

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 29. Mai 2025
Az.: 4 E 4505/24f
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top 3** sowie des
separat parifizierten Garagenstellplatzes Top AAP 03 in A-6260 Bruck am Ziller, Imming 41.

Katastralgemeinde: Bruck am Ziller
Grundstücksnummer: 1324/12
Grundbuch BG: Schwaz
Grundbuchkennzahl: 87015
Einlagezahl: 307
Wohnungseigentum: WEG-Anteile 178/1.048, B-LNr. 12
(verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3)
WEG-Anteile 178/1.048, B-LNr. 13
(verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3)
WEG-Anteile 21/1.048, B-LNr. 14
(verbunden mit Wohnungseigentum an APP 3)
WEG-Anteile 21/1.048, B-LNr. 15
(verbunden mit Wohnungseigentum an APP 3)
zusammen: 398/1.048 WEG-Anteile.
Eigentümer: Daniel Zsobrak und Pataki Valeria Zsobrakne.
zum Wertermittlungstichtag: 24.04.2025

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
(ohne Zubehör) zum Stichtag
24.04.2025:**

544.000,- Euro

(in Worten: fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

**Zeitwert des mit zu
versteigernden Zubehörs:**

6.000,- Euro

(in Worten: sechstausend Euro)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS, International renommierter Bewertungsverband)

Mitglied des Vorstandes „Austrian Real Estate Experts“ (ARE)

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

Mitglied des Herausgebergremiums der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards Board (EVSb) der TEGoVA)

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

Mitglied des Vorstandes des Institutes Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG)

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie Vorstandsmitglied der DVFA

Anschrift:

Brandlboden 3

A – 6323 Bad Häring

svenbienert@gmx.de



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work. This document contains information that is proprietary and confidential to Prof. Dr. Sven Bienert, which shall not be disclosed outside or duplicated, used, or disclosed in whole or in part for any purpose other than to evaluate Dr. Sven Bienert. Any use or disclosure in whole or in part of this information without the express written permission of Dr. Sven Bienert is prohibited.

A. | VORBEMERKUNG

Gegenstand der Verkehrswertermittlung des o. g. Objektes durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV* sind die nachfolgenden unter B. „Allgemeine Angaben“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist ein Sachverständigengutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Gutachters über den Marktwert der Liegenschaft. Der Gutachter verfügt darüber hinaus über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der internationalen Bewertungspraxis und verfügt über zwei international anerkannte Zertifizierungen (MRICS und REV). Die erforderlichen weiteren Verifizierungen der zu Grunde gelegten Prämissen für eine Marktwertermittlung wurden hier – soweit im Gutachten keine Einschränkungen vorgenommen werden - durchgeführt. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft in der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Form und unter der Annahme einer planmäßigen Instandhaltung. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 77 Seiten, davon 34 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	14
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	15
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	17
5. Sonstige rechtliche Angaben	18
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	19
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	19
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	20
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	22
4. Erschließungszustand des Grundstücks	22
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	24
1. Gebäudeeckdaten.....	24
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	25
3. Gebäudezustand.....	27
4. Sonstige Informationen zum Objekt	28
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	30
1. Allgemeines	30
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
3. Bodenwertermittlung	31
4. Ableitung des Ertragswertes	34
4.1. Ertragsverhältnisse.....	34
4.2. Rohertrag	34
4.3. Bewirtschaftungskosten	35
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	36
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37
4.6. Vervielfältiger.....	37

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	38
4.8. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert (ohne Zubehör)	38
5. Ableitung des Sachwertes.....	39
5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	39
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	39
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	40
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	40
5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör).....	40
6. Ableitung des Verkehrswertes	41
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	43
H. ANLAGEN.....	44
Lage im Raum.....	45
Grundbuchauszug	47
Katastralmappenauszug	50
Gefahrenzonendarstellung	51
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	53
Altlastenauszug.....	55
Leitungsauskunft.....	56
Grundriss.....	58
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	61
Flächenzusammenstellung.....	74
Ertragswertberechnung	75
Sachwertberechnung.....	77

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Schwaz Herr Richter Dr. Peter Schmid Gerichtsabteilung 4 Ludwig-Penz-Straße 13 A-6130 Schwaz
Betreibende Partei:	EG Bruck am Ziller, Imming 41 vertreten durch die Raiffeisen Realitäten Betreuung Tirol GmbH Innrain 19 A-6020 Innsbruck <i>vertreten durch:</i> <i>Forcher-Mayr & Kantner Rechtsanwälte Partnerschaft</i> <i>Colingasse 8</i> <i>A-6020 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	Herr Daniel Zsobrak Imming 41/Top 3 A-6260 Bruck am Ziller Frau Valeria Zsobrakne Imming 41/Top 3 A-6260 Bruck am Ziller <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Herr Daniel Zsobrak Imming 41/Top 3 A-6260 Bruck am Ziller WEG-Anteile 178/1.048, B-LNr. 12 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3) WEG-Anteile 21/1.048, B-LNr. 14 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top AAP 03) Frau Valeria Zsobrakne Imming 41/Top 3 A-6260 Bruck am Ziller WEG-Anteile 178/1.048, B-LNr. 13 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3) WEG-Anteile 21/1.048, B-LNr. 15 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top AAP 03) zusammen: 398/1.048 WEG-Anteile.
Auftrag vom:	13. Februar 2025.

Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top 3 und der Garagenstellplatz APP 03), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	24.04.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Exekutionsordnung (EO), Tiroler Bauordnung 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012), Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2024 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln, Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,

¹ Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),

Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 24.04.2025 sowie Mailverkehr v. 16.04.2025),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 24.04.2025),

Grundbuchauszug EZ 307 (v. 14.05.2025; eingeschränkt auf lfd. Nr. 12-15 / verpflichtete Partei),

TZ 21858/2012 Nutzwertgutachten (SV Ing. Hubert Gerber, v. 23.07.2012),

TZ 21858/2012 Wohnungseigentumsvertrag (v. 09.10.2012),

TZ 2957/2020 Kauf und Wohnungseigentumsvertrag (v. 25.05.2020),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Bescheid: Errichtung einer Schutzmauer - wasserrechtliche Bewilligung und Überprüfung (v. 13.10.1986),
- Einreichplan: Neubau Mehrfamilienhaus Bruck am Ziller | Bescheid 153-01/2012 vom 16.04.2012 (v. 22.07.2011),
- Energieausweis Planung Mehrfamilienhaus (v. 18.10.2011),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 16.01.2012),
- Lageplan gem. § 24 TBO Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus | Bescheid 153/01-2012 vom 16.04.2012 (v. 03.02.2012),
- Verhandlungsschrift / Erteilung der Baubewilligung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (v. 03.02.2012),
- Planänderung - Parteiengehör (v. 28.03.2012),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung Az: 153-01/2012 (v. 16.04.2012),
- Bescheid: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf der Grundparzelle 1324/12, EZ 90040, KG 87015 Bruck am Ziller | Az: 153-01/2012 (v. 16.04.2012),
- Bestätigung gem. § 31 Abs. 2 TBO (v. 19.06.2012)
- Begründung von Wohneigentum | Parifizierungsgutachten (v. 23.07.2012),
- Bescheinigung zur Betriebsdichtheit von Fängen nach ÖNROM B 8201 (v. 20.11.2012),
- Bescheid: Einmalige Kanalanschlussgebühr | Az: 153-1/2012, Baubewilligung vom 16.04.2012 (v. 26.11.2012),
- Bescheid: Einmalige Wasseranschlussgebühr | Az: 153-1/2012, Baubewilligung vom 16.04.2012 (v. 26.11.2012),
- Erschließungsbeiträge gem. § 7 Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz 2011 | Az: 153-1/2012 (v. 26.11.2012),
- Baukostenzuschuss - Gutschrift | Az: 153-1/2012 (v. 26.11.2012),
- Aufforderung zur Vorlage der Anzeige der Bauvollendung gem. § 37 TBO 2011 | Az: 153-01/2012 (v. 30.05.2017),
- Anzeige der Bauvollendung: Datum der Bauvollendung: 01.06.2017 (v. 01.06.2017).

Mikrolageplan (tiris online, v. 15.05.2025),
Makrolageplan (tiris online, v. 15.05.2025),
Übersichtskarte (tiris online, v. 15.05.2025),
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 15.05.2025),
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 15.05.2025),
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 15.05.2025),
Orthofoto (tiris online, v. 15.05.2025),
HORA-Pass (eHORA, v. 12.05.2025),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 13.05.2025),
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 13.05.2025),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 13.05.2025),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 13.05.2025),
Leitungspläne (tinetz / tigas, v. 12.05.2025),
Arbeitsmarktdaten Bezirk Schwaz (AMS, 11/2024),
Bilddokumentation und Fotos,
WKO-Immobilienpreisspiegel 2024,
Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Jahresabrechnung 2024 betreffend die bewertungsgegenständliche Wohnung und den Garagenabstellplatz (v. 03/2025),
- Vorschreibung ab 01.01.2025 (v. 23.11.2024),
- Übersicht der offenen Forderungen / „Kontoauszug Entgeltverrechnung“ der Verpflichteten (v. 23.04.2025),
- TZ 21858/2012 Parifizierungsgutachten des SV Ing. Hubert Gerber (v. 23.07.2012),
- sowie Antworten auf allgemeine Fragen zum Objekt (Stand der Rücklage, geplante Investitionsmaßnahmen, ggf. vorhandener Probleme, ggf. bestehende Gemeinschaftsdarlehen, etc.)

Allesamt erhalten per Mail v. 23.04.2024 (Hausverwaltung Raiffeisen Realitäten Betreuung Tirol GmbH).

Tag der Ortsbesichtigung: 24. April 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Daniel Zsobrak (Verpflichtete Partei),
Frau Valeria Zsobrakne (Verpflichtete Partei),
Herr Csaba Zsobrak (Ehemann/Vater der verpflichteten Partei),

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),

Bora Serpen (Mitarbeiter des SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 08:20 bis ca. 08:50 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Gemeinde Bruck am Ziller (Mail v. 16.04.2025) mitgeteilt, dass keine offenen finanziellen Forderungen bestehen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	• 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. • Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	• Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen belief sich der Stand der Rücklage zum 23.04.2025 auf insgesamt 14.247,48 Euro. Die monatliche Zuführung beläuft sich lt. Auskunft der Hausverwaltung auf 597,36 Euro monatlich für eine Fläche von insg. 562,72 m². • Gemäß der uns vorliegenden Unterlagen (Vorschreibung ab 01.01.2025) beläuft sich die monatliche Zuführung der bewertungsgegenständlichen Wohnung (inkl. Garagenstellplatz) auf derzeit rd. 226,86 Euro. Dies entspricht einem Betrag von 18,72 Euro pro m² Nutzfläche p.a. • Auskunftsgemäß gibt es <u>keine</u> Protokolle der Eigentümergemeinschaft. • Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 23.04.2025), dass <u>kein</u> WEG-Darlehen besteht, welches für die Finanzierung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Objekt verwendet werden kann (vgl. Ausführung unten).
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	• Von der Hausverwaltung wurde uns die Betriebskostenabrechnung bzw. Betriebskostenaufstellungen für das Jahr 2024 übermittelt. Diese weisen für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 3 einen Betrag i.H.v. 5.121,60 Euro (p.a.) sowie für den bewertungsgegenständlichen Stellplatz APP 03 i.H.v. 287,28 Euro, insgesamt sohin 5.408,88 Euro für die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile auf. Hinzu kommen Zuführungen zur Rücklage in o.g. Höhe. • Insgesamt kann die Höhe der Betriebskosten für ein derartiges Objekt damit als marktüblich erachtet werden.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03
Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller
Mai 2025

- Umfang der Besichtigung:
- Gebäude von außen,
 - Außenanlagen,
 - Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts
 - Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung (alle Zimmer),
 - Garagenstellplatz,
 - Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie System-sicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des vorliegenden Wertgutachtens wird in der Folge nur auf potenziell wertbeeinflussende Rechte und Belastungen näher eingegangen.

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 307, KG 87015 bestehen im C-Lastenblatt² folgende potenziell wertrelevante Eintragungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

- 1) Lfd. Nr. 15 a TZ 2957/2020: **Belastungs- und Veräußerungs-
verbot für Csaba Zsobrak**

*Diese Eintragung geht auf den Kaufvertrag (TZ 2957/2020) v.
25.05.2020 zurück.*

Unter Punkt II des Vertrages wurde folgendes vereinbart:

*„Gleichzeitig räumen die beiden Käufer Daniel Zsobrak, geb.
08.03.1990 seinem Vater und Pataki Valeria Zsobrakne, geb.
05.07.1966 ihrem Ehemann, nämlich Herrn Csaba Zsobrak, geb.
02.10.1966 am Vertragsgegenstand das Veräußerungs- und Belas-
tungsverbot gemäß § 364c ABGB ein, dass dieser annimmt und
das zu verbüchern ist.*

*Das o.g. Belastungs- und Veräußerungsverbot steht einer be-
stimmten Person (bzw. im vorliegenden Fall Vater/Ehemann) zu
und stellt damit nach herrschender Lehre (vgl. u.a. Reit-
hofer/Stocker in Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage so-
wie Roth) ein persönliches Recht / eine persönliche Dienstbarkeit
dar. Ferner vertritt die herrschende Lehre die Auffassung, dass
ein Belastungs- und Veräußerungsverbot als persönliches Recht
keinen (eigenständigen) Wert hat, da es nicht veräußert werden
kann.*

*Vgl. hierzu auch Urteil des OGH Geschäftszahl 2 Ob 598/92:
„Das Belastungs- und Veräußerungsverbot verpflichtet den Be-
lasteten lediglich zur Unterlassung einer Verfügung über die Sa-
che durch Belastung oder Veräußerung; es erlischt mit dem Tod
des Berechtigten oder der Veräußerung der Sache (Spielbühler
in Rummel ABGB2 Rz 15 zu § 364 c; Koziol-Welser9 II, 48; SZ
61/11). Es stellt aber als solches kein Vermögensobjekt dar
(Klang in Klang2 II, 184), sondern ist ein höchstpersönliches und
nicht verwertbares Recht (SZ 17/156). Der Begünstigte hat näm-
lich vom Unterbleiben der Veräußerung oder Belastung allein*

² Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, werden hier nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

keinen Vorteil; die Bedeutung des Verbotes ist nur im Zusammenhang mit anderen Rechtslagen zu bestimmen. “

Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot auf einen Rechtsnachfolger (Ersteher) übergeht. Somit ergibt sich für das o.g. Belastungs- und Veräußerungsverbot keine in Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 307, KG 87015 besteht im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 20822/2012 Eröffnung der Einlage für Gst 1324/12 aus EZ 90040

Diese Eintragung hat im Rahmen der vorliegenden Bewertung keine Wertrelevanz.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Leitungsauskunft:

Gemäß den ausgehobenen Leitungsplänen der Tinetz und Tigas (v. 12.05.2025) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen, die der eigenen Erschließung und Versorgung der Gebäudeteile dienen.

Leitungen und sonstige Einbauten, die der allgemeinen Nutzung und eigenen Erschließung der Liegenschaft dienen sind als nicht wertrelevant einzustufen, sodass hierfür keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) in der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der beteiligten Parteien nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens

auf der Annahme, dass abgesehen von den o.g. Leitungsrechten keine wertbeeinflussenden außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutenden baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte ein (Plan-)Energieausweis, ausgestellt am 18.10.2011 durch die Firma Datagraph Planung & Bauabwicklung entnommen werden.

