

# Ing. Klaus KULLNIG

## SACHVERSTÄNDIGER

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

An  
Mag. Bettina Presl  
Rechtsanwältin  
Franziskusweg 10  
6263 Fügen

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

Wörgl, 18.01.2024 kk/dm

**19 S 82/23 s**

## LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

### 1. BEWERTUNGSGEGENSTAND - INHALT

Gegenstand dieser Bewertung sind die

<p><b>KFZ-Abstellplätze im Freien</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Top 6, 8/916 Anteile (Anteil 20)</li><li>- Top 15, 6/916 Anteile (Anteil 21)</li><li>- Top 16, 8/916 Anteile (Anteil 22)</li><li>- Top 17, 8/916 Anteile (Anteil 23)</li></ul> <p>an der Liegenschaft EZ 1183, Grundbuch 83121 Voldöpp Adresse: Badl 61b, 61, 61a</p> <p><b>Verkehrswert insgesamt € 65.100,00</b></p>
--

Gerichtsbezirk Rattenberg

Liegenschaftseigentümer:

(lt. Grundbuchsauszug)

20 Anteil:	8/916	Parkplatz Top 6	MH Energie & Wohnbau GmbH (FN 427567a) Dorf 3d, 6210 Wiesing
21 Anteil:	6/916	Parkplatz Top 15	
22 Anteil:	8/916	Parkplatz Top 16	
23 Anteil:	8/916	Parkplatz Top 17	

#### Inhalt:

- Gutachten Seite 1 bis 23
- Gutachten vom 30.06.2021 (im Anhang)

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

Liegenschaftsbewertung

Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

Seite 1 von 23

## 2. AUFTRAG – AUGENSCHHEIN – UNTERLAGEN – GUTSBESTAND

### Auftrag

Anlässlich des Insolvenzverfahrens 19 S 82/23 s, Landesgericht Innsbruck, hat die Insolvenzverwalterin, Frau Mag. Bettina Presl, den gefertigten Sachverständigen (gSV) beauftragt, den Verkehrswert der Anteile 20, 21, 22 und 23 an der Liegenschaft EZ 1183 Grundbuch 83121 Voldöpp, zu ermitteln.

*Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter entfaltet und auch kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes/der Wohnung im Sinne des §37, Abs. 4 WEG 2002 in der gültigen Fassung darstellt.*

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

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

### Augenschein

Der Augenschein zur Besichtigung der Liegenschaft erfolgte durch den gSV am 16.01.2024.

### Zur Verfügung stehende Unterlagen

- ✓ Grundbuchsauszug vom 16.01.2024 (6 Seiten)
- ✓ Auftrag vom 06.12.2023
- ✓ Augenscheinprotokoll anlässlich Befundaufnahme vom 16.01.2024
- ✓ Lageplan – tiris vom 17.01.2024
- ✓ Flächenwidmungsplan – tiris vom 17.01.2024
- ✓ Schallimmission – tiris vom 17.01.2024
- ✓ Gefahrenzonenplan – tiris vom 17.01.2024
- ✓ Ortsübersichtsplan – tiris vom 17.01.2024
- ✓ Kauf-Wohnungseigentumsvertrag zwischen M & H Energie & Wohnbau GmbH und Käufern
- ✓ Baubewilligungsbescheid, Zl. KU-BAU/B-4/2-2016 der BH Kufstein vom 16.08.2016 ausgestellt auf den Antragsteller M & H Energie & Wohnbau GmbH
- ✓ Nutzwertgutachten vom 07.09.2016 – SV Thomas Grasl (18 Seiten Gutachten)
- ✓ § 6 gemäß WEG 2002 für 5 Wohneinheiten, 2 Stellplatzeinheiten im Carport und 10 Stellplatzflächen im Freien, Top 6, 9 bis 17 – Bestandteil des Nutzwertgutachtens vom 07.09.2016

## Gutsbestand

Gegenständliche Gesamt-Liegenschaft besteht laut vorliegenden Grundbuchsauszug aus



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83121 Voldöpp  
BEZIRKSGERICHT Rattenberg

EINLAGEZAHL 1183

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1815/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1609/3		GST-Fläche	*	655
		Bauf.(10)		235
		Gärten(10)	420	Badl 61b Badl 61 Badl 61a

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 239/1922 678/2015 RECHT der Zaunerhaltung in  
EZ 214

GST-NR 1608/30 in EZ 522

b 210/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 696

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

20 ANTEIL: 8/916

MH Energie & Wohnbau GmbH (FN 427567a)

ADR: Dorf 3d, Wiesing 6210

a 210/2016 Kaufvertrag 2015-09-11 Eigentumsrecht

b 572/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz Top 6

c 1815/2023 Eröffnung des Konkurses am 2023-09-27 (19 S 82/23s)

21 ANTEIL: 6/916

MH Energie & Wohnbau GmbH (FN 427567a)

ADR: Dorf 3d, Wiesing 6210

a 210/2016 Kaufvertrag 2015-09-11 Eigentumsrecht

b 572/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz Top 15

c 1815/2023 Eröffnung des Konkurses am 2023-09-27 (19 S 82/23s)

22 ANTEIL: 8/916

MH Energie & Wohnbau GmbH (FN 427567a)

ADR: Dorf 3d, Wiesing 6210

a 210/2016 Kaufvertrag 2015-09-11 Eigentumsrecht

b 572/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz Top 16

c 1815/2023 Eröffnung des Konkurses am 2023-09-27 (19 S 82/23s)

23 ANTEIL: 8/916

MH Energie & Wohnbau GmbH (FN 427567a)

