



**Geschäftszahl: 10 E 52/23b**

Bezirksgericht Kufstein  
Abteilung 10

Georg-Pirmoser-Straße 10  
6330 Kufstein

Betreibende Partei:

Eigentümergeinschaft Waldeck 22 6341  
Ebbs v.d. Immo Pro Immobilien GmbH,  
6330 Kufstein, Prof.-Sinwel-Weg 2

vertreten durch:

Rechtsanwalt Mag. Thomas Anker,  
Südtirolerplatz 4/V, 6020 Innsbruck

1. Verpflichtete Partei:

Sandra Walder, geb. 30.04.1993, Waldeck  
22, 6341 Ebbs

2. Verpflichtete Partei:

Stefan Wendl, geb. am 03.12.1987,  
Waldeck 22, 6341 Ebbs

# GUTACHTEN

## ZUR ERMITTLUNG DER

# VERKEHRSWERTE

### WOHNUNG TOP 1

(242/1.404-TEL ANTEILE, B-LNR. 52+53)

### KFZ-ABSTELLPLATZ TOP APL 3

(6/1.404-TEL ANTEILE, B-LNR. 54+55)

### KFZ-ABSTELLPLATZ TOP APL 4

(6/1.404-TEL ANTEILE, B-LNR. 56+57)

### KFZ-ABSTELLPLATZ TOP APL 13

(8/1.404-TEL ANTEILE, B-LNR. 58+59)

**EZ 1460- GRUNDBUCH 83003 EBBS**

---

**MMag. Dr. Hans Hauswurz**

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

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

## **LIEGENSCHAFT EZ 1460 GRUNDBUCH 83003 EBBS WOHNUNG TOP 1 UND KFZ-ABSTELLPLÄTZE 3, 4, 13**



**WALDECK 22 - 6341 EBBS**

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 1** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 52+53, 242/1.404-tel Anteile) in **6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 394.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertvierundneunzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplatzes Top APL 3** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 54+55, 6/1.404-tel Anteile) in **6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 4.000,00**

(in Worten: **Euro viertausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplatzes Top APL 4** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 56+57, 6/1.404-tel Anteile) in **6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 4.000,00**

(in Worten: **Euro viertausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplatzes Top APL 13** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 58+59, 8/1.404-tel Anteile) in **6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 10.000,00**

(in Worten: **Euro zehntausend**)

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche) beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 2.200,00**

(in Worten: **Euro zweitausendzweihundert**)

**Hinweis:**

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

## Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides 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 bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

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

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

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich an den beiden Besichtigungstagen 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. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt konnten beim Ortsaugenschein Abweichungen im Bereich der Abstellplätze und auch in der Wohnung festgestellt werden. Die Abweichungen werden im Befund dieses Gutachtens beschrieben. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Räume der bewertungsgegenständlichen Wohnung vom Sachverständigen nicht ausgemessen wurden, sondern der Bewertung die Flächenangaben laut Grundrissplan bzw. laut Nutzwertgutachten zu Grunde gelegt werden.

Insgesamt bestehen auf der Liegenschaft Bereiche, die baubehördlich zwar bewilligt sind, aber nicht in einem Nutzwertänderungsgutachten berücksichtigt wurden. So wurden z.B. Carports errichtet, eine Garage und Nebengebäude gebaut und auch Terrassen neu geschaffen. Alle diese Änderungen sind in den aktuellen Nutzwerten der Wohnungseigentumsobjekte bzw. im Gesamtnutzwert der Liegenschaft nicht berücksichtigt.

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

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

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

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.

---

<sup>1</sup> ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>AUFTRAGGEBER</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BEWERTUNGSSTICHTAG</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>ZWECK DES GUTACHTENS</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>VERPFLICHTETE PARTEIEN</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>BETREIBENDE PARTEI</b>	<b>1</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG</b>	<b>2</b>
<b>7</b>	<b>BEFUND</b>	<b>5</b>
7.1	Grundbuchsdaten	5
7.2	Lage und Infrastruktur	7
7.3	Widmung, Aufschließung und Anschlüsse	13
7.4	Rechte und Lasten	16
7.5	Beschreibung Wohnhaus und Bewertungsobjekte	18
7.5.1	Allgemeine Beschreibung	18
7.5.2	Detailbeschreibung der Wohnungseigentumsobjekte	27
7.6	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	60
7.7	Ermittlung der Nutzflächen	61
<b>8</b>	<b>BEWERTUNG</b>	<b>62</b>
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	63
8.2	Verkehrswert Wohnung Top 1	63
8.2.1	Auswahl der Vergleichsobjekte	64
8.2.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung	66
8.2.3	Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top 1	66
8.3	Verkehrswert Abstellplätze Top APL 3, Top APL 4, Top APL 13	67
8.4	Dingliche Rechte und Lasten	68
8.5	Zubehör	68
<b>9</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>70</b>
<b>10</b>	<b>BEILAGENVERZEICHNIS</b>	<b>72</b>

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Digitale Katastralmappe .....	9
Abbildung 2: Ortsplan - umliegende Infrastruktur .....	12
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung .....	13
Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025- Gefahrenzonenplan .....	13
Abbildung 5: HORA-Pass - Gefahrensituation .....	14
Abbildung 6: HORA - Hochwasserrisiko 3-D Visualisierung.....	14
Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden .....	15
Abbildung 8: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Umgebungslärm .....	15
Abbildung 4: Grundriss Wohnung Top 1 und Abstellplätze Top APL 3, 4 und 13.....	19
Abbildung 5: Grundriss Kellergeschoß .....	20
Abbildung 6: Außenanlagenplan.....	21
Abbildung 12: Nutzflächen Wohnung Top 1 lt. NWG vom 20.09.2005 .....	24
Abbildung 13: Bewirtschaftungskosten 2022, 2023, 2024 und Vorschreibung 2025 .....	25
Abbildung 14: Kosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat der Bewertungsobjekte .....	25
Abbildung 15: Vorschreibung BK für 2025 - Wohnung Top 1 .....	26
Abbildung 16: Vorschreibung BK für 2025 - Abstellplatz Top APL 3 .....	26
Abbildung 17: Vorschreibung BK für 2025 - Abstellplatz Top APL 4 .....	26
Abbildung 18: Vorschreibung BK für 2025 - Abstellplatz Top APL 13.....	26
Abbildung 18: Energieausweis Deckblatt .....	27

## Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1: Nutzflächen Wohnung Top 1 und KFZ-Abstellplätze Top APL 3, 4 und 13.....	61
Tabelle 2: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m <sup>2</sup> Nutzfläche.....	64
Tabelle 3: Verkehrswert Wohnung Top 1.....	66
Tabelle 4: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 3 .....	67
Tabelle 5: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 4 .....	67
Tabelle 6: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 13 .....	67
Tabelle 7: Wertminderung Einbauküche .....	68
Tabelle 8: Zeitwert Einbauküche .....	69
Tabelle 9: Verkehrswert Einbauküche.....	69

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten Urschrift, 25 Beilagen, 163 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übergeben.

**MMag. Dr. Hans Hauswurz 2025**

## 1 Auftraggeber

---

**Bezirksgericht Kufstein**  
Abteilung 10  
Georg-Pirmoser-Straße 10, 6330 Kufstein  
  
Auftrag vom 07.04.2025

## 2 Bewertungsstichtag

---

04.06.2025 als Tag der örtlichen Besichtigung

## 3 Zweck des Gutachtens

---

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top 1 und der Abstellplätze 3, 4 und 13 auf der Liegenschaft EZ 1460 GB 83003 Ebbs zum Bewertungsstichtag am 24.10.2023 im Rahmen des Exekutionsverfahrens des Bezirksgerichtes Kufstein zu 10 E 29/25y.

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

## 4 Verpflichtete Parteien

---

1. Verpflichtete Partei:

Frau **Sandra WALDER**, geb. 30.04.1993, Waldeck 22, 6341 Ebbs

2. Verpflichtete Partei:

Herr **Stefan WENDL**, geb. am 03.12.1987, Waldeck 22, 6341 Ebbs

## 5 Betreibende Partei

---

**Eigentümergeinschaft Waldeck 22, 6341 Ebbs**  
v.d. Immo Pro Immobilien GmbH, 6330 Kufstein, Prof.-Sinwel-Weg 2

vertreten durch:

Rechtsanwalt **Mag. Thomas Anker**

Südtirolerplatz 4/V  
6020 Innsbruck

## 6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

---

- Befundaufnahme am 04.06.2025
- Grundbuchsauszug Bewertungsobjekte - EZ 1460 vom 26.07.2025
- Bescheid Errichtung eines Betriebsgebäudes vom 20.10.1950, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Zl. 1462/2; Bescheid Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes vom 18.09.1951, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Zl. 1462/6; Bescheid Benützungsbewilligung vom 22.12.1952, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Zl. 1530/11
- Bescheid zum Ausbau des 2. Obergeschoßes vom 20.07.1962, Gemeinde Ebbs Zl. 4/1962
- Bescheid zum Umbau und Ausbau des Dachgeschoßes vom 30.10.1995, Gemeinde Ebbs Zl. 148/1995
- Bescheid zur baubehördlichen Bewilligung des Umbaues des bestehenden Wohn- und Betriebsgebäudes vom 29.03.2005, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/06-189/2004
- Bescheid vom 12.09.2005, Abänderung des Bescheides vom 29.03.2005, Tektur Top 1 und Top 2, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/06-189/2004
- Bescheid zur baubehördlichen Bewilligung der Errichtung einer Garage vom 04.10.2006, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/08-154/2006
- Bescheid zur baubehördlichen Bewilligung der Errichtung von Stellplatzüberdachungen vom 28.06.2010, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/10-61/2010
- Bescheid vom 26.05.2017, Bauansuchen Errichtung einer Stellplatzüberdachung bei APL 13
- Bauanzeige und Kenntnisnahme der Gemeinde Ebbs vom 19.05.2016, Errichtung eines Nebengebäudes von Top 1
- Bauanzeige und Kenntnisnahme der Gemeinde Ebbs vom 10.02.2022, Errichtung eines Sichtschutzes beim bewertungsgegenständlichen Abstellplatz APL 3
- Bauanzeige und Kenntnisnahme der Gemeinde Ebbs vom 19.10.2022, Errichtung einer PV-Anlage (Top 3)
- Nutzwertgutachten vom 20.09.2005, Parifizierungspläne
- Grundrissplan Wohnung Top 1 mit Terrasse, Garten Nebengebäude (aktueller Grundriss) und Abstellplätze APL 3, APL 4 und APL 13; Parifizierungsplan und Außenanlagenplan (Nutzwertgutachten)
- Wohnungseigentumsvertrag vom 05.10.2005
- Dienstbarkeitsvertrag vom 07. 08.1962 (TZ 1345/62); Pkt. II. Recht auf Baubeschränkung in EZ 3 (A2-LNR 3)

- Kaufvertrag vom 16.09.2005 (TZ 4630/05); Pkt. XI. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens (A2-LNR 4)
- Beschluss vom 12.03.2013; Wartung Erhaltung, Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- Sachbeschluss des BG Kufstein vom 02.11.2022; Entscheidung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 (CLNR 48)
- Kaufvertrag der Bewertungsobjekte vom 20.10.2021
- Energieausweise Top 1 vom 19.06.2020
- Email Hausverwaltung ImmoPro vom 12.06.2025; Betriebskostenabrechnung 2022, 2023 und 2024; Verschreibung Betriebs- und Heizkosten für 2015; Abrechnungen Rücklagen, Protokolle Eigentümerversammlung vom 28.03.2018 und 17.02.2014
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ebbs betreffend die Liegenschaft EZ 1460
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ebbs; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Bauamt der Gemeinde Ebbs
- Erhebungen am Grundbuch Kufstein
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol

## ◆ Fachliteratur<sup>2</sup>

- *Hauswurz/Prader*, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag (2014)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017)
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup> (2022)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 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 Grundstücken<sup>27</sup>
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

---

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

◆ **Tag der Besichtigung der Bewertungsobjekte**

04.06.2025; 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

◆ **Teilnehmer am Ortstermin**

Frau **Sandra WALDER**, 6341 Ebbs, Waldeck 22

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**

Es konnten die Wohnung Top 1, die Abstellplätze 3, 4, 13, die Zube-  
hörobjekte der Wohnung Top 1, der Zugang zur Wohnung und das Kel-  
lerabteil, die Zufahrt zu den Abstellplätzen und der Zugang und die Zu-  
fahrt zur Liegenschaft frei besichtigt werden.

Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen konnten unge-  
hindert zugegangen werden, sodass eine ordnungsgemäße Befund-  
aufnahme ohne Einschränkung möglich war.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

## 7 Befund

### 7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 26.07.2025 (siehe Beilage 1) besteht betreffend die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 1 (B-LNR 52+53) und die KFZ-Abstellplätze Top APL 3 (B-LNR 54+55), Top APL 4 (B-LNR 56+57) und Top APL 13 (B-LNR 58+59) alle auf der Liegenschaft EZ 1460 KG 83008 Kufstein liegend folgender Grundbuchsstand:

```
KATASTRALGEMEINDE 83003 Ebbs                               EINLAGEZAHL 1460
BEZIRKSGERICHT Kufstein
*****
Letzte TZ 2005/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1090/101 G  GST-Fläche          *      1101
           Bauf.(10)              477
           Gärten(10)             624  Waldeck 22
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  1  a 4630/2005 Eröffnung der Einlage für Gst 1090/101 aus EZ 312
  2  a 1296/1957 646/1998 Recht auf Baubeschränkung in EZ 131 1337
     b 4630/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 312
  3  a 1345/1962 Recht auf Baubeschränkung in EZ 3
     b 4630/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 312
  4  a 4630/2005 Recht des Gehens und Fahrens in EZ 312
***** B *****
52 ANTEIL: 121/1404
  Sandra Walder
  GEB: 1993-04-30 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341
     a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top 1
     b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht
     c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
53 ANTEIL: 121/1404
  Stefan Wendl
  GEB: 1987-12-03 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341
     a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top 1
     b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht
     c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
54 ANTEIL: 3/1404
  Sandra Walder
  GEB: 1993-04-30 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341
     a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top APl 3
     b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht
     c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
55 ANTEIL: 3/1404
  Stefan Wendl
  GEB: 1987-12-03 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341
     a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top APl 3
     b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht
     c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
```

56 ANTEIL: 3/1404  
Sandra Walder  
GEB: 1993-04-30 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341  
a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top AP1 4  
b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht  
c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

57 ANTEIL: 3/1404  
Stefan Wendl  
GEB: 1987-12-03 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341  
a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top AP1 4  
b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht  
c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

58 ANTEIL: 4/1404  
Sandra Walder  
GEB: 1993-04-30 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341  
a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top AP1 13  
b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht  
c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

59 ANTEIL: 4/1404  
Stefan Wendl  
GEB: 1987-12-03 ADR: Waldeck 22/1, Ebbs 6341  
a 4630/2005 Wohnungseigentum an Top AP1 13  
b 4819/2021 IM RANG 4406/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht  
c 4819/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

45 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 4819/2021 Pfandurkunde 2021-10-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Raiffeisenbank Kössen-Schwendt eGen (FN 39849b)  
b gelöscht