Diesem sind folgende Kerndaten zu entnehmen:

HWB_{Ref, SK}: 36,6 kWh/m²a,

Energieklasse: B.

Die Gültigkeit des vorgelegten Energieausweises ist am 18.10.2021 nach 10 Jahren abgelaufen. Aufgrund dessen, dass dem Sachverständigen keine wesentlichen Maßnahmen am Objekt zu Kenntnis gebracht wurden, die eine wesentliche energetische Verbesserung über den Ist-Zustand des vorliegenden Energieausweis vermuten lassen, wird davon ausgegangen, dass diese Werte noch die Realität des bewertungsgegenständlichen Objekts abbilden.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Werten sowie Erfahrungswerten ausgegangen.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt ertüchtigt werden müsste (u.a. ist noch eine Gasheizung vorhanden).

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Bruck am Ziller. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung eine Flächenwidmung als „Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)“ auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5) respektive als Freiland § 41 TROG gewidmet.

Im landwirtschaftlichen Mischgebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe und sonstige der landwirtschaftlichen Tierhaltung mit Ausnahme der

landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung (§ 45 Abs. 1) dienende Gebäude sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gebäuden für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 40 Betten (§ 13 Abs. 1a) errichtet werden. Abs. 2 zweiter Satz gilt sinngemäß.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Imming“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 16.04.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Im Zuge der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in Bruck am Ziller auf der Grundparzelle 1324/12, EZ 90040, KG 87015, liegen zahlreiche relevante behördliche und technische Unterlagen vor. Bereits im Jahr 1986 wurde im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens die Errichtung und Überprüfung einer Schutzmauer bewilligt. Das eigentliche Bauvorhaben wurde durch den Einreichplan vom 22.07.2011 initiiert und mit dem Bescheid vom 16.04.2012 (Az: 153-01/2012) rechtskräftig genehmigt. Zur Beurteilung der Energieeffizienz wurde am 18.10.2011 ein (Plan-) Energieausweis erstellt.

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens wurden eine mündliche Verhandlung am 16.01.2012 sowie die Erstellung eines Lageplans gemäß § 24 TBO (03.02.2012) durchgeführt. Die Baubewilligung wurde ebenfalls am 03.02.2012 im Rahmen der Verhandlungsschrift beantragt. Eine nachfolgende Planänderung mit Parteiengehör wurde am 28.03.2012 behandelt. Die technische Projektfreigabe erfolgte durch die Bestätigung gemäß § 31 Abs. 2 TBO vom 19.06.2012. Die Parifizierung und Begründung von Wohnungseigentum wurde mit einem Gutachten vom 23.07.2012 dokumentiert.

Im Hinblick auf die technische Ausführung liegen eine Bescheinigung zur Betriebsdichtheit der Fänge gemäß ÖNORM B 8201 vom 20.11.2012 sowie mehrere Bescheide vom 26.11.2012 zu einmaligen Anschlussgebühren für Wasser und Kanal, zu Erschließungsbeiträgen gemäß § 7 des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes 2011 sowie ein Baukostenzuschuss vor.

Die Bauvollendung³ wurde am 30.05.2017 zur Anzeige aufgefordert und mit dem Datum 01.06.2017 offiziell bestätigt.

Datenlage Bauakte:

Die Überprüfung der Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baubewilligung und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde durch den Gutachter nicht im Detail geprüft. In der Bauakte lagen zusammenfassend folgende Unterlagen, Bewilligungen bzw. Bescheide auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben und gesichtet sowie gewürdigt:

- *Bescheid: Errichtung einer Schutzmauer - wasserrechtliche Bewilligung und Überprüfung (v. 13.10.1986),*
- *Einreichplan: Neubau Mehrfamilienhaus Bruck am Ziller | Bescheid 153-01/2012 vom 16.04.2012 (v. 22.07.2011),*
- *Energieausweis Planung Mehrfamilienhaus (v. 18.10.2011),*
- *Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 16.01.2012),*
- *Lageplan gem. § 24 TBO Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus | Bescheid 153/01-2012 vom 16.04.2012.(v. 03.02.2012),*
- *Verhandlungsschrift / Erteilung der Baubewilligung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (v.*

³ Gemäß der Bauakte wurde die Bauvollendungsanzeige im Jahr 2017, nach Aufforderung der Gemeinde übermittelt. Im Sinne des gutachterlichen Vorsichtsprinzip, wurde das Baujahr mit dem Jahr 2014 angesetzt, um die entsprechende Bauzeit des Objektes mit ca. 2 Jahren von Einreichung am 16.04.2012 entsprechend zu berücksichtigen.

03.02.2012),

- *Planänderung - Parteiengehör (v. 28.03.2012),*
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung Az: 153-01/2012 (v. 16.04.2012),*
- *Bescheid: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf der Grundparzelle 1324/12, EZ 90040, KG 87015 Bruck am Ziller | Az: 153-01/2012 (v. 16.04.2012),*
- *Bestätigung gem. § 31 Abs. 2 TBO (v. 19.06.2012)*
- *Begründung von Wohneigentum | Parifizierungsgutachten (v. 23.07.2012),*
- *Bescheinigung zur Betriebsdichtheit von Fängen nach ÖNROM B 8201 (v. 20.11.2012),*
- *Bescheid: Einmalige Kanalanschlussgebühr | Az: 153-1/2012, Baubewilligung vom 16.04.2012 (v. 26.11.2012),*
- *Bescheid: Einmalige Wasseranschlussgebühr | Az: 153-1/2012, Baubewilligung vom 16.04.2012 (v. 26.11.2012),*
- *Erschließungsbeiträge gem. § 7 Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz 2011 | Az. 153-1/2012 (v. 26.11.2012),*
- *Baukostenzuschuss - Gutschrift | Az: 153-1/2012 (v. 26.11.2012),*
- *Aufforderung zur Vorlage der Anzeige der Bauvollendung gem. § 37 TBO 2011 | Az. 153-01/2012 (v. 30.05.2017),*
- *Anzeige der Bauvollendung: Datum der Bauvollendung: 01.06.2017⁴ (v. 01.06.2017).*

Abschließende Beurteilung:

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten Top W 3 (Wohnung) und AAP 03 (Garagenstellplatz) augenscheinlich im inneren Bereich der Raumaufteilung Abweichungen vorhanden sind. Diese sind in der Fußnote des im Anhang ersichtlichen Planes dezidiert erläutert worden. Augenscheinlich betreffen die Abweichungen nur die Aufteilung im Inneren. Die gesamte BGF der Wohnung weicht somit nur marginal von dem Letztstand der Planunterlagen ab.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 16.04.2025) mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt. Der Sachverständige war nicht mit einer detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungen der baulichen Anlagen beauftragt und übernimmt hierfür entsprechend keine Haftung. Sollte eine detaillierte baurechtliche Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre die Bewertung entsprechend anzupassen.

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung „Top 3“ (Imming 41) in der EZ 307 verfügt gemäß Auskunft der Gemeinde Bruck am Ziller (Mail v. 16.04.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

⁴ Vgl. Ausführung zum Baujahr.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von den Eigentümern nebst Ehemann selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsverhältnisse mit Dritten vorhanden.
(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:	Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft <u>keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen (Mail v. 16.04.2025).</u>
Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:	Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 23.04.2025), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. rd. 23.788,19 Euro bestehen. Entsprechend des Anlasses der Exekution (vgl. Betreibende Partei) wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese <u>Forderungen aus dem Verwertungserlös bedient werden und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen</u>. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
Darlehen der Wohnungseigentümergemeinschaft:	Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 23.04.2025), dass <u>kein</u> WEG-Darlehen besteht.
Weitere rechtliche Angaben:	Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Bruck am Ziller.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 1.100 Einwohner (Stand: 01/2024) ⁵ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	6,6 % (Bezirk Schwaz; Stand: 11/2024) ⁶ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Gemeinde Bruck am Ziller ist Teil des politischen Bezirks Schwaz im Tiroler Unterland. Bruck am Ziller liegt im südöstlichen Bereich des Bezirks Schwaz, am Eingang zum Zillertal. Die Gemeinde befindet sich westlich des Zillerflusses, auf einer leichten Hanglage, die sich vom Talboden in Richtung der Ausläufer der Kitzbüheler Alpen erstreckt. Das Gemeindegebiet ist durch eine ländlich geprägte Topografie und eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet. Durch die Nähe zur Zillertalstraße (B169) sowie zur Zillertalbahn, die im benachbarten Schlitters einen Haltepunkt bietet, ist Bruck am Ziller gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahnanschlussstelle Wiesing (A12 Inntalautobahn) ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich auch für Pendler eine günstige Verkehrslage ergibt. Die Wirtschaft der Gemeinde ist vorwiegend von kleinstrukturierten Gewerbebetrieben und der Landwirtschaft geprägt. Im Gegensatz zu größeren Gemeinden wie Jenbach oder Schwaz sind in Bruck keine bedeutenden Industriebetriebe ansässig. Vielmehr liegt der Fokus auf dem produzierenden Handwerk, lokalen Dienstleistungsunternehmen sowie dem Tourismus in kleinerem Umfang. Der Tourismus hat in Bruck am Ziller eine ergänzende Rolle und profitiert von der Lage zwischen Inntal und Zillertal. Wanderwege und Radstrecken, insbesondere entlang des Zillers, sind bei Sommerurlaubern beliebt. Im Winter bietet sich Bruck als ruhige Alternative zu den stark frequentierten Tourismusorten im Zillertal an, wobei größere Skigebiete wie Spieljoch (Fügen) oder Hochzillertal (Kaltenbach) schnell erreichbar sind. Mit einer Fläche von rund 6 km² zählt Bruck am Ziller zu den kleineren Gemeinden des Bezirks Schwaz. Die Bevölkerungszahl liegt laut

⁵ Quelle: Statistik Austria.

⁶ Quelle: <http://www.ams.at/>

	Statistik Austria (Stand: 01.01.2024) bei rund 1.100 Einwohnern, was einer moderaten Bevölkerungsdichte entspricht. Die demografische Entwicklung ist über die letzten Jahrzehnte stabil bis leicht steigend, wobei insbesondere junge Familien die ländliche Wohnqualität in Verbindung mit der Nähe zu regionalen Zentren wie Schwaz oder Jenbach schätzen.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Schwaz aber auch der Gemeinde Bruck am Ziller insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nahe dem Inntal eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 1 km.
• Einkaufsmöglichkeiten	Rd. 2,5 km (Spar).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrt Brixlegg rd. 8 km entfernt und in 10 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 50 km entfernt, in rd. 50 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 160 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Bahnhof Schlitters-Bruck a. Z. (rd. 1,5 km) ca. 3 Autominuten entfernt. Bushaltestelle rd. 250 m Fußweg entfernt / in unmittelbarer Nachbarschaft.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet in einem Siedlungsrandgebiet der Gemeinde Bruck am Ziller in einer mehrgeschossigen Wohnanlage. Die Umgebung der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft ist wohnwirtschaftlich geprägt. Die Zuwegung grds. gut ausgebaut jedoch aufgrund der steilen Hanglage im Winter vermutlich zeitweise erschwert. Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweisen naturnahen Lage mit Ausblick auf die umgebende Bergwelt als „gut“ bezeichnet werden. In Bruck am Ziller und Umgebung ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: • mehrere Allgemeinärzte, verschiedene Fachärzte sowie Apotheken,
-----------	--

- Volksschule, Sonderschule, Mittelschule, Landesmusikschule sowie eine polytechnische Schule und eine höhere technische Bundeslehranstalt,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Altersheim,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze,
- ein Schwimmbad sowie
- ein reichhaltiges Gastronomieangebot.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befinden sich lt. Abfragen bei „eHORA“ **nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenzone** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Gem. Tiris Auszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht innerhalb einer Wildbach- und/oder Lawinengefahrenzone. Jedoch liegt das Grundstück im Bereich eines braunen Hinweisbereichs. Dieser Umstand wird in der vorliegenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der „**Zone 3 (Grad VII)**“. Sodass im Falle von Erdbeben mit Erschütterungen „mit möglichen **starken Gebäudeschäden**“ zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht darüber hinaus eine **erhöhte Hagelgefährdung** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 2,3 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung:

Wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit weiteren Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage:

Hanglage.

Grundstücksausrichtung
(Himmelsrichtung):

Keine klar erkennbare Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

Die Angaben in Bezug auf die Grundstücksflächen wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen:

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Schwaz	87015	307	-	Bruck am Ziller	1324/12	800,00

Summe der Teilflächen: 800,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁷

800,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03:

Insg. 398/1.048 Anteile; somit rechnerisch ca. **303,81 m².**

(Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen!)

Grundstückszuschnitt:

Weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:

Bauland.

Widmung:

Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5) TROG.

Geringe Teilfläche im nordöstlichen Bereich: Freiland § 41 TROG.

Straßenart und -ausbau:

Öffentliches Gut; zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem bis gutem Zustand.

Höhenlage zur Straße:

Hanglage.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
- Anschluss an das Strom- und Gasnetz.

Grenzverhältnisse:

Offene Bauweise.

⁷ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:

-

Parkmöglichkeiten:

Separat parifizierter Garagenabstellplatz AAP 03.

Mehrere Besucherparkplätze (gem. Nutzwertgutachten als Allgemeineigentum klassifiziert) vorm Objekt.

Kontaminierung/Altlasten:

Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Objekts.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2014 ⁸
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 174,02 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): 145,38 m² zzgl. Nebenflächen: Terrasse Nord-West: 38,25 m ² Terrasse Süd-Ost: 63,95 m ² Balkon: 21,79 m ² . Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,84 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite) Stellplatz: ein separat parifizierter Garagenstellplatz (AAP 03). <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich dokumentierten Letztstand (Tekturplan/Bescheid v. 16.04.2012) abgeleitet. Dieser entspricht dem zur Ermittlung der Nutzwerte herangezogenen Flächenaufmaß. Zwischen dem vorliegenden Tekturplan und den Flächenangaben aus dem Parifizierungsgutachten besteht eine Differenz von kleiner 0,5 m². Dies ist auf eine unterschiedliche Flächenangabe für die Küche und den Bereich Wohnen zurückzuführen und ist im Rahmen der vorliegenden Bewertung aufgrund der marginalen Abweichung von untergeordneter Rolle.</i> <i>Im Zuge des Ortstermins konnten – wie bereits oben dargelegt – augenscheinlich Abweichungen vom genehmigten Letztstand in Bezug auf die Aufteilung der Räumlichkeiten im Innenbereich festgestellt werden. Die hier in Ansatz gebrachte BGF <u>entspricht dem baurechtlich genehmigten Letztstand</u> (da nur im Bereich der Aufteilung innen Änderungen vorgenommen wurden).</i>

⁸ Gemäß der Bauakte wurde die Bauvollendungsanzeige im Jahr 2017 nach Aufforderung der Gemeinde übermittelt. Im Sinne des gutachterlichen Vorsichtsprinzip, wurde das Baujahr mit dem Jahr 2014 angesetzt. Die Einreichung der Pläne erfolgte im Jahr 2012 und es wurde eine Bauzeit von 2 Jahren unterstellt (vgl. Ausführungen oben).