ADR: Dorf 3d, Wiesing 6210

a 210/2016 Kaufvertrag 2015-09-11 Eigentumsrecht

b 572/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz Top 17

- 5 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 2106/2018 Urkunde 2017-10-23
    - PFANDRECHT vollstreckbar EUR 23.283,08
    - samt 4 % Z seit 2018-03-23, Kosten EUR 1.402,29 für
    - Mag. Heinrich LUCHNER, Dr. Rainer WECHSELBERGER, MMag.
    - Johannes WECHSELBERGER, 6290 Mayrhofen (4E 1999/18b)
- 11 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 1964/2020 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 2195/2020) Vergleich 2019-10-29
    - PFANDRECHT vollstr. EUR 30.625,35
    - Kosten EUR 1.021,98, Antragskosten EUR 1.073,32,
    - für A.B.S. Factoring AG (FN 62648f)
    - (4 E 1287/20t BG Zell am Ziller)
  - b 1964/2020 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 2195/2020) Simultan haftende Liegenschaften
    - EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 11
    - EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 11
- 12 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 2497/2020 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 2786/2020) Zahlungsbefehl 2020-10-15
    - PFANDRECHT vollstr. EUR 16.651,20
    - samt 8,58 % Z aus
    - EUR 7.833,60 ab 2019-10-30 bis 2020-09-10
    - EUR 16.651,20 ab 2020-09-11,
    - Kosten EUR 1.791,44 samt 4 % Z seit 2020-10-15,
    - Antragskosten EUR 1.031,22 (Pauschalgebühr EUR 270,90,
    - Eintragungsgebühr EUR 234,--),
    - für Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH (FN 291811i)
    - (4 E 1627/20t BG Zell am Ziller)
  - b 2497/2020 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 2786/2020) Simultan haftende Liegenschaften
    - EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 12
    - EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 12
- 13 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 105/2021 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 114/2021) Zahlungsbefehl 2020-11-06
    - PFANDRECHT vollstr. EUR 26.785,62
    - samt 8,58 Zinsen aus
    - EUR 1.790,81 ab 30.05.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 1.242,58 ab 17.06.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 2.574,12 ab 05.07.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 5.042,82 ab 05.07.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 5.679,72 ab 15.07.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 1.012,38 ab 22.07.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 9.755,87 ab 26.07.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 1.387,32 ab 08.08.2020 bis 27.01.2021
    - EUR 90,81 ab 05.09.2020 bis 27.01.2021,
    - zusätzlich wird der betreibenden Partei die gegenständliche
    - Exekution auch zur Hereinbringung der Zinsen in der Höhe
    - von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom
    - vorhergehenden 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit 8,58%)
    - pro Jahr bewilligt aus:
    - EUR 1.790,81 ab 27.01.2021
    - EUR 1.242,58 ab 27.01.2021
    - EUR 2.574,12 ab 27.01.2021
    - EUR 5.042,82 ab 27.01.2021
    - EUR 5.679,72 ab 27.01.2021
    - EUR 1.012,38 ab 27.01.2021
    - EUR 9.755,87 ab 27.01.2021
    - EUR 1.387,32 ab 27.01.2021
    - EUR 90,81 ab 27.01.2021,
    - Kosten EUR 1.603,88,
    - Antragskosten EUR 1.405,54 (Pauschalgebühr: EUR 270,90,
    - Eintragungsgebühr EUR 358,--),
    - für Raiffeisen Lagerhaus Hippach GmbH (FN 429995x)
    - (4 E 66/21k BG Zell am Ziller)

- b 105/2021 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 114/2021) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 13  
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 13
- c gelöscht
- 14 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 366/2021 557/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbar EUR 32.249,34 samt 14 % Z seit 2020-06-16 und der Kosten von EUR 4.410,44 samt 4 % Z seit 2020-12-15 und EUR 1.278,58 für Mauracher Bau GmbH Zimmerei Bauunternehmen (FN 318628x) (4E 288/21i)
- 15 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 474/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (1C 99/21t)
- 16 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 481/2021 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 567/2021) Zahlungsbefehl 2018-06-07  
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.149,82  
samt 8,58 % Z p.a. aus EUR 2.149,82 ab 2020-06-09 bis 2021-03-18,  
zusätzlich wird der betreibenden Partei die gegenständliche Exekution auch zur Hereinbringung der Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom vorhergehenden 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit 8,58 %) pro Jahr bewilligt aus:  
EUR 2.149,82 ab 2021-03-18;  
Zinsezinsen 4 % seit 2018-07-11,  
Kosten EUR 2.071,76 samt 4 % Z seit 2018-06-07,  
Kosten EUR 168,90,  
Antragskosten EUR 171,-- (Pauschalgebühr EUR 116,--,  
Eintragungsgebühr EUR 55,--),  
für Fröschl AG & Co. KG (FN 23496d)  
(4 E 305/21g BG Zell am Ziller)
  - b 481/2021 (Entscheidendes Gericht BG Zell am Ziller - 567/2021) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 15  
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 16
- 17 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 1004/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbar EUR 30.625,35 (darin enthaltene Nebenforderung von EUR 1.715,40), der Kosten aus früheren Exekutionen von EUR 1.021,98 (GZ 4 E 135/20f, Bezirksgericht Zell am Ziller), EUR 1.073,32 (GZ 4 E 1287/20t, Bezirksgericht Zell am Ziller), EUR 150,78 (GZ 4 E 135/20f, Bezirksgericht Zell am Ziller) sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.093,32 (darin enthalten EUR 136,22 an USt und EUR 276,00 an Barauslagen), für A.B.S. Factoring AG (FN 62648f) (4 E 769/21z, Beitritt zu 4 E 288/21i)
- 18 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 1749/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbar EUR 1.426,35 samt 4 % Z p.a. aus EUR 1.258,05 seit 2021-02-06 und 4 % Z p.a. aus EUR 168,30 seit 2021-05-06 und der Kosten von EUR 946,50 samt 4 % Z p.a. seit 2021-05-21 und EUR 280,42 für EG Badl 61-61b (4E 1348/21x)
- 19 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 2356/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (831 001 C 673/21d)
- 20 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 194/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (831 001 C 32/23t)

21 auf Anteil B-LNR 20 bis 23  
a 1140/2023 Vergleich 2023-01-18  
PFANDRECHT vollstr. EUR 48.671,54  
samt 4 % Z seit 2023-01-18  
Kosten EUR 2.148,06  
(Pauschalgebühr EUR 307,-- Eintragungsgebühr EUR 610,--)  
für EG Badl 61b, 6233 Kramsach (4E 915/23y BG Rattenberg)  
b 1140/2023 Abweisung des Mehrbegehren von 4 % Z aus  
EUR 48.671,54 seit 2023-01-18 (4E 915/23y BG Rattenberg)  
c 1140/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 21  
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 18