48 a 643/2023 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 (Beschluss 2022-11-02, 4 Msch 7/22k)

51 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 1268/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 177/24v)

52 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 2420/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 749/24d)

53 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 3448/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 311/24b)

54 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 153/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 18/25s)

55 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 662/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.407,09 samt 4 % Z lt.  
Beschluss, Kosten EUR 350,32 für  
EG Waldeck 22, Ebbs (10 E 29/25y)

56 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 718/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.201,01 samt 4 % Z lt.  
Beschluss, 4 % ZZ seit 2024-08-01, Kosten EUR 590,18 samt  
4 % Z seit 2024-07-12, Kosten EUR 350,32 für  
EG Waldeck 22, Ebbs (10 E 32/25i)

57 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 836/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.645,11 samt 4 % Z lt.  
Beschluss, 4 % ZZ seit 2024-10-21, Kosten EUR 590,18 samt  
4 % Z seit 2024-10-14, Kosten EUR 350,32 für  
EG Waldeck 22, Ebbs (10 E 41/25p)

58 auf Anteil B-LNR 52 bis 59  
a 882/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.645,11 samt 4 % Z lt.  
Beschluss, 4 % ZZ seit 2025-01-24, Kosten EUR 590,18 samt  
4 % Z seit 2024-01-17, Kosten EUR 350,32 für  
EG Waldeck 22, Ebbs (10 E 42/25k)

```
59 auf Anteil B-LNR 52 bis 59
a 1495/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 448/25s)
60 auf Anteil B-LNR 52 bis 59
a 2005/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr. EUR 2.193,48 samt 4 % Z lt.
  Beschluss, 4 % ZZ seit 2025-05-12, Kosten EUR 763,50 samt
  4 % Z seit 2025-05-07, Kosten EUR 423,21 für
  EG Waldeck 22, Ebbs (10 E 93/25k)
***** HINWEIS *****
  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsatzug (Beilage 1).

## 7.2 Lage und Infrastruktur

Auf dem zur Liegenschaft in EZ 1460 GB 83003 Ebbs gehörigen Grundstück 1090/101 wurde das ursprünglich mit Baubescheid vom 20.10.1950 (siehe Beilage 2) errichtete Werkstätten- und Garagengebäude mit Wohnungen im Obergeschoß mehrmals umgebaut und letztendlich ab dem Jahr 2005 als Wohnhaus genutzt. Mit Bescheid vom 12.09.2005 (siehe Beilage 6) wurden die bestehenden Betriebsräume im Erdgeschoß in zwei Wohnungen umgebaut und u.a. auch die Wohnung Top 1 geschaffen. Auf Basis des Nutzwertgutachtens vom 20.09.2005 (siehe Beilage 15) und des Wohnungseigentumsvertrages vom 05.10.2005 (siehe Beilage 16) wurde auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Entsprechend dem Wohnungseigentumsvertrag vom 05.10.2005 bestehen insgesamt 6 Wohnungen und insgesamt 14 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die ursprüngliche alle nicht überdacht waren. Nunmehr wurden die entlang der ostseitigen Grundstücksgrenze liegenden Abstellplätze APL 5 bis APKL 12 überdacht bzw. eine Garage errichtet. Auch der bewertungsgegenständliche Abstellplatz APL 13 wurde überdacht.



Das Wohnhaus besteht aus einem Erd-, einem Ober- und einem Dachgeschoß. Auf jedem der vorhin genannten Geschoße liegen 2 Wohnungen, von denen jeweils eine im westlichen und eine im östlichen Gebäudebereich liegt. Erschlossen werden die Geschoße bzw. die einzelnen Wohnungen über das allgemeine Stiegenhaus, welches von der Nordseite des Hauses im Erdgeschoß über eine Außenstiege zugebar ist. Nach der Außenstiege gelangt man zur Hauseingangstüre und im Stiegenhaus zu einem Podest. Von diesem gelangt man über zwei Stufen zu einem weiteren Podest und zu einem um eine Stufe niederen Gang, von dem aus ostseitig der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 erfolgt.



**Hinweis:**

Die Höhe der seitlichen Brüstungsmauer ist zu niedrig und entspricht nicht den OIB-Richtlinien. Es fehlen auch die erforderlichen Handläufe.

Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert und es bestehen neben Allgemeinräumen auch 4 Kellerabteile, die verschiedenen Wohnungen als Zubehörobjekte zugeordnet wurden. Der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist der Keller Top 1 zugeordnet.

Seit der Wohnungseigentumsbegründung wurden an verschiedenen Wohnungen Änderungen vorgenommen. So wurden Terrassen errichtet und im Garten der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 auch ein Nebengebäude errichtet.

Die Inneneinteilung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 wurde durch die Entfernung von Innenwänden, den Einbezug des Flurs in die Wohnküche bzw. eine Teiles in das Schlafzimmer und der Grundriss von Bad und WC geändert.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 1 liegt im Erdgeschoß des Gebäudes Waldeck 22, welches im westlichsten Gemeindegebiet von Ebbs in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze der Stadt Kufstein situiert ist. Die nachfolgende Abbildung zeigt das zur Liegenschaft EZ 1460 gehörige Grundstück 1090/101, dessen Bebauung und die der umliegenden Grundstücke.



Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Digitale Katastralmappe<sup>3</sup>

Einige unmittelbar angrenzende Liegenschaften werden teilweise zu gewerblichen Zwecken genutzt, andere Liegenschaften sind mit Wohngebäuden un-

<sup>3</sup> Vgl. Land Tirol-tirisMaps, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

terschiedlicher Größe bebaut. Nordwestseitig führt in unmittelbarer Nähe die Unterinntalautobahn in Luftlinie ca. 50 m vorbei.

Süd- und westseitig grenzen an das Grundstück 1090/101 geschotterte Grundstücksflächen an, die einen äußerst ungepflegten und wenig attraktiven Eindruck hinterlassen.



Auf Grund der Anordnung der Autoabstellplätze entlang der ostseitigen Grundstücksgrenze und der Abrundung des Grundstückes im südöstlichen Eck, sind der Zugang und die Zufahrt zu Liegenschaft auf der südseitigen Grundstücksgrenze ostseitig des Gebäudes angeordnet.



Damit eine Zufahrt zu den südseitig des Wohnhauses liegenden Abstellplätzen möglich ist, besteht zu Gunsten des Grundstückes 1090/101 das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf den angrenzenden Grundstücken 190/19 und 1090/24 (siehe Beilage 18, A2-LNR 4). Dieses Recht bezieht sich auf einen 3 m breiten Grundstücksstreifen entlang der südseitigen Grundstücksgrenze des Grundstückes 1090/101, der in Form eines Einmündungstrichters direkt an die öffentliche Straße 1090/1 anschließt. Von dieser Straße gelangt man direkt auf die Dienstbarkeitsfläche und dann anschließend auf die Vorplatzfläche zwischen Gebäude und Autoabstellplätzen.



Die Liegenschaft mit den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten liegt im westlichsten Gemeindegebiet von Ebbs im unmittelbaren Nahebereich zum Stadtgebiet von Kufstein. Die Stadtgrenze von Kufstein liegt Luftlinie ca. 150 m entfernt.

In mittelbarer Nähe (Luftlinienentfernung zwischen 1,3 km und 1,6 km) liegen Praxen von niedergelassenen Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen. Verschiedenste Lebensmittelgeschäfte und Restaurants liegen ebenfalls in einer Luftlinienentfernung von ca. 1 km und sind gut erreichbar.

Auch verschiedenste Schulen, Gymnasien, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen liegen im Nahebereich auf Kufsteiner Stadtgebiet, wie auch Ämter und andere öffentliche Einrichtungen. Das Ortszentrum von Ebbs ist Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 4,2 km entfernt.

Im Zentrum von Kufstein, das Luftlinie ca. 1,9 km von der Liegenschaft entfernt liegt, besteht die Fachhochschule Kufstein, die International School und die Landesmusikschule mit Veranstaltungssaal.

Die Bushaltestelle „Ebbs Waldeck“ liegt in einer Entfernung von ca. 150 m Luftlinie. Durch die nahe liegende Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln

können auch die Stadt Kufstein, Ebbs und umliegende Gemeinden gut erreicht werden. Der Autobahnanschluss Kufstein Nord liegt in einer Luftlinienentfernung von ca. 550 m.

Folgende Luftlinien-Entfernungen der bewertungsgegenständlichen Wohnung zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:<sup>4</sup>

<i>Bildungseinrichtungen:</i>		<i>Gesundheitsversorgung:</i>	
Kindergarten:	600 m	Apotheke:	1,9 km
Volksschule:	950 m	Arzt:	1,4 km
Neue Mittelschule:	1,5 km	Krankenhaus:	3,9 km
Musikschule:	1,9 km	Rettingsstützpunkt:	2,5 km
Gymnasium:	2,2 km	Seniorenwohnheim:	1,6 km
Universität / Hochschule:	1,8 km	Zahnarzt:	1,6 km
<i>Nahversorgung:</i>		<i>Sonstiges:</i>	
Bäckerei:	1,1 km	Bank:	680 m
Drogerie:	1,8 km	Polizeidienststelle:	1,9 km
Supermarkt:	730 m	Postamt:	2,1 km

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Wohnhauses Waldeck 22 auf dem Ortsplan und die Infrastruktur in der Nähe.



Abbildung 2: Ortsplan - umliegende Infrastruktur<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Datenquelle: Herold; Datenstand halbjährlich aktuell

<sup>5</sup> Quelle: Google Maps

### 7.3 Widmung, Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur Liegenschaft, die im Ortsteil Eichelwang liegt, erfolgt über öffentliche Straßen. Die Adresse der Liegenschaft lautet Waldeck 22.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das zur Liegenschaft EZ 1460 gehörige Grundstück 1090/101, auf dem das Wohnhaus Waldeck 22 steht, als Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40 (6) TROG gewidmet (siehe Beilage 25).

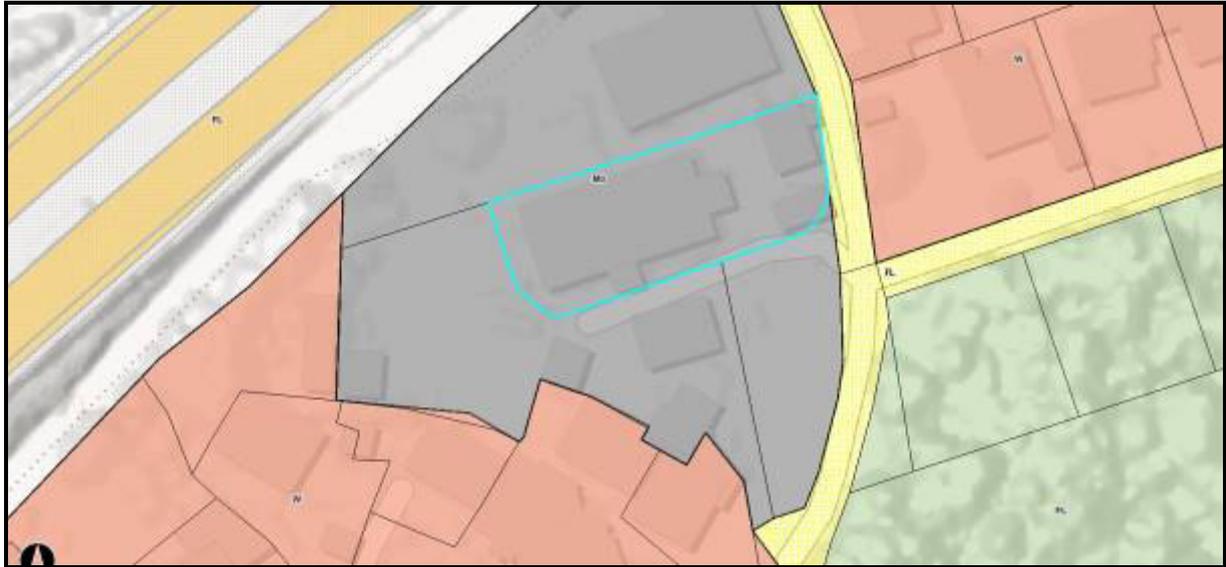


Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung<sup>6</sup>

Das Grundstück 1090/101 hat laut Grundbuchsatzug eine Größe von 1.101 m<sup>2</sup> und ist in den Grenzkataster eingetragen (siehe Beilage 1).

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt das Grundstück 1090/101 in keiner Gefahrenzone (siehe Beilage 26) und auch in keinem Überflutungsgebiet.



Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025- Gefahrenzonenplan<sup>7</sup>

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

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

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 26) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		mittel

Abbildung 5: HORA-Pass - Gefahrensituation<sup>8</sup>

Die 3-D Visualisierung von HORA zeigt, dass für das Grundstück 1090/101 kein erhöhtes Risiko bei Hochwasser besteht, weil für das Gebäude die max. Wassertiefe mit 0,00 m ausgewiesen wird.



Abbildung 6: HORA - Hochwasserrisiko 3-D Visualisierung<sup>9</sup>

Laut Abfrage im Altlastenatlas scheint das Grundstück 1090/101 nicht im Verzeichnis der Altlasten auf. Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Altlastenverzeichnis aufscheint, bedeutet dies nicht, dass von

<sup>8</sup> Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

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

### **Sonnenstunden**

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft, auf der die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt, ganzjährig gut besonnt ist. Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme besteht im Sommer bei der Wohnung Top 1 eine Sonneneinstrahlung bis ca. 17 Uhr.