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

Die aufgeführten Punkte zur Ausführung und Ausstattung wurden im Rahmen einer Inaugenscheinnahme erfasst und mit den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen gespiegelt. Sofern keine diesbezüglichen Angaben erfolgen konnten, wurden die für die Baualtersklasse und den Bautyp üblichen Ausführungen bei den weiteren Darstellungen zu Grunde gelegt.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 307, welche sich im Gemeindegebiet von Bruck im Zillertal befindet, stellt eine wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft, bestehend aus einem mehrgeschossigen Baukörper dar. Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakte und Nutzwertgutachten) wurden in der Anlage insgesamt 4 Wohnungen sowie 5 Stellplätze (zzgl. 2 Besucherparkplätze) errichtet.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Erdgeschoss des Wohnhauseses situiert und besteht aus einer Küche, die in ein Wohnzimmer übergeht, drei Schlafzimmern, einem großen Bad, einem separaten WC sowie einem Schrankraum, einem Hauswirtschaftsraum und sehr großzügigen Gangflächen. Ferner verfügt die Wohnung über umlaufende Terrassenflächen, die nach Nord-West und Süd-Ost ausgerichtet sind. Ein separat parifizierter Garagenstellplatz mit Lagerfläche ist ebenfalls direkt angrenzend vorhanden. Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Aufteilung gem. Plänen innen von der tatsächlichen Ausführung abweicht (vgl. hierzu im Detail Erläuterung zum Plan im Anhang). Die Bruttogrundfläche hat sich durch die leicht abweichende Raumaufteilung nicht signifikant verändert.

Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung existiert keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben)!

Die in der Folge wiedergegebene Beschreibung basiert auf den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Angaben gem. Baugesuch inkl. Baubeschreibung) und den erlangten Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche / moderne architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Beton.
Dachhaut:	Dachplatten/ Pultdach mit einer Neigung von 8°. Holzdachstuhl.
Fassadentyp:	Verputzte Fassade, in versch. Farbtönen gestrichen. Wärmeisolierung vorhanden.
Trennwände:	Ziegel.
Geschossdecken:	Massive Betondecken.

Treppen:	Massiv.
Böden:	Verschiedenartige Bodenbeläge im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung (vgl. Fotodokumentation): Fliesen in Holzoptik, Parkett und/oder Laminatfußboden in Holzoptik.
Fenster:	Kunststoff/Alu mit Thermoglas. Rollläden teilweise elektrisch und teilweise manuell. Im Bereich des Wohnzimmers außen Raffstore.
Türen:	Gewöhnliche Wohnungseingangstür. Kunststoffbeschlag. Separater Eingang für die Wohnung wurde ausgeführt. Vgl. Detailangaben zu Plänen im Anhang. Innentüren: Gewöhnliche Zimmertüren in Holzoptik / Türblatt mit Holzbeschichtung, Doppelflügelige Glastür vom Wohnzimmer zum Flur,
Be-/Entlüftung:	Innenliegende Sanitärräume. Überwiegend natürliche Belüftung jedoch auch Wohnraumlüftung.
Elektroinstallation:	Standardinstallation, Verlegung unter Putz. Gewöhnliche Gegensprechanlage.
Heizung:	Gaszentralheizung. Verteilung der Wärme in den Räumen mittels Fußbodenheizung.
Sanitäranlagen:	Badezimmer mit Doppel-Waschbecken und Eck-Badewanne und Dusche, Räumlich getrenntes WC (mit Waschbecken).
Besondere Bauteile:	Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit: - Terrasse mit Nord-West-Ausrichtung, - Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung,
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör: • Einbauküche in Holzoptik mit Elektrogeräten (NEEF - Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle und Kochfeld etc.), Waschbecken und Arbeitsplatte (guter Zustand; Restwert: ca. 4.500,- Euro), • Ecksitzbank im Wohn-Ess-Bereich (guter Zustand, Restwert ca. 500,- Euro), • Schrank im Badezimmer in Holzoptik mit weißen Elementen (guter Zustand; Restwert: ca. 400,- Euro),

- **Regal** in der Garage und ein Regal im Schlafzimmer/Ankleidezimmer mit einem Wert von je 300,- Euro **Restwert in Summe ca. 600,- Euro.**

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör** i.H.v. **ca. 6.000,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:

Wohnflächen:	• Weitgehend gute natürliche Belichtung, • Großer Flurbereich, • Separates WC, • Wände und Decken in verschiedenen Farbtönen gestrichen, • Insgesamt ordentlicher/guter Gesamtzustand.
--------------	--

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Wohnung: Weitgehend gute natürliche Belichtung.
Bauschäden / Baumängel / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Im Rahmen der gutachterlichen Bestellung wurde Kontakt zur Hausverwaltung des bewertungsgegenständlichen Objekts aufgenommen. Diese teilte dem Sachverständigen vor dem durchgeführten Ortstermin (Mail v. 23.04.2025) mit, dass am Objekt div. Bauschäden bzw. Baumängel vorzufinden sind. Diese wurden vom bestellten Sachverständigen am Tag des Ortstermins besichtigt und entsprechen fotografiert bzw. die Fotos des von der Hausverwaltung bereits vorher bestellten Experten verwendet (vgl. Anhang). Des Weiteren übermittelte die Hausverwaltung den Schriftverkehr mit dem zertifizierten Objektsichtprüfer BM DI (TU) Palli Bernhard, der das Objekt am 21.08.2023 besichtigt hat. Er hat im Rahmen seiner Begehung des Objektes gem. Wortlaut (Mail v. 21.08.2023) folgendes festgestellt: „bezüglich meines heutigen Vororttermines, in oben genannter Liegenschaft halte ich fest: • Einzelne Schachstellen in der horizontalen Abdichtung lassen sich nicht ausmachen - Alle(!) Abdichtungen scheinen undicht bzw. nicht fachgerecht ausgeführt, • Die Entwässerungen (zu wenige Speier, keine Notüberläufe, keine Wartungsklappen, usw....) der von mir begangenen Terrassen entsprechen in keinsten Weise dem Stand der Technik • Sämtliche Absturzsicherungen entsprechen nicht der OIB (keine bescheidgemäße Ausführung der Wohnanlage), • Die Attikaausführungen sämtlicher Brüstungsmauern

entsprechen nicht dem Stand der Technik (Kein Gefälle, zu wenig Überstand, usw.),

- Laut Aussage Eigentümer Hauser gibt es einige Mängel am Dach (Wurden durch Fotos belegt;)“

Bis zum Zeitpunkt des Ortstermins des Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung bestanden die oben aufgeführten Mängel weiter. Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung (Mail v. 15.05.2025) wurde mitgeteilt:

„Es liegen uns keinerlei Angebote für eine Sanierung vor. Hierfür wäre die Beauftragung eines Bautechnikers mit der Befundung und Ausschreibung zu beauftragen. Wie mitgeteilt, war es nicht möglich, von den Eigentümern hierfür eine Zustimmung zu erreichen.“

Insgesamt ergibt sich somit ein in Hinblick auf die oben Punkte sanierungsbedürftiger Zustand des Gebäudes, das bautechnische Defizite aufweist. Mittelfristig könnten Folgeschäden entstehen, sofern keine Maßnahmen zur Behebung ergriffen werden.

Nach interner Überprüfung und Plausibilisierung des Sachverständigen wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Rücklagen (vgl. oben) ausreichen könnten, um die notwendigsten Arbeiten am Objekt zur Sicherung der Substanz und Gewährleistung der Sicherheit zur Vermeidung von Personenschäden (Absturzsicherung!) entsprechend ausführen zu können. Weitere künftige Zuführungen zur Instandhaltung könnten für die weitere sukzessive Behebung der nicht dringlichen Punkte verwendet werden.

Die Berücksichtigung der Unsicherheit von möglicherweise doch notwendigen Sonderumlagen im Falle von über diese Mittel/Rücklage hinausgehenden Kosten zur Behebung der Schäden und Mängel wird mittels eines Marktabschlages Rechnung getragen.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend dem Alter entsprechenden Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden (vgl. jedoch die Ausführungen oben). Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von den Eigentümern genutzt. Es bestehen auskunftsgemäß keine Bestandsrechte Dritter.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben) ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar - somit steht die Eigennutzung als ganzjähriger Wohnsitz eines potenziellen Erstherrn bzw. die Vermietung zur Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03
Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller
Mai 2025

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Gemeindestraße „Imming“, zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gewöhnlichem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Der Außenbereich der gesamten Liegenschaft machte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen weitgehend gepflegten Eindruck. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 3 sowie (separat parifizierter) Garagenstellplatz AAP 03** in A-6260 Bruck am Ziller, Imming 41 zum Wertermittlungsstichtag: 24.04.2025.

1. Allgemeines

Das Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) enthält anerkannte Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und wird aus diesem Grund für den hier vorliegenden Wertermittlungsfall herangezogen.

Wertgutachten über den Verkehrswert von Grundstücken haben keine bindende Wirkung für die Parteien. Sie dienen somit ausschließlich einer Orientierung über die Lage und mögliche erzielbare Preise am Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

- technisch durchführbar,
- rechtlich zulässig,
- wirtschaftlich sinnvoll ist, und
- in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt.

Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Im vorliegenden Fall gehen wir auftragsgemäß von dem derzeitigen Nutzungsprofil aus und stellen keine weiteren (Um-)Nutzungsüberlegungen an. Eine Umnutzung scheidet aufgrund der bestehenden WEG-Struktur darüber hinaus ohnehin weitestgehend aus.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Dieser Wertbegriff gem. LBG orientiert sich an den international anerkannten Bewertungsstandards (International Valuation Standards IVS, aktuelle Fassung) des International Valuation Standards Committee (IVSC). Der Marktwert („Market Value“) ist nach IVS definiert als:

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die

beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln. “ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”).

Der in der Bewertungspraxis gebräuchliche Marktwertbegriff gem. IVS ist zudem mit der Marktwertdefinition der europäischen Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuers Association) gem. EVS, Standard 1 sowie der Definition nach den Bewertungsstandards („Red Book“) der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gem. PS 3.2 inhaltlich konform. Weiters besteht eine Konformität des Marktwertbegriffes gem. IVS mit dem in Deutschland bzw. Österreich gebräuchlichen Verkehrswertbegriff.

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der in der vorliegenden Ausarbeitung ermittelte Verkehrswertbegriff folgt den Ausführungen gem. § 2 LBG, wonach der Verkehrswert insbesondere auf Basis der drei bekannten nationalen Wertermittlungsverfahren - Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren - ermittelt werden sollte. Der Gutachter kann aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen (§ 7 I LBG).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) bzw. des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht bzw. eine Eigennutzung und technische Aspekte im Vordergrund stehen. Eine gegenwärtige Eigennutzung ist dabei mit der Eigennutzung in der Mehrzahl der Fälle nicht gleichzusetzen. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung sich die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten (nicht jedoch der Reproduktionswert), wichtig.

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel.

3. Bodenwertermittlung

Den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 4 LBG i.V.m. § 6 II LBG).

Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die in der vorliegenden Zone zusammengefasst werden, abbilden, wobei für diese im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des bewerteten Grundstücks von den Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – werden im Rahmen der Berücksichtigung von Abweichungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Aufgrund der WEG-Konstellation scheidet im vorliegenden Fall

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

eine weitere Nachverdichtung aus. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im gesamten Bezirk in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Mit Beginn der Zinswende konnten zuletzt deutlich weniger Transaktionen und teils sinkende Kaufpreise registriert werden. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2023	2021	2022	2023	2022
	17.02.2023	05.08.2021	14.07.2022	12.01.2023	02.11.2022
Grundstücksfläche (m ²)	500	543	1.000	504	2.322
Gst.	189/2	448/9	1142/13; 1142/14	81/6	869/13; 869/14
EZ	87015-47	87015-337	87117-574	87110-652	87110-650
Widmung	Wohngebiet § 38 ITROG	Wohngebiet § 38 ITROG	Wohngebiet § 38 ITROG	Wohngebiet § 38 ITROG	Wohngebiet § 38 ITROG
TZ	1061/2023	3008/2021	2181/2022	400/2023	2822/2022
Kommentare	Lastenfrei	Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens sowie Dienstbarkeit der Abwasserleitung und des Betriebs der Sickergrube , 100% gelbe Wildbachzone	Lastenfrei	Dienstbarkeit der Wasserleitung	Dienstbarkeit Gehen & Fahren, Ver-/ Entsorgungsleitunge n, teils gelbe und rote Wildbachzone
Kaufpreis Gesamt	500.000 €	342.090 €	450.000 €	352.800 €	1.167.050 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	1.000,00 €	630,00 €	450,00 €	700,00 €	502,61 €

Folgende Anpassungen wurden in Bezug auf Zu- bzw. Abschlagskategorien vom Gutachter bei der Herleitung des konkreten Vergleichswertes berücksichtigt:

Gutachterliche Veränderung Wertsteigerung pro Quartal ca. 1,50 % bis Mitte 2022 Kaufpreis (Zeit bereinigt) Widmungsart (%) Größe (%) Lage/Bebaubarkeit (%) Zuschnitt (%) Lage in Gefahrenzonen (%) Verhandlung / Sonstiges (%)
--

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **650,- Euro/m²** für angemessen.

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung ist aufgrund der gegenwärtigen Bebauung praktisch ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss daher bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind darüber hinaus ggf. vorhandene, grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit Dienstbarkeiten, außerbücherlichen Leitungsrechten oder die Lage in einer speziellen Naturgefahrenzone zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall muss die **Lage innerhalb eines braunen Hinweisbereichs**, sowie eine Fläche von ca. 80 m² mit der **Widmung als Freiland** berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

Gst. 1324/12	Wertansatz/ Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Unbelasteter Bodenwert	100 %	800 m ²	650 Euro/m ²	520.000 Euro
Abschlag Freilandfläche	90 %	ca. 80 m ²	650 Euro/m ²	-46.800 Euro
Abschlag Brauner Hinweisbereich	10 %	720 m ²	650 Euro/m ²	- 46.800 Euro
Bodenwert (korrigiert)				426.400 Euro

Somit ergibt sich ein **korrigierter Bodenwert von (gerundet) ca. 426.400 Euro** für die gesamte bewertungsgegenständliche Liegenschaft. Bzw. ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (insg. 398/1.048 Anteile) von rund **161.943,- Euro**.

4. Ableitung des Ertragswertes

Das Ertragswertverfahren ist in den § 5 LBG gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird dabei auf Grundlage des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der gesamten Jahresreinerträge der Liegenschaft ermittelt. Von den gesamten Reinerträgen muss hierzu zunächst der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht werden. Dieser errechnet sich aus dem bereits hergeleiteten Bodenwert multipliziert mit dem unten dargelegten Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten (§ 5 II LBG). Der Ermittlung des Rohertrags sind in diesem Kontext jedoch nicht die ggf. tatsächlich vereinbarten Mieterlöse, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zu Grunde zu legen (§ 5 III LBG).

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützen wir uns auf den örtlichen Mietspiegel, welcher von Verbänden publiziert wird (bspw. den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer), uns erteilte Auskünfte ortsansässiger Makler, Grundstücksmarktberichte sowie eine Recherche in Datenbanken. Auf Grund dieser Erhebungen wurden folgende quantitative Mietansätze für die Lage des Objektes und die beschriebene Nutzungskategorie ermittelt. Die im Sinne des Vergleichswertverfahrens hergeleiteten nachhaltigen Erträge können somit anhand konkreter Vergleichsfälle begründet werden (i.S.d. § 10 I LBG).