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

16.01.2024 14:41:31

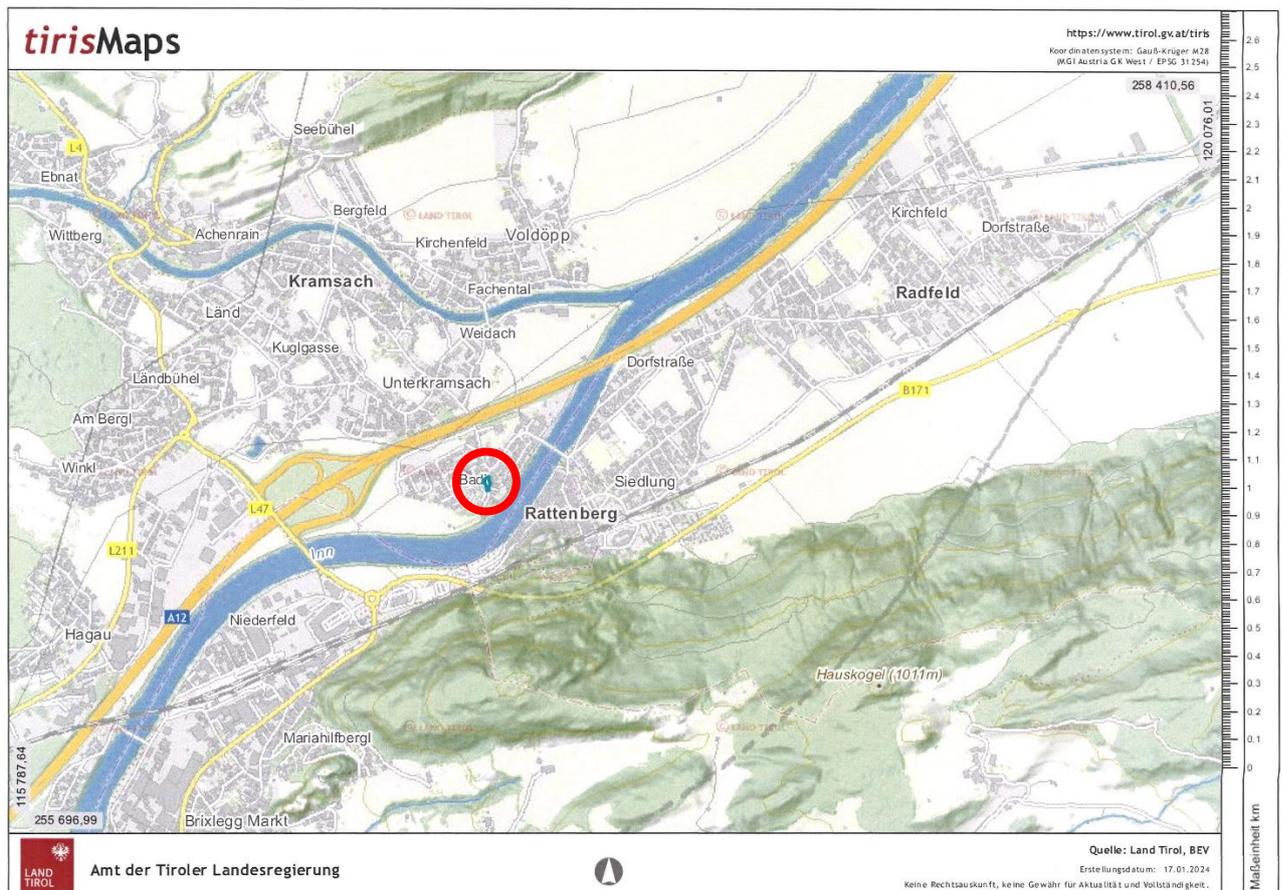
---

### 3. LAGE UND BESCHREIBUNG DES BESITZES (BEFUNDERHEBUNG)

#### 3.1 Grundstück

Mehreckiges, etwas längsgezogenes, mit unterschiedlicher Breite, ebenflächiges Grundstück, bebaut. Im südlichen Bereich "durchkreuzt" eine Dienstbarkeitsfläche das gegenständliche Gst. hin zum westlichen Grundstück. Liegenschaft befindet sich südlich im Ortsteil "Badl", direkt angrenzend an den Innverlauf Richtung Rattenberg.

Ortsübersichtsplan:



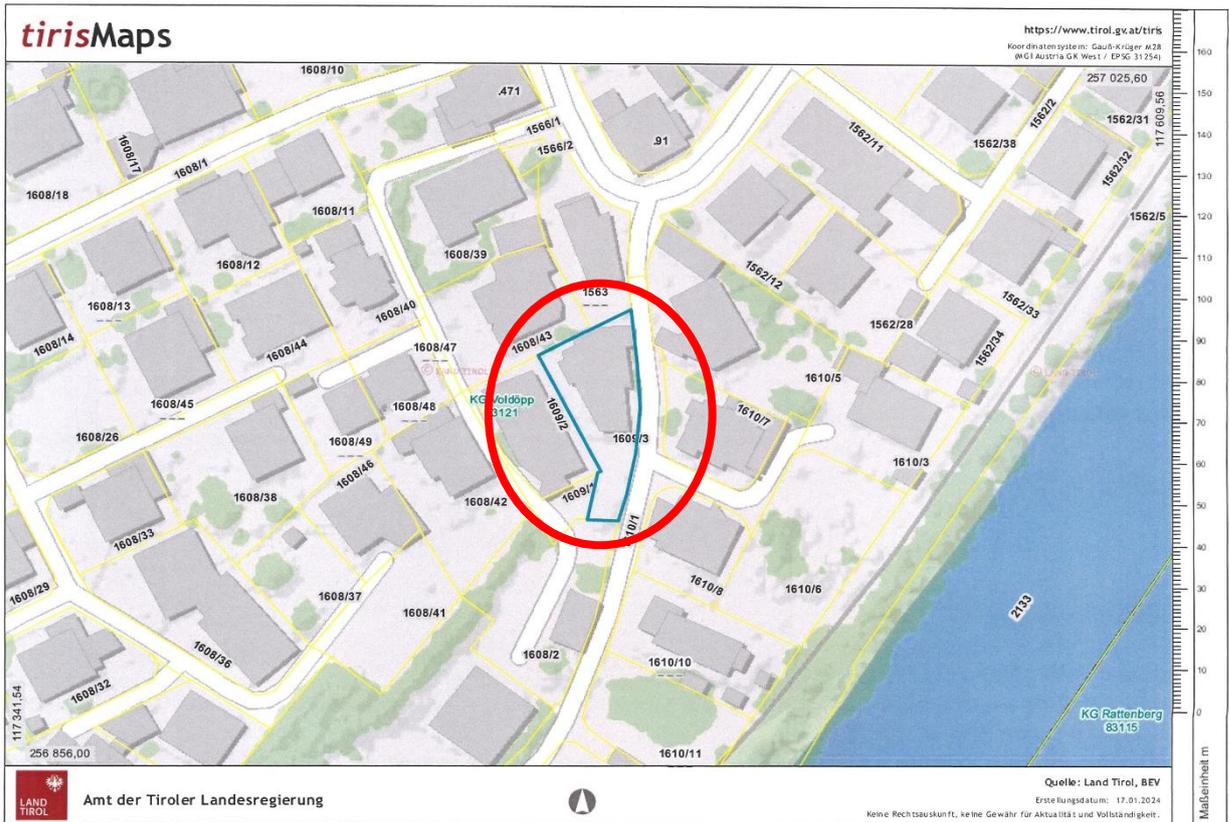
Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