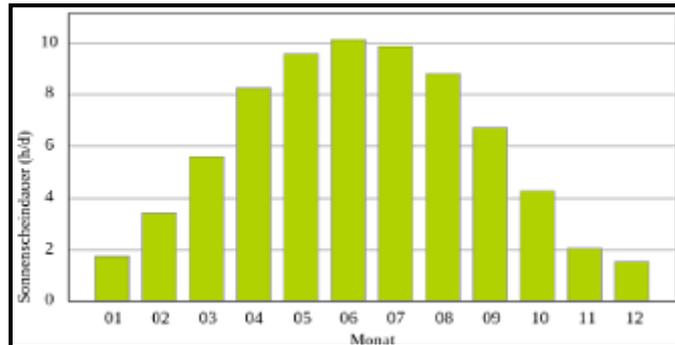


Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden<sup>10</sup>

### **Umgebungslärm**

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, besteht auf der Liegenschaft mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung ein erhöhter Lärmpegel, der durch Straßenlärm verursacht wird. Die Einfärbung beim Gebäude zeigt, dass der Lärmpegel auf der Liegenschaft zwischen 60 dB und 64,9 dB liegt. Der auf Tiris ausgewiesene Lärmpegel ist grundsätzlich für das Gehör nicht gefährlich, kann aber bei dauerhafter oder nächtlicher Belastung gesundheitliche Auswirkungen haben.



Abbildung 8: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Umgebungslärm<sup>11</sup>

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

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

### Leitungsanschlüsse

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

Andere Versorgungsleitungen für Telefon oder Internet sind gegeben.

Laut Baubescheid vom 29.03.2005 (siehe Beilage 5) sind „*alle Niederschlags- und Oberflächenwässer in eine gut funktionierende Sickergrube auf eigenem Grunde einzuleiten (Versickerung) oder so abzuleiten, dass Schäden am Gebäude vermieden und Rechte Dritter nicht berührt werden. Weiters wurde festgelegt, dass das Ableiten von Wasser (Oberflächenwasser, Dachabwasser und alle sonstigen Abwässer) auf die Straße unzulässig ist, ebenso das Ableiten und Transportieren von Schnee auf diese Fläche. Der Wasserablauf von der Straße muss voll gewährleistet bleiben.*“

## 7.4 Rechte und Lasten

Mit der Liegenschaft EZ 1460 GB Ebbs sind Rechte und Lasten verbunden.

Mit der Liegenschaft sind folgende **Rechte** verbunden:

1. A2-LNr 2: Recht auf Baubeschränkung in EZ 131 und EZ 1337
2. A2-LNr 3: Recht auf Baubeschränkung in EZ 3

Die belasteten Grundstücke dieser Rechte liegen im unmittelbar angrenzenden Bereich. Gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 07.08.1962 (siehe Beilage 17) wurde als Gegenleistung für die Zustimmung zum Heranbauen bis zu 2 m an die Grundstücksgrenze vereinbart, dass auf der belasteten Liegenschaft nur ein einstöckiges Gebäude errichtet wird.

Diese beiden Rechte auf Baubeschränkung betreffen Gebäude, die von der bewertungsgegenständlichen Wohnung Luftlinie ca. 34 m entfernt sind. Daher stellen die unter A2-LNR 2 und A2-LNR 3 einverleibten Rechte keinen wertrelevanten Einflussfaktor auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte dar.

3. A2-LNr 4: Recht des Gehens und Fahrens in EZ 312 und EZ 241

Belastet mit dieser Dienstbarkeit sind die beiden süd- bzw. auch westseitig angrenzenden Grundstücke 1090/19 und 1090/24, wodurch eine bessere Erschließung des Grundstückes 1090/101 ermöglicht wird. Dadurch können auch die südseitig des Hauses liegenden Abstellplätze Top APL 1 bis Top APL 4 zugefahren werden.

Bestünde das Recht des Gehens und Fahrens zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht, hätten die vorgenannten 4 Autoabstellplätze im Nutzwertgutachten auch nicht als selbständige Wohnungseigentumsobjekte festgelegt werden können.

Der volle Verkehrswert für die 4 Abstellplätze entsteht erst durch das Geh- und Fahrrecht. Weil die Erschließung der Wohnung Top 1 nicht über den Dienstbarkeitsweg erfolgt, hat das Recht des Gehens und Fahrens auf den Verkehrswert der Wohnung keinen wertrelevanten Einfluss. Daher wird das unter A2-LNR 4 einverleibte Recht des Gehens und Fahrens bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

Der Verlauf der Dienstbarkeitsfläche und der Umfang der Dienstbarkeit wurden im Kaufvertrag vom 16.09.2005 in Pkt. XI. (siehe Beilage 13) vereinbart. Der Verlauf der Dienstbarkeitsfläche ist wie folgt:



**Im C-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Einverleibungen und Anmerkungen:**

**1. C-LNr 48: Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen**

Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. §32 WEG 2002 wurde im Beschluss des BG Kufstein vom 02.11.2022 (siehe Beilage 10) wie folgt festgelegt:

Der Aufteilungsschlüssel sämtlicher Heizkosten sowie Wartungs-, Reparatur-, Erneuerungs- und Instandhaltungskosten für die Heizanlage in der Wohnanlage Waldeck 22, 6341 Ebbs, der Liegenschaft in EZ 1460 KG 83003 Ebbs wird ab 01.01.2023 abweichend vom Verhältnis der Miteigentumsanteile so festgesetzt, dass die Antragsteller als Eigentümer von je 55/702 Anteilen an der Liegenschaft in EZ 1460 KG 83003 Ebbs, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3, an sämtliche Heizkosten sowie Wartungs-, Reparatur-, Erneuerungs- und Instandhaltungskosten betreffend die Heizanlage nicht beteiligt werden.

Wenngleich die Heizkosten für das Wohnhaus von der Fa. TECHEM nach Verbrauch (25,00% Grundkosten, 75,00% Verbrauchskosten) abgerechnet werden (siehe Beilage 23), fallen für die Wohnungen Top 1, 2, 4, 5 und 6 höhere sonstige Kosten (Wartung-Service, Kaminkehrer, Techem Kundendienst)

an, weil diese auf Grund des Beschlusses nur mehr auf 5 Wohnungen und nicht auf 6 Wohnungen aufgeteilt werden. Sollte die Heizanlage erneuert werden müssen, sind die dafür notwendigen Kosten ebenfalls nur mehr von 5 Wohnungen zu bezahlen.

Entsprechend der vorigen Ausführungen ist dieser Beschluss ein wertrelevanter Nachteil für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 1.

## 2. C-LNr 45: Pfandrecht

Das unter C-LNR 45 einverleibte Pfandrecht hat keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte und wird daher bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

## 3. C-LNr 51 bis C-LNR 57: Klagsanmerkungen und Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Die angemerkten Klagen und die Anmerkungen betreffend der Einleitung des Versteigerungsverfahrens haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte und werden daher bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

Weiters besteht ein **Beschluss** der **Eigentümergeinschaft** betreffend die Erhaltung von Fenstern und Eingangstüren, der aber nicht im Grundbuch einverleibt ist. In dem Beschluss, der mit 12.03.2013 datiert ist, wurde unter dem Titel „Abstimmung abweichender Aufteilungsschlüssel – Erhaltung der Fenster und Wohnungseingangstüren“ folgendes festgelegt (siehe Beilage 19):

**Abstimmungsgegenstand: Abweichender Aufteilungsschlüssel nach WEG § 32 (2)**

„Die Kosten für die Wartung, Erhaltung (sowie erforderliche Erneuerung) der Fenster und der Aussentüren der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sind von den jeweiligen Wohnungseigentümer der einzelnen Objekte nach dem jeweils tatsächlichen Aufwand direkt zu übernehmen.

Ausserdem wird hiermit festgehalten, dass sich jeder Wohnungseigentümer bei den Fenster (Erneuerung) an die vorgegebene Masse und Farbe (ausser dies wurde schriftlich von den Eigentümern erlaubt) zu halten hat.

Und weiters ist jeder Wohnungseigentümer für die Verantwortung und Organisation selber verantwortlich. Die Hausverwaltung wird hiermit ausgeschlossen.

Für die Gültigkeit dieses Aufteilungsschlüssel bedarf es der Zustimmung sämtlicher Eigentümer.

## 7.5 Beschreibung Wohnhaus und Bewertungsobjekte

Nachfolgend werden in Pkt. 7.5.1 einerseits die Bescheide beschrieben, welche die Errichtung, den Umbau u.dgl. des Wohnhauses bzw. von einzelnen Wohnungseigentumsobjekten betreffen und andererseits die Begründung von Wohnungseigentum samt Nutzwertgutachten und Nutzflächen und die Betriebskostenabrechnungen samt Vorschreibung und Rücklage betreffend die Bewertungsobjekte dargestellt. In Pkt. 7.5.2 werden die Bewertungsobjekte beschrieben und der Zustand und die Ausstattung mit Fotos dokumentiert.

### 7.5.1 Allgemeine Beschreibung

Auf der Liegenschaft wurde auf Grund des Baubescheides vom 20.10.1950 (siehe Beilage 2) ursprünglich ein Betriebsgebäude errichtet, dessen Dachgeschoß nachträglich zu Wohnzwecken umgebaut wurde. So wurde mit Be-

scheid vom 20.07.1962 (siehe Beilage 3) die Bewilligung zum Ausbau des 2. Obergeschoßes des Eichelwangerhofes erteilt. Mit einem weiteren Bescheid vom 30.10.1995 (siehe Beilage 4) wurde die baubehördliche Bewilligung zum Um- und Ausbau des bestehenden Dachgeschoßes des „Handelshofes Jeitner KG“ erteilt. Laut diesem Bescheid wurde der bestehende Dachboden mit der bereits bestehenden Kleinwohnung zur Gänze für Wohnzwecke um- bzw. ausgebaut. Laut Baubeschreibung wurden die neuen Zwischenwände in Trockenbauweise ausgeführt, wurden neue Decken und Fußböden geschaffen, die erforderlichen Wärme- und Schallisierungsmaßnahmen vorgenommen und neue Dachflächenfenster eingebaut.

Mit Bescheid vom 29.03.2005 (siehe Beilage 5) wurde die baubehördliche Bewilligung zum Umbau des bestehenden Wohn- und Betriebsgebäudes erteilt. Auf Grund des Bescheides wollte man im Dachgeschoß zwei abgeschlossene Wohneinheiten schaffen. Laut Baubeschreibung waren dazu nur geringe Änderungen an den Fensteröffnungen, die Herstellung von neuen Scheidewänden mit Innentüren, die Verlegung von neuen Fußbodenbelägen sowie verschiedene Elektro- und Sanitärinstallationsarbeiten erforderlich.

Die mit Bescheid vom 12.09.2005 (siehe Beilage 6) bewilligte Abänderung des vorhin genannten Baubescheides betraf aber nicht Baumaßnahmen des Dachgeschoßes, sondern nur teilweise das Keller- und Erdgeschoß.

Laut Mitteilung des Bauamtes der Gemeinde Ebbs (siehe Beilage 7) besteht für das Haus keine Benützungsbewilligung, weil bei den derzeitigen fünf Wohneinheiten eine solche nicht notwendig ist.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 1 liegt im östlichen Bereich des Erdgeschoßes. Südseitig grenzen die beiden bewertungsgegenständlichen Abstellplätze Top APL 3 und Top APL 4 an, die nicht überdacht sind, ostseitig der überdachte Autoabstellplatz Top APL 13. Die Bewertungsobjekte haben folgenden Grundriss (siehe Beilage 16):

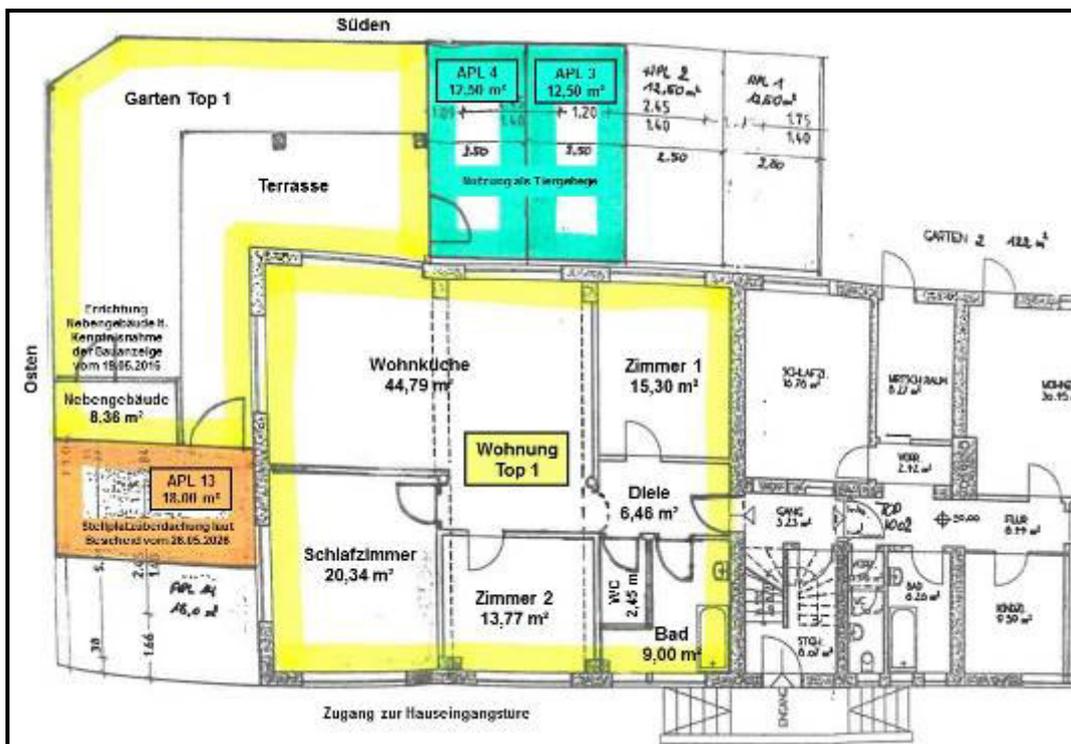


Abbildung 9: Grundriss Wohnung Top 1 und Abstellplätze Top APL 3, 4 und 13

### Hinweise:

Folgende Änderungen wurden im vorhin abgebildeten Grundrissplan gegenüber dem Parifizierungsplan berücksichtigt:

1. Die Inneneinteilung der Wohnung Top 1 wurde verändert. Die Wohnküche wurde durch den Einbezug des Flurs vergrößert. Das Schlafzimmer wurde durch den Einbezug eines Teils vom Flur etwas vergrößert. Das Bad wurde durch den Einbezug einer Fläche vom WC vergrößert. Der Vorraum vor dem WC wurde entfernt und in diesem Bereich das WC eingebaut.
2. Der Grundriss der Terrasse wurde verändert. In diesem Bereich stehen auch zwei Holzsäulen von der Terrasse im Obergeschoß. Durch diese wird auch die Terrasse größtenteils überragt.
3. Im Garten wurde nordostseitig ein Nebengebäude aus Holz errichtet, das als Werkstätte genutzt wird.
4. Der an das Nebengebäude angrenzende Abstellplatz Top APL 13 wurde überdacht.
5. Die beiden südseitig liegenden Abstellplätze APL 3 und APL 4 werden als Tiergehege für die Haltung von Hennen genutzt.