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2024 (Bezirk Schwaz) notieren die Mieten für Wohnungen in „neuwertigen (Zustand) ab 50 m²“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 9,99 Euro/m²/p.m. bis hin zu 12,69 Euro/m²/p.m. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Schwaz!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen.

Mietwohnungen in der Gemeinde Bruck am Ziller und Umgebung werden derzeit nur sehr wenige angeboten. Das (unverhandelte!) Preisband der wenigen angebotenen Wohnungen notiert dabei in einer Größenordnung von rd. 12,80 bis 16,98 €/m² (nettokalt, jedoch jeweils bereits inkl. Stellplatz, Balkon/Terrasse und teils inkl. Gartenanteil). Bei den angebotenen Wohnungen handelt es sich ausnahmslos um neuwertige oder kürzlich renovierte Wohnungen mit geringerem Energieverbrauch und teils gehobener Ausstattung (Parkett, etc.). Die erhobenen Angebotsmieten können somit nicht unreflektiert übernommen werden.

Die nachhaltige Nettokaltmiete (i.S.d. Hauptmietzinses) lässt sich vor diesem Hintergrund gutachterlich wie folgt festsetzen:

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Top 3	145,38 m ²	0,00	12,50	12,50
2	Garagenstellplatz AAP 03	1 St. und Werkstatt	0,00	125,00	125,00

Positiv sind im gegenständlichen Fall die Lage im Erdgeschoss und die dadurch bedingte gute natürliche Belichtung, die großzügigen Terrassen und der sehr gute Gesamtzustand im Inneren der Wohnung (u.a. Fenster mit Isolierverglasung, Fußbodenheizung, Lüftung, Elektr. Rollläden, hochwertiges Bad und Küche) hervorzuheben. Die Garage nebst Werkstatt und Lagerflächen ist sehr groß, weshalb hier ein leicht erhöhter Ansatz erfolgt.

Die Wohnnutzfläche weicht aufgrund der divergierenden Aufteilung der Flächen im Inneren ggf. leicht von der o.g. Summe (gem. Nutzwertgutachten) ab. Dennoch ist die Bezugsgröße sinnvoll um das nachhaltige Ertragspotenzial der Wohnung zielführend abzubilden.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandenen Balkonflächen sind, ebenso wie die Flächen des Kellerabteils, ortsüblich mit dem Hauptmietzins für die Wohnung abgegolten und werden nicht separat betrachtet. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Hinweis: Siehe bzgl. der tatsächlichen Betriebskosten Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“.

Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den/die Mieter weiter verrechenbar sind.

Die nicht-umlagefähigen Betriebskosten umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die auf Grund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können, bzw. wegen Leerstand oder sonstigen Gründen entstehen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen kalkulatorischen Betriebskosten marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Ausgehend von dieser Größe werden im vorliegenden Bewertungsfall ca. 0,00 % der Betriebskosten nicht an die Mieter weiterberechnet. Somit wird angenommen, dass alle Betriebskosten auf einen potenziellen Mieter weiter verrechenbar sind.

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

Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 9,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 14,43 Euro/m² p.a.) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 2,50 % der Jahresroherträge gewählt.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **11,50 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich im üblichen Rahmen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

4.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann. Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Mehrfamilienhaus in Randlage und der darin enthaltenen Eigentumswohnungen) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

3,00 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten⁹.

⁹ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeed. und gerichtlich zertifizieren Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen	3,00 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,05 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko (auch hier erfolgte ein Zuschlag aufgrund der baulichen Defizite, so. Eine Redundanz besteht dennoch nicht).	0,15 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,20 %

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Wohnung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung ¹⁰	2014
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	11
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	69

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,20 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 69 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Vervielfältiger von:

Wert: 27,69

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

¹⁰ Vgl. Ausführungen oben betreffend das Baujahr.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. Auf die Sanierung der o.g. Mängel/Schäden mittels Einsatzes der bestehenden Rücklagen wurde eingegangen. Weiters wird der Unsicherheit eines ggf. erhöhten Sanierungsbedarfs und damit einhergehender Sonderumlagen mit einem Marktanschlag Rechnung getragen, da ggf. interessierte potenzielle Käufer die Unsicherheit ggf. erhöhter Kosten derart einpreisen würden/werden.

4.8. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert (ohne Zubehör)

Ertragswert –	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	23.307,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.680,31
in v. H. der Jahresroherträge	11,50%
Reinertrag pro Jahr	20.626,69
Reinertrag des Bodens pro Jahr	5.181,90
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	15.444,79
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,20%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	69
Vervielfältiger [Zahl]	27,69
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	427.729,48
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	427.729,48
Bodenwert	161.934,35
Ertragswert gesamt	589.663,83

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verllorener Bauaufwand veranschlagt.

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden Tekturplans ermittelt (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige, hochwertig ausgeführten Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m² können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.1, Mehrfamilienhäuser mit bis 6 Wohneinheiten, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹¹)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellungskosten i.H.v. rund **2.100,- Euro/m² BGF**. Für den bewertungsgegenständlichen **Gargagenstellplatz** veranschlagen wir pauschale Herstellungskosten i.H.v. **20.000 Euro**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 2,5 % veranschlagt

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 20 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (Einfriedung, Zufahrten und Zuwegung, Besucherparkplätze, Bepflanzung, etc.) und besonderen Bauteile (Balkon/Terrassen) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 5,0 % (Außenanlagen) resp. 5,0 % (besondere Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit leicht unter dem **Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹²**, welcher für

¹¹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹² Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2024.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

Objekte in „normaler Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 3.600,- Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten angibt.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer i.H.v. 20 % erfolgte im Bewertungsfall, da der Enderwerberkreis für vergleichbare Objekte im Regelfall nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Wertansätze sind somit „Brutto“, was bedeutet, dass der Endverbraucher letztlich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

Die wirtschaftlich-technische Wertminderung der baulichen Anlagen wegen Alters wird im vorliegenden Fall linear berücksichtigt (§ 6 (3) LBG).

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	178,37
Herstellungskosten	394.578,05
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	78.915,61
Außenanlagen	19.728,90
Zuschlag für besondere Bauteile	19.728,90
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	512.951,47
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-70.530,83
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	442.420,64
Bodenwert	161.934,35
Sachwert gesamt	604.354,99

Das Ergebnis liegt somit geringfügig (rd. 2,5 %) über dem Ergebnis der Ertragswertermittlung.

6. Ableitung des Verkehrswertes

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Sachwertermittlung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹³

Der Sachwert wurde mit **ca. 604.000,-- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

Die Ergebnisse der Ertragswertermittlung haben nur stützenden Charakter und werden in der Folge nicht weiter berücksichtigt.

Daneben muss die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt herrschende Lage berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, der Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt. Wesentlich hierbei ist, dass nur solche Aspekte zu einer Anpassung der Zwischenergebnisse führen dürfen, die in diese nicht bereits über die erhobenen Marktdaten eingepreist sind.

Da der sog. Immobilienboom mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 endete, muss dies im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen wahrnehmbar, wobei die entsprechenden Effekte auf den Wert bereits im Rahmen der hier verwendeten Eingangsparameter ausreichend reflektiert wurden.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase **im Jahr 2022 endete**. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Gestiegene Zinsen (seit der Niedrigzinsphase) erschwerten profitable Investments bei gleichbleibenden Immobilienpreisen,
- Mittelabflüsse aus der Immobilienbranche in andere (komparativ attraktivere) Anlageformen,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und wachsende politische Spannungen,
- Die Effekte sind in den regionalen Marktdaten noch nicht zur Gänze eingepreist, jedoch aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation deutlich ersichtlich,
- „Bid-ask-spread“ – wenige Transaktionen, da viele Verkäufer ihre Preiserwartung noch nicht ausreichend angepasst haben,
- Allgemeines Restrisiko hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag noch bestehenden Baumängeln am

¹³ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Objekt (allfällige rechtliche Auseinandersetzung/Streitigkeiten/Kosten, welche die Rücklagen übersteigen, etc.),

- Restrisiko bzgl. Genehmigungslage zur divergierenden Innenraumaufteilung und leicht divergierenden Flächen.

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft**

i.H.v. 10 %

für die allgemein eingetrübte Marktlage in Ansatz gebracht (Betrag: 60.400,- EUR).

Gem. WKO- Immobilienpreisspiegel 2024 liegt das Preisband für (gebrauchte¹⁴) Eigentumswohnungen im Bezirk Schwaz für „normale“ Lagen je nach Wohnwert in einer Größenordnung von ca. 2.425 bis 2.990 Euro/m² Wohnnutzfläche. Für „gute“ Lagen beträgt das Preisband je nach Wohnwert rd. 2.600 bis 3.210 Euro/m² Wohnnutzfläche. Anzumerken ist hierbei erneut, dass es sich bei den Angaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Aktuelle (unverhandelte) Angebotspreise in Bruck am Ziller respektive Jenbach notieren in einer Größenordnung von rd. 2.900 bis über 7.500 Euro/m² Nutzfläche. Preise über 5.000 Euro/m² Nutzfläche werden dabei fast ausschließlich in Neubauobjekten oder Projektentwicklungen (insb. Franz-Prantl-Park) aufgerufen, während sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen in einer Größenordnung von rd. 2.900 bis ca. 4.000 Euro/m² Wohnnutzfläche (meist bereits inkl. Stellplatz und Balkon oder Terrasse). Vereinzelt werden auch Werte um die 5.000 Euro/m² aufgerufen – diese Objekte verfügen jedoch zusätzlich über eine Gartenfläche bei jüngerem Baujahr. Somit ist hier auch zu berücksichtigen, dass angesichts des aktuellen Marktumfeldes (verändertes Zinsumfeld, geringe Anzahl an Transaktionen etc.) eine substantielle Verhandlungsspanne bestehen kann und tatsächliche Transaktionspreise deutlich unter den aufgerufenen Angebotspreisen liegen können.

Im Objekt selbst wurden in der Vergangenheit (2022 bis 2023) drei Einheiten (Verkaufspreise rd. 3.500,- €/m² - 4.750,- €/m² NF inkl. Stellplatz und Nebenflächen) veräußert.

Der ermittelte Wert (inkl. Garagenstellplatz) i.H.v. rd. 3.740 Euro/m² Nutzfläche kann somit auch vor dem Hintergrund der real erfolgten Transaktionen und den (unverhandelten!) Angebotspreisen plausibilisiert werden.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 3 sowie den (separat parifizierten) Garagenstellplatz AAP 03** in A-6260 Bruck am Ziller, Imming 41 wird zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025 mit (gerundet):

544.000, - Euro

(in Worten: fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025 mit (Zeitwert; gerundet)

6.000, - Euro

(in Worten: sechstausend Euro)

geschätzt.

¹⁴ Im Gegensatz zu der Kategorie „Erstbezug“.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom SV besichtigt. Das Wertgutachten wurde von Herrn SV Dr. Sven Bienert erstellt.

Ich versichere, dass das Wertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

Bad Häring, 29.05.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung von Dr. Sven Bienert gestattet.

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

Lage im Raum

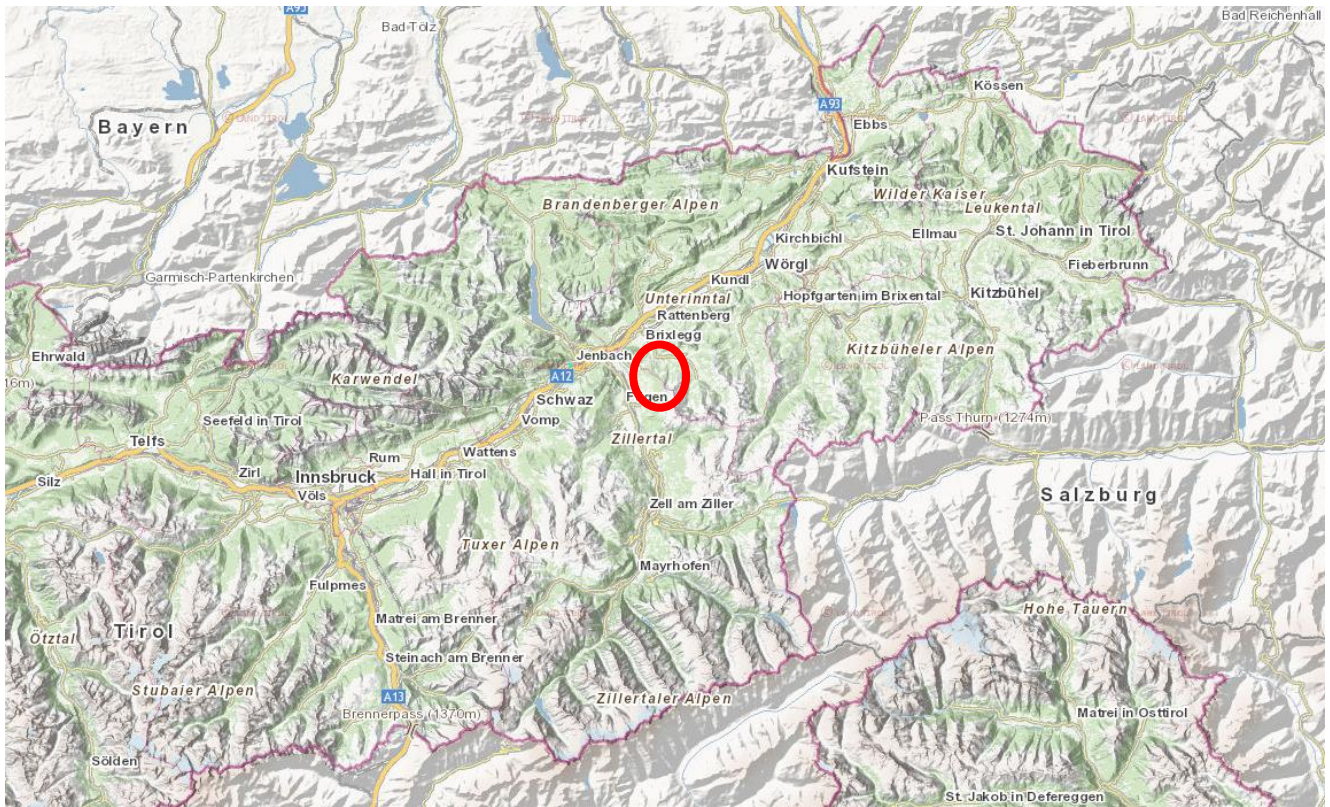


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 15.05.2025)



Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 15.05.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