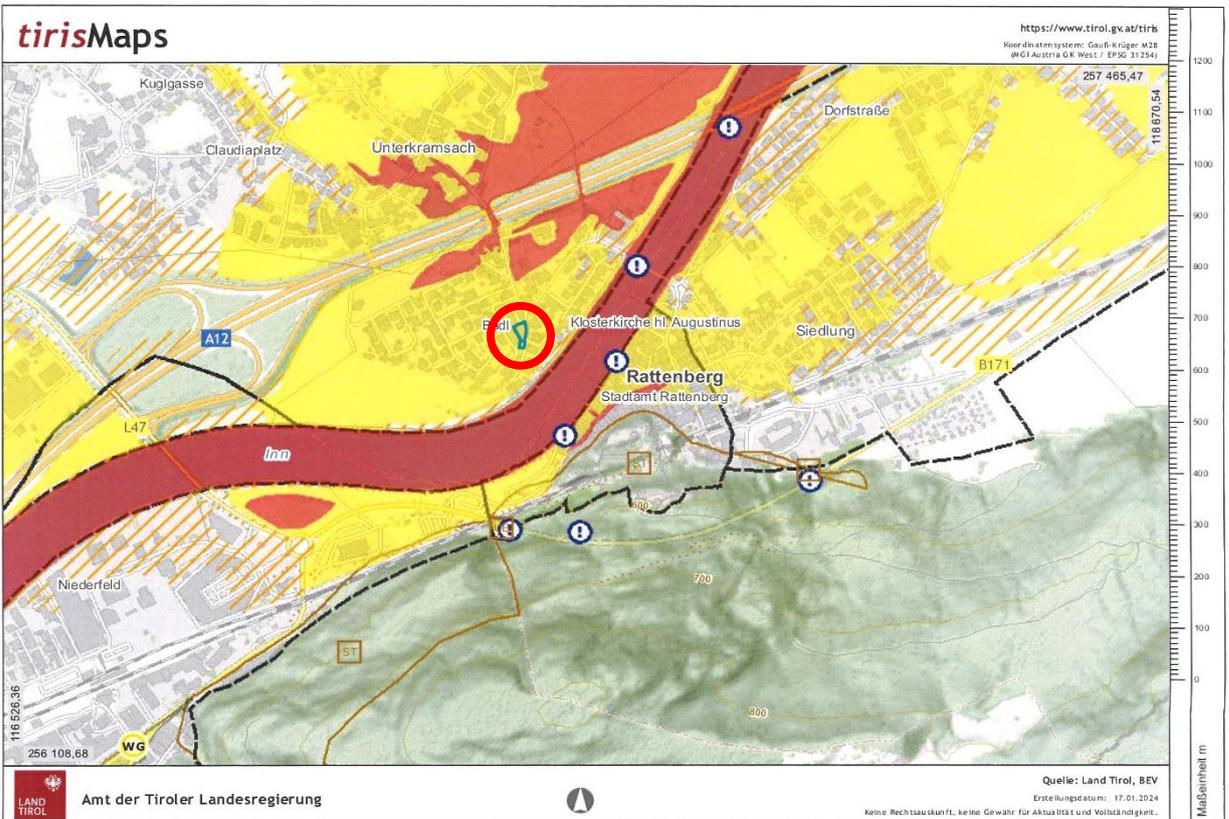
Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

Seite 7 von 23

Lageplan:



Gefahrenzonenplan: Liegenschaft befindet sich in der "gelben Zone"



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

Liegenschaftsbewertung

Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

Seite 8 von 23

Widmung: Wohngebiet § 38.1



Erschließung:

Zufahrt:

über die A12 aus Kufstein und Innsbruck, über L42 von der Autobahnabfahrt Kramsach/Rattenberg/Brixlegg, weiters über Gemeindestraßen hin zur Liegenschaft

Elektrische Stromversorgung:

TINETZ

Wasserversorgung und

Entsorgung der Schmutzwässer: Gemeindeleitungen

**3.2 Gesamt-Objekt**

Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten, bestehend aus

- unterirdischem Geschoß-Kellergeschoß in dem sich Technikraum sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Kellerabteile für die einzelnen Wohneinheiten befinden, ein
- oberirdisches Geschoß-Erdgeschoß mit Wohneinheiten, Zugangsbereich, Fahrradabstellraum sowie
- 2. und 3. oberirdisches Geschoß mit jeweils Wohneinheiten.

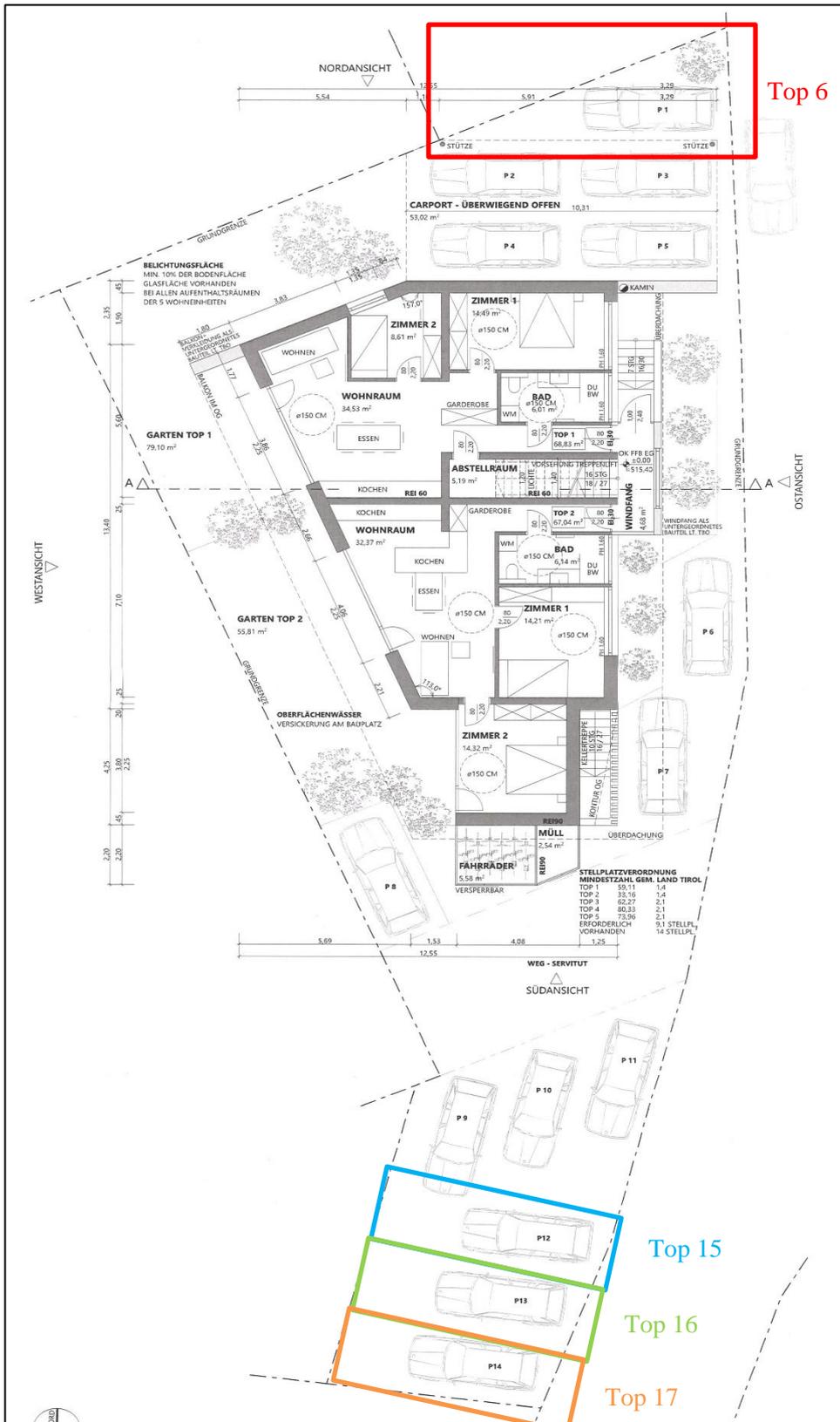
Außen angelegt sind Stellplatzflächen, davon 2 im Carport sowie die restlichen Stellplatzflächen im Freien.