Die vorgenannten Änderungen 3. und 4. wurden baubehördlich bewilligt, sind aber in den Nutzwerten der Wohnung Top 1 bzw. beim Autoabstellplatz Top APL 13 und auch im Gesamtnutzwert noch nicht berücksichtigt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das im Kellergeschoß des Hauses liegt. Der Grundriss des Kellergeschoßes und die Lage des der Wohnung Top 1 zugeordneten Kellerabteiles ist wie folgt (siehe Beilage 14):

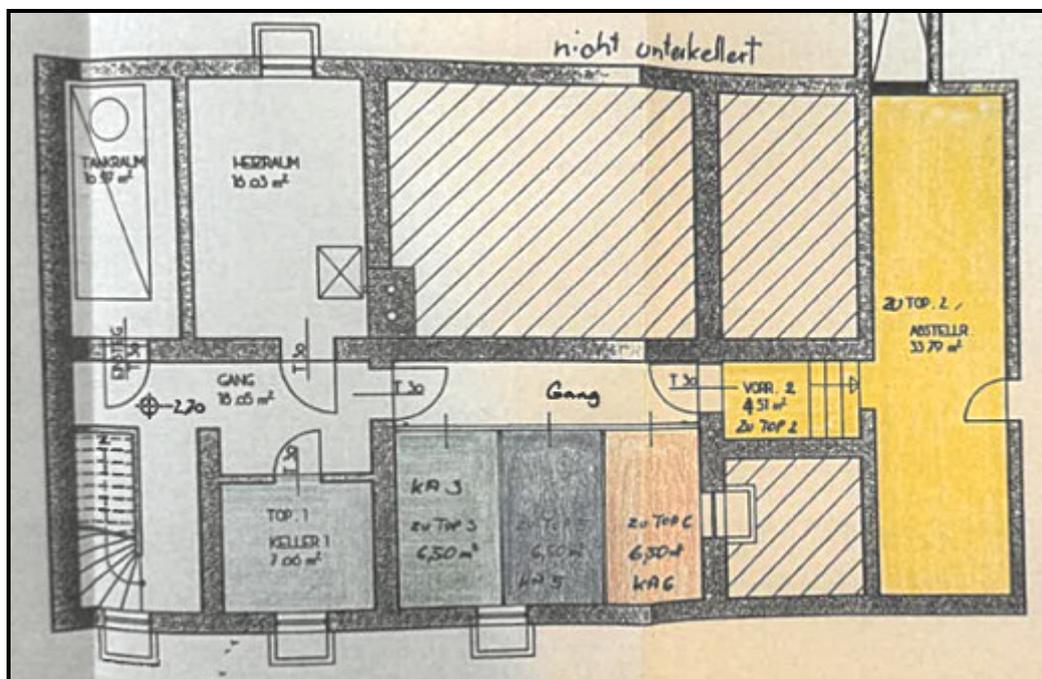


Abbildung 10: Grundriss Kellergeschoß

Hinweis: Die Wohnung Top 1 ist nicht unterkellert.

Im östlichen Bereich der Liegenschaft sind laut Nutzwertgutachten und Außenanlagenplan (siehe Beilage 14) die Abstellplätze 5 bis 12 nebeneinander angeordnet.

der angeordnet. Jeder Stellplatz hat laut Außenanlagenplan eine Breite von 2,30 m, aber auf Grund der verschiedenen Längen unterschiedliche Flächen.

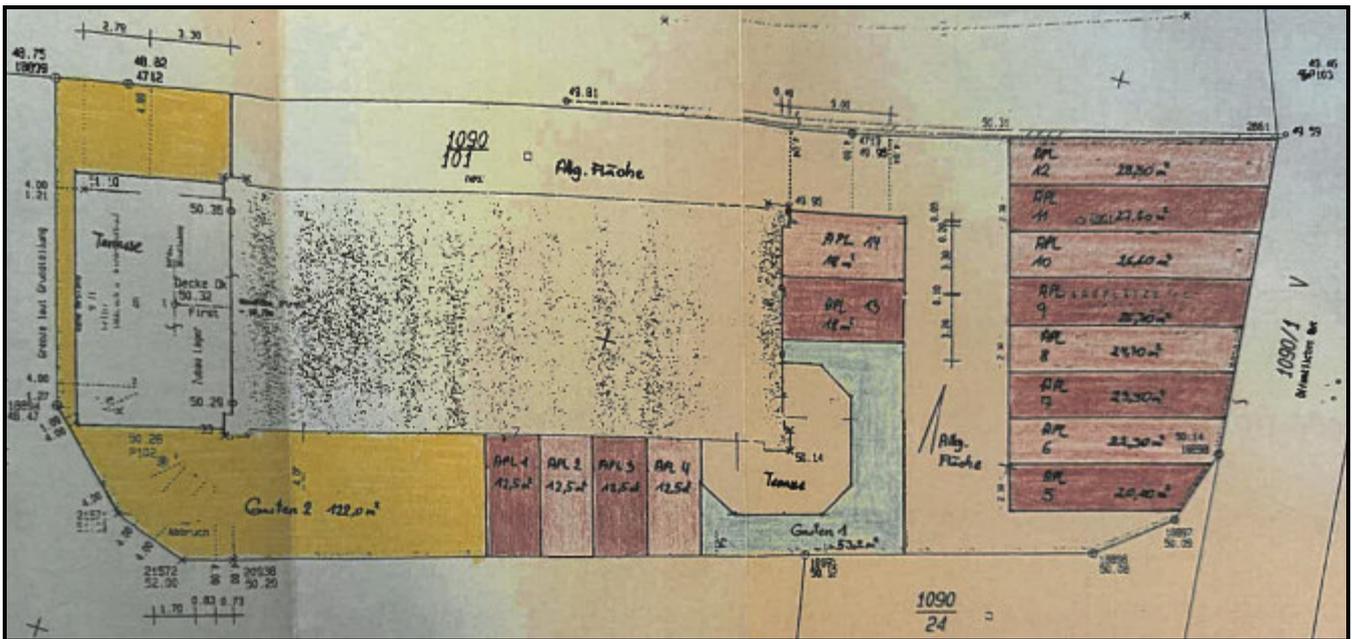


Abbildung 11: Außenanlagenplan

Auf Grund des Bescheides vom 04.10.2006 (siehe Beilage 7) wurde im Bereich der Abstellplätze 5 und 6 eine Garage errichtet. Auf Grund des Bescheides vom 28.06.2010 (siehe Beilage 9) wurden von den im östlichen Bereich der Liegenschaft angeordneten Abstellplätzen vier Abstellplätze überdacht. Auf Grund der Säulen auf die die Überdachung der Autoabstellplätze aufsetzt, ist es nicht mehr möglich, dass vier Autos nebeneinander abgestellt werden können. Zwischen den beiden Säulen ist ein Abstand von ca. 5,20 m. Zwischen der südlichen Säule und der Garage ist ein Abstand von 3,87 m. Auf Grund dieses Abstandes haben zwei Autos aber nicht mehr nebeneinander Platz. Nimmt man die Breite von 2,30 m eines Abstellplatzes laut Außenanlagenplan, dann hätten die beiden Abstellplätze 9 und 10 unter der Überdachung Platz. Vom Autoabstellplatz 8 wären dann noch ca. 80 cm unterhalb der Überdachung und die restlichen 1,50 m im Freien. Durch die Anordnung der vorderen und hinteren Säule in diesem Bereich ist aber ein Einparken genau auf dem Autoabstellplatz 8 nicht möglich. Der Autoabstellplatz 7 liegt anschließend an die Garage und ist nicht überdacht.

### **Hinweis:**

Durch die Errichtung der Garage und der Überdachung von Autoabstellplätzen wäre es auch notwendig gewesen, das Nutzwertgutachten zu ändern. Sowohl die Garage als auch die überdachten Abstellplätze sind gegenüber Abstellplätzen im Freien höherwertig und hätten dadurch einen höheren Nutzwert. Dadurch wäre auch der Anteil an den Allgemeinkosten für diese Objekte höher als für die Abstellplätze im Freien. Sollte eine solche Nutzwertänderung vorgenommen werden, dann fällt auch einiges an Kosten für ein Nutzwertgutachten, die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages, die Beglaubigung von Unterschriften und die grundbücherliche Durchführung an. Zu tragen wären diese Kosten zumindest von jenen Eigentümern, die die Garage und die Überdachung errichtet haben.

## Ausstattung der Wohnung / Mangelhaftigkeiten

Bei der Befundaufnahme befand sich die Wohnung in einem ordnungsgemäßen durchschnittlich ausgestatteten Zustand. Dies betrifft die Bodenbeläge, den Wand- und Deckverputz samt Malerei, die Innentüren und auch die Fenster (Kunststofffenster mit einer 3-fachen Verglasung). Bei den Fenstern bestehen Jalousien. Laut Mitteilung wurde das Bad und WC vom Voreigentümer saniert und neu gestaltet.

Die Einbauküche hat ein Alter von 4 Jahren und wurde laut Mitteilung bei der Fa. Kika/Leiner gekauft. Soweit festgestellt werden konnte bestehen bei der Einbauküche keine offenkundigen Mangelhaftigkeiten, sondern lediglich die üblichen altersbedingten Abnutzungen. Der in der Wohnküche stehende Dänische Ofen, wurde vom Vorbesitzer der Wohnung angeschafft.

Laut Mitteilung von Frau Walder sind ihr keine Mangelhaftigkeiten in der Wohnung bekannt. Alle Wasser- und Abflussleitungen funktionieren. Auch die Elektroanlage bereitet laut Mitteilung keinerlei Probleme. Lediglich von den drei Lichtschaltern hinter dem Dän. Ofen, funktioniert lediglich der oberste. Die beiden unteren Schalter wurden stillgelegt.

## Gebäudezustand

Laut Mitteilung der Hausverwaltung (siehe Beilage 23) sind in Zukunft folgende Erhaltungsmaßnahmen geplant, die bei der Hausversammlung am 25.06.2025 besprochen wurden (das Protokoll liegt nicht vor): *Balkone, Entwässerung, Vorplatz, Heizung.*

Im Außenbereich befand sich die Liegenschaft bei der Befundaufnahme im Bereich der Allgemeinflächen (Zufahrt, Asphalt, ...) in einem teilweise unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. An der Fassade bestehen teilweise leichtere Verfärbungen von Wassereintritten und auch kleinere Beschädigungen. Das Holz der Balkone und der Windläden ist sehr abgewittert.

Das allgemeine Stiegenhaus entspricht nicht den aktuellen gültigen OIB-Richtlinien, was insbesondere die Geländerhöhe, den Abstand zwischen den Geländersprossen und den einseitigen Handlauf betrifft. Weiters fehlen die Markierungen bei Einzelstufen und geringeren Durchgangshöhen von weniger als 2,10 m.

Im Energieausweis (siehe Beilage 22) ist ausgeführt, dass das Gebäude dem damaligen Baustandard entspricht (das Baualter wurde im Energieausweis mit 1955 angegeben) und es wurde dieses im Jahr 2006 mit einem Vollwärmeschutz versehen. Weiters wurden die Fenster getauscht. Zu den Fenstern und zur Terrassentür ist im Energieausweis folgendes ausgeführt:

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. light (Ug0,5) Argon	U <sub>g</sub> 0,52 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF410 (Uf 0,96)	U <sub>f</sub> 0,96 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl	Psi 0,033 W/mK

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. light (Ug0,5) Argon	U <sub>g</sub> 0,52 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Kunststoff KS 430 Hebeschiebetüre Rahmen	U <sub>f</sub> 1,30 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl	Psi 0,036 W/mK

Zu den Bauteilen ist im Energieausweis folgendes ausgeführt:

<b>Bauteile</b>					
<b>Waldeck Ebbs - Erdgeschoss</b>					
<b>AW01 Außenwand</b>					
bestehend	von innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
Gips-Kalk-Innenputz	B	0,0150	0,470	0,032	
1.106.04 Betonhohlsteinmauerwerk	B	0,3800	0,490	0,776	
Außenputz	B	0,0150	0,750	0,020	
EPS-F (15.8 kg/m <sup>3</sup> )	B	0,1000	0,040	2,500	
Spachtelung	B	0,0025	0,700	0,004	
Silikonharzputz	B	0,0075	0,750	0,010	
	$R_{se}+R_{si} = 0,17$	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,6200</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,28</b>
<b>ZD01 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten</b>					
bestehend		<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,3200</b>	<b>U-Wert **</b>	<b>1,10</b>
<b>ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten</b>					
bestehend	von innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
Gips-Kalk-Innenputz	B	0,0150	0,470	0,032	
1.106.04 Betonhohlsteinmauerwerk	B	0,3800	0,490	0,776	
Gips-Kalk-Innenputz	B	0,0150	0,470	0,032	
	$R_{se}+R_{si} = 0,26$	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,4100</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,91</b>
<b>KD01 Decke zu unconditioniertem ungedämmtem Keller</b>					
bestehend		<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,5700</b>	<b>U-Wert **</b>	<b>1,10</b>

### Heizung / Warmwasseraufbereitung

Die Wohnungen, mit Ausnahme der Wohnung Top 3 (siehe Beschluss des BG Kufstein vom 02.11.2022 – Beilage 22) werden durch eine zentrale Öl-Heizanlage mit Wärmeenergie versorgt, die in den Räumen der bewertungsgegenständlichen Wohnung über Radiatoren abgegeben wird. Als zusätzliche Heizmöglichkeit steht in der Wohnküche ein Dänischer Ofen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines elektrischen Boilers, der im Keller der Bewertungsgegenständlichen Wohnung installiert ist.

### Nutzwerte:

Laut Nutzwertgutachten vom 20.09.2005 (siehe Beilage 14) wurden die Nutzwerte für die gesamte Liegenschaft mit 702 (doppelter Wert: 1.404) festgelegt. Hingewiesen wird, dass im Nutzwertgutachten verschiedene Datumsangaben aufscheinen (1. Blatt: 20.09.2005; Seite 20: 20.09.2004). Die Nutzwerte für die Bewertungsobjekte wurden wie folgt ermittelt:

<b>TOP 1 Wohnung Ost</b>					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Zwischensumme
<b>Räume</b>					
Diele	Erdgeschoß	6,46	0,960	6,20	
Fur	Erdgeschoß	7,40	0,960	7,10	
Bad	Erdgeschoß	7,38	0,960	7,08	
WC	Erdgeschoß	2,45	0,960	2,35	
Vorraum	Erdgeschoß	1,62	0,960	1,56	
Wohnküche	Erdgeschoß	39,63	0,960	38,04	
Schlafzimmer	Erdgeschoß	18,10	0,960	17,38	
Zimmer 1	Erdgeschoß	15,30	0,960	14,69	
Zimmer 2	Erdgeschoß	13,77	0,960	13,22	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Erdgeschoß	35,20	0,192	6,76	114
<b>Zubehör</b>					
Keller 1	KG	7,06	0,300	2	
Garten 1		53,20	0,100	5	7
<b>Mindestanteil: 121 von 702 (242 von 1.404)</b>					

TOP APL 3					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Zwischensumme
Fläche		12,50	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 702 (6 von 1.404)					

TOP APL 4					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Zwischensumme
Fläche		12,50	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 702 (6 von 1.404)					

TOP APL 13					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Zwischensumme
Fläche		18,00	0,200	4,00	4
Mindestanteil: 4 von 702 (8 von 1.404)					

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 1 hat laut Nutzwertgutachten (siehe Beilage 14) folgende Nutzflächen:

TOP 1 Wohnung Ost			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Diele	Erdgeschoß	6,46	
Flur	Erdgeschoß	7,40	
Bad	Erdgeschoß	7,38	
WC	Erdgeschoß	2,45	
Vorraum	Erdgeschoß	1,62	
Wohnküche	Erdgeschoß	39,63	
Schlafzimmer	Erdgeschoß	18,10	
Zimmer 1	Erdgeschoß	15,30	
Zimmer 2	Erdgeschoß	13,77	112,11
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Erdgeschoß	35,20	
<b>Zubehör</b>			
Keller 1	KG	7,06	
Garten 1		53,20	

Abbildung 12: Nutzflächen Wohnung Top 1 lt. NWG vom 20.09.2005

Laut Nutzwertgutachten vom 20.09.2005 (siehe Beilage 14) bestehen auf der Liegenschaft EZ 1460 KG Kufstein folgende **Allgemeinflächen**:

Kellergeschoß:	Stiegenhaus, Gangflächen, Heizraum und Tankraum
Erdgeschoß:	Treppe, Gangfläche
Obergeschoß:	Treppe, Stiegenhaus
Dachgeschoß:	Stiege mit Vorraum
Außenflächen:	Die nordseitige Außenfläche und die Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen APL 05 bis APL 14, sowie die verbleibenden Flächen vom Stellplatz APL 05 bis zur südseitigen Grenze bleiben allgemein nutzbar.

### Hausverwaltung - Rücklage

Die Hausverwaltung des Wohnhauses erfolgt durch die ImmoPro Immobilien GmbH, Adolf-Pichler-Platz 6, 6020 Innsbruck.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung (Email vom 12.06.2025, siehe Beilage 23) beträgt derzeit die Rücklage für die Liegenschaft € 39.247,00 (siehe Beilage 23).

Die jährliche Zuführung zur Rücklage beträgt laut Abrechnung der Instandhaltungsrücklage für das Jahr 2024 € 9.966,68 (siehe Beilage 23).

### Betriebskostenabrechnungen und Betriebskostenvorschreibung

Dem Sachverständigen wurden von der Hausverwaltung die Abrechnungen für die Jahre 2022 und 2021 mit E-Mail vom 12.06.2025 übermittelt. Weiters wurden die Vorschreibungen für 2023 und die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020 und 2022 übermittelt.