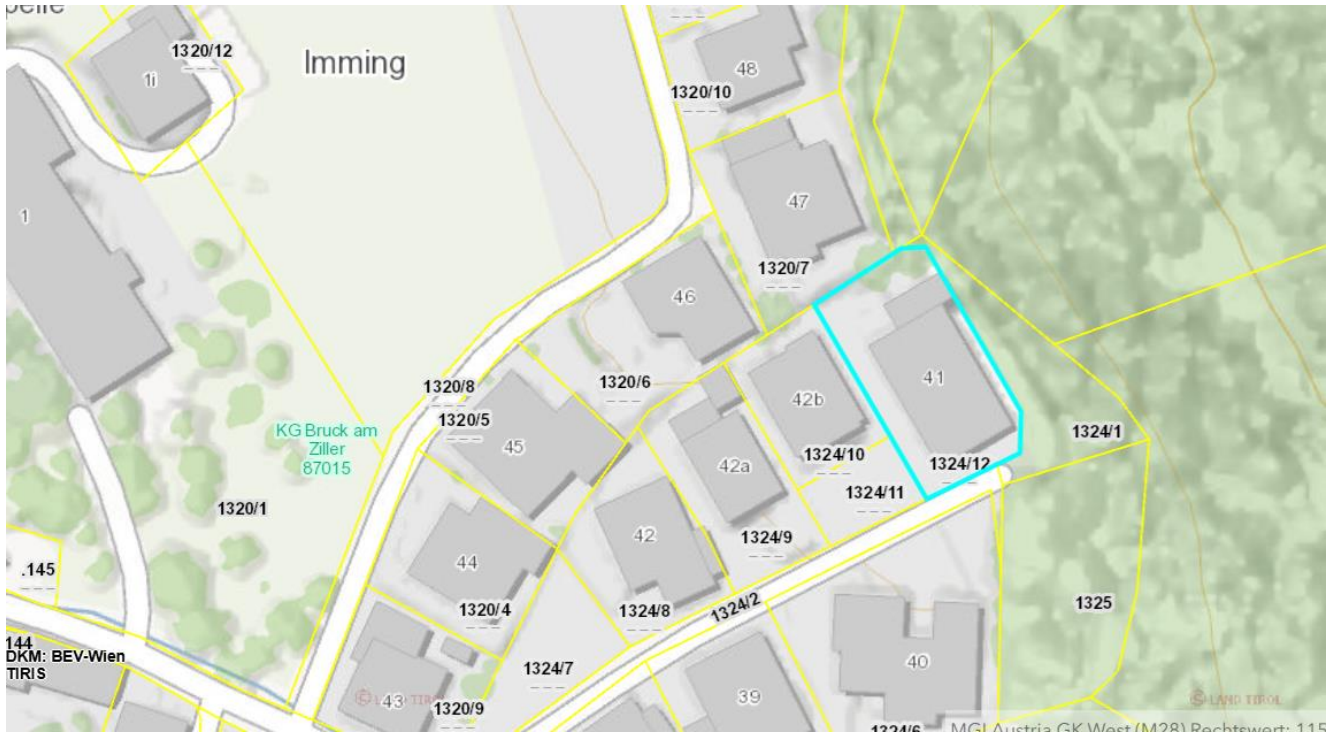


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 15.05.2025)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 15.05.2025)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 87015 Bruck am Ziller EINLAGEZAHL 307
BEZIRKSGERICHT Schwaz

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 12, 13, 14, 15 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 501/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1324/12 G GST-Fläche * 800
Bauf.(10) 384
Gärten(10) 416 Imming 41

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 20822/2012 Eröffnung der Einlage für Gst 1324/12 aus EZ 90040
***** B *****

12 ANTEIL: 178/1048

Daniel Zsobrak

GEB: 1990-03-08 ADR: Imming 41/Top 3, Bruck am Ziller 6260

- a 21858/2012 Wohnungseigentum an Wohnung Top 03
- b 2957/2020 IM RANG 389/2020 Kaufvertrag 2020-05-25 Eigentumsrecht
- c 2957/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 2957/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 559/2021 Veräußerungsverbot

13 ANTEIL: 178/1048

Pataki Valeria Zsobrakne

GEB: 1966-07-05 ADR: Imming 41/Top 3, Bruck am Ziller 6260

- a 21858/2012 Wohnungseigentum an Wohnung Top 03
- b 2957/2020 IM RANG 389/2020 Kaufvertrag 2020-05-25 Eigentumsrecht
- c 2957/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 2957/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 559/2021 Veräußerungsverbot

14 ANTEIL: 21/1048

Daniel Zsobrak

GEB: 1990-03-08 ADR: Imming 41/Top 3, Bruck am Ziller 6260

- a 21858/2012 Wohnungseigentum an Garage AAP 03
- b 2957/2020 IM RANG 389/2020 Kaufvertrag 2020-05-25 Eigentumsrecht
- c 2957/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 2957/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 559/2021 Veräußerungsverbot

15 ANTEIL: 21/1048

Pataki Valeria Zsobrakne

GEB: 1966-07-05 ADR: Imming 41/Top 3, Bruck am Ziller 6260

Seite 1 von 3

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/3) (v. 14.05.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

a 21858/2012 Wohnungseigentum an Garage AAP 03
b 2957/2020 IM RANG 389/2020 Kaufvertrag 2020-05-25 Eigentumsrecht
c 2957/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2957/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 559/2021 Veräußerungsverbot
***** C *****
14 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 2957/2020 Pfandurkunde 2020-09-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.600,--
für Sparkasse Rattenberg Bank AG (FN 183535f)
c 428/2021 VORRANG von LNR 18 vor 14
d 559/2021 VORRANG von LNR 19 vor 14
e 2818/2024 Hypothekarklage (LG Ibk - 81 Cg 67/24a)
15 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 2957/2020
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Csaba Zsobrak geb 1966-10-02
b 428/2021 VORRANG von LNR 18 vor 15
c 559/2021 VORRANG von LNR 19 vor 15
d 2778/2021 VORRANG von LNR 21 vor 15
18 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 428/2021 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2021-02-01
PFANDRECHT EUR 140.000,--
14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 28.000,--
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
b 428/2021 VORRANG von LNR 18 vor 14 15
c 501/2025 Hypothekarklage (67 Cg 16/25z - LG Ibk)
19 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 559/2021 Schuldschein 2021-02-09
PFANDRECHT EUR 21.000,--
5 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 2.100,--
für Land Tirol
b 559/2021 VORRANG von LNR 19 vor 14 15
20 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 559/2021
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
21 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 2778/2021 Pfandurkunde 2021-08-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 24.500,--
für Sparkasse Rattenberg Bank AG (FN 183535f)
c 2778/2021 VORRANG von LNR 21 vor 15
26 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 1339/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 485/23g)
29 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 3337/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1816/23t)
30 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 2255/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1132/24f)
31 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 2883/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1411/24k)
32 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 3429/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
Hereinbringung der vollstreckbaren Forderung von EUR
15.899,72 samt Anhang und Kosten laut Beschluss vom
19.12.2024 für EG Bruck am Ziller, Imming 41 (4 E 4505/24f)
33 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 3432/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1632/24k)
34 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 377/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 165/25a)

Seite 2 von 3

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/3) (v. 14.05.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

35 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
a 488/2025 IM RANG 3429/2024 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
15.899,72 samt Anhang und Kosten lt Beschluss vom
2025-02-13 für EG Bruck am Ziller, Imming 41 (4 E 4505/24f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

14.05.2025 09:49:48

Seite 3 von 3

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/3) (v. 14.05.2025)

Katastralmappenauszug



Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tirix online, v. 15.05.2025)

Gefahrenzonendarstellung

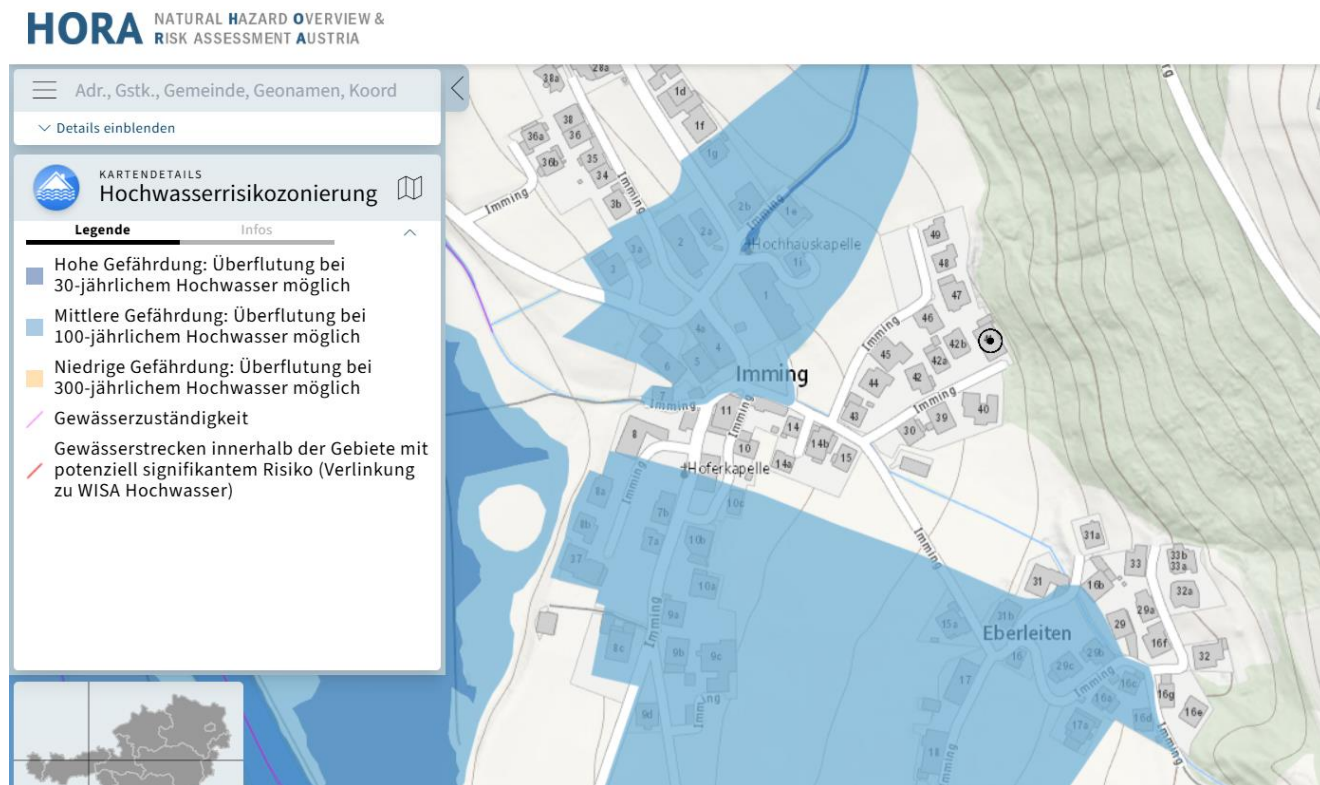


Abbildung 9: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 13.05.2025)

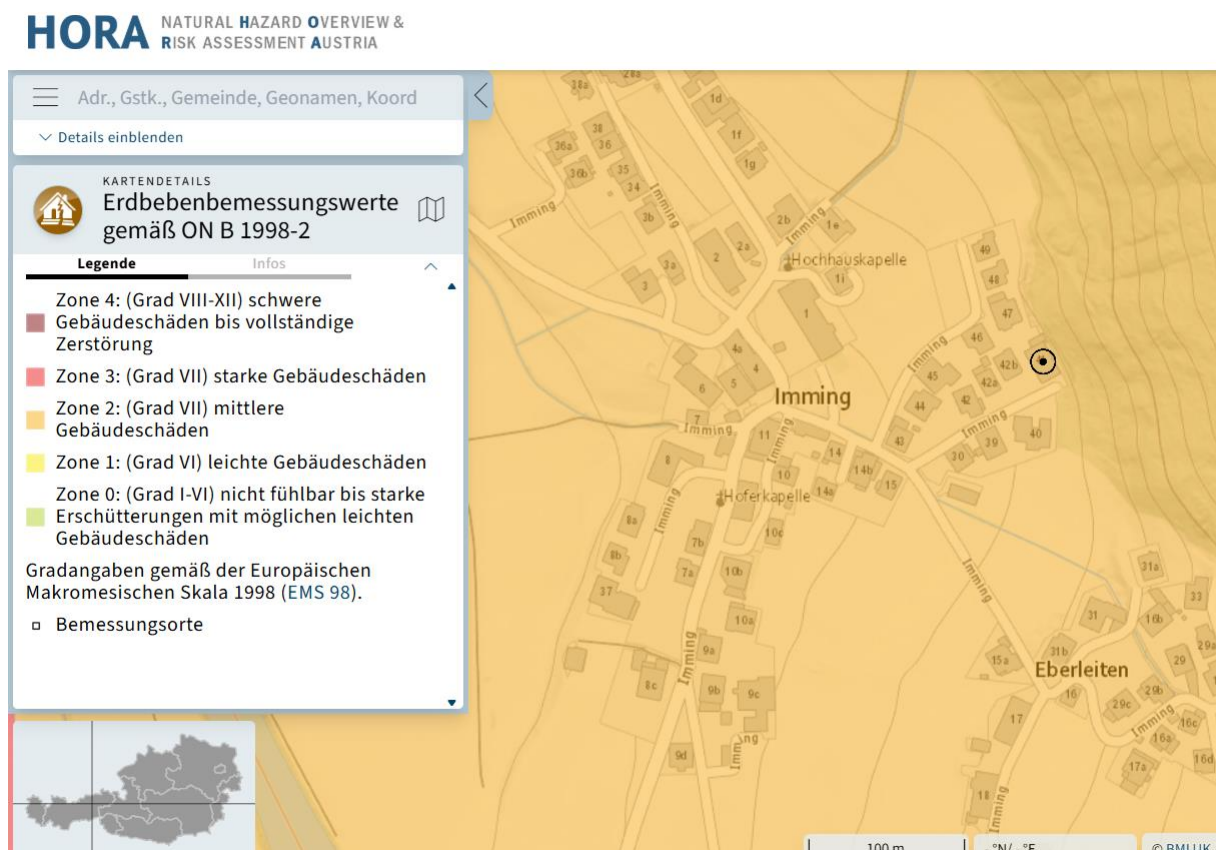


Abbildung 10: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 13.05.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

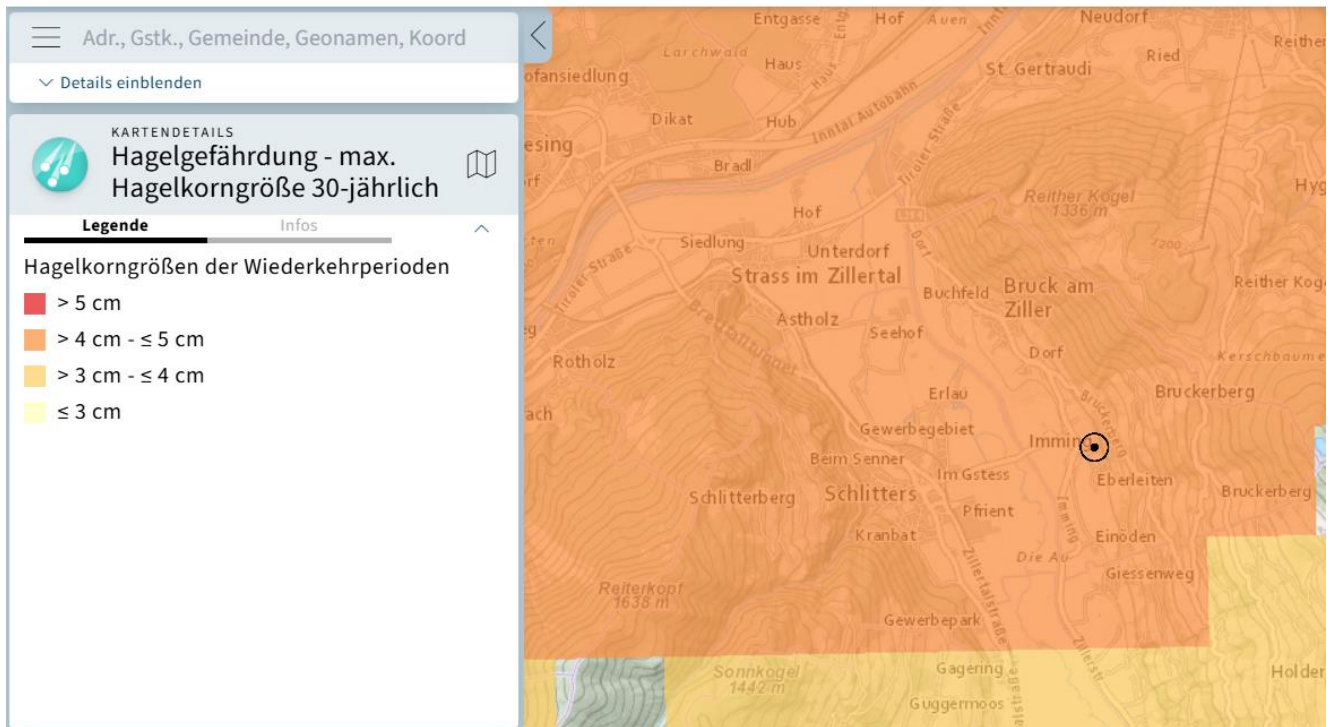


Abbildung 11: Hagelrisiko (eHORA, v. 13.05.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