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

Liegenschaftsbewertung

Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

# Übersichtsplan EG mit Außenflächen mit Angabe der Stellplätze in Farbe



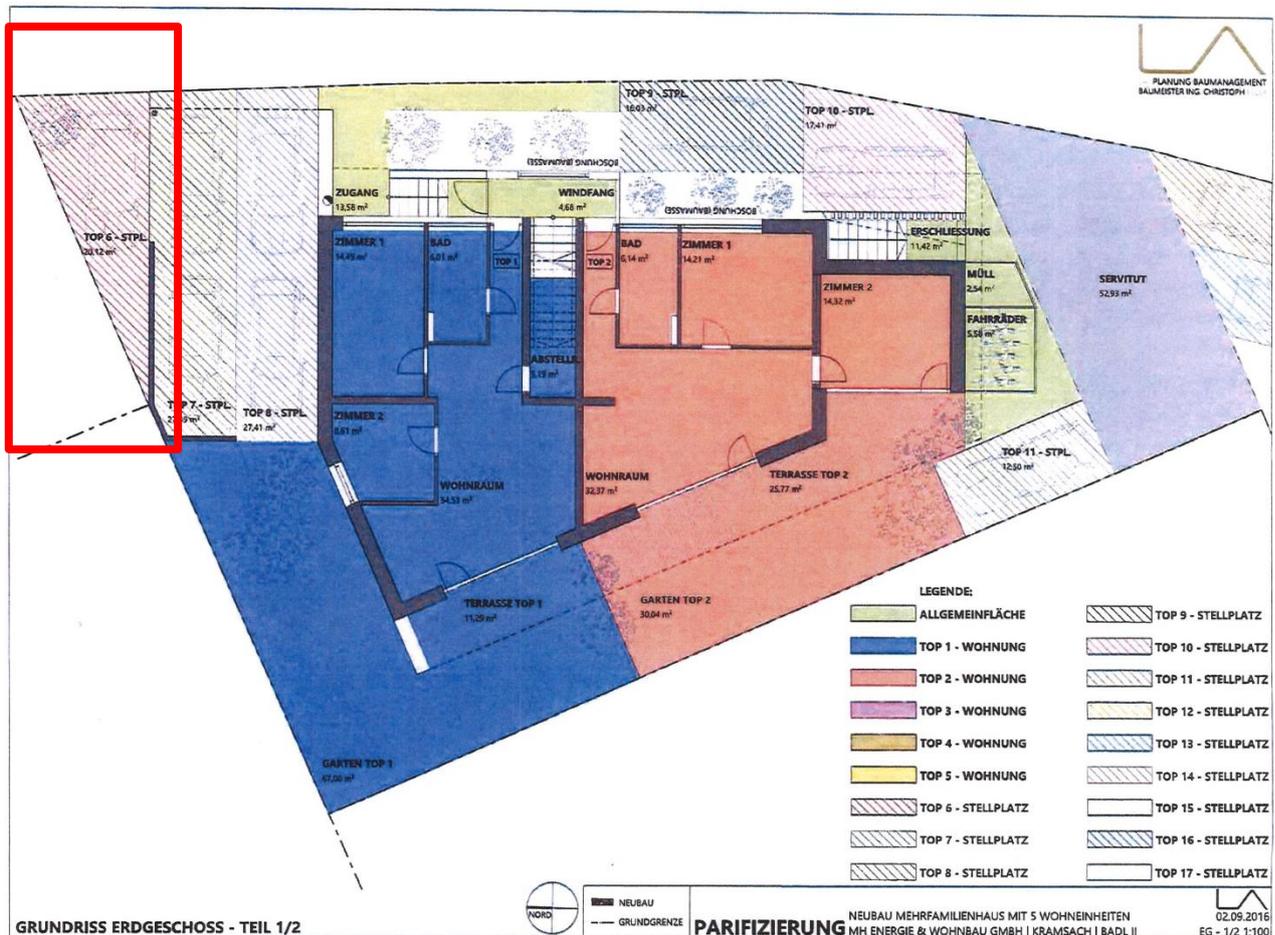
Bei den zu bewertenden Einheiten handelt es sich um die Parkplätze im Plan mit der Nr. P1, P12, P13 und P14 (diese Bezeichnung erfolgt ausschließlich für diese Plandarstellung).

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

### 3.3 Die zu bewertenden Einheiten

Bei allen Einheiten handelt es sich um KFZ-Stellplätze im Freien. Die Situation und Lage bilden die Stellplätze, welche im Nutzwertgutachten von SV Thomas Grasl festgeschrieben wurden.