In den nachfolgenden Tabellen werden die sich aus den Abrechnungen der Hausverwaltung (siehe Beilage 23) ergebenden Gesamtkosten für die Bewertungsobjekte für die Jahre 2022, 2023 und 2024 und die Vorschreibung für das Jahr 2025 zusammengefasst dargestellt. Nachfolgend werden die Gesamtkosten auf 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Bewertungsobjekt berechnet.

Auf Grund der vorigen Ausführungen ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten für die Bewertungsobjekte:

<b>Gesamtkosten (BK, HK, Wasser/Kanal, Abfallgebühren, Rücklagen)</b>				
	<b>Wohnung Top 1</b>	<b>Top APL 3</b>	<b>Top APL 4</b>	<b>Top APL 13</b>
2022	€ 3 365,71	€ 34,79	€ 61,25	€ 81,65
2023	€ 5 053,45	€ 85,75	€ 85,75	€ 114,37
2024	€ 5 901,07	€ 98,39	€ 98,39	€ 131,19
Vorschreibung 2025 pro Monat	€ 542,98	€ 8,65	€ 8,65	€ 11,54

Abbildung 13: Bewirtschaftungskosten 2022, 2023, 2024 und Vorschreibung 2025

<b>Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat</b>				
	<b>Wohnung Top 1</b>	<b>Top APL 3</b>	<b>Top APL 4</b>	<b>Top APL 13</b>
<b>Nutzfläche</b>	112,11 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
Jahr 2022	€ 2,50	€ 0,23	€ 0,41	€ 0,38
Jahr 2023	€ 3,76	€ 0,57	€ 0,57	€ 0,53
Jahr 2024	€ 4,39	€ 0,66	€ 0,66	€ 0,61
Vorschreibung 2025	€ 4,84	€ 0,69	€ 0,69	€ 0,64

Abbildung 14: Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat der Bewertungsobjekte

Wie sich aus der vorigen Tabellen ergibt sind die Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche im Monat im Verhältnis zu anderen Wohnhäusern verhältnismäßig hoch. Zu berücksichtigen ist dabei noch, dass die Warmwasserkosten nicht in den vorhin abgebildeten Kosten enthalten sind.

Nachfolgend sind die Vorschriften der Bewirtschaftungskosten ab 7/2025 gegliedert nach Kostenpositionen abgebildet:

### Wohnung Top 1:

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	179,13	10	17,91	197,04
Abfallgebühr	30,66	10	3,07	33,73
Wasser und Kanal	94,96	10	9,50	104,46
Heizkosten	47,44	20	9,49	56,93
Reparaturrücklage	150,82	0	0,00	150,82
<b>Gesamt</b>	<b>503,01</b>		<b>39,97</b>	<b>542,98</b>

Abbildung 15: Vorschreibung BK für 2025 - Wohnung Top 1

### Abstellplatz Top APL 3:

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	4,09	20	0,82	4,91
Reparaturrücklage	3,74	0	0,00	3,74
<b>Gesamt</b>	<b>7,83</b>		<b>0,82</b>	<b>8,65</b>

Abbildung 16: Vorschreibung BK für 2025 - Abstellplatz Top APL 3

### Abstellplatz Top APL 4:

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	4,09	20	0,82	4,91
Reparaturrücklage	3,74	0	0,00	3,74
<b>Gesamt</b>	<b>7,83</b>		<b>0,82</b>	<b>8,65</b>

Abbildung 17: Vorschreibung BK für 2025 - Abstellplatz Top APL 4

### Abstellplatz Top APL 13:

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	5,46	20	1,09	6,55
Reparaturrücklage	4,99	0	0,00	4,99
<b>Gesamt</b>	<b>10,45</b>		<b>1,09</b>	<b>11,54</b>

Abbildung 18: Vorschreibung BK für 2025 - Abstellplatz Top APL 13

### Energieausweis

Für die Wohnung Top 1 wurde vom Planungsbüro Bmstr. Peter Ritzer ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 19.06.2020 erstellt (siehe Beilage 22). Laut diesem beträgt der Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima 110,9 kWh/m<sup>2</sup>a und der Gesamtenergieeffizienzfaktor 1,78.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor gibt Auskunft, um wieviel besser oder schlechter das zu bewertende Gebäude im Verhältnis zum Referenzgebäude ist. Weil das Referenzgebäude einen Wert von 1,00 hat ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung einen schlechteren Gesamtenergieeffizienzfaktor hat.

Auf Grund der ermittelten Daten wurde das Gebäude in folgende Energieeffizienzklassen eingeordnet:

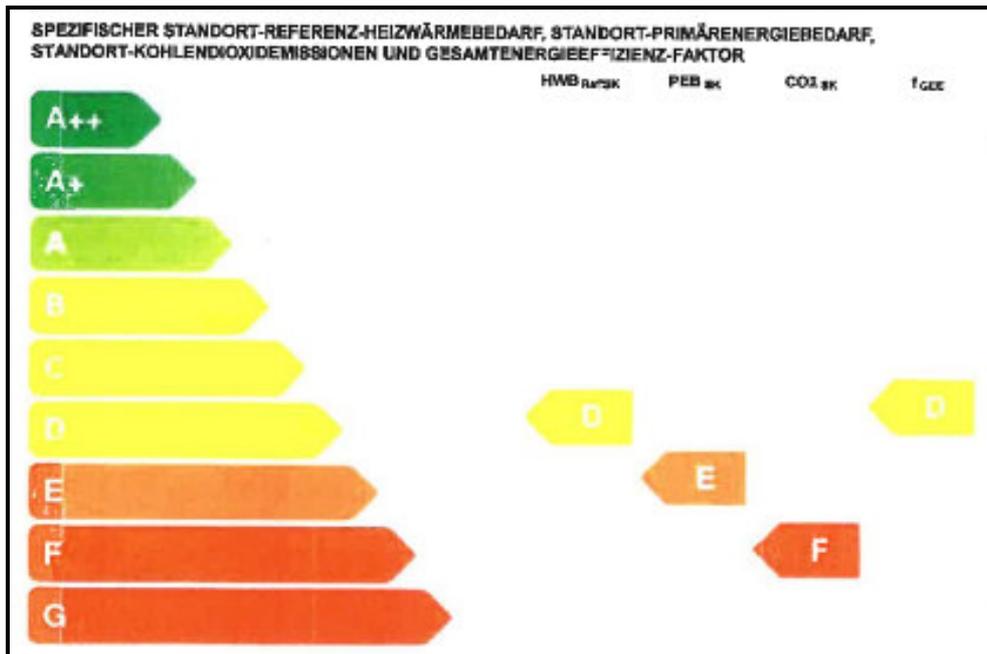


Abbildung 19: Energieausweis Deckblatt

### Mietverhältnis Wohnung Top 1, Abstellplätze Top APL 3, Top APL 4 und Top APL 13

Laut Mitteilung von Frau Walder bei der Befundaufnahme werden die bewertungsgegenständliche Wohnung und die bewertungsgegenständlichen Abstellplätze von ihr und ihrer Familie bewohnt. Ein Mietverhältnis betreffend die Bewertungsobjekte besteht laut Mitteilung von Frau Walder nicht.

### 7.5.2 Detailbeschreibung der Wohnungseigentumsobjekte

Nach der Zufahrt von der öffentlichen Straße gelangt man auf einen asphaltierten Vorplatz, der ostseitig des Hauses Waldeck 22 liegt.



Von diesem erfolgt auch die Zufahrt zu den entlang der ostseitigen Grundstücksgrenze liegenden Abstellplätzen und zur Garage. Die Abstellplätze wurden nach der Wohnungseigentumsbegründung überdacht.



Ostseitig ist an das Haus der bewertungsgegenständliche überdachte Abstellplatz Top APL 13 bzw. ein Freistellplatz angeordnet. Die Überdachung von Top APL 13 erfolgte nach der Wohnungseigentumsbegründung. Hinter dem Abstellplatz Top APL 13 liegt unmittelbar das Fenster des Schlafzimmers. Es ist dies ein doppelflügeliges Fenster, das zum Carport und zum angrenzenden Freistellplatz angeordnet ist.



Die Fenster wurden erneuert und sind Kunststofffenster, die außen braun und innen weiß sind. Unterhalb bestehen braun eloxierte Fensterbänke. Die Fenster der Wohnung haben im Außenbereich elektrisch bedienbare Rollos aufgesetzt.



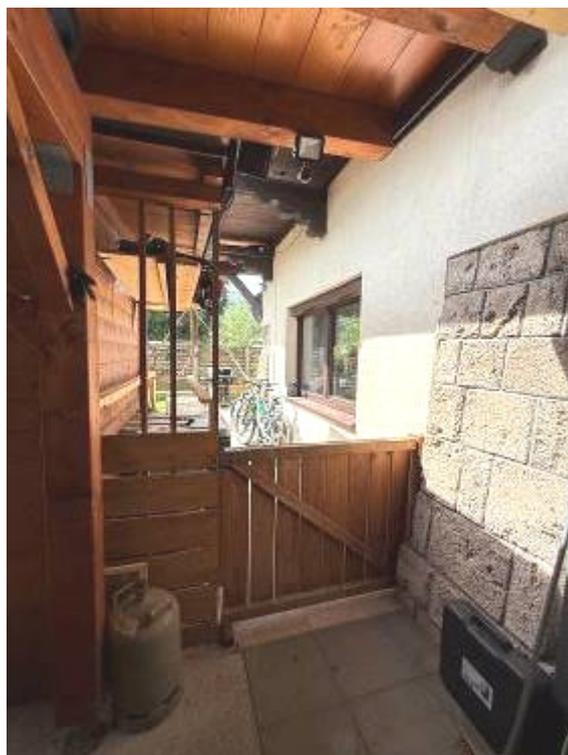
Das Carport Top APL 13 ist seitlich mit Holz abgeschlossen. Das Holzdach sitzt auf einer Holzkonstruktion auf und ist mit Flämpsapap eingedeckt.



Außen ist dieses umlaufend mit einem beschichteten Blech abgeschlossen. Ostseitig besteht eine Dachrinne mit Abflussrohr, das offen zum Boden verläuft.



Im Carport besteht ein Betonboden. Im unmittelbaren Hausbereich sind Fliesen verlegt und es besteht ein Gartentor aus Holz für den Zugang vom Carport zur Terrasse und zum Garten. Dieser Zugang und auch der hintere Bereich sind vom darüberliegenden Balkon überragt.



An das Carport grenzt südseitig ein Holzschuppen an, der auf Grund der Kenntnisnahme der Bauanzeige vom 19.05.2016 neu errichtet wurde. In der Nutzwertberechnung ist dieser Schuppen nicht erfasst. Daran anschließend wurde ein Spielhaus mit OSB-Platten auf Holzständern errichtet, die weiß gemalt wurden.



Der Garten ist mit einer niedrigen Mauer abgeschlossen, auf die verzinkte Eisensteher montiert sind, deren Zwischenfelder mit querlaufenden Holzbrettern verschlossen wurden.



Südseitig schließt an die Hausmauer eine Terrasse an, die sich ostseitig in einer geringeren Breite entlang des Hauses fortsetzt. Daran schließt eine Rasenfläche an bzw. wurden südseitig anschließend an den Schuppen Betonplatten verlegt.



Der südseitige Bereich der Terrasse wird von der darüberliegenden Terrasse überragt, der ostseitige von darüber liegenden Balkon. Die Säulen der Terrasse der Wohnung im Obergeschoß stehen im Bereich des Gartens der Wohnung Top 1.



An den Garten schließen westseitig die beiden bewertungsgegenständlichen Abstellplätze Top APL 3 und APL 4 an, die südseitig mit einem Holztor und westseitig mit einem Sichtschutz aus Holz abgeschlossen sind.



Die Abstellplätze 3 und 4 sind über den Servitutsweg Zufahrbar, der sich auf der südseitig angrenzenden Liegenschaft befindet. Das Tor und der Sichtschutz sind auf stehenden Kanthölzern befestigt, die oben umlaufend mit Holzkantern verbunden sind. Die beiden Abstellplätze werden derzeit als Tiergehege für Hühner genutzt.



Der Zugang zum Eingang in das Wohnhaus erfolgt vom asphaltierten Vorplatzbereich über einen mit Waschbetonplatten ausgelegten Zugangsweg und einem daran anschließend mit Verbundsteinen ausgelegten Weg, der nordseitig des Hauses verläuft.



Anschließend gelangt man zu einer Stiege mit vier Stufen und einem Podest zur Hauseingangstüre. Dieser Bereich wird durch das Vordach des Hauses überragt. Im Vordachbereich sind mit freiem Auge Verfärbungen und auch Beschädigungen zu sehen. Die Ursache dafür kann nicht festgestellt werden.



Nach dem mit Verbundplatten ausgelegten Zugangsweg gelangt man zu der Stiege vor dem Hauseingang, die mit Granitplatten verkleidet ist. Die nordseitige Brüstungsmauer ist innen und außen verputzt und ebenfalls mit Granitplatten abgeschlossen.



Der Verputz weist verschiedene Verfärbungen auf und teilweise bestehen leichte Putzbeschädigungen. Die Brüstungsmauer ist zu niedrig und entspricht nicht der Höhe, die als Absturzsicherung nötig ist.



Durch die Haustüre gelangt man in das allgemeine Siegenhaus. Vom Podest führt eine Holzstiege in das Obergeschoß bzw. gelangt man über zwei Stufen zu einem niederliegenden Podest und einem Durchgang zu einem am Boden gefliesten Gang, von dem aus die beiden Wohnungen Top 1 und Top 2 erschlossen werden.



Die Wände und Decke im Gang sind verputzt und gemalt. Die Durchgangshöhe vom Podest in den Gang und auch die Ausführung des Geländers (Höhe, Abstand Sprossen, Handlauf) im Stiegenhaus entsprechen nicht den gesetzlichen Vorschriften.



Im Eingangsbereich des Stiegenhauses ist ein Beleuchtungskörper an der Decke montiert. Hinter der Eingangstüre ist ein Radiator montiert.



Im Gangbereich ist südseitig der Elektrokasten für die beiden Wohnungen in die Wand eingebaut. In diesem sind Automatenicherungen und FI-Schalter für die bewertungsgegenständliche Wohnung eingebaut. Der Stromzähler und der Hauptschalter für die Wohnung befinden sich in einem Elektrokasten im Stiegenhaus im 1. Obergeschoß.



Das Stiegenhaus ist an den Wänden teilweise verschmutzt und hat im unteren Bereich einen rosafarbenen Anstrich. Bei den Stufen im Stiegenhaus sind am Boden einige Fliesen lose. Auch bei der Durchgangstür ohne Türblatt mit Stahlzarge ist eine Fliesenbeschädigung vorhanden.



Vom Gang gelangt man auch über eine Stiege in das Kellergeschoß und ostseitig durch eine glatt furnierte Futterstocktüre mit dickem Türblatt und Sicherheitsbeschlag in die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 1.



An die Eingangstüre schließt in der Wohnung eine Diele an, in der rechteckige anthrazitfarbene Fliesen verlegt sind. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Die an die Diele anschließenden Räume sind mit Futterstocktüren mit glatt furnierten Türblättern und Edelstahlschließern abgeschlossen.



Südseitig gelangt man von der Diele in ein Zimmer, nordseitig in das Bad und anschließend in das WC. Das Bad und WC wurden gegenüber den Parifizierungsplänen in der Inneneinteilung geändert.



Links gelangt man durch die Futterstocktüre in das Bad, in dem ein diagonaler hellbeiger Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind bis zur Decke mit weißen rechteckigen Fliesen verkleidet. Auf halber Höhe ist eine umlaufende Bordüre eingebaut.



Ausgestattet ist das Bad mit einer Badewanne im Nordwesteck und einer Dusche im Südwesteck.



Die Dusche hat eine Duschtasse mit Duschabtrennung, deren Griffe teilweise lose sind, eine Handbrause und eine Überkopfbrause. Die Duschtasse ist im Außenbereich mit kleinformatigen Mosaikfliesen verkleidet.



Zwischen der Dusche und Badewanne ist an der Westwand ein Handtuchheizkörper installiert. Nordseitig ist ein doppelflügeliges Fenster eingebaut, das Milchglasscheiben hat. Das Fenster hat innen einen weißen und außen einen braunen Kunststoffrahmen. Unterhalb ist eine kunststoffbeschichtete braune Fensterbank eingebaut. Die Scheinungen des Fensters sind verputzt und gemalt. Unterhalb ist ein Radiator montiert.