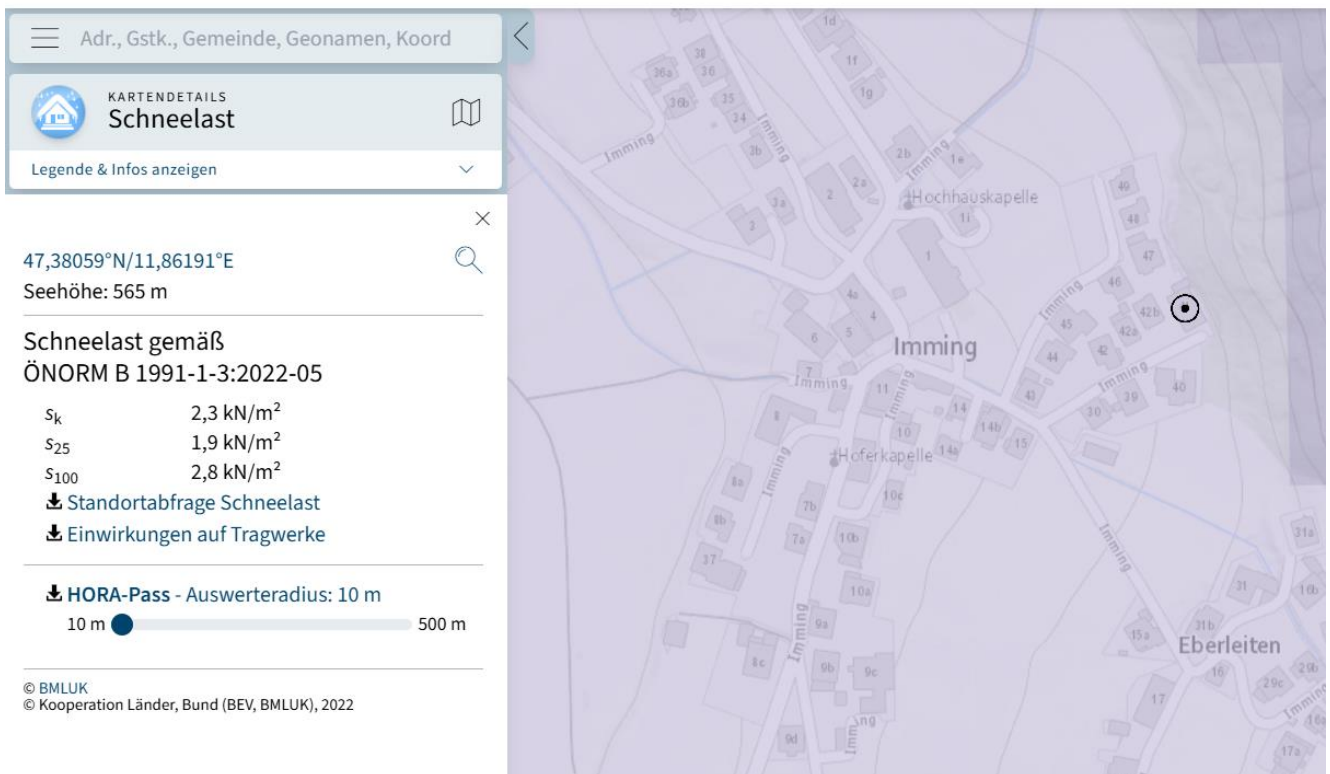
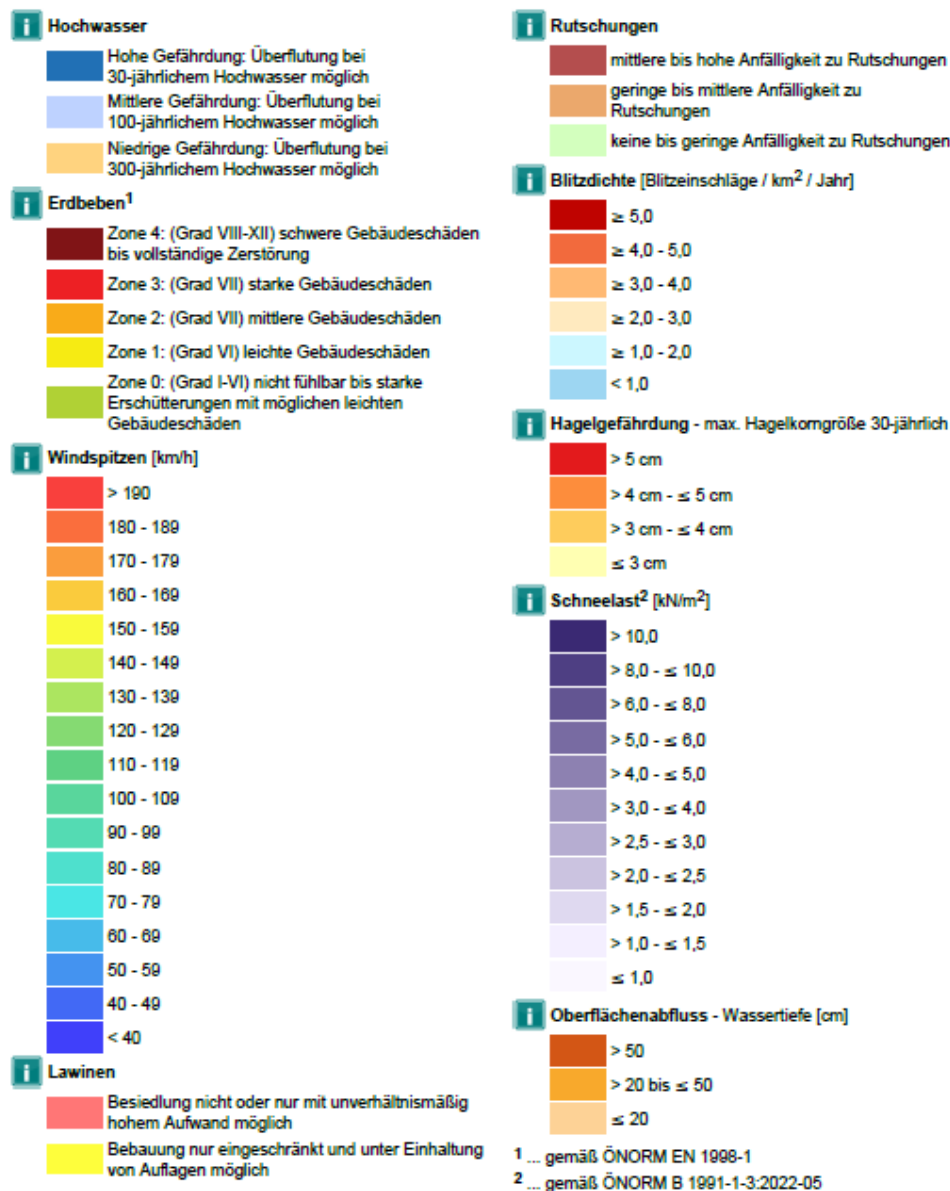


Abbildung 12: Schneelast (eHORA, v. 13.05.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,38059° N; 11,86193° O; Datum: 12.05.2025

Seite 2 / 2

Abbildung 14: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 12.05.2025)

Altlastenauszug

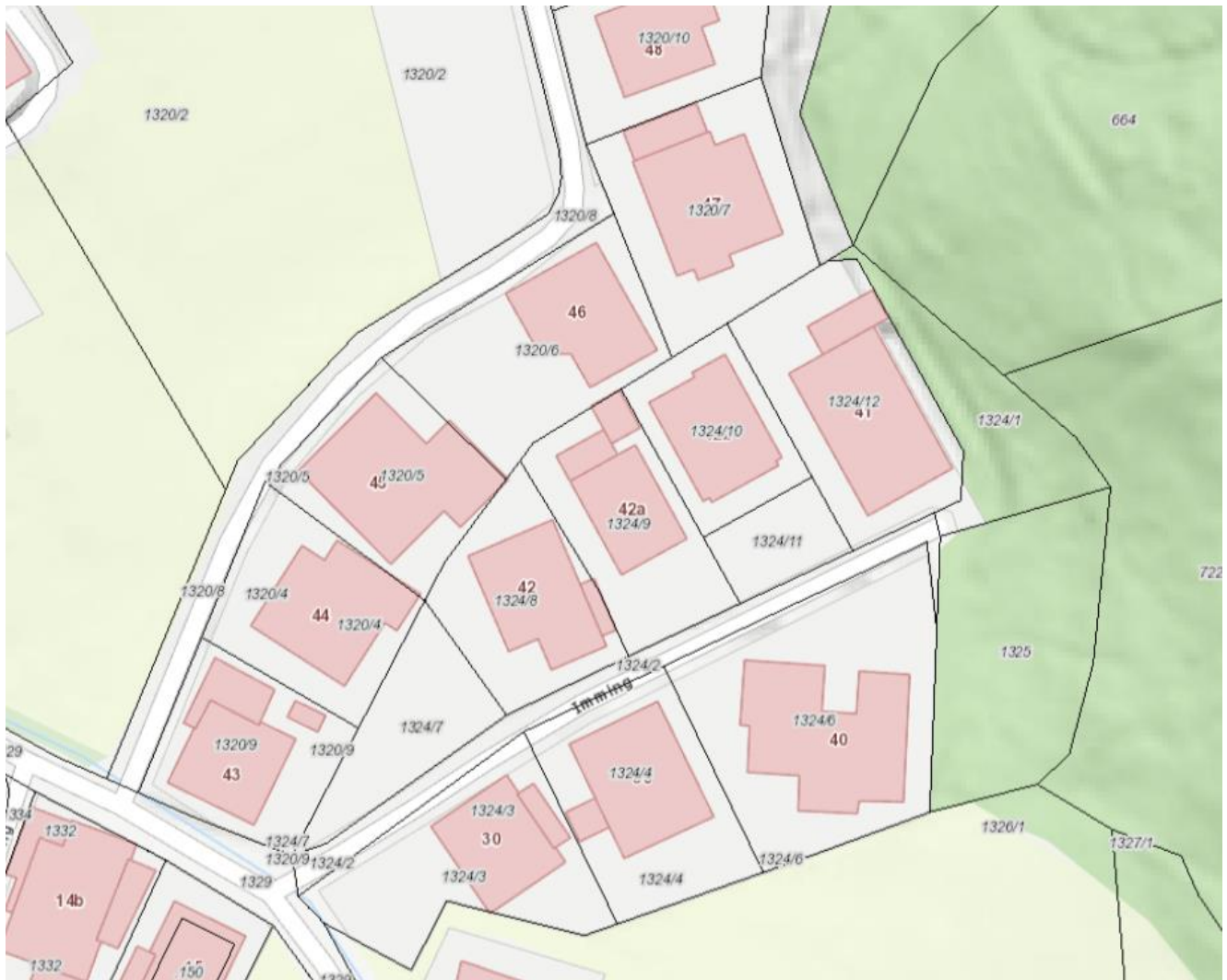
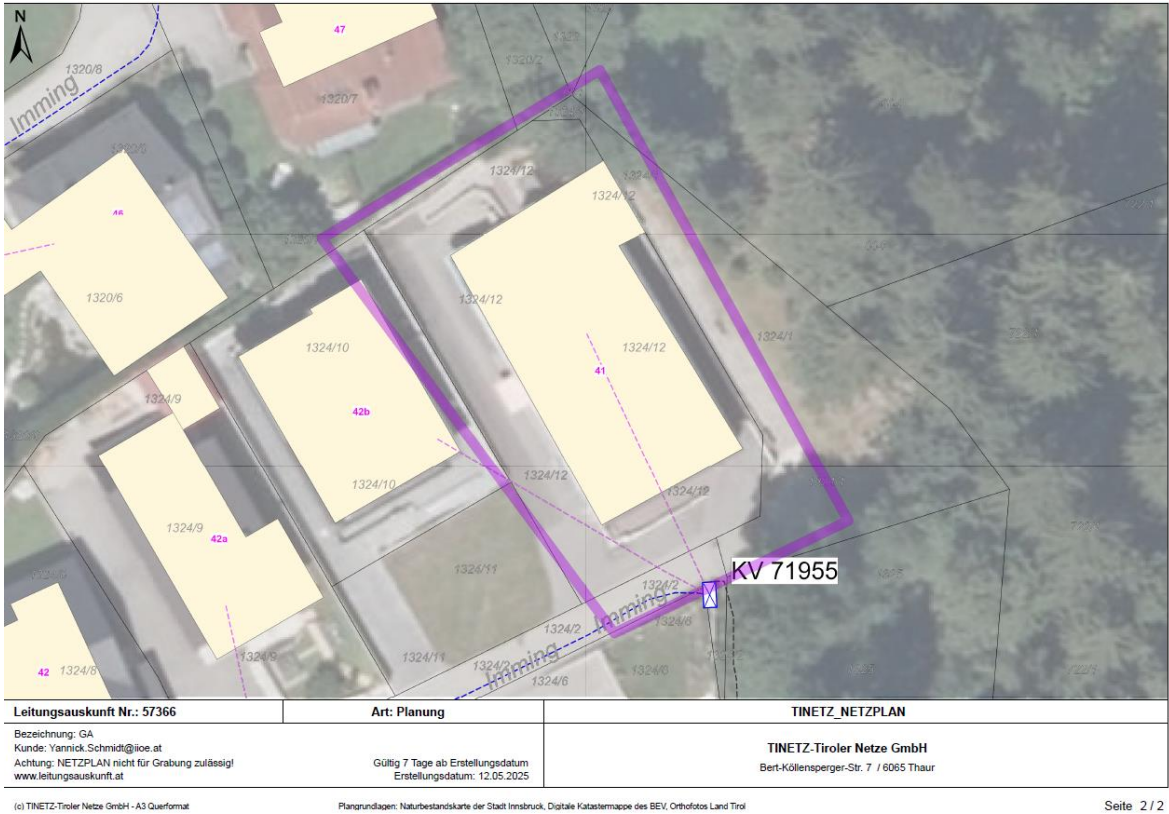


Abbildung 15: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 15.05.2025)