**Top 6** Lt. Nutzwertgutachten 20,12 m<sup>2</sup>. Hat Dreiecksform, angrenzend an das nördliche Gst. 1563



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

Liegenschaftsbewertung

Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

Seite 11 von 23

Zustand anlässlich Augenschein  
Ansicht von der Zufahrt aus



Befestigt mit Schotter und mit Hinweisschild „Besucherparkplatz“ bezeichnet

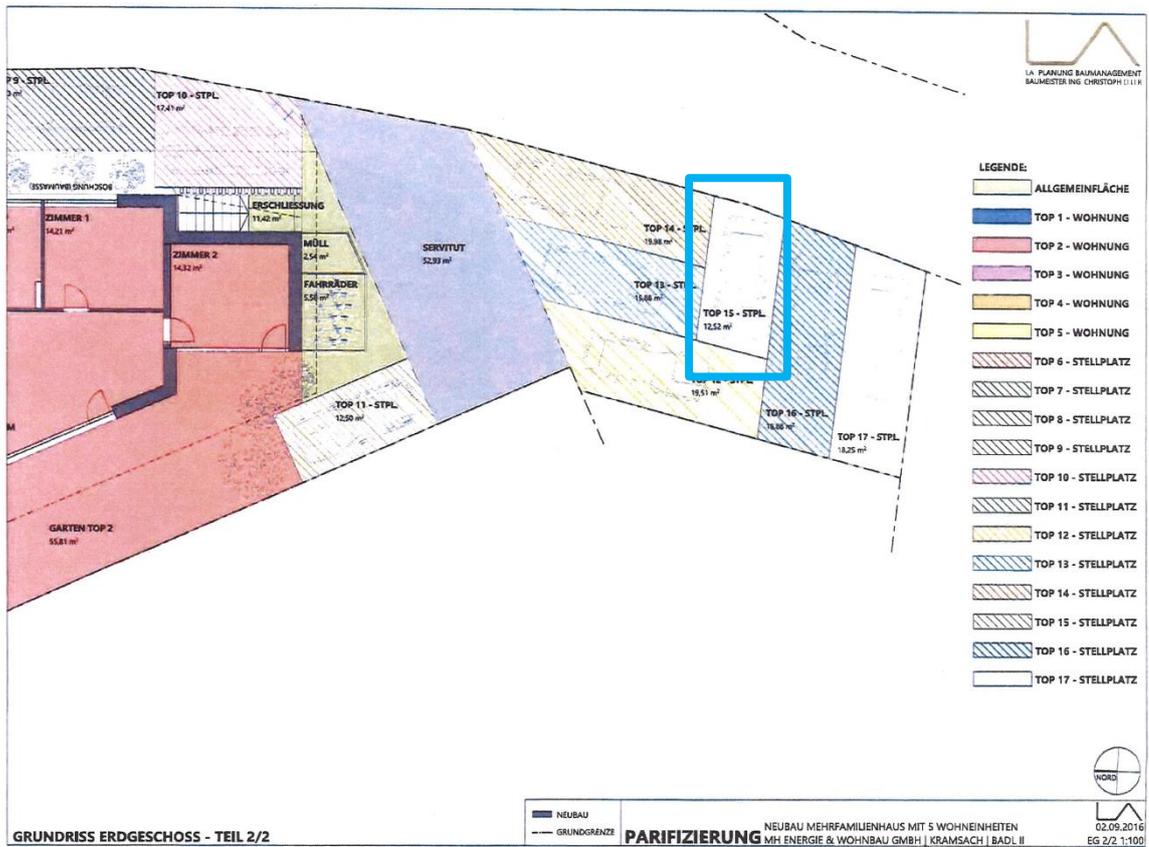


## Aufmaß Parkfläche



Wegen Breite und Länge ist eine Nutzung nur für „Kleinfahrzeuge“ möglich. Entsprechende Anpassung anlässlich der Bewertung wird vorgenommen.

**Top 15** Lt. Nutzwertgutachten hat der Stellplatz Top 15 eine Größe von 12,52 m<sup>2</sup>.



### Zustand der Top 15 zum Zeitpunkt des Augenscheines

Blick von der Zufahrt in Richtung Westen

Blick aus Norden auf Top 15



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

Liegenschaftsbewertung

Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

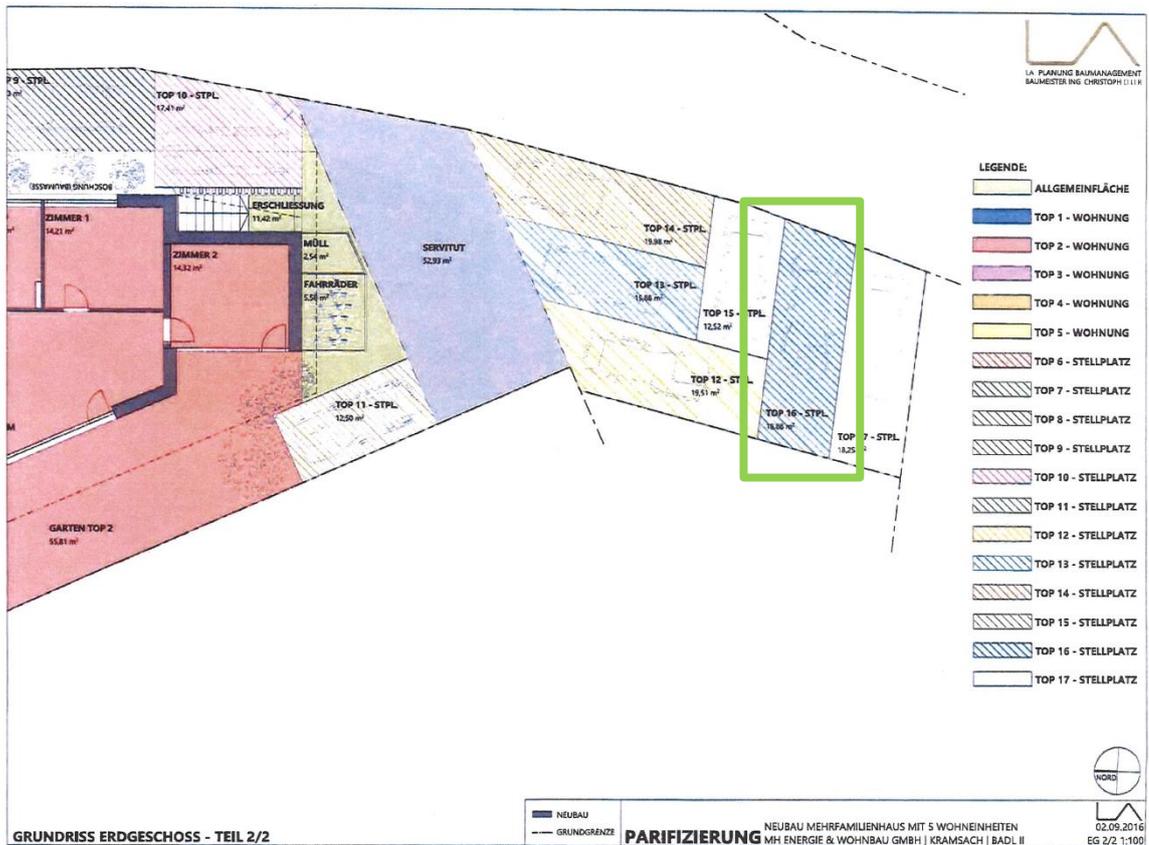
Seite 14 von 23

## Blick von Norden nach Süden auf Top 15



Der Stellplatz besteht derzeit nicht, derzeit vorhanden Fragmente eines alten Holzschuppens, umgeben von Strauchwerkgestrüpp und Grünfläche. Ein gebrauchstauglicher Stellplatz ist erst in der Natur herzustellen – Befestigung.