Rechts steht in einer Nische auf einem etwas erhöhten Boden die Waschmaschine. Dieser Bereich ist ebenfalls bis zur Decke gefliest. Die Decke ist verputzt und gemalt. In der Mitte ist ein Beleuchtungskörper aufgesetzt.



Im ostseitigen Wandbereich ist ein Doppelwaschbecken mit Einhebelmischer montiert. Unterhalb hat dieses zwei Schubladen. Oberhalb besteht ein Alibertschrank. Rechts besteht ein Kastenteil mit zwei Türchen unterhalb und zwei Türchen oberhalb. Rechts an der Wand sind eine Steckdose und ein Schalter montiert.



Anschließend an das Bad gelangt man von der Diele nordseitig in das WC. Die Wände sind halbhoch gefliest und die Verfliesung ist mit abgerundeten Fliesen abgeschlossen. Unterhalb besteht auf der Höhe des Unterputzspülkastens eine umlaufende Bordüre.



Ausgestattet ist das WC mit einer WC-Schüssel, die im Innenbereich teilweise verschmutzt ist und einem Unterputzspülkasten mit zwei Drückern. Die Wand- und Bodenfliesen sind wie im Bad verlegt.



Der Wandbereich oberhalb der Fliesen ist teilweise weiß gemalt bzw. nordseitig des WCs schwarz. Die Decke ist ebenfalls schwarz gemalt. Im Bereich der Decke ist ein Lüfter eingebaut. Ostseitig ist ein kleines Waschbecken mit Einhebelmischer an der Wand installiert und oberhalb ein Beleuchtungskörper und ein Spiegel.



Gegenüberliegend von Bad und WC gelangt man von der Diele südseitig in ein Zimmer, in dem ein grauer Laminatboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt.



Südseitig ist ein Fenster mit einem öffnenbaren Flügel und einer Fixverglasung eingebaut. Unterhalb sind eine kunststoffbeschichtete Fensterbank und ein Heizungs radiator eingebaut.



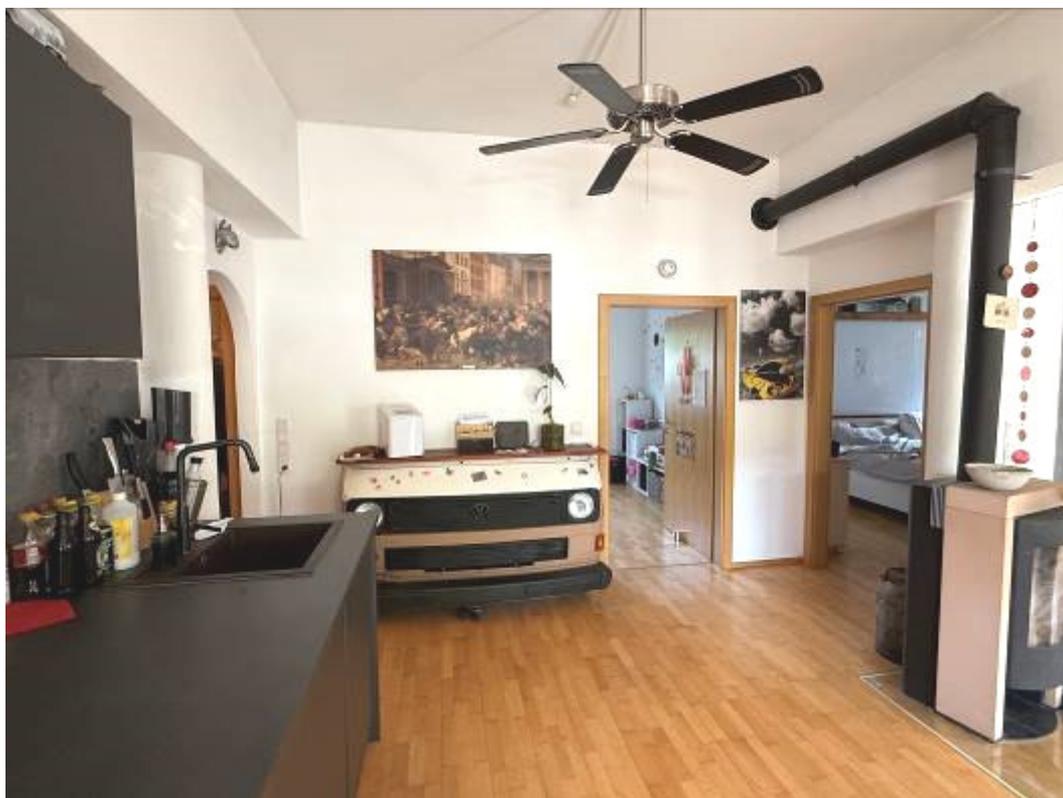
An der Decke sind ein Beleuchtungskörper mit zwei Spots und ein Brand- schutzmelder aufgesetzt. An der Ostwand bestehen Steckdosen. Eine Steck- duse hängt aus der Dose.



Ostseitig gelangt man von der Diele durch einen Rundbogen in den Wohnzimmer- und Küchenbereich.



Von diesem Bereich aus werden zwei weitere Schlafzimmer erschlossen, die ebenfalls mit Futterstocktüren mit glatten Türblättern abgeschlossen sind. Ein Zimmer ist nordseitig und das andere nordostseitig angeordnet.



Im Wohnzimmer-Küchenbereich ist ein Ahornparkettboden verlegt, der an verschiedenen Stellen abgenutzt ist. Südseitig ist ein Fenster mit einem Flügel und Fixverglasung eingebaut. Unterhalb ist ein Radiator montiert.



Anschließend besteht ein Schiebelelement mit seitlicher Fixverglasung auf die Terrasse und ostseitig ein Fenster mit Fixverglasung und einem Flügel zum Öffnen. Unter dem südseitigen Fenster ist ein Heizungs radiator eingebaut. Wände und Decke sind verputzt. Zwischen Wohn- und Küchenbereich verläuft an der Decke ein Unterzug der südseitig auf einem Mauerpfeiler aufsitzt.



Im Küchenbereich ist an der Westwand beginnend vom Fenster bis zur Säule beim offenen Durchgang zur Diele die Küche eingebaut. Die Fronten und der Korpus der Kästchen sind anthrazitfarben.



Die Küchenzeile besteht im südlichen Bereich aus drei halbhohen Schränken. Zwei Kästen haben kastenhohe Türen. Im dritten Schrank ist oberhalb das Backrohr und unterhalb ein Kästchen mit einer niederen Tür eingebaut. Anschließend bestehen fünf Unterkästchen mit Türen, die mit einer anthrazitfar-

benen Arbeitsplatte abgeschlossen sind. In diese ist ein Ceranfeld und eine Abwasch mit Einhebelmischer eingebaut. Anschließend an die halbhohen Schränke sind oberhalb in der Wandnische vier Oberkästchen mit Türen montiert. Der Wandbereich zwischen Ober- und Unterkästchen ist mit einer grauschwarz gemusterten Platte verkleidet. Der Sockel unterhalb der Unterkästchen hat die gleiche Musterung wie die Wandplatte. Laut erteilter Auskunft wurde die Küche vor vier Jahren bei der Fa. Kika/Leiner gekauft.





Seitlich des Eingangs in das Schlafzimmer steht im Wohnküchenbereich auf einer Glasplatte ein dänischer Ofen mit offen verlaufendem Rauchrohr, dessen Anschluss an den Kamin zwischen den beiden Wohnungstüren oberhalb besteht. Die Raumhöhe im Wohnzimmerbereich beträgt 3,14 m. Laut erteilter Auskunft sind die Decken in den anderen Räumen durch Rigipsdecken abgehängt und es würde dieselbe Raumhöhe wie im Wohnzimmer bestehen.



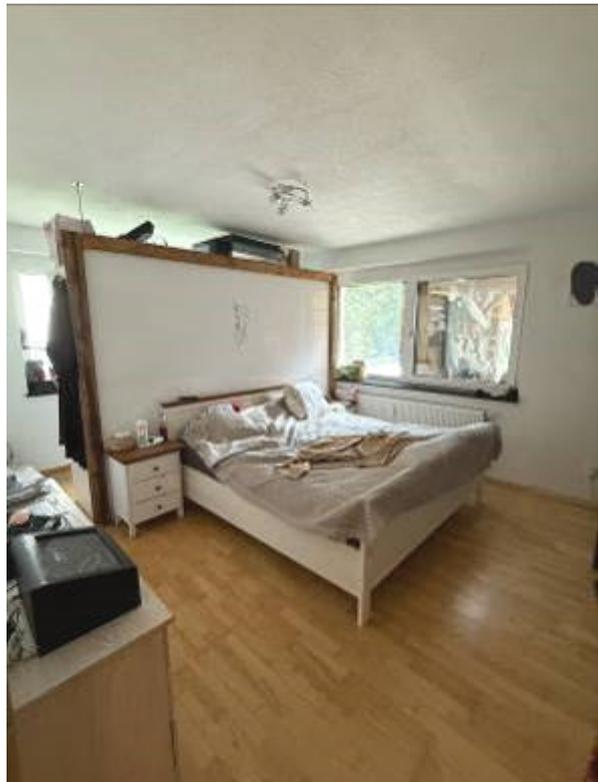
Vom Wohnküchenbereich gelangt man nordseitig in ein Zimmer, in dem ein Ahornboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Die Decke ist abgehängt.



Nordseitig ist ein Fenster mit einer seitlichen Fixverglasung und einem öffenbaren Flügel eingebaut. Unterhalb besteht eine kunststoffbeschichtete Fensterbank und unterhalb an der Wand ist ein Heizungs radiator montiert. In diesem Zimmer besteht im abgeschrägten Bereich eine Öffnung als Erschließungsmöglichkeit für das Ofenrohr.



Ostseitig gelangt man in das Elternschlafzimmer, in dem der gleiche Parkettboden wie im Wohnküchenbereich verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt.



Ostseitig ist ein Fenster mit Fixverglasung und einem seitlich öffenbaren Fenster eingebaut. Nordseitig ist ebenfalls ein Fenster mit Fixverglasung eingebaut. Unterhalb ist eine braune Kunststofffensterbank eingebaut. Unter dem ostseitigen Fenster befindet sich ein Radiator.



Vom Wohnzimmer gelangt man durch die aufschiebbarer Tür auf die Terrasse, die südostseitig ausgerichtet ist und größtenteils vom Balkon und von der Terrasse der Wohnung im Obergeschoß überragt wird.



Auf der Terrasse sind Steingutfliessen verlegt, die ebenfalls auf dem ostseitig entlang des Hauses verlaufenden Traufenpflaster verlegt sind. Im Außenbereich ist das Haus verputzt und gemalt. Im Eck besteht ostseitig eine Abmauerung aus Steinen vom ursprünglich bestehenden Gebäude.



Der Wandbereich über der doppelflügeligen Tür mit Fixverglasung und Schiebeelement ist teilweise durch Wassereintritte vom Balkon oberhalb verfärbt. Laut erteilter Auskunft wurde der Balkon abgedichtet. Die Verfärbung an den Wänden ist noch nicht beseitigt worden.



Im Bereich des Nordosteckes wurde auf Grund des Baubescheides vom 19.05.2016 (siehe Beilage 11) vom Vorbesitzer ein Holzschuppen, der als Werkstatt genutzt wird, errichtet. Vor diesem steht ein kleines Spielhaus auf Holzstehern und unterhalb befindet sich eine Sandkiste. Das Spielhaus wurde aus OSB-Platten errichtet, die außen weiß gemalt sind.



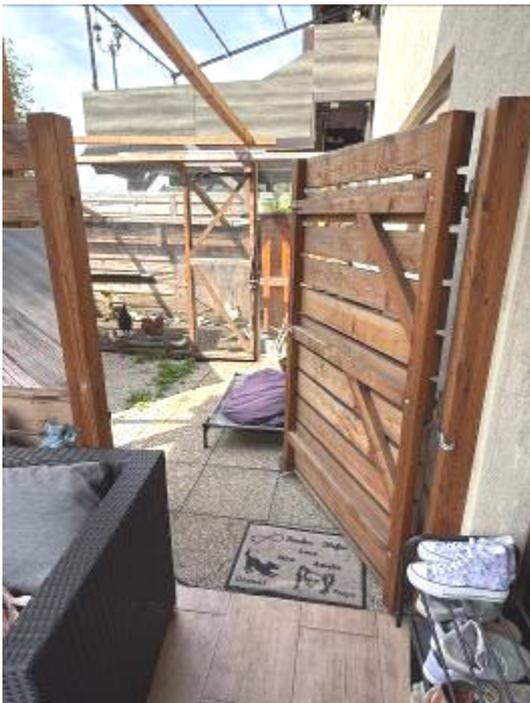
Im Holzschuppen, der als Werkstatt und Lager genutzt wird, besteht ein Betonboden. Die Umfassungswände sind aus Holzbrettern, die an der Holzkonstruktion befestigt sind. Das Holzdach liegt auf Holzbalken auf, ist mit Flämmkappe eingedeckt und mit beschichtetem Blech eingefasst. Vor dem Schuppen sind 2 Reihen Betonplatten verlegt.



An die befestigten Flächen (Terrasse, Traufenpflaster, Boden Holzschuppen) schließt eine Gartenfläche an, die bis zu den Umfassungsmauern reicht. Im Außenbereich ist der Garten mit einem auf die Betonmauern aufgesetzten Holzzaun abgeschlossen. Westseitig ist die Terrasse gleich hoch, wie der Zaun mit querlaufenden Holzbrettern, abgeschlossen. Im Garten steht im abgechrägten Südosteck ein gemauertes rundes Hochbeet, das überdacht wurde.



Die beiden Autoabstellplätze, die mit einem Holztor zum Dienstbarkeitsweg verschlossen wurden, werden derzeit als Lagerfläche und zur Tierhaltung (Hühner) genutzt. Von der Terrasse gelangt man durch eine Holztür zu den umgestalteten Abstellplätzen, in denen am Boden entlang der Hausfassade insgesamt vier Reihen Waschbetonplatten verlegt sind. Südseitig ist ein Rigol eingebaut und auf der anschließenden Fläche liegt Kies. Der westseitige Bereich ist abgetrennt und wird als Hühnerstall genutzt.



Vom Gangbereich des Erdgeschoßes gelangt man vor der Eingangstüre der Wohnung zur Kellerstiege, deren Stufen gefliest sind. Wände und Decke sind verputzt bzw. die Stiegenunterseite in das Obergeschoß ist auf der Unterseite verkleidet und gemalt. Seitlich an der Wand verläuft ein Handlauf.



Anschließend an die Stiege gelangt man zu einem Gang, in dem ebenfalls Fliesen verlegt sind. An den vorgenannten Gang schließt westseitig ein weiterer Gang an, von dem man nordseitig zu dem der bewertungsgegenständlichen Wohnung zugeordneten Kellerabteil gelangt, das mit einer Blechtüre mit Stahlzarge abgeschlossen ist. Im Keller ist ein Fliesenboden verlegt, in den auch ein Abfluss eingebaut ist. Die Wände sind soweit einsehbar ebenfalls gefliest. Westseitig ist der rückwärtige Wandbereich teilweise mit Holz verkleidet.



An der Decke verlaufen verschiedenste Leitungen Aufputz. Durchbrüche von Leitungen wurden nicht verschlossen. Im Nordosteck ist der Boiler installiert, der von der Wohnung Top 1 zur Warmwasseraufbereitung genutzt wird. An der Decke verlaufen verschiedene Leitungen, die wahrscheinlich nicht ausschließlich von der bewertungsgegenständlichen Wohnung genutzt werden, sondern zu anderen Wohnungen gehören.



Nordseitig besteht ein Kellerschachtfenster mit zweifacher Isolierverglasung. Im Außenbereich schließt an das Fenster ein betonierter Kellerschacht an, der mit einem Eisengitter abgedeckt ist.



Gegenüberliegend vom Kellerraum Top 1 besteht der Heizraum, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt. Es verlaufen verschiedene Leitungen Aufputz. Die Deckenleitungen sind isoliert, die anderen Leitungen verlaufen ohne Isolierung.



Der bestehende Ölbrenner ist ein SPS Combinet Minor. Weiters sind im Heizraum verschiedene Pumpen, Regelungen und ein Ausgleichsgefäß installiert. Die Kellerräume sind etwas niedriger und betragen ca. 2,20 m Raumhöhe. Seitlich davon besteht der Tankraum, in welchem ein Stahltank für die Öllagerung steht.



Vom Gang des Kellers gelangt man auch zu weiteren Kellerräumen, die mit Holz abgetrennt sind. Daran schließt laut Parifizierungsplan ein Allgemeinraum an, dessen Tür aber verschlossen ist. Gegenüber der Kellerabteile mit Holzabtrennung ist an der Südwand die Wasserstation mit Absperrventilen und einem Druckreduzierungsventil installiert. Vor dem der Wohnung zugeordneten Kellerraum ist an der Wand ein weiterer Boiler montiert, der zu einer Nachbarwohnung gehört.



## 7.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 war bei der Befundaufnahme im Innenbereich ordnungsgemäß, wenngleich auch verschiedene altersbedingte Abnutzungen feststellbar waren. Die Wohnung Top 1 hat einen zeitgemäßen Grundriss und ist durchschnittlich ausgestattet.

Vorteilhaft ist, dass die Fenster getauscht wurden und diese eine 3-fache Verglasung haben und das Bad und das WC saniert wurde.

Wie dem SV bei der Befundaufnahme auch mitgeteilt wurde, hat man seitens der Eigentümergemeinschaft überlegt, die bestehende Heizanlage zu erneuern. Laut Hausverwaltung stehen in der Zukunft auch verschiedene Erhaltungsmaßnahmen (siehe Beilage 23) auf der Liegenschaft an, u.a. auch die Heizung.

Im Außenbereich hat das Haus, insbesondere die Holzverschalungen, aber auch die Fassade bei der Befundaufnahme teilweise einen nicht ordnungsgemäßen Instandhaltungseindruck hinterlassen.