Leitungsauskunft



Legende – TINETZ STROM

LA Anfragefläche

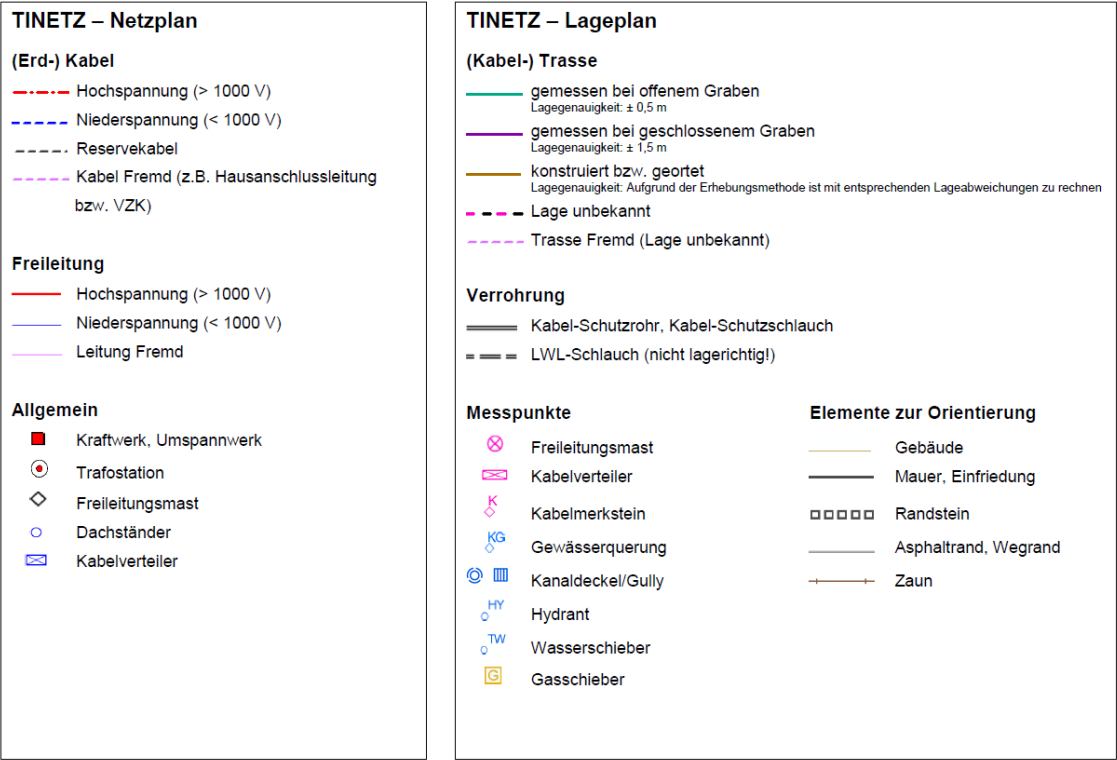
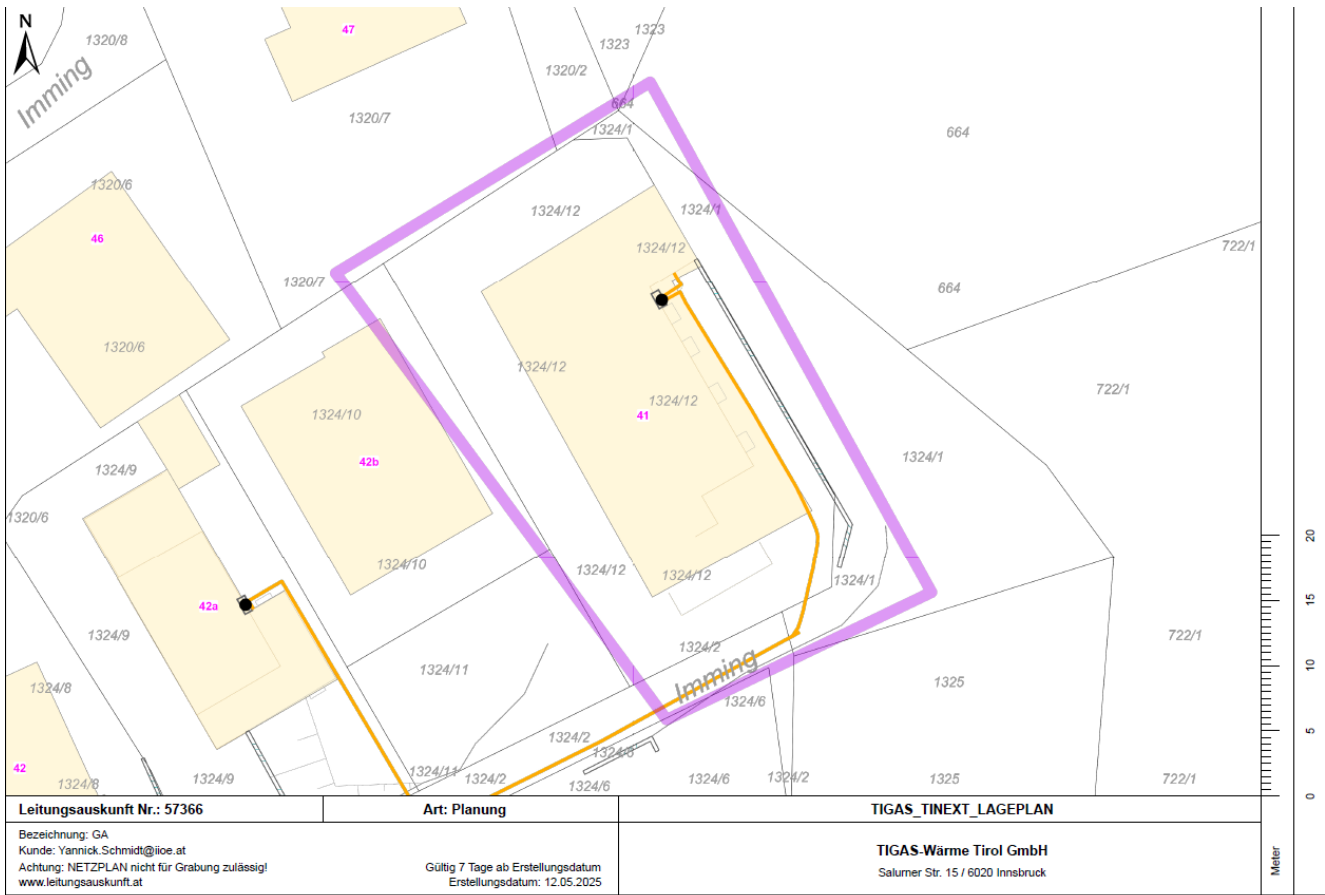


Abbildung 16: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 12.05.2025)



Leitungsauskunft Nr.: 57366	Art: Planung	TIGAS_TINEXT_LAGEPLAN
Bezeichnung: GA Kunde: Yannick.Schmidt@ioe.at Achtung: NETZPLAN nicht für Grabung zulässig! www.leitungsauskunft.at	Gültig 7 Tage ab Erstellungsdatum Erstellungsdatum: 12.05.2025	TIGAS-Wärme Tirol GmbH Salurner Str. 15 / 6020 Innsbruck

(c) TIGAS-Wärme Tirol GmbH - A3 Querformat

Plangrundlagen: Naturbestandskarte der Stadt Innsbruck, Digitale Katastermappe des BEV, Orthofotos Land Tirol

Seite 2 / 2

LA Antragsfläche

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

Gas

- Hochdruckleitung
- Mitteldruckleitung
- Niederdruckleitung
- Leitung nicht in Betrieb
- Leitung stillgelegt
- Absperrorgan
- Marker
- Station

projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme

genaue Rohrleitungslage unbekannt

- Rohrleitung in Errichtung
- Rohrleitung in Betrieb

Kathodischer Korrosionsschutz

- KKS Leitung
- Meßstelle

Fernwirkanlage

- Fernwirkkabel

Fernwärme

- Vorlauf
- Rücklauf
- Meideleitung
- Absperrorgan

FTTH

- Kabelschlauch
- FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

Die TIGAS-Wärme Tirol GmbH (kurz TIGAS) / TIWAG-Next Energy Solutions GmbH (kurz TINEXT) sind vor Beginn von Grabungsarbeiten aufgrund der vorhandenen Leitungsinfrastruktur gemäß der bestehenden Vorschriften und geltenden Richtlinien rechtzeitig zu verständigen, damit die Rohrleitungssache ausgeteilt und falls erforderlich Vorsorge für die Stellung einer Leitungsaufsicht getroffen werden kann.

GAS:

Herr Gutsch (0664 / 82 64 383) - Bezirke Kufstein, Kitzbühel, Schwaz (ausgenommen Weer)
Herr Gallop (0664 / 62 19 969) - Bezirk Innsbruck-Stadt
Herr Steiner (0664 / 88 57 72 40) - Bezirke Innsbruck Land (einschließlich Weer), Imst und Landeck
Im Falle einer Anlagenbeschädigung, auch kleinster Art, ist die Schadensstelle unverzüglich abzusichern, und die TIGAS-Wärme Tirol (kurz TIGAS) unverzüglich unter der Gasnotrufnummer 128 zu verständigen.

FERNWÄRME:

TIGAS - Wattens bis Völs
Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)
Herr DI (FH) Gamber (0664 / 62 19 980)
TINEXT 0800 818 819
Heizwerk Längenfeld (0)50607-28400
Stadtwerke Linz (0)50607-20900

Den Anordnungen der Leitungsaufsicht der TIGAS / TINEXT ist zur Vermeidung von Schäden oder Gefährdungen der Leitungsinfrastruktur Folge zu leisten. Bei Gefahr im Verzug ist die TIGAS / TINEXT zu Ersatzmaßnahmen berechtigt.

Stand: April 2024

Abbildung 17: Leitungsplan & Legende (Tigas, v. 13.05.2025)

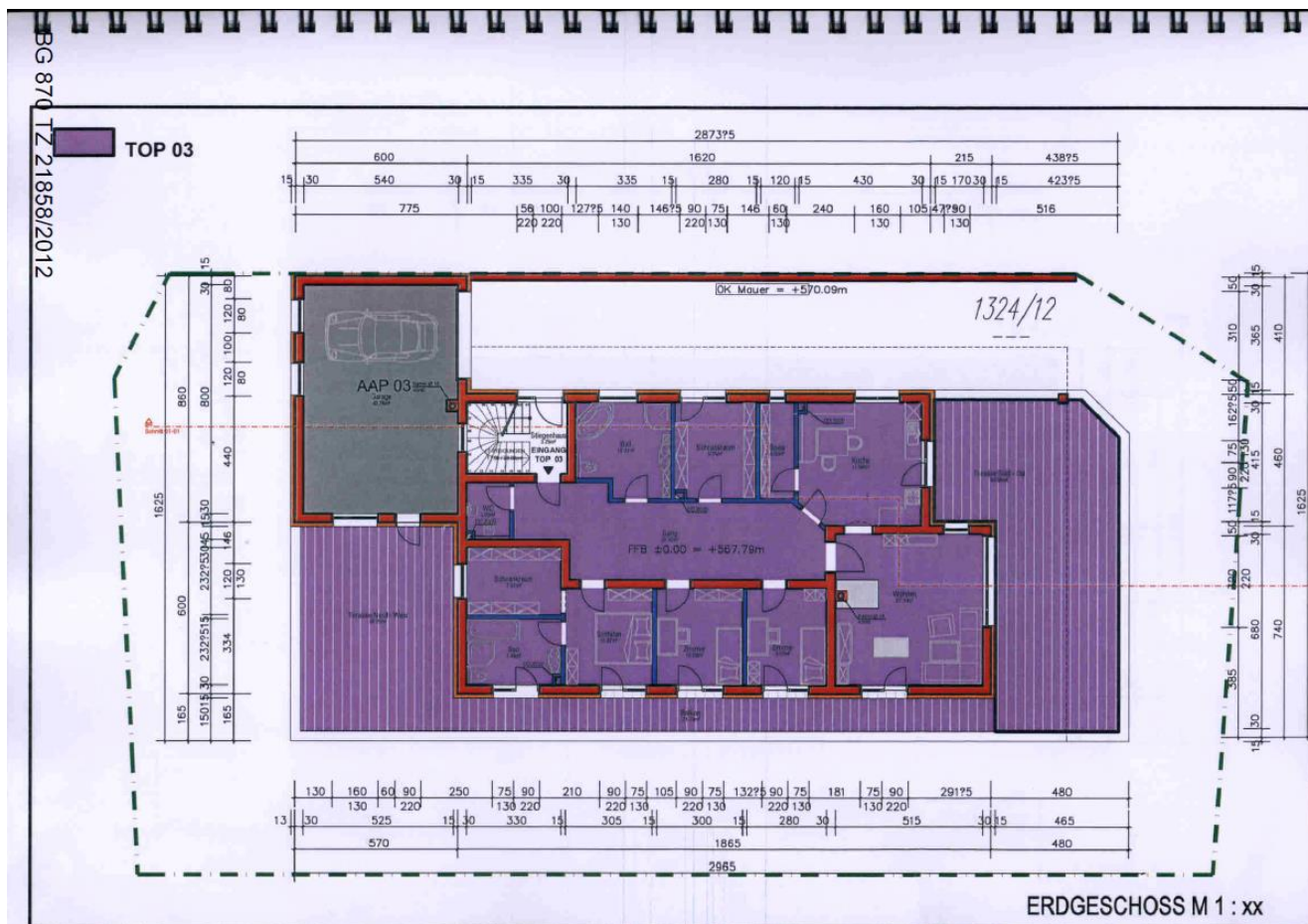
Grundriss¹⁵

Abbildung 18: Grundriss Erdgeschoss (nicht wie ausgeführt! Vgl. Fussnote!)¹⁶

¹⁵ Quelle: Parifizierungsgutachten (v. 23.07.2012)

¹⁶ Die Ausführung gem. Plan und der Ist Zustand weicht bei der Innenaufteilung der Wohnung deutlich ab. Die Baumasse bzw. BGF hat sich hierdurch nicht signifikant verändert. Die Küche verfügt nicht über den eingezeichneten Hauswirtschaftsraum, sondern ist in diesem Bereich etwas größer ausgeführt. Darüber hinaus ist die Küche direkt mit dem Wohnzimmer verbunden. Die Trennwand existiert nicht. Zum Flurbereich wurde eine doppelflügelige Glastür in horizontalem Winkel ausgeführt. Der Richtung Auffahrt gelegene Schrankraum ist als Hauswirtschaftsraum mit versetzter Wand ausgeführt. Das Bad Richtung Auffahrt ist nur als WC ausgeführt. Das Bad Richtung Auffahrt ist faktisch nicht vorhanden und der Bereich als separater Außeneingang direkt für die Wohnung ausgeführt. Das WC ist nicht ausgeführt und die Wand zum allgemeinen Stiegenhaus verläuft bündig weiter. Im Bereich des WCs und Schrankraums Richtung Garage ist faktisch ein großes Bad untergebracht. Das Bad des Elternschlafzimmers ist in der Realität der Schrankraum.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

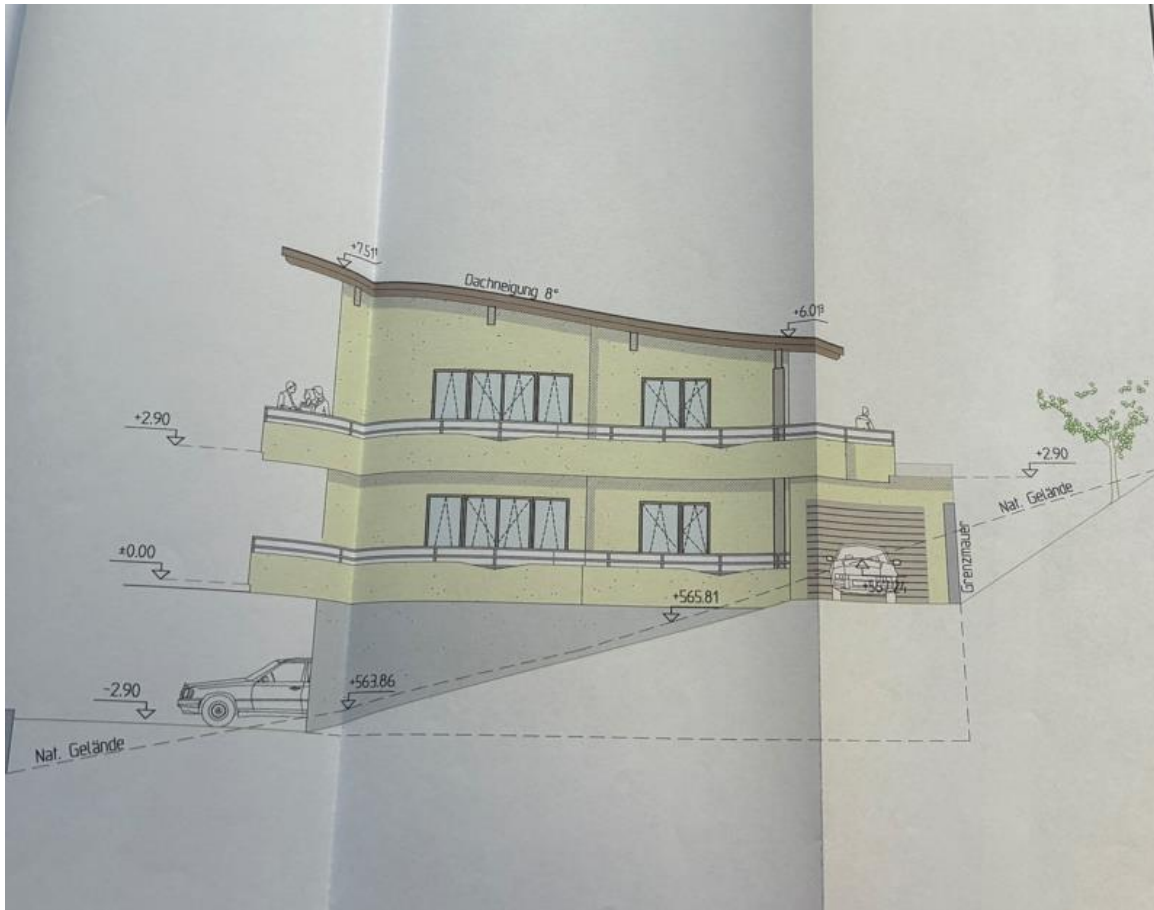


Abbildung 19: Ansicht Süd-Ost



Abbildung 20: Ansicht Süd-West

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

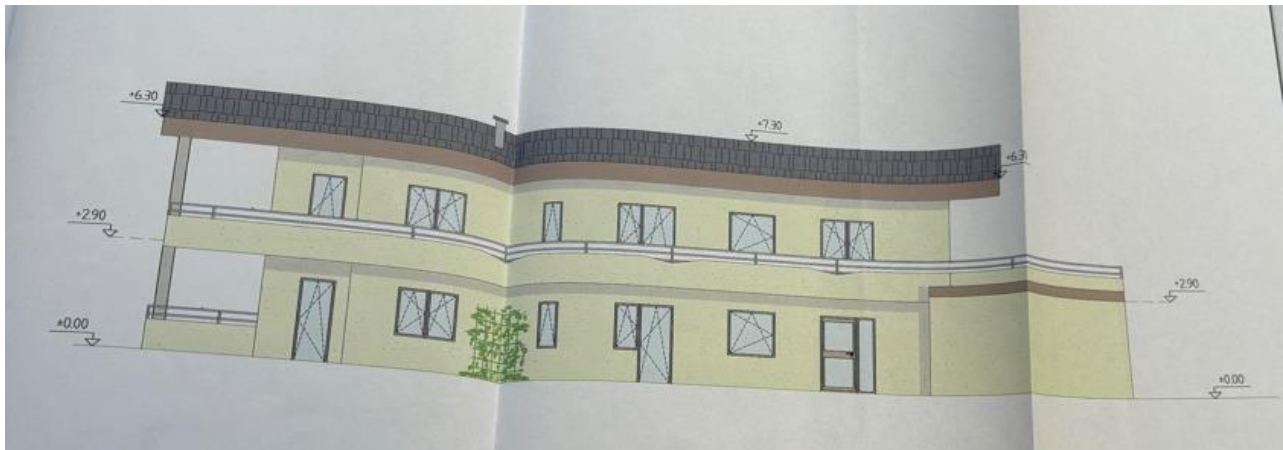


Abbildung 21: Ansicht Nord-Ost

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 22: Außenansicht andere Einheiten (1/8)



Abbildung 23: Ansicht Hintereingang Garage (2/8)



Abbildung 24: Außenansicht (3/8)



Abbildung 25: Ansicht Balkon (4/8)



Abbildung 26: Ansicht Balkon (5/8)



Abbildung 27: Ansicht Höhe Balkon unzureichend (6/8)¹⁷



Abbildung 28: Außenansicht (7/8)



Abbildung 29: Außenansicht (8/8)

¹⁷ Hinweis: Die Höhe der Brüstung entspricht nicht der OIB-Richtlinie.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 30: Terrasse (1/6)



Abbildung 31: Terrasse (2/6)



Abbildung 32: Terrasse (3/6)



Abbildung 33: Terrasse / Details Fenster und Jalousie (4/6)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 34: Terrasse (5/6)



Abbildung 35: Terrasse rückwärtiger Bereich Richtung Garage (6/6)



Abbildung 36: Badezimmer (Zubehör) (1/5)



Abbildung 37: Badezimmer (Zubehör) (2/5)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 38: Badezimmer (3/5)



Abbildung 39: Badezimmer (4/5)



Abbildung 40: Badezimmer (5/5)



Abbildung 41: WC (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 42: WC (2/2)



Abbildung 43: Flur, Ansicht separater Eingang (1/4)



Abbildung 44: Flur (2/4)

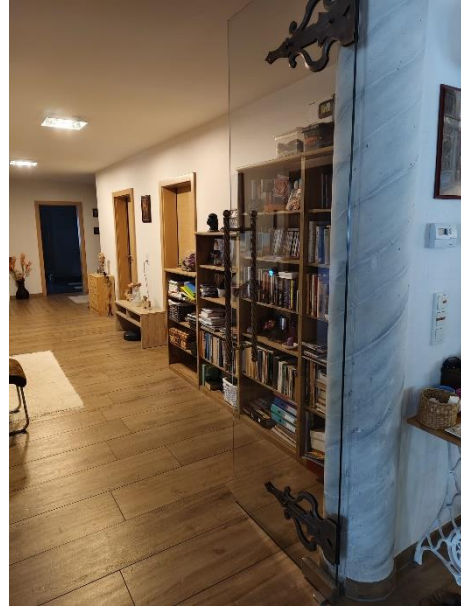


Abbildung 45: Flur, Glastür Richtung Flur (3/4)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 46: Flur, Details Bodenbelag (4/4)



Abbildung 47: Zimmer I (1/5)



Abbildung 48: Zimmer, Details Innentüren (2/5)



Abbildung 49: Zimmer II (3/5)

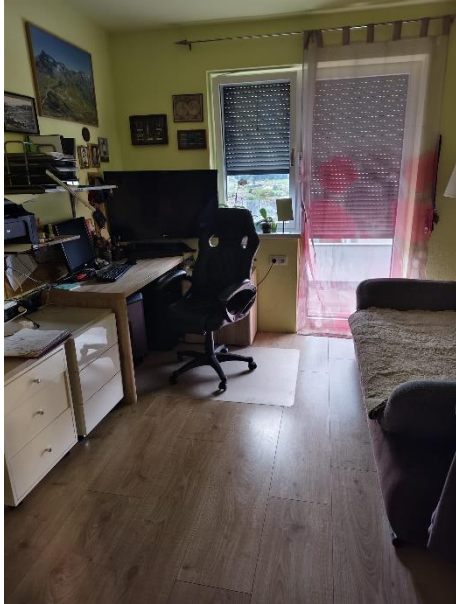


Abbildung 50: Zimmer III (4/5)

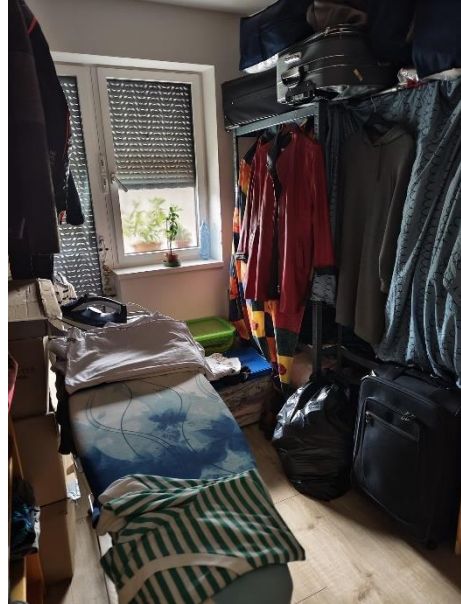


Abbildung 51: Ankleidezimmer (Zubehör) (5/5)



Abbildung 52: Küche (Zubehör) (1/2)



Abbildung 53: Küche (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 54: Eckbank



Abbildung 55: Wohnzimmer (1/6)



Abbildung 56: Wohnzimmer, Details Fenster (2/6)



Abbildung 57: Wohnzimmer (3/6)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 58: Wohnzimmer (4/6)



Abbildung 59: Wohnzimmer (5/6)



Abbildung 60: Wohnzimmer (6/6)



Abbildung 61: Heizungsregler



Abbildung 62: Gegensprechanlage



Abbildung 63: Garagenabstellplatz (Zubehör) (1/2)



Abbildung 64: Garagenabstellplatz (Zubehör) (2/2)



Abbildung 65: Bauschäden/-mängel (1/9)¹⁸

¹⁸ Die Bauschäden auf den Abbildungen 65 bis 73 wurden durch Objektsichtprüfer BM DI (TU) Palli Bernhard am 21.08.2023 festgestellt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025



Abbildung 66: Bauschäden/-mängel (2/9)



Abbildung 67: Bauschäden/-mängel (3/9)



Abbildung 68: Bauschäden/-mängel (4/9)



Abbildung 69: Bauschäden/-mängel (5/9)



Abbildung 70: Bauschäden/-mängel (6/9)



Abbildung 71: Bauschäden/-mängel (7/9)



Abbildung 72: Bauschäden/-mängel (8/9)



Abbildung 73: Bauschäden/-mängel (9/9)

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen - Top 3 & Garagenstellplatz APP 03					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Balkon / Terrassen in m²	Bruttogrund- fläche in m² *
Wohnung Top 3					
Gang	28,42	28,42			174,02
WC	3,00	3,00			
Bad	10,31	10,31			
Schrankraum	9,26	9,26			
Küche	17,99	17,99			
Speis	4,02	4,02			
Wohnen	27,14	27,14			
Zimmer	9,52	9,52			
Zimmer	10,20	10,20			
Schlafen	10,37	10,37			
Schrankraum	7,67	7,67			
Bad	7,48	7,48			
Terrasse Nord-West	38,25			38,25	
Terrasse Süd-Ost	63,95			63,95	
Balkon	21,79			21,79	
Wohnung Top 3 gesamt	269,37	145,38	0,00	123,99	
Summe Top 3	269,37	145,38	0,00	123,99	174,02
Garagenstellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare			
Stellplatz APP 03	1	1			
Summe	1	1			
*rechnerisch ermittelt!					
Hinweis: Die Flächenaufstellung wurde aus dem Nutzwertgutachten übernommen; die Raumaufteilung entspricht NICHT dem Letztstand / vorgefundenem IST-Zustand! (vgl. Ausführungen im Gutachten!)					

Abbildung 74: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen gem. Nutzwertgutachten
(nicht exakt der Realität entsprechende Aufteilung!)¹⁹

¹⁹ WICHTIGER HINWEIS: Die Flächen wurden innen anders ausgeführt. Es bestehen faktisch keine zwei Bäder. Die gesamten Nutzflächen und die BGF entsprechen dennoch approximativ der Summe der realen Flächen. Vgl. Detailhinweise zum Grundriss bzgl. der abweichenden Aufteilung.

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Top 3 & APP 03	Besichtigt	am	22.04.2025
Straße	Imming 41		durch	SV Bienert
Ort	Bruck am Ziller	Stichtag		22.04.2025

ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG				
Lage	Gut	Baujahr	2014	
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Mittel	im Jahr		
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)	
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe			

ERMITTLUNG DES BODENWERTES				
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten				
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten				
Grundstücksflächen				
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert
Landwirtschaftliches Mischgebiet (unbelastet)		800	533,00	426.400
Grundstücksfläche (m²)		800		
Anpassung Bodenrichtwert				
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO
Liegenschaft			533,00	426.400
Wohnungsanteil	398	von 1.048		161.934
Bodenwert (EURO)				161.934

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Wohnfläche - Top 3	Wohnen	145,38	0,00	12,50	21.807
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		145,38			
Garagenstellplatz APP 03		1,00	0,00	125,00	1.500
Gargenstellplätze		1			
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					23.307

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN				
			in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 14,43 (in EURO p.a.)		9,00%	2.098
Mietausfallwagnis			2,50%	583
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)			11,50%	2.680

Abbildung 75: Ertragsberechnung (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 3, Garagenstellplatz AAP 03

Imming 41 – A-6260 Bruck am Ziller

Mai 2025

REINERTRAG (EURO p.a)		20.627
VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	3,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,05%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,15%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00%	
4. Anpassung Wertenentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)	3,20%	5.182
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		15.445
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Stichtag (Jahr)	2025	
Baujahr	2014	
fiktives Alter	11	
rechnerische RND	69	
Gutachtliche Veränderung RND	0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	69	27,69
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		427.729
ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN (hier: Over- und underrented)		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)		
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)		427.729
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		427.729
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		589.664
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		589.664

Abbildung 76: Ertragsberechnung (2/2)

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Top 3 & APP 03		
Adresse	Imming 41		
Grundstücksfläche m²	800	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (fiktiv)	2014	Stichtag	2025
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m²
Wohnung Top 3	174,02	84%	145,38
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	2,5%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
Summe BGF	178,37		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.		
bezogen auf Top 3	2.100		374.578
Garagenstellplatz APP 03	20.000		20.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			394.578
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	20,0%		78.916
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	5,0%		19.729
Außenanlagen (%)	5,0%		19.729
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			512.951
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
Alter des Gebäudes in Jahre	11		
Restnutzungsdauer in Jahre	69		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	69		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-14%		-70.531
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			442.421
		EURO	
Abschläge	0,00%	ca.	0
keine	0		
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			442.421
Bodenwert (anteilig)			161.934
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			161.934
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			604.355
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			604.355

Abbildung 77: Sachwertberechnung