**Top 16** Lt. Nutzwertgutachten umfasst der Stellplatz 18,88 m<sup>2</sup>.



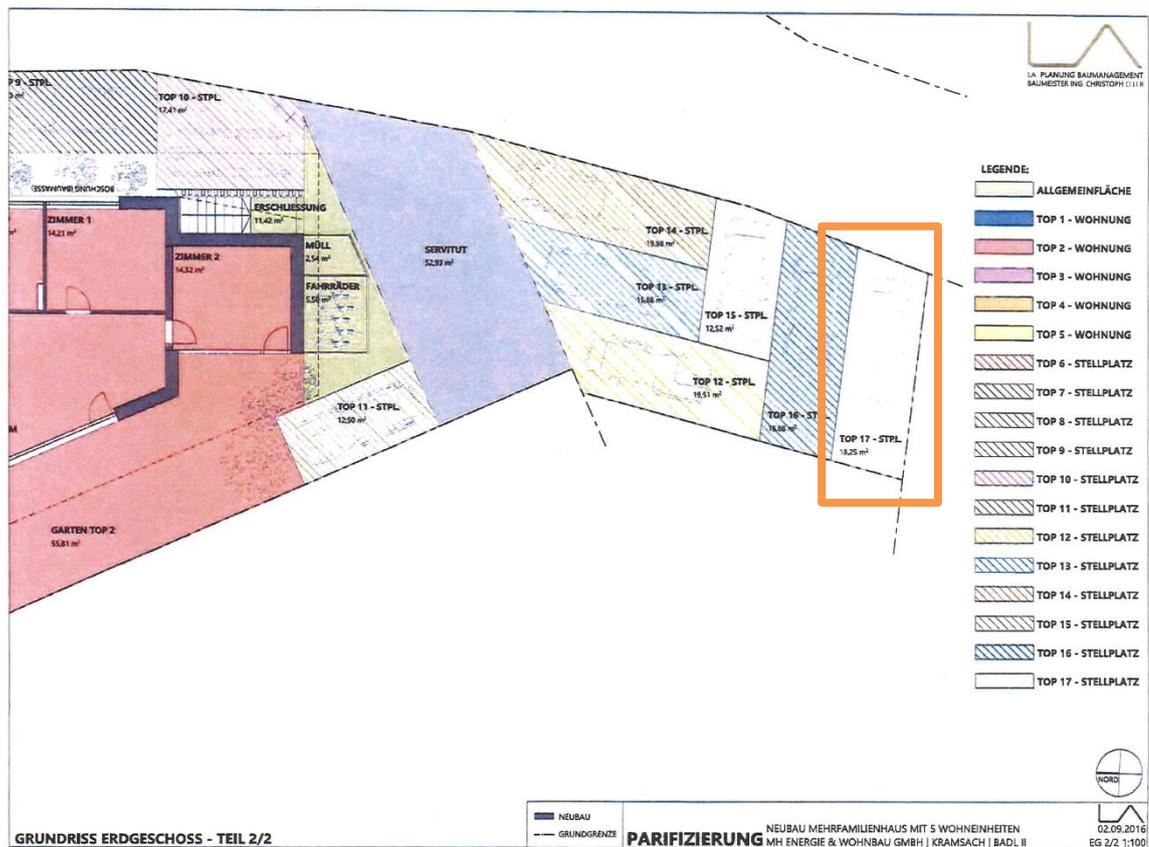
Blick von der Straße auf Top 16 nach Westene



Ebenfalls keine Stellplatzfläche in der Natur vorhanden, gleiche Beschaffenheit der Oberfläche wie bei Top 15. Ein gebrauchstauglicher Stellplatz ist in der Natur erst herzustellen.

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

**Top 17** Lt. Nutzwertgutachten 18,25 m<sup>2</sup>.



Blick aus Süden auf Top 17



Gleicher Zustand wie bei Top 15 und 16



Zustand gleich wie Top 15 und 16, also nicht nutzbar.

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

Liegenschaftsbewertung

Top 6, 15, 16, 17, EZ 1183 GB Voldöpp – MH Energie & Wohnbau GmbH, 19 S 82/23 s

Seite 17 von 23

Blick aus Süden auf Top 15 (!)



#### 4. BEWERTUNG

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

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

Umsatzsteuer:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 20%.

Planstand/Naturstand:

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

#### BEGRÜNDUNG:

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sind die Grundsätze für die Wertermittlung festgelegt. Laut §7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

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

Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren.

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

§4 LBG – Vergleichswertverfahren:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu – oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

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

## ANGEWENDETES BEWERTUNGSVERFAHREN:

### **Vergleichswertverfahren**

Aus Erhebungen von Stellplatzflächen im Freien, als Bestandteile von Wohnanlagen in Kramsach und Umgebung und anlässlich Gutachten aus 2021 (4 E 288/21 i) hat folgende Kaufpreise ergeben:

Nachstehende Kaufpreise wurden aus dem Gutachten vom 30.06.2021 entnommen und mittels Verbraucherpreisindex (VPI) – valorisiert und auf Bewertungsstichtag 06.12.2023 hochgerechnet.

#### Ortsteil "Achrain" aus dem Jahre 2012:

5 KFZ-Stellplätze im Freien als Anteil einer Wohnanlage, EZ 537, Gst. 50/21, mit Hochrechnung auf Basis VPI 2010 mit € 16.950,00/Stellplatz. Alle Plätze sind gebrauchstauglich und befestigt.

#### Ortsteil "Achrain" aus dem Jahre 2016:

2 KFZ-Stellplätze verkauft als Anteil einer Wohnanlage, EZ 538, Gst. 50/22, mit Hochrechnung auf 2020/21 auf Basis VPI 2016 mit € 15.012,00/Stellplatz. Alle Plätze sind gebrauchstauglich und befestigt.

#### Ortsteil "Winkl" aus dem Jahre 2019:

4 KFZ-Stellplätze verkauft als Anteil einer Wohnanlage, EZ 152, Gst. 541/9, mit Hochrechnung auf 2020/21 ergibt € 12.500,00/Stellplatz. Alle Plätze sind gebrauchstauglich und befestigt.

#### Ortsteil "Winkl/Ammerling" aus dem Jahre 2020:

6 Stellplatzflächen verkauft als Anteil einer Wohnanlage, EZ 35, Gst. 5552, um € 12.000,00/Stellplatz. Alle Plätze sind gebrauchstauglich und befestigt.

#### Ortsteil "Badl" aus dem Jahre 2020:

8 Stellplatzflächen verkauft als Anteil einer Wohnanlage, EZ 1094, Gst. 2407, um € 12.000,00/Stellplatz. Alle Plätze sind gebrauchstauglich und befestigt.

Die erhobenen KFZ-Stellplätze haben eine Nutzfläche von 12,50 m<sup>2</sup> bis 15,50 m<sup>2</sup>, sohin Mittel 14,00 m<sup>2</sup>.

Daraus errechnet sich ein Mittelwert von:

- Achrain	€ 16.950,00	
- Achrain	€ 15.012,00	
- Winkl	€ 12.500,00	
- Winkl/Ammerling	€ 12.000,00	
- Badl	<u>€ 12.000,00</u>	
	€ 68.462,00 : 5 = € 13.692,40	~ € 13.700,00

€ 13.700,00 : mittlere Größe 14,00 m<sup>2</sup> = € 978,57 ~ € 980,00/m<sup>2</sup>  
in gebrauchstauglichem Zustand

**zzgl. VPI-Erhöhung lt. Rechner**

**19 % auf 2023 = € 1.166,20 ~ € 1.166,00/m<sup>2</sup>**

#### Einzelberechnung der KFZ-Einheiten

#### **Top 6**

20,12 m <sup>2</sup> x € 980,00	€ 19.717,60	
abzgl. Bauschutt entfernen	- € 650,00	
abzgl. diverse Bodenflächen mit Verbundsteinen ergänzen	- <u>€ 350,00</u>	
	€ 18.717,60	~ € 18.720,00
<b>zzgl. VPI-Erhöhung von 19 %</b>	<b>€ 3.556,80</b>	
	€ 22.276,80	
abzgl. 20 % Anpassung wegen eingeschränkter Nutzung	- <u>€ 4.455,36</u>	
	€ 17.821,44	
		~ € 17.820,00

Nachdem der Bereich der Stellplatzflächen von Top 15, 16 und 17 erst baulich errichtet werden muss, damit Stellplatzflächen entstehen, sind folgende Kosten aufzuwenden:

- Vermessen bzw. Grenzpunkte wiederherstellen	€ 750,00
- Buschwerk roden, Holzschuppen abbrechen samt Entsorgung durch LKW, Bagger, Entsorgungskosten	€ 650,00
- Randbereiche wieder begrünen	<u>€ 250,00</u>
	€ 1.650,00

€ 1.650,00 : 49,65 m<sup>2</sup> (12,52 + 18,88 + 18,25) = € 33,23 ~ € 34,00/m<sup>2</sup>

**zzgl. VPI-Erhöhung von 19 % = € 40,46 ~ € 40,00/m<sup>2</sup>**

Herstellungskosten von Stellplatzflächen durch Humusabhub, Aushub, für eine dementsprechenden Unterbau samt Entsorgen, Verfüllen mit sickerfähigem Material samt Verdichten sowie Aufbringen einer Asphalttschicht von 6 cm mit der Korngröße von 0/16 und einer feineren Oberfläche inkl. Einfassen der Stellplatzflächen mit Rasenkanten, Berechnungsfläche ca. 50 m<sup>2</sup>, Herstellungskosten inkl. MwSt. € 7.416,00<sup>\*)</sup>

<sup>\*)</sup> Durch Anbote der Firmen Strabag Kundl, Fröschl Oberndorf und Bodner Kufstein belegbar.

€ 7.416,00 : Parkplatzflächen ca. 50 m<sup>2</sup> = € 148,32

~ € 148,00/m<sup>2</sup> Herstellungskosten inkl. Ust.

**zzgl. VPI-Erhözung von 19 % = € 176,12 ~ € 176,00/m<sup>2</sup>**

### Top 15

12,52 m<sup>2</sup> x 980,00 € 12.269,60

abzgl. Herstellungskosten, anteilige Kosten für Roden,  
Buschwerk entfernen, Holzschuppen entsorgen

12,52 m<sup>2</sup> x € 34,00/m<sup>2</sup> - € 425,68

abzgl. Unterbau samt Asphaltierung und Einfassung

12,52 m<sup>2</sup> x € 148,00/m<sup>2</sup> - € 1.852,96

€ 9.990,96 ~ € 10.000,00

**zzgl. VPI-Erhözung von 19 %**

**€ 1.900,00**

€ 11.900,00

### Top 16

18,88 m<sup>2</sup> x 980,00 € 18.502,40

abzgl. Herstellungskosten, anteilige Kosten für Roden,  
Buschwerk entfernen, Holzschuppen entsorgen

18,88 m<sup>2</sup> x € 34,00/m<sup>2</sup> - € 641,92

abzgl. Unterbau samt Asphaltierung und Einfassung

18,88 m<sup>2</sup> x € 148,00/m<sup>2</sup> - € 2.794,24

€ 15.066,24 ~ € 15.100,00

**zzgl. VPI-Erhözung von 19 %**

**€ 2.869,00**

€ 17.969,00

### Top 17

18,25 m<sup>2</sup> x 980,00 € 17.885,00

abzgl. Herstellungskosten, anteilige Kosten für Roden,  
Buschwerk entfernen, Holzschuppen entsorgen

18,25 m<sup>2</sup> x € 34,00/m<sup>2</sup> - € 620,50

abzgl. Unterbau samt Asphaltierung und Einfassung

18,25 m<sup>2</sup> x € 148,00/m<sup>2</sup> - € 2.701,00

€ 14.563,50 ~ € 14.600,00

**zzgl. VPI-Erhözung von 19 %**

**€ 2.774,00**

€ 17.374,00

## ZUSAMMENFASSUNG

Top 6	20,12 m <sup>2</sup>	€ 17.820,00
Top 15	12,52 m <sup>2</sup>	€ 11.900,00
Top 16	18,88 m <sup>2</sup>	€ 17.969,00
Top 17	18,25 m <sup>2</sup>	<u>€ 17.374,00</u>
		€ 65.063,00
Verkehrswert gesamt .....		~ <u>€ 65.100,00</u>

Verkehrswert KFZ-Abstellplätze Top 6, 15, 16 und 17 an der  
Liegenschaft EZ 1183, Grundbuch 83121 Voldöpp  
Gerichtsbezirk Rattenberg..... **€ 65.100,00**

Stichtag der Bewertung: Eingang Auftrag zur Bewertung 06.12.2023