Nachteilig ist, dass die laut Grundbuch bestehenden Nutzwerte sowohl bei den Bewertungsobjekten und auch anderen Wohnungseigentumsobjekten auf der Liegenschaft auf Grund erfolgter Umbauten u.dgl. nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Weil die Nutzwerte nicht dem Bestand entsprechen stimmen auch verschiedene Positionen der Betriebskostenabrechnungen nicht, soweit die Aufteilung nach Nutzwerten vorgenommen wird.

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn (Luftlinie ca. 50 m, Lärmimmission) und die wenig attraktive Umgebungslage haben aber einen negativen Einfluss auf den Wohnwert der Liegenschaft.

Insgesamt entspricht die Wohnung aber nicht mehr den zeitgemäßen energetischen Anforderungen, was hauptsächlich die Geschoßdecken betrifft. Dies ergibt sich auch aus den im Energieausweis (siehe Beilage 22) abgebildeten Kennzahlen, wie zB. den Gesamtenergieeffizienzfaktor.

## 7.7 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Berechnung des Herstellungswertes wird als Berechnungseinheit die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 und der bewertungsgegenständlichen Abstellplätze Top APL 3, Top APL 4 und Top APL 13 herangezogen.

Die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung und der Autoabstellplätze wird für die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag herangezogen. Die Ermittlung der Nutzflächen basiert auf den Flächenangaben im Nutzwertgutachten (siehe Beilage 14) und berücksichtigt aber die gegenüber dem Nutzwertgutachten geänderte Inneneinteilung der Wohnung. Durch diese Änderung hat sich aber die Gesamtnutzfläche der Wohnung nicht verändert.

### Hinweis:

Wie im Befund beschrieben wurde im nördlichen Teil des Gartens ein Nebengebäude (Holzschuppen) errichtet, das im Nutzwertgutachten aber nicht berücksichtigt ist. Durch dieses Nebengebäude (Fläche: 8,36 m<sup>2</sup>) hat sich die Gartenfläche laut Nutzwertgutachten von 53,20 m<sup>2</sup> auf 44,84 m<sup>2</sup> verkleinert.

<b>Nutzflächenaufstellung Wohnung Top 1</b> lt. Grundrissplan aktuell (Beilage 16)	
Diele	6,46 m <sup>2</sup>
Bad	9,00 m <sup>2</sup>
WC	2,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,77 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,34 m <sup>2</sup>
Wohnküche	44,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Wohnung Top 1</b>	<b>112,11 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (lt. Nutzwertgutachten vom 20.09.2005 - Beilage 14)	35,20 m <sup>2</sup>
Garten 1 (lt. Nutzwertgutachten vom 20.09.2005 abzgl. Nebengebäude)	44,84 m <sup>2</sup>
Nebengebäude (lt. Grundrissplan aktuelle - Beilage 16)	8,36 m <sup>2</sup>
Keller 1	7,06 m <sup>2</sup>

<b>Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Freien - Top APL 3</b>	<b>12,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Freien - Top APL 4</b>	<b>12,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Abstellplatz für Kraftfahrzeuge überdacht - Top APL 13</b>	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Nutzflächen Wohnung Top 1 und KFZ-Abstellplätze Top APL 3, 4 und 13

## 8 Bewertung

---

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Laut § 3 (1) LBG<sup>12</sup> 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.

---

<sup>12</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz

## 8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung TOP 1 und den bewertungsgegenständlichen Abstellplätzen Top APL 3, Top APL 4 und Top APL 13 ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen jeweils das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag anzuwenden.

*Kranewitter*<sup>13</sup> meint, dass das Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen anzuwenden ist. Voraussetzung ist allerdings, dass eine genügende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Ist dies gegeben, ist das Vergleichswertverfahren die marktkonformste Wertermittlungsmethode, weil der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist. Das gleiche gilt auch für Abstellplätze.

Auch im Buch „Immobilienbewertung Österreich“ wird ausgeführt, dass das Vergleichswertverfahren im Regelfall das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen ist.<sup>14</sup> Dabei wird die Auffassung vertreten, dass das Vergleichswertverfahren insbesondere auch bei bebauten Liegenschaften angewendet werden kann, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen aber auch bei Tiefgaragenplätzen der Fall.

Auf Grund meiner Tätigkeit am Markt weiß ich auch, dass Käufer von Wohnungen sich an den Quadratmeterpreisen von Wohnnutzflächen von vergleichbaren Wohnungen orientieren.

Auch anerkannte Veröffentlichungen, wie z.B. der Immobilienpreisspiegel<sup>15</sup> oder der Immobilienmarktbericht „Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck“<sup>16</sup> veröffentlichen für verkaufte Wohnungen ausschließlich den Preis pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. In diesem Preis sind auch alle wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Preis, wie z.B. Lage, Zustand, Größe, Baujahr u.dgl. berücksichtigt.

## 8.2 Verkehrswert Wohnung Top 1

Die Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 kann nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, weil in der Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft genügend vergleichbare Transaktionen von Wohnungen stattgefunden haben, deren Verkaufspreise an den Bewertungsstichtag angepasst werden können.

---

<sup>13</sup> Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 18, S 61 ff

<sup>14</sup> Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, Wien 2014, S. 174 f

<sup>15</sup> Hrsg.: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

<sup>16</sup> Hrsg. prochecked Immobilien OG, Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck

## 8.2.1 Auswahl der Vergleichsobjekte

Die zum Vergleich herangezogenen und nachfolgend angeführten Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in der Umgebung (Entfernung Luftlinie zwischen 1 m und 1,2 km) zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erzielt worden. Von den insgesamt 10 Vergleichsobjekten liegen 4 auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft 6341 Ebbs, Waldeck 22.

Weil bei allen Vergleichsobjekten laut den recherchierten Daten zumindest ein Autoabstellplatz im Verkaufspreis enthalten ist wird von dem jeweiligen Verkaufspreis ein pauschaler Wert für die Abstellplätze in Abzug gebracht. Hingewiesen wird, dass bei den Vergleichsobjekten 1 bis 4 ein anteiliger Preis entweder für 2 oder 3 Abstellplätze enthalten ist. Bei der Höhe des angesetzten pauschalen Abschlagwertes für die Abstellplätze wird das jeweilige Verkaufsdatum der Wohnung berücksichtigt, die Anzahl der Abstellplätze und ob diese in einer Tiefgarage bzw. im Freien liegen.

Weiters wurde bei den Kaufpreisen eine Anpassung an die Lage vorgenommen. Bei den Vergleichsobjekten 5 bis 10 wurde vom Kaufpreis ein Abschlag vorgenommen, weil diese Objekte in einer besseren Lage (weniger bzw. keine Immissionen von Straßenlärm, attraktivere Umgebungsbebauung bzw. Nutzung) liegen.

Auf Basis der vorigen Ausführungen werden für die Verkehrswertberechnung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Vergleichsobjekte samt den angepassten Verkaufspreisen (Gesamtverkaufspreis minus pauschaler Abschlagswert für die Autoabstellplätze und Lageanpassung ) herangezogen:

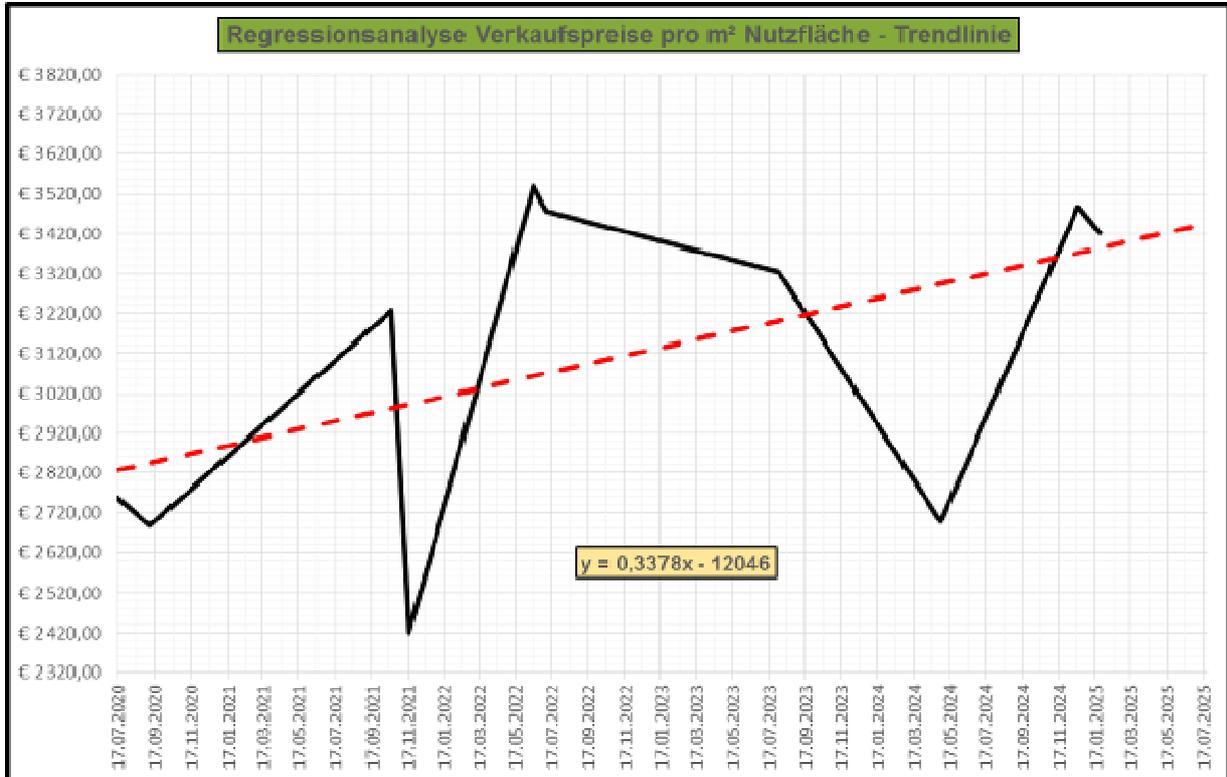
Nr.	KV-Datum	Adresse und Liegenschaftsdaten	Kaufpreis angepasst	Nutzfläche	m <sup>2</sup> -Preis
1	17.07.2020	6343 Ebbs, Waldeck 22, Top 3	€ 288 000,00	104,43 m <sup>2</sup>	€ 2 757,83
2	09.09.2020	6341 Ebbs, Waldeck 22, Top 1	€ 301 250,00	112,11 m <sup>2</sup>	€ 2 687,09
3	20.10.2021	6342 Ebbs, Waldeck 22, Top 1	€ 362 000,00	112,11 m <sup>2</sup>	€ 3 228,97
4	19.11.2021	6345 Ebbs, Waldeck 22, Top 6	€ 330 000,00	136,19 m <sup>2</sup>	€ 2 423,09
5	15.06.2022	KG Kufstein, EZ 878, GStNr. 733/5, Top 6	€ 340 000,00	96,06 m <sup>2</sup>	€ 3 539,45
6	07.07.2022	KG Kufstein, EZ 1113, GStNr. 828/25, Top 3	€ 238 000,00	68,46 m <sup>2</sup>	€ 3 476,48
7	03.08.2023	KG Kufstein, EZ 1666, GStNr. 750/3	€ 410 850,00	123,61 m <sup>2</sup>	€ 3 323,76
8	02.05.2024	KG Kufstein, EZ 1666, GStNr. 750/3, Top 9	€ 248 325,00	92,04 m <sup>2</sup>	€ 2 698,01
9	19.12.2024	KG Kufstein, EZ 829, GStNr. 888/9, Top 9	€ 225 637,50	64,68 m <sup>2</sup>	€ 3 488,52
10	24.01.2025	KG Kufstein, EZ 1094, GStNr. 830/2, Top 19	€ 277 100,00	80,95 m <sup>2</sup>	€ 3 423,10

Tabelle 2: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen und in der vorigen Tabelle ausgewiesenen Vergleichsobjekte haben folgende Lage:



Auf Grund der in der vorigen Tabelle angeführten Vergleichswohnungen und der angepassten Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wird in Excel mit einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie ermittelt und daraus der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zum Bewertungsstichtag 04.06.2025 berechnet. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ( $y = 0,3378x - 12046$ ) ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Wert von **€ 3.429,29** pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

## 8.2.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung

In der gegenständlichen Wertermittlung ist nach Meinung des Sachverständigen noch zu berücksichtigen, dass der Wohnung Top 1 ein Nebengebäude (Holzschuppen) zugeordnet ist, das zwar nicht im Nutzwertgutachten aufscheint, aber deren Errichtung baubehördlich bewilligt wurde. Ein solches Nebengebäude haben die meisten Vergleichswohnungen nicht. Weiters ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der Terrasse durch die darüber liegende Terrasse „überdacht“ ist und dass der zugeordnete Keller ein abgeschlossener Raum ist und kein Kellerabteil. Zur Berücksichtigung dieser wertrelevanten Einflussfaktoren wird zum vorhin ermittelten Wert insgesamt ein Zuschlag von 2,50% angesetzt.

Daher wird für die Verkehrswertberechnung der Wohnung Top 1 ein Wert von **€ 3.515,02** pro m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.<sup>17</sup>

Schließlich ist in einem letzten Schritt gemäß ÖNORM B-1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Weil der Ermittlung des Preises pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Bewertungsstichtag nur Markttransaktionen zu Grunde liegen, entspricht der ermittelte Preis den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt.

In der gegenständlichen Verkehrswertermittlung ist eine Marktanpassung auf Grund der für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichsobjekte, der vorigen Ausführungen und der Markteinschätzung des Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht erforderlich.

## 8.2.3 Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top 1

Auf Grund des aus den ausgewählten Vergleichsobjekten ermittelten Wertes pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, des angesetzten Zuschlages für wertbeeinflussende Umstände und der sich aus dem Nutzwertgutachten ergebenden Nutzfläche (siehe Pkt. 7.7, Tabelle 1) lässt sich der Verkehrswert der Wohnung Top 1 samt Terrasse und Zubehörobjekte (Garten 1, Nebengebäude, Keller 1) im Haus 6341 Ebbs, Waldeck 22 zum Bewertungsstichtag 04.06.2025 wie folgt berechnen:

<b>Verkehrswert Wohnung Top 1 - EZ 1460 GB 83008 Kufstein 6330 Kufstein, Waldeck 22</b>	
Wohnnutzfläche lt. Nutzwertgutachten (siehe Tabelle 1)	112,11 m <sup>2</sup>
Preis p. m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 3 515,02
<b>Verkehrswert Wohnung Top 1 6330 Kufstein, Waldeck 22</b>	<b>€ 394 068,89</b>
<b>Verkehrswert Wohnung Top 1 6330 Kufstein, Waldeck 22 - gerundet</b>	<b>€ 394 000,00</b>

Tabelle 3: Verkehrswert Wohnung Top 1

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich

<sup>17</sup> Berechnung: € 3.429,29 + 2,50% (= € 85,73) = € 3.515,02

bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### 8.3 Verkehrswert Abstellplätze Top APL 3, Top APL 4, Top APL 13

Auf der Liegenschaft bzw. in der Umgebung wurden in den letzten Jahren mehrere Abstellplätze verkauft.

Auf Grund von recherchierten Verkaufspreisen von Abstellplätzen, der Lage im Freien, der bestehenden Nichtüberdachung und des Zustandes werden für die beiden Abstellplätze Top APL 3 und Top APL 4 jeweils ein Wert von € 320,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und für den Abstellplatz Top APL 13 auf Grund der bestehenden Überdachung ein Wert von € 550,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.

Auf Grund der vorigen Festlegungen lassen sich die Verkehrswerte für die bewertungsgegenständlichen Abstellplätze zum Bewertungsstichtag 04.06.2025 wie folgt berechnen:

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 EZ 1460 GB 83008 Kufstein - 6330 Kufstein, Waldeck 22	
Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten (siehe Tabelle 1)	12,50 m <sup>2</sup>
Preis p. m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 320,00
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 6330 Kufstein, Alois-Hasenkopf-Straße 2 b</b>	<b>€ 4 000,00</b>
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 6330 Kufstein, Waldeck 22 - gerundet</b>	<b>€ 4 000,00</b>

Tabelle 4: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 3

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 EZ 1460 GB 83008 Kufstein - 6330 Kufstein, Waldeck 22	
Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten (siehe Tabelle 1)	12,50 m <sup>2</sup>
Preis p. m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 320,00
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 6330 Kufstein, Alois-Hasenkopf-Straße 2 b</b>	<b>€ 4 000,00</b>
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 6330 Kufstein, Waldeck 22 - gerundet</b>	<b>€ 4 000,00</b>

Tabelle 5: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 4

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 EZ 1460 GB 83008 Kufstein - 6330 Kufstein, Waldeck 22	
Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten (siehe Tabelle 1)	18,00 m <sup>2</sup>
Preis p. m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 550,00
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 6330 Kufstein, Alois-Hasenkopf-Straße 2 b</b>	<b>€ 9 900,00</b>
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top APL 3 6330 Kufstein, Waldeck 22 - gerundet</b>	<b>€ 10 000,00</b>

Tabelle 6: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 13

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

## 8.4 Dingliche Rechte und Lasten

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

## 8.5 Zubehör

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das beim Ortsaugenschein vorhandene bewegliche Mobiliar nicht bewertet wird, weil der SV dazu nicht befugt ist.

In der Wohnung Top 1 ist eine Einbauküche, ein Dänischer Ofen und im Bad ein Waschbecken mit einem Unterbaukasten vorhanden, die im Sinne der Zubehördefinition mit der Wohnung fest verbunden sind. Für den Dänischen Ofen und den Waschtischverbau wird kein eigener Wert angesetzt, weil Käufer dafür nicht bereit sind, einen zusätzlichen Preis zum Kaufpreis für die Wohnung zu bezahlen. Bewertet wird lediglich die Einbauküche samt Geräten, die laut erteilter Auskunft vor 4 Jahren bei der Fa. Kika-Leiner gekauft wurde.

Laut dem Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile<sup>18</sup> haben Kücheneinbauten folgende gewöhnliche Nutzungsdauer:

Küchenmöbel eingebaut                      10 - 30 Jahre

Auf Grund der Art, der Qualität und des Alters der Einbauküche wird für diese eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Als Neuanschaffungswert wird für die Einbauküche ein Betrag von € 9.000,00 inklusive 20% Ust angesetzt. In diesem Betrag ist auch ein anteiliger Betrag für den Anschluss der Abwasch und der Geräte enthalten.

Zur Berechnung des Zeitwertes der Einbauküche wird die lineare Wertminderung<sup>19</sup> angewendet.

Entsprechend der getroffenen Festlegungen ergibt sich für die Einbauküche folgende Wertminderung in Prozent:

	Alter / Jahre	Nutzungsdauer / Jahre	Wertminderung in %
Einbauküche	4	20	20,00%

Tabelle 7: Wertminderung Einbauküche<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006, S 69 und S 89

<sup>19</sup> Berechnungsformel:  $(\text{Alter} / \text{Nutzungsdauer}) \times 100$

<sup>20</sup> Eigene Darstellung

Auf Grund der vorigen Festlegungen ergibt sich für die Einbauküche folgender Zeitwert:

	Anschaffungskosten	Wertminderung in %	Zeitwert
Einbauküche	€ 9 000,00	20,00%	€ 7 200,00

Tabelle 8: Zeitwert Einbauküche<sup>21</sup>

Weil Einbauküchen immer nach subjektiven Vorstellungen angeschafft werden und nach einer Entfernung vom Einbauort nur mehr Bruchteile ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Veräußerungserlös generieren, ist der ermittelte Zeitwert in Form eines Marktanpassungsabschlages in der Höhe von 70,00% an die Marktgegebenheiten anzupassen und so der Verkehrswert zu ermitteln.

Auf Grund des ermittelten Zeitwertes der Einbauküche und des festgelegten Marktanpassungsabschlages wird der Verkehrswert wie folgt berechnet:

	Zeitwert	Marktanpassungsabschlag in %	Verkehrswert
Einbauküche	€ 7 200,00	70,00%	€ 2 160,00
<b>Verkehrswert Einbauküche</b>			<b>€ 2 160,00</b>
<b>Verkehrswert Einbauküche - gerundet</b>			<b>€ 2 200,00</b>

Tabelle 9: Verkehrswert Einbauküche<sup>22</sup>

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

---

<sup>21</sup> Eigene Darstellung

<sup>22</sup> Eigene Darstellung

## 9 Gutachten

---

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 1** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 52+53, 242/1.404-tel Anteile) **in 6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 394.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertvierundneunzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplatzes Top APL 3** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 54+55, 6/1.404-tel Anteile) **in 6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 4.000,00**

(in Worten: **Euro viertausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplatzes Top APL 4** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 56+57, 6/1.404-tel Anteile) **in 6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 4.000,00**

(in Worten: **Euro viertausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplatzes Top APL 13** (EZ 1460 Grundbuch 83003 Ebbs; B-LNr 58+59, 8/1.404-tel Anteile) in **6341 Ebbs, Waldeck 22** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 10.000,00**  
(in Worten: **Euro zehntausend**)

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche) beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

**€ 2.200,00**  
(in Worten: **Euro zweitausendzweihundert**)

**Hinweis:**

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

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz  
Baumkirchen, am 07.08.2025

## 10 Beilagenverzeichnis

---

- Beilage 1: Grundbuchsauszug Bewertungsobjekte - EZ 1460 vom 26.07.2025
- Beilage 2: Bescheid Errichtung eines Betriebsgebäudes vom 20.10.1950, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Zl. 1462/2; Bescheid Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes vom 18.09.1951, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Zl. 1462/6; Bescheid Benützungsbewilligung vom 22.12.1952, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Zl. 1530/11
- Beilage 3: Bescheid zum Ausbau des 2. Obergeschoßes vom 20.07.1962, Gemeinde Ebbs Zl. 4/1962
- Beilage 4: Bescheid zum Umbau und Ausbau des Dachgeschoßes vom 30.10.1995, Gemeinde Ebbs Zl. 148/1995
- Beilage 5: Bescheid zur baubehördlichen Bewilligung des Umbaues des bestehenden Wohn- und Betriebsgebäudes vom 29.03.2005, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/06-189/2004
- Beilage 6: Bescheid vom 12.09.2005, Abänderung des Bescheides vom 29.03.2005, Tektur Top 1 und Top 2, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/06-189/2004
- Beilage 7: Bescheid zur baubehördlichen Bewilligung der Errichtung einer Garage vom 04.10.2006, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/08-154/2006
- Beilage 8: Bescheid zur baubehördlichen Bewilligung der Errichtung von Stellplatzüberdachungen vom 28.06.2010, Gemeinde Ebbs, AZ: BAU-1828/10-61/2010
- Beilage 9: Bescheid vom 26.05.2017, Bauansuchen Errichtung einer Stellplatzüberdachung bei APL 13
- Beilage 10: Abtretungsvertrag vom 15.01.2023-TZ 989/2003 (C-LNR 4); Dienstbarkeitsvertrag vom 03.12.2013-TZ 336/2004 (A2-LNR 13 und 14) Dienstbarkeitsvertrag vom 03.03.2006-TZ 2088/2006 (C-LNR 9, 10 und 11); Kauf- und WE-Vertrag vom 12.10.2010-TZ 5679/2010 (A2-LNR 15)
- Beilage 11: Bauanzeige und Kenntnisnahme der Gemeinde Ebbs vom 19.05.2016, Errichtung eines Nebengebäudes von Top 1
- Beilage 12: Bauanzeige und Kenntnisnahme der Gemeinde Ebbs vom 10.02.2022, Errichtung eines Sichtschutzes beim bewertungsgegenständlichen Abstellplatz APL 3
- Beilage 13: Bauanzeige und Kenntnisnahme der Gemeinde Ebbs vom 19.10.2022, Errichtung einer PV-Anlage (Top 3)
- Beilage 14: Nutzwertgutachten vom 20.09.2005, Parifizierungspläne

- Beilage 15: Grundrissplan Wohnung Top 1 mit Terrasse, Garten Nebengebäude (aktueller Grundriss) und Abstellplätze APL 3, APL 4 und APL 13; Parifizierungsplan und Außenanlagenplan (Nutzwertgutachten)
- Beilage 16: Wohnungseigentumsvertraq vom 05.10.2005
- Beilage 17: Dienstbarkeitsvertrag vom 07. 08.1962 (TZ 1345/62); Pkt. II. Recht auf Baubeschränkung in EZ 3 (A2-LNR 3)
- Beilage 18: Kaufvertrag vom 16.09.2005 (TZ 4630/05); Pkt. XI. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens (A2-LNR 4)
- Beilage 19: Beschluss vom 12.03.2013; Wartung Erhaltung, Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- Beilage 20: Sachbeschluss des BG Kufstein vom 02.11.2022; Entscheidung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 (CLNR 48)
- Beilage 21: Kaufvertrag der Bewertungsobjekte vom 20.10.2021
- Beilage 22: Energieausweise Top 1 vom 19.06.2020
- Beilage 23: Email Hausverwaltung ImmoPro vom 12.06.2025; Betriebskostenabrechnung 2022, 2023 und 2024; Verschreibung Betriebs- und Heizkosten für 2015; Abrechnungen Rücklagen, Protokolle Eigentümerversammlung vom 28.03.2018 und 17.02.2014
- Beilage 24: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ebbs betreffend die Liegenschaft EZ 1460
- Beilage 25: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ebbs; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus