
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 13. Juni 2025
Az.: 4 E 466/25m
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top 36** sowie **Tiefgaragenstellplatz APG 79** in A-6130 Schwaz, Dr.-Karl-Psenner-Straße 44.

Katastralgemeinde:	Schwaz
Grundstücksnummer:	866/2
Grundbuch BG:	Schwaz
Grundbuchkennzahl:	87007
Einlagezahl:	2287
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 81/13.374, B-LNr. 151 WEG-Anteile 81/13.374, B-LNr. 152 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36) WEG-Anteile 7/13.374, B-LNr. 153 WEG-Anteile 7/13.374, B-LNr. 154 (verbunden mit Wohnungseigentum an APG 79)
Eigentümer:	Frau Kathrin Gottner und Herr Josef Wilfling
zum Wertermittlungstichtag:	30.04.2025

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
(ohne Zubehör) zum Stichtag
30.04.2025:**

229.000 Euro

(in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Gem. Feststellungen im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen, verfügt die bewertungsgegenständliche Wohnung über **kein** (wertrelevantes) Zubehör

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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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 32 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.....	18
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	19
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	21
5. Sonstige rechtliche Angaben	22
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	23
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	23
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	24
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	26
4. Erschließungszustand des Grundstücks	26
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	28
1. Gebäudeeckdaten.....	28
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	28
3. Gebäudezustand.....	31
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	31
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	32
1. Allgemeines	32
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	33
3. Bodenwertermittlung	33
4. Ableitung des Ertragswertes	35
4.1. Ertragsverhältnisse.....	35
4.2. Rohertrag	35
4.3. Bewirtschaftungskosten	36
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	37
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38

4.6.	Vervielfältiger	39
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	39
4.8.	Ergebnis der Ertragswertberechnung (ohne Zubehör)	39
5.	Ableitung des Sachwertes	40
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang	40
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	40
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	41
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	41
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör)	41
6.	Ableitung des Verkehrswertes	42
G. 	BESONDERE BEMERKUNGEN	45
H. 	ANLAGEN	46
	Lage im Raum	47
	Grundbuchauszug	49
	Katastralmappenauszug	53
	Flächenwidmungsplan	54
	Raumordnung	55
	Gefahrenzonendarstellung	56
	HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	59
	Altlastenkataster	61
	Leitungsauskunft	62
	Grundrisse	66
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	68
	Flächenzusammenstellung	74
	Ertragswertberechnung	75
	Sachwertberechnung	77

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Schwaz Herr Richter Dr. Peter Schmid Gerichtsabteilung 1 Ludwig-Penz-Straße 13 A-6130 Schwaz
Betreibende Partei:	Sparkasse Schwaz AG Franz-Josef-Straße 8 -10 A-6130 Schwaz <i>vertreten durch:</i> <i>Mag. Markus Gredler</i> <i>Talstraße 4a</i> <i>A-6280 Zell am Ziller</i>
Verpflichtete Partei:	Frau Kathrin Gottner Dr.-Karl-Psenner-Str. 44 A-6130 Schwaz und Herr Josef Wilfling Dr.-Karl-Psenner-Str. 44 A-6130 Schwaz <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Frau Kathrin Gottner Dr.-Karl-Psenner-Str. 44 A-6130 Schwaz WEG-Anteile 81/13.374, B-LNr. 151 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36). WEG-Anteile 7/13.374, B-LNr. 153 (verbunden mit Wohnungseigentum an APG 79). Herr Josef Wilfling Dr.-Karl-Psenner-Str. 44 A-6130 Schwaz WEG-Anteile 81/13.374, B-LNr. 152 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36). WEG-Anteile 7/13.374, B-LNr. 154 (verbunden mit Wohnungseigentum an APG 79).
Auftrag vom:	06. März 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 36 sowie TG Stellplatz 79), 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:	30.04.2025 (Datum der Lokalaugenscheinnahme).
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, Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die

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

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. 30.04.2025),

Grundbuchauszug EZ 2287 (v. 04.06.2025),

TZ 2649/2006 Kaufvertrag Stadtgemeinde Schwaz // Neue Heimat Tirol (v. 18.09.2006),

TZ 579/2007 Schuldschein Land Tirol (v. 13.02.2007),

Nutzwertgutachten (Architekt, Vogl-Fernheim, v. 20.02.2007),

TZ 3295/2008 Dienstbarkeitsvertrag Stadtgemeinde Schwaz // Neue Heimat Tirol (v. 23.09.2008),

TZ 3473/2018 Dienstbarkeitsvertrag Neue Heimat Tirol // Stadtwerke Schwaz (v. 09.10.2018),

TZ 1059/2019 Kaufvertrag Neue Heimat Tirol//Schiestl (v.06.12.2018),

TZ 1214/2019 Kaufvertrag Neue Heimat Tirol//Gottner und Wilfling (v. 18.12.2018),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Lageplan (v. 0.07.2006; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Schwaz v. 09.10.2006 versehen)
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung „Mietwohnbau und Gewerbeobjekt (v. 03./04.07.2006),
- Verhandlungsschrift zu o.g. Bauvorhaben (v. 10.08.2006),
- Nutzflächenaufstellung (v. 28.06.2006),
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“, Az. 4238/2006-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 09.10.2006),
- Nicht datierte Stellplatzberechnung (offensichtlich nach 09.10.2006 erstellt; da Ergebnis: 140 Stellplätze),
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ Az. 4238/1/2006-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 27.10.2006); Berichtigung hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze²
- Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.06.2006, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Schwaz v. 09.10.2006 versehen),
- Ansuchen um Genehmigung von Abweichungen (Schreiben v. Planungsbüro Atelier Jäger, v. 14.12.2006),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben Az. 030-65/2007

² Gem. Wortlaut der Bewilligung v. 27.10.2006 wurde die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zunächst (d.h. mit Bescheid v. 09.10.2006; 141 Stellplätze) offensichtlich zu gering ausgewiesen und mit dem neuerlichen Bescheid (auf 140 Stellplätze) korrigiert, sodass der Bescheid v. 09.10.2006 dahingehend (d.h. hinsichtlich der Anzahl der geforderten Stellplätze) als hinfällig zu erachten ist.

-
- (Stadtgemeinde Schwaz, v. 26.01.2007),³
- Berufungsbescheid (Stadtgemeinde Schwaz, v. 02.02.2007; Abweisung versch. Einwendungen einer Anrainerin),
 - **Tekturpläne** zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.11.2006; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Schwaz v. 26.02.2007 versehen),
 - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben / Tekturbewilligung Az. 4238/2/2007-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 26.02.2007),
 - Berufungsbescheid (Stadtgemeinde Schwaz, v. 09.05.2007; Abweisung versch. Einwendungen einer Anrainerin),
 - Ansuchen um Bewilligung einer Umnutzung im Bereich einer EG-Einheit (inkl. aktualisierter Stellplatzberechnung, v. 29.05.2009),
 - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben / Tekturbewilligung Az. 4238/3/2009-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 09.06.2009; Bewilligung einer Umnutzung im Bereich einer EG-Einheit),
 - **Benützungsbewilligung** Az. 4238/2008-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 15.04.2008; Teilbenützungsbewilligung der Einheiten E1, E3 und E5 - nicht bewertungsgegenständlich!!),
 - **Bauvollendungsanzeige (v. 11.04.2008, ausgenommen einzelne Gewerbeeinheit im EG),**
 - **Benützungsbewilligung** Az. 4238/1/2008-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 02.05.2008; Erteilung der Benützungsbewilligung des gesamten Bauwerks ausgenommen Top E2, E4 und E6),
 - **Benützungsbewilligung** Az. 4238/2/2008-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 14.07.2008; Erteilung der Benützungsbewilligung für Einheit Top E2),
 - **Benützungsbewilligung** Az. 4238/3/2009-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 10.06.2009; Erteilung der Benützungsbewilligung für Einheit Top E6),
 - **Benützungsbewilligung** Az. 4238/4/2010-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 16.06.2010; Erteilung der Benützungsbewilligung der restlichen Einheit Top E4),
 - Bauanzeige zum Vorhaben „Anbringung von Solaranlagen“ (v. 11.12.2007; inkl. Lageplan und kurzer Beschreibung des Vorhabens),
 - Tekturplan zum Vorhaben Solaranlage (v. 30.11.2006(08.11.2007; ausschließlich Ansichten und Schnitte),
 - Sowie div. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Erschließungskostenbescheide, Schriftverkehr betreffend unzulässiger Balkonabtrennung, Einreichplan Ansicht Farbkonzept, versch. weitere Pläne betreffend nicht bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheiten im EG etc.

Mikrolageplan (tiris online, v. 04.06.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 04.06.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 04.06.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 04.06.2025),

³ Hinweis: Aufgrund eines Formfehlers im Lageplan musste einer Anrainerin (Maria-Elisabeth Holzner) der Bescheid v. 09.10.2006 erneut zugestellt werden, da dieser gem. Wortlaut des Bescheids v. 26.01.2007 andernfalls nicht in Rechtskraft erwachsen wäre.

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 04.06.2025),
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 04.06.2025),
Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 04.06.2025),
Orthofoto (tiris online, v. 04.06.2025),
HORA-Pass (eHORA, v. 02.06.2025),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 02.06.2025),
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 02.06.2025),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 02.06.2025),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 02.06.2025),
Leitungspläne (tigas, v. 02.06.2025),
Leitungspläne Stadtwerke Schwaz (v. 02.06.2025),
Arbeitsmarktdaten Bezirk Schwaz (AMS, 05/2025),
Bilddokumentation und Fotos,
WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,
Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Nutzwertgutachten v. 20.02.2007,
- Energieausweis v. 20.07.2018,
- Protokoll der Eigentümergemeinschaft 2021 & 2023,
- Vorschreibung für das Kalenderjahr 2025.

Tag der Ortsbesichtigung:

30. April 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin:

Frau Kathrin Gottner (Verpflichtete Partei),

Herr Josef Wilfling (Verpflichtete Partei),

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

Dauer des Ortstermins: von ca. 10:00 bis ca. 10:30 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 Klimaanlageanlagen 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 Schwaz (Mail v. 16.04.2025) mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände / offene Forderungen vorliegen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

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

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese

Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	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 Informationen (Mail v. 27.05.2025) belaufen sich die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft zum 27.05.2025 auf 203.426,39 Euro. - Die Zuführung für die Instandhaltungsrücklage der bewertungsgegenständlichen Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes beläuft sich seit 01.01.2025 auf 89,53 Euro monatlich.
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	- Von der Hausverwaltung wurde uns die Vorschreibung ab 01.01.2025 vorgelegt. - Demnach beläuft sich die Vorschreibung für die bewertungsgegenständlichen Wohnung ab 01.01.2025 auf insgesamt 343,07 Euro brutto (Vorauszahlungen für Betriebskosten: 105,06 Euro, Heizkosten: 16,13 Euro; Warmwasser: 28,42 Euro; Kaltwasser: 48,97 Euro; Verwaltungskosten: 30,44 Euro). Hinzu kommen Zuführungen zur Rücklage in o.g. Höhe. - Insgesamt kann die Höhe der Vorschreibung für ein derartiges Objekt als marktüblich erachtet werden.
Umfang der Besichtigung:	- Gebäude von außen, - Außenanlagen, - Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts, - Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung (alle Zimmer), - Keller (Heizraum/Allgemeinflächen) und Tiefgarage, - Loggia, - 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 2287, KG 87007 v. 04.06.2025 bestehen im C-Lastenblatt⁴ folgende potenziell wertrelevante Eintragungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

- 1) Lfd. Nr. 1a und 2 TZ 2649/2006 **Dienstbarkeiten des Gehens und der Benützung von Parkplätzen** gem. Pkt X Kaufvertrag 2006-09-18 auf Gst 866/2 für Stadtgemeinde Schwaz als Verwalterin des öffentlichen Gutes auf Anteil B-LNR 11 13 15 17 22 23 30 34 41 55 57 58 59 65 81 88 89 94 96 98 100 105 112 123 125 126 133 bis 140 147 bis 158 171 bis 174 181 bis 192 203 bis 206 209 210 215 bis 218 232 233

Hierbei handelt es sich um eine eingetragene Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtgemeinde Schwaz für die Benützung von Parkplätzen. Diese Dienstbarkeit erwächst aus dem abgeschlossenen Kaufvertrag v. 18.09.2006 aus Abschnitt X, welcher aufführt, dass „die Neue Heimat Tirol der Stadtgemeinde Schwaz das Recht der Nutzung von zwanzig Abstellplätzen im Freien vor den Geschäften durch die Allgemeinheit auch während der Geschäftszeiten als grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit einzuräumen hat. [...]“.“

Ergebnis: Grundsätzlich wäre eine derartige Eintragung als Belastung anzusehen, im vorliegenden Fall (innerstädtische Projektentwicklung, dichte Bebauung, etc.) ist die Eintragung derartiger Dienstbarkeiten für die öffentliche Hand jedoch als nicht unüblich einzustufen und wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt, resp. ist deren Werthaltigkeit über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter ausreichend reflektiert. Diese Anzahl an Stellplätzen wäre ohnehin auch für Besucher etc. vorzuhalten.

- 2) Lfd. Nr. 3a TZ 579/2007: **Veräußerungsverbot für das Land Tirol**

Die Einräumung von derartigen Veräußerungsverboten gem. TWFG stellt eine übliche Voraussetzung zur Gewährung eines Förderkredites dar. Das Veräußerungsverbot ist gleichlautend unter Abschnitt B der bewertungsgegenständlichen Anteile

⁴ 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.

eingetragen. Auftragsgemäß wird das Veräußerungsverbot nicht mitbewertet.

- 3) Lfd. Nr. 6a TZ 3295/2008: Dienstbarkeit der Benützung von 20 oberirdischen Stellplätzen gem Pkt IIa) Dienstbarkeitsvertrag 2008-09-23 auf Gst 866/2 für Stadtgemeinde Schwaz (als Vertreterin der Allgemeinheit).

Diese Eintragung bezieht sich auf die Eintragung der Nr. 1). In dem aufgeführten Vertrag wurden die betroffenen Stellplätze entsprechend markiert und zugeordnet.

Ergebnis: Vgl. Ausführung zu Nr. 1).

- 4) Lfd. Nr. 7a TZ 3473/2018: **Dienstbarkeit der Verlegung von Leitungen, der Errichtung einer Transformatorstation sowie des Gehens und Fahrens** gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 2018-10-09 auf Gst 866/2 für Gst .1035 2480 in EZ 48

Diese Dienstbarkeit resultiert aus dem abgeschlossenen Vertrag der Neuen Heimat Tirol und den Stadtwerken Schwaz v. 09.10.2018.

Die Dienstbarkeitsverpflichtete, und zwar für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 866/2 in EZ 2287 räumt hiermit der Stadtwerke Schwaz GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Gst 2480 und .1035 in EZ 48 die immerwährenden und unentgeltlichen Rechte ein, auf Gst 866/2

a) innerhalb der im Dienstbarkeitsplan mit oranger Farbe eingezeichneten Dienstbarkeitsflächen Mittelspannungsleitungen (= geringer als 36 kV), Niederspannungsleitungen, Nebenleitungen und Datenleitungen, zu verlegen, zu erhalten, zu erneuern, dauernd zu belassen und zu benützen,

b) innerhalb der im Dienstbarkeitsplan mit ockergelber Farbe eingezeichneten Dienstbarkeitsfläche Mittelspannungsleitungen (= geringer als 36 kV), Niederspannungsleitungen, Nebenleitungen und Datenleitungen, zu verlegen, zu erhalten, zu erneuern, dauernd zu belassen und zu benützen, sowie diese Fläche zur Ausübung des zu Punkt c) angeführten Rechtes zu begehen und befahren und

c) innerhalb der im Dienstbarkeitsplan mit blauer Farbe eingezeichneten Dienstbarkeitsfläche eine Transformatorstation mit einem integrierten Verteilerpunkt für Lichtwellenleiter zu errichten, zu erhalten, zu erneuern, dauernd zu belassen, zu benützen und zu betreiben sowie unterirdisch Mittelspannungsleitungen (=geringer als 36 kV), Niederspannungsleitungen, Nebenleitungen und Datenleitungen zu verlegen, zu erhalten, zu erneuern, dauernd zu belassen und zu benützen.

Ergebnis: Da es sich bei den oben aufgeführten Leitungen und

Maßnahmen handelt, die der eigenen Erschließung des Objektes dienen, wird dieser Eintragung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

- 5) Lfd. Nr. 104a TZ 1059/2019: **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002** gem Pkt XII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-06

Die Vertragsteile treffen abweichend zu den Bestimmungen des WEG 2002 folgende Vereinbarungen:

a) Allgemein

Die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage gemäß § 32 Abs. 1 WEG 2002 erfolgt weiterhin nach der Nutzwertaufstellung vom 12.11.2018 [Beilage ./Dj, welche auf dem Nutzwertgutachten des gerichtlich beideten Sachverständigen Architekt Vogl-Fernheim ZT GmbH vom 20.02.2007, basiert. Der Gesamtnutzwert für die Abrechnung der kaufgegenständlichen Wohnanlage beträgt somit 6682 und nicht wie im Nutzwertgutachten des gerichtlich beideten Sachverständigen Architekt Vogl-Fernheim ZT GmbH vom 23.10.2018. 6687.

b) Wasser- und Kanalgebühren

Die Aufteilung der Wasser- und Kanalgebühren erfolgt nach dem durch Zähler gemessenen Verbrauch.

c) Müllkosten

Die Aufteilung der Müllgebühren erfolgt durch eine separate Vorschreibung für Wohnungen und Geschäftslokale, wobei die Geschäftslokale die Kosten nach Einzeltonnen verrechnen.

d) Heizkosten

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Bestimmungen des HeizKG. Für die Kosten der Heizanlage wurde ein eigener Heizkostenzähler installiert. Für die Kosten der Heizung der Geschäftseinheiten wurden mehrere Subzähler installiert.

e) Bauliche Maßnahmen

Die jeweiligen Wohnungseigentümer der Geschäftseinheiten sind berechtigt, auf ihre Kosten an der Außenfassade der Geschäftseinheiten - auch im Bereich der Ein- und Ausgänge - Geschäftsschilder bzw. Werbetafeln unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Gesetzesbestimmungen anzubringen. Die dazu allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind vom jeweiligen Eigentümer des Geschäftslokales auf dessen Kosten einzuholen. Diesbezügliche Erhaltungs- und Instandhaltungskosten treffen den jeweiligen Wohnungseigentümer der Geschäftseinheit selbst.

Den jeweiligen Wohnungseigentümern der Geschäftseinheiten steht das alleinige Gestattungsrecht auch hinsichtlich der Außenansicht (Schaufensterfläche) ihrer Geschäftseinheit zu. Dabei dürfen die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht unzumutbar benachteiligt werden.

Ergebnis: Die oben aufgeführte Aufteilung über die Aufwendungen führt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zu keiner gesonderten Wertrelevanz.

- 6) Lfd. Nr. 105a TZ 1059/2019: **Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002** gem Pkt XV lit b) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-06 403

Hierbei handelt es sich um die genaue Zuordnung (vgl. Anhang) der in 1) aufgeführten Stellplätze für die Stadtgemeinde Schwaz.

Ergebnis: Eine gesonderte Wertrelevanz besteht durch die Benützungsregelung nicht.

- 7) Lfd. Nr. 106a TZ 1214/2019: **Vorkaufsrecht** gem Pkt XVI Kaufvertrag 2019-01-28 für NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH auf Anteil B-LNR 151 bis 154

Gemäß abgeschlossenem Kaufvertrag zwischen der Neuen Heimat Tirol und Gottner/Wilfling v. 18.12.2018 wurde folgendes festgehalten:

„Aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2016 (BGBl I. 157/2015) steht der Bauvereinigung gemäß § 15g Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [WGG 1979] im Fall einer nachträglichen Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß § 15b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist.

Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis von € 158.766,00 darf ohne Zustimmung der Verkäuferseite binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages (maßgeblich ist das Datum der Gegenfertigung durch die NEUE HEIMAT TIROL) nicht gelöscht werden.

Die kaufgegenständliche Wohnung samt Abstellplatz wurde aufgrund des Gutachtens des beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Ing. Gerald Lugger vom 18.04.2018 zum Zeitpunkt der Angebotslegung mit € 216.200,00 bewertet. Das Vorkaufsrecht erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages in Höhe von € 57.434,00, welcher sich aus dem Vergleich des Verkehrswerts mit dem festgesetzten Kaufpreis der Wohnung ergibt, innerhalb der ersten zehn Jahre, spätestens jedoch nach zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages und ist im zweiten Fall das Vorkaufsrecht grundbücherlich ex lege zu löschen. [...]

Die Käuferseite, nämlich Frau Kathrin GOTTNER, geb.

01.04.1985, und Herr Josef GOTTNER, geb. 18.02.1984, räumt der NEUE HEIMAT TIROL ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 15g Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [WGG 1979] ein und nimmt die NEUE HEIMAT TIROL diese Rechtseinräumung ausdrücklich und rechtsverbindlich an.“ (Wortlaut der Urkunde).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientieren wir uns an den Erkenntnissen des OGH (Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.2006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022) und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch auf Exekutionsverfahren anzuwenden ist (und dieses Recht entsprechend im Zuge der Exekution zu löschen sein wird / nicht auf einen potenziellen Ersterher übergeht). Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wir daher davon ausgegangen, dass das Vorkaufrecht im Zuge der Versteigerung zu löschen ist und nicht auf einen potenziellen Ersterher übergeht. Daher ist dieser Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen. Sollte eine rechtliche Detailprüfung, die hier weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Geschäftsfeld eines Liegenschaftssachverständigen fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 2287, KG 87007 v. 04.06.2025 besteht im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 2a: TZ 2649/2006: Zuschreibung Gst 866/1 aus EZ 1962 und Einbeziehung in Gst 866/2
- 2) Lfd. Nr. 3a: TZ 2649/2006: Kaufvertrag 2006-09-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 877/2 aus EZ 622 zu Gst 866/2

Hierbei (lfd. Nr 2a und 3a) handelt es sich um Eintragungen, die historische Grundstücksänderungen abbilden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf den grundbücherlichen Letztstand und auf die im Grundbuchauszug angegebenen Grundstücksflächen abgestellt. Diese Eintragungen werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung somit nicht weiter berücksichtigt (und wären darüber hinaus als nicht wertrelevant einzustufen). Sollten eingehende Untersuchungen wie bspw. ein Neuaufmaß des Grundstücks zu einer Änderung der Grundstücksfläche führen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

- 3) Lfd. Nr. 4a: TZ 1059/2019: Verwalter der Liegenschaft NEUE HEIMAT TIROL, Gemeinnützige WohnungsGmbH (FN 50504x), Gumpfstraße 47, 6020 Innsbruck

Bei der Lfd. Nr. 4a handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Hausverwaltung des bewertungsgegenständlichen Objektes. Diese Eintragung hat einen rein informativen Charakter und bedingt 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 Stadtwerke Schwaz (v. 03.06.2025) und Tigas (v. 02.06.2025) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen, die der eigenen Erschließung und Versorgung der betrachtungsgegenständlichen baulichen Anlagen dienen (vgl. Leitungspläne in der Anlage und Ausführungen Abschnitt Dienstbarkeiten).

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 wurde durch die Hausverwaltung (Mail v. 27.05.2025) ein Energieausweis übermittelt. Dieser wurde am 20.07.2018 ausgestellt und hat somit eine Gültigkeit bis zum 19.07.2028.

Diesem sind folgende Kerndaten zu entnehmen:

HWB_{Ref, SK}: 86,6 kWh/m²a,

Energieklasse: C

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit nicht vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Erfahrungswerten für ein derartiges, älteres Gebäude 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 Schwaz. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 06.01.2024) eine Flächenwidmung als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen (kein Bauland als Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] auf.

Umliegende Flächen sind als Wohngebiet (§ 38 I TROG), Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Sonderfläche Sportanlage § 50, Festlegung der Art der Sportanlage bzw. Sonderfläche aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen § 43 (1) b gewidmet.

Gem. §51 TROG können verschiedene Ebenen mit einer unterschiedlichen Teilfestlegung bestimmt werden. Bei dem vorliegenden bewertungsgegenständlichen Objekt ist die Teilfestlegung wie folgt geregelt:

- **Ebene 1:** TG STg: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Tiefgarage
- **Ebene 2:** EG: SH: Sonderfläche Handelsbetrieb § 48a Festlegung von Betriebstyp und/oder Höchstausmaßen von Kundenflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]
- **Ebene 3:** restl. Geschoße Wg: Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße auf Gst. 877/2 (öffentliches Gut) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 16.04.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Dieser sieht folgende Punkte vor:

- BMD M 2.40 (Mindestbaudichte)
- BMD H 6.30 (Höchstbaudichte)
- BW o TBO (Bauweise + Mindestabstand TBO)
- BP H 5450 m² (Bauplatzgröße höchst)
- HG H 549.20 NN (Bauhöhe, oberster Punkt Gebäude)

Zur Errichtung der betrachtungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals in 07/2006 angesucht. Die erstmalige Baubewilligung erfolgte sodann am 09.10.2006 (Az. 4238/2006-B). Mit einer weiteren Bewilligung vom 27.10.2006 (Az. 4238/1/2006-B) erfolgte sodann eine Korrektur der nachzuweisenden Stellplätze, ehe am 26.01.2007 aufgrund von Formfehlern im Bewilligungsverfahren eine weitere Bewilligung (Az. 030-65/2007) erforderlich wurde. Mit der **Tekturbewilligung vom 26.02.2007** (Az. 4238/2/2007-B; **offizieller Letztstand**) wurden sodann verschiedene Abweichungen bewilligt.

Die Fertigstellung der baulichen Anlage – mit Ausnahme einzelner, nicht bewertungsgegenständlicher Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – wurde gem. Fertigstellungsmeldung zum 11.04.2008 angezeigt. In der Folge wurden mehrere Benützungsbewilligungen erteilt – die für die bewertungsgegenständliche Wohnung maßgebliche Benützungsbewilligung datiert auf den 02.05.2008 (Az. 4238/1/2008-B-K). Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2008 zu datieren**.

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:

- Lageplan (v. 0.07.2006; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Schwaz v. 09.10.2006 versehen)
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung „Mietwohnbau und Gewerbeobjekt (v. 03./04.07.2006),
- Verhandlungsschrift zu o.g. Bauvorhaben (v. 10.08.2006),
- Nutzflächenaufstellung (v. 28.06.2006),
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“, Az. 4238/2006-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 09.10.2006),
- Nicht datierte Stellplatzberechnung (offensichtlich nach 09.10.2006 erstellt; da Ergebnis: 140 Stellplätze),
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ Az. 4238/1/2006-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 27.10.2006); Berichtigung hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze⁵
- Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.06.2006, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Schwaz v. 09.10.2006 versehen),
- Ansuchen um Genehmigung von Abweichungen (Schreiben v. Planungsbüro Atelier Jäger, v. 14.12.2006),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben Az. 030-65/2007 (Stadtgemeinde Schwaz, v. 26.01.2007),⁶
- Berufungsbescheid (Stadtgemeinde Schwaz, v. 02.02.2007; Abweisung versch. Einwendungen einer Anrainerin),
- **Tekturpläne** zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.11.2006; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Schwaz v. 26.02.2007 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben / Tekturbewilligung Az. 4238/2/2007-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 26.02.2007),
- Berufungsbescheid (Stadtgemeinde Schwaz, v. 09.05.2007; Abweisung versch. Einwendungen einer Anrainerin),
- Ansuchen um Bewilligung einer Umnutzung im Bereich einer EG-Einheit (inkl. aktualisierter Stellplatzberechnung, v. 29.05.2009),

⁵ Gem. Wortlaut der Bewilligung v. 27.10.2006 wurde die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zunächst (d.h. mit Bescheid v. 09.10.2006; 141 Stellplätze) offensichtlich zu gering ausgewiesen und mit dem neuerlichen Bescheid (auf 140 Stellplätze) korrigiert, sodass der Bescheid v. 09.10.2006 dahingehend (d.h. hinsichtlich der Anzahl der geforderten Stellplätze) als hinfällig zu erachten ist.

⁶ Hinweis: Aufgrund eines Formfehlers im Lageplan musste einer Anrainerin (Maria-Elisabeth Holzner) der Bescheid v. 09.10.2006 erneut zugestellt werden, da dieser gem. Wortlaut des Bescheids v. 26.01.2007 andernfalls nicht in Rechtskraft erwachsen wäre.

- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben / Tekturbewilligung Az. 4238/3/2009-B (Stadtgemeinde Schwaz, v. 09.06.2009; Bewilligung einer Umnutzung im Bereich einer EG-Einheit),
- **Benützungsbewilligung** Az. 4238/2008-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 15.04.2008; Teilbenützungsbewilligung der Einheiten E1, E3 und E5 - nicht bewertungsgegenständlich!!),
- **Bauvollendungsanzeige (v. 11.04.2008, ausgenommen einzelne Gewerbeeinheit im EG),**
- **Benützungsbewilligung** Az. 4238/1/2008-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 02.05.2008; Erteilung der Benützungsbewilligung des gesamten Bauwerks ausgenommen Top E2, E4 und E6),
- **Benützungsbewilligung** Az. 4238/2/2008-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 14.07.2008; Erteilung der Benützungsbewilligung für Einheit Top E2),
- **Benützungsbewilligung** Az. 4238/3/2009-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 10.06.2009; Erteilung der Benützungsbewilligung für Einheit Top E6),
- **Benützungsbewilligung** Az. 4238/4/2010-B-K (Stadtgemeinde Schwaz, v. 16.06.2010; Erteilung der Benützungsbewilligung der restlichen Einheit Top E4),
- Bauanzeige zum Vorhaben „Anbringung von Solaranlagen“ (v. 11.12.2007; inkl. Lageplan und kurzer Beschreibung des Vorhabens),
- Tekturplan zum Vorhaben Solaranlage (v. 30.11.2006(08.11.2007; ausschließlich Ansichten und Schnitte),
- Sowie div. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Erschließungskostenbescheide, Schriftverkehr betreffend unzulässiger Balkonabtrennung, Einreichplan Ansicht Farbkonzept, versch. weitere Pläne betreffend nicht bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheiten im EG etc.

Abschließende Beurteilung:

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen (insb. Tekturpläne v. 30.11.2006) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten Top 36 (Wohnung in 1. Obergeschoss) augenscheinlich innerhalb der Wohnung Abweichungen zwischen genehmigtem Letztstand und tatsächlicher Ausführung vorhanden sind (vgl. Anmerkungen zum Grundriss in der Anlage). Konkret wurde die Raumaufteilung im inneren der Wohnung abgeändert - die gesamte Fläche der die Wohnung umschließenden Mauern ist hingegen unverändert. Weitere Einheiten wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine weiteren Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

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 36“ in der EZ 2287 verfügt gemäß Auskunft der örtlichen Gemeinde (Mail v. 16.04.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von den Eigentümern selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsverhältnisse vorhanden.
(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:	Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde (Mail v. 16.04.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft <u>keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen (vgl. Ausführungen oben)</u> .
Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:	Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 27.05.2025), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. 7.258,51 Euro bestehen. Da die Eigentümergemeinschaft der Exekution beigetreten ist, ist im Rahmen der vorliegenden Bewertung davon auszugehen, dass <u>Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer der Top 36 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.
Weitere rechtliche Angaben:	<u>Anmerkung bzgl. allfälliger WEG-Darlehen:</u> Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 27.05.2025) besteht <u>kein</u> WEG-Darlehen. 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:	Schwaz.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	14.480 Einwohner (Stand: 01/2025) ⁷ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,7 % (Bezirk Schwaz; Stand: 05/2025) ⁸ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadtgemeinde Schwaz ist die Bezirkshauptstadt des politischen Bezirks Schwaz im Tiroler Unterland. Sie liegt auf der rechten Innseite inmitten des Inntals und ist von einer beeindruckenden alpinen Kulisse umgeben. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Inn im Süden bis in die Ausläufer des Kellerjochs und des Eiblschrofens im Norden. Schwaz gilt als historisch gewachsene Stadt mit großer wirtschaftlicher, kultureller und infrastruktureller Bedeutung für die gesamte Region. Die Stadt war im Spätmittelalter eines der bedeutendsten Bergbauzentren Europas, insbesondere durch den Abbau von Silber und Kupfer. Diese Geschichte prägt das Stadtbild bis heute – sichtbar etwa im Silberbergwerk oder dem prachtvollen Franziskanerkloster. Die verkehrsgünstige Lage an der Inntalautobahn (A12, Ausfahrt Schwaz), die Nähe zur Bahnlinie sowie eine gut ausgebaute regionale Infrastruktur machen Schwaz zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort. Neben einem vielfältigen Angebot an Handel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen sind auch zahlreiche mittelständische und größere Unternehmen in der Stadt angesiedelt – unter anderem in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik und Lebensmittelverarbeitung. Darüber hinaus ist Schwaz Sitz zahlreicher Verwaltungseinrichtungen, Schulen (inkl. Berufs- und Höherbildende Schulen) und Gesundheitseinrichtungen, darunter das Bezirkskrankenhaus Schwaz. Die Stadt erfüllt somit eine zentrale Versorgungsfunktion für das Umland. Der Tourismus spielt in Schwaz eine ergänzende Rolle, insbesondere im Bereich Kultur- und Tagungstourismus. Sehenswürdigkeiten wie das Silberbergwerk, Museen, das Rabalderhaus oder vielfältige Veranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Die Nähe zu Wandergebieten, wie dem Kellerjoch, ergänzt das Freizeitangebot

⁷ Quelle: Statistik Austria.

⁸ Quelle: <http://www.ams.at/>

	im Sommer, während im Winter die umliegenden Skigebiete (z. B. Kellerjochbahn, Zillertal) schnell erreichbar sind. Mit einer Fläche von rund 20,2 km² und einer hohen Bevölkerungsdichte zählt Schwaz zu den einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Die Stadt stellt ein regionales Zentrum mit hoher Lebensqualität und einem breiten Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot dar. Die Einwohnerzahl beträgt gem. Statistik Austria 14.480 (Stand: 01/2025) und entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten stets positiv.⁹
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region sowie der Stadt Schwaz insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Inntal eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum/Bahnhof	rd. 2 km.
• Einkaufsmöglichkeiten	In unmittelbarer Nähe (Hofer und Spar).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrt Schwaz, rd. 2 km entfernt und in rd. 4 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 35 km entfernt, in rd. 35-40 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 170 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Haltestelle: Schwaz Hirschenkreuz rd. 8 Min fußläufig entfernt. Bahnhof Schwaz rd. 15 Busminuten.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die betrachtungsgegenständliche Liegenschaft ist ein gemischt genutztes Objekt. Im Erdgeschoss sind verschiedene Ladenlokale situiert, darüber hinaus befinden sich in den Obergeschossen Wohnungen. Die Umgebung der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft ist wohnwirtschaftlich geprägt und verfügt in unmittelbarer Umgebung über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweise naturnahen Lage mit Ausblick auf die umgebende Bergwelt als „befriedigend“ bezeichnet werden. Im Großraum Schwaz ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:
-----------	--

⁹ Quelle: <http://www.statistik.at/>

- mehrere Allgemeinärzte, verschiedene Fachärzte sowie Apotheken,
- Mehrere Volksschulen und Mittelschulen, eine polytechnische Schule, das Realgymnasium Schwaz, die Tiroler Fachberufsschule Schwaz-Rotholz, ein Bildungszentrum für Pflegeberufe sowie eine Sonderschule,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- mehrere Seniorenheime,
- ein Bezirkskrankenhaus,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter sowie ein Shopping-Center,
- Spiel- und Sportplätze,
- Mehrere Schwimmbäder sowie
- ein reichhaltiges Gastronomieangebot.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ **innerhalb einer Hochwassergefahrenzone HQ 100 bzw. HQ 300** (vgl. Abbildung in der Anlage), sodass bei entsprechenden Ereignissen mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Gem. Tiris Auszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **NICHT** innerhalb einer gelben und/oder roten Wildbach- oder Lawinengefahrenzone.

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der „**Zone 3 (Grad VII)**“. Im unwahrscheinlichen Fall von Erdbeben ist mit Erschütterungen die ggf. zu „**starken Gebäudeschäden**“ führen können (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 2,1 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, insbesondere von Hochwassergefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung:

Randlage innerhalb von Schwaz. Überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit weiteren Mehrfamilienhäusern im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage am Ortsrand mit verschiedenen Grünflächenbereichen im östlichen Teil der Liegenschaft, sowie der Lage an der Erschließungsstraße ist mit einer leicht erhöhten Lärmbelastung aufgrund von Verkehr zu rechnen. Im Rahmen des Ortstermins konnten diesbezüglich jedoch keine störenden Immissionen festgestellt werden. Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.
Topografische Grundstückslage:	Ebenerdig.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klar erkennbare Grundstücksausrichtung. <u>Ausrichtung der baulichen Anlage:</u> Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Süd-West / Nord-Ost 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	87007	2287	-	Schwaz	866/2	5.252,00

Summe der Teilflächen: 5.252,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch): ¹⁰	5.252,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile: <u>Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79:</u> Insg. 176/13.374 Anteile; somit rechnerisch ca. 69,12 m². (Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen!)
Grundstückszuschnitt:	Schlauchförmiger Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen (§ 51 TROG)

¹⁰ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

	– vgl. Ausführungen oben.
Straßenart und -ausbau:	Öffentliches Gut; zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand mit normaler Abnutzung.
Höhenlage zur Straße:	Ebenerdig.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem resp. durch Versickerung (Oberflächenwasser), • Anschluss an das Gasnetz, • Anschluss an das Stromnetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	-
Parkmöglichkeiten:	Gem. Nutzwertgutachten 89 Tiefgaragenstellplätze. Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Parkplätze vorhanden, welche teils durch die Eigentümer benützt werden und teilweise frei verfügbar sind (vgl. Ausführung zu Dienstbarkeiten).
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 <u>nicht</u> im Altlastenverzeichnis 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:	Überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft mit verschiedenen Geschäftslokalen im Erdgeschoss.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2008 (Jahr der Fertigstellung)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 36: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 91,12 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): 77,86 m² zzgl. Nebenflächen: Loggia: 6,20 m² Kellerabteil: 5,92 m² Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,85 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite) Stellplatz: ein Tiefgaragenstellplatz APG79. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich dokumentierten Letztstand (Tekturplan v. 30.11.2006) abgeleitet. Aus dem vorliegenden Nutzwertgutachten geht eine marginal höher Wohnnutzfläche (Abweichung <0,2 m²) hervor. Die Abweichung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung aufgrund der Geringfügigkeit nicht weiter beachtet.</i> <i>Im Zuge des Ortstermins konnten – wie bereits oben dargelegt – augenscheinlich Abweichungen vom genehmigten Letztstand dahingehend festgestellt werden, dass die Raumaufteilung abgeändert wurde (vgl. Hinweise beim Grundriss in der Anlage). Die Angaben zur Wohnnutzfläche basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakte und Nutzwertgutachten) und entsprechen somit u.U. nicht exakt den zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Gegebenheiten /ggf. bestehen geringfügige Flächenabweichungen. Die Angaben zur (Wohn-) Nutzfläche stellen somit nur Näherungsangaben, basierend auf den uns vorliegenden Unterlagen dar.</i> <i>Die hier in Ansatz gebrachten Flächen <u>entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand</u>.</i>

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 2287, welche sich im Gemeindegebiet von Schwaz befindet, stellt eine überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft mit verschiedenen Ladenflächen im Erdgeschoss (zum Zeitpunkt der Einreichung 6 Ladenlokale) dar. Insgesamt befinden sich in der gesamten Liegenschaft (Dr.-Karl-Psenner-Straße 42 – 54) 53 Wohneinheiten, welche sich über das 1. Obergeschoss bis in das 3. Obergeschoss verteilen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 1. Obergeschoss des Wohnhauses situiert über einen Aufzug erreichbar und bestehend aus einer Küche, einem Wohnzimmer, Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einem Vorraum. Ferner verfügt die Wohnung über eine Loggia, welche nach Südwesten ausgerichtete ist.

Im Kellergeschoss ist neben dem zum Allgemeineigentum gehörenden Heizraum sowie Gangflächen der zur Top 36 zugeordnete Kellerraum untergebracht. Ferner sind im Kellergeschoss 89 Stellplätze situiert (APG 79).

Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ferner ist eine Solarthermianlage mit rd. 132 m² Kollektorfläche auf dem Dach des Hauses installiert.

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. Nutzwertgutachten und Baugesuch inkl. Baubeschreibung) und den erlangten Eindrücken im Rahmen des Orts-termins.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Fundamentplatte in Beton, wasserdichte Wanne.
Umfassungswände (Fassade):	Hinterlüftete Faserzementplatten großformatig anthrazit.
Dachhaut:	Pulldach geknickt 3,5° und 60° Dachneigung, Bitumenpappe geschiefert grau, Trapezblech grau.
Fassadentyp:	Verputzte Fassade, gestrichen. Baujahrestypische Wärmeisolierung vorhanden.
Trennwände:	Gipskartonständerwände in den nicht-tragenden Bereichen.
Geschossdecken:	Beton.
Treppen:	Geradläufige Massivtreppe.

	Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnung über das Stiegenhaus 6 (Treppe und Aufzug).
Böden:	Verschiedenartige Bodenbeläge im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung (vgl. Fotodokumentation): Fliesen, Natur Eiche. Loggia: ohne Belag zum Zeitpunkt des Ortstermins.
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung.
Türen:	Haustür: Aluminiumtür mit Glaseinsatz. Gewöhnliche Wohnungseingangstür. Innentüren: Gewöhnliche Zimmertüren in Holzausführung mit bereits erhöhter Abnutzung.
Be-/Entlüftung:	Keine mechanische Entlüftung / Lediglich über Fenster.
Elektroinstallation:	Baujahrestypische einfache Standard-Elektroinstallation.
Heizung:	Zentralheizung mit 330 kW Leistung (Gas). Solarkollektoren (ca. 132 m ²) für die Warmwasseraufbereitung.
Sanitäranlagen:	Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne, Räumlich getrenntes WC (ohne Waschbecken).
Besondere Bauteile:	Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit: - Loggia
Mitzubewertendes Zubehör:	Sowohl gemäß Feststellungen im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über <u>kein</u> fest mit der Immobilie verbundenes (wertrelevantes) Zubehör.
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, • Badezimmer mit gewöhnlicher Badewanne, • Räumlich getrenntes WC, jedoch ohne eigenes Waschbecken. • Im Rahmen des Ortstermins konnte eine in Bezug auf die Innenwände von den Plänen abweichende Raumaufteilung festgestellt werden. Vgl. Dokumentation bei dem Grundriss in der Anlage.
Außenbereich:	• Nach Südwesten ausgerichtete Loggia.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Nur bedingt funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Weitgehend gute natürliche Belichtung der Wohnung in den Zimmern (Ausnahme stellt das selbst „eingebaute“ Zimmer rechts neben der Eingangstür dar).
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem „gewöhnlichen, dem Alter der baulichen Anlagen entsprechenden“ Zustand. <u>Die Abnutzung war bereits erhöht. Anstriche und andere kleinere Arbeiten sind im Rahmen der normalen laufenden Instandhaltung notwendig.</u> Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung konnten insbesondere folgende Abnutzungen und Schäden festgestellt werden: - Einzelne Wandverfärbungen, geringfügige Putzrisse, Bohrlöcher, etc. - Heizkörper zum Zeitpunkt des Ortstermins teilweise demonitiert, - Einzelne Wandstellen nicht gestrichen, - Grundreinigung der Wohnung (bspw. Reinigung der Gegensprechanlage), - Die Tür zur Loggia ist defekt / schließt nicht korrekt, - Der Boden im Bereich der Loggia ist außen abgenutzt. Für die genannten Kleinreparaturen veranschlagen wir pauschal 1.000,- Euro (brutto) zur Instandsetzung.
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. Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins vom Eigentümer 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 Ersthers bzw. die Vermietung zur Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund.
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Gemeindestraße / öffentliches Gut, 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 gewöhnlichen Eindruck. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 36 sowie Tiefgaragenstellplatz APG 79** in A-6130 Schwaz, Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025.

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 Bewertungstichtag 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 Bewertungstichtag 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. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bauabschläge verzichtet. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück vollständig ausgenutzt und auch aufgrund

der WEG-Konstruktion scheidet eine weitere Nachverdichtung auf Dauer aus.

Die Bodenpreise sind im gesamten Bezirk in den letzten Jahren – zumindest bis Mitte 2022 – teils massiv angestiegen und dann wieder signifikant gefallen aufgrund des Anstiegs der Zinsen und damit einhergehender Abkühlung des Immobilienmarktes. Ab Ende 2022/ Beginn 2023 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	2022	2022	2022	2024
	28.03.2023	07.06.2022	09.11.2022	14.03.2022	31.10.2024
Grundstücksfläche (m²)	3.495	1.174	2.007	2.000	569
Gst.	3079/3	3287/12	2035	1315/16	026/1
EZ	559	1358	1747	2208	2042
Widmung	Wohngebiet § 38 (1)	Wohngebiet § 38 (1)	Wohngebiet § 38 (1)	Wohngebiet § 38 (1)	Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)
TZ	1151/2023	2234/2022	3922/2022	1338/2022	3455/2024
Kommentare	Lastenfrei	Dienstbarkeit elektrische Hochspannungs-Fernleitung der TIWAG	Lastenfrei	Lastenfrei	301/467 ideellen Anteile Lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	2.500.000 €	1.233.540 €	2.300.000 €	2.100.000 €	418.950 €
Kaufpreis (EUR/m²)	715,31 €	1.050,72 €	1.145,99 €	1.050,00 €	736,29 €

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 **820,- Euro/m²** für angemessen.

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 der **Hochwassergefahrenzone(n)** berücksichtigt werden, welche

die Nutzbarkeit der belasteten Grundstücksfläche entsprechend einschränken und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	5.252 m ²	820,- Euro/m ²	4.306.640 Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Hochwassergefahren- zonen: HQ 100/300 ¹¹	7,5 %	5.252 m ²	820,- Euro/m ²	- 322.998 Euro
Bodenwert (korrigiert)			758,50 Euro/m²	3.983.642 Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **3.983.642,- Euro** (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (176/13.374 Anteile) von rund **52.424,- 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

¹¹ HQ 100 gem. Tiris Aufmaß auf rd. 2/3 der Grundstücksfläche; nahezu ges. Restgrundstück im Bereich einer HQ 300 Zone - Sohin nahezu ges. Grundstück in einer Hochwassergefahrenzone gelegen. Die unterschiedliche Schwere (HQ 100 vs. HQ 300) wurde bereits bei dem in Ansatz gebrachten prozentualen Abschlag berücksichtigt, sodass darüber hinaus keine Differenzierung zu erfolgen hat.

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 2025 (Bezirk Schwaz) notieren die Mieten für Wohnungen in „brauchbarem (Zustand) ab 50 m²“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 9,87 Euro/m²/p.m. bis hin zu 11,95 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.

Auf den einschlägigen Internetportalen werden gegenwärtig Mietwohnungen in Schwaz angeboten, welche sich in einer Preisspanne von 13,00 €/m² bis 20,00 €/m² befinden (Nettokaltmiete; unverhandelt!). Anzumerken ist, dass es sich bei den inserierten Wohnungen am oberen Ende meist um Wohnungen eines jüngeren Baujahres (respektive Neubauten) handelt oder/und die Objekte in einer besseren Lage situiert sind. Stellplätze werden auf einschlägigen Portalen derzeit nur sehr wenige zur Vermietung angeboten. Hier konnten nur einzelne Angebote im Bereich von 60,- Euro/St. (Außenstellplatz) sowie 79,- bzw. 80,- Euro/St. (TG-Stellplatz) erhoben werden.

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

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 36	77,86 m ²	0,00	11,00	11,00
2	Tiefgaragenstellplatz APG 79	1 St.	0,00	70,00	70,00

In diesem Ansatz sind bereits die nach Südwesten ausgerichtete Loggia und das Kellerabteil ausreichend reflektiert.

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 10,00 % 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. 14,28 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 **12,50 % 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: Wohnliegenschaft mit geringer gewerblicher Nutzung), 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 ein Basis-Liegenschaftszinssatz in

Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten 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 Bandbreiten¹².

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen	3,00 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,05 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,10 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,15 %

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 70 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	70
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2008
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	17
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	53

¹² 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. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

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 3,15 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 53 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Vervielfältiger von:

Wert: 25,61

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

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 werden für kleinere Instandsetzungsarbeiten pauschal 1.000,- in Abzug gebracht (vgl. Ausführung oben).

Darüber hinaus konnten keine weiteren sonstigen wertbeeinflussende Umstände oder Bauschäden festgestellt werden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung (ohne Zubehör)

Ertragswert –	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	11.117,52
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.389,69
in v. H. der Jahresroherträge	12,50%
Reinertrag pro Jahr	9.727,83
Reinertrag des Bodens pro Jahr	1.651,36
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	8.076,47
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,15%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	53
Vervielfältiger [Zahl]	25,61
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	206.846,02
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-1.000,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	205.846,02
Bodenwert	52.424,18
Ertragswert gesamt	258.270,20

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 verlorener 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 5.1, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Standardstufen 3 und 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.¹³)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.200,- Euro/m² BGF**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % veranschlagt. Für den bewertungsgegenständlichen Gargagenstellplatz veranschlagen wir pauschale Herstellungskosten i.H.v. **15.000,- Euro**.

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. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (Einfriedung, Zufahrt und Zuwegung etc.) und besonderen Bauteile werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 2,0 % (Außenanlagen) resp. 1,0 % (besondere Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹⁴**, welcher für Objekte in

¹³ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹⁴ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der

„normaler Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 3.600,- Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten angibt und können angesichts der Gebäudequalität und der objektspezifischen Besonderheiten als plausibel erachtet werden.

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)*	100,23
Herstellungskosten	235.510,40
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	44.746,98
Außenanlagen	4.710,21
Zuschlag für besondere Bauteile	2.355,10
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	287.322,69
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-69.778,37
Abschläge / Zuschläge	-1.000,00
Gebäudesachwert	216.544,32
Bodenwert	52.424,18
Sachwert gesamt	268.968,50
* inkl. Allgemeinflächenanteil!	

Das Ergebnis liegt somit geringfügig (rd. 4,1 %) 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.¹⁵

Der Sachwert wurde mit **ca. 269.000,-- 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.

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,

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

i.H.v. 15 %

für die allgemein eingetrübte Marktlage in Ansatz gebracht (Betrag, gerundet: 40.000,- EUR).

¹⁵ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Gem. WKO- Immobilienpreisspiegel 2025 liegt das Preisband für (gebrauchte) Eigentumswohnungen im Bezirk Schwaz für „gute“ Lagen je nach Wohnwert in einer Größenordnung von ca. 2.600,- bis 3.300,- Euro/m² Wohnnutzfläche. Für sehr gute Lagen beträgt das Preisband je nach Wohnwert rd. 3.300,- bis knapp 3.950,- 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 im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft notieren in einer Größenordnung von rd. 2.800,- bis knapp über 5.000,- Euro/m² Nutzfläche. Werte über 4.000 Euro/m² werden fast ausschließlich in zentraleren Lagen und höherwertigerer Ausstattung aufgerufen und sind somit nicht uneingeschränkt mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar. In Sichtweite (Anton Öffner Straße) zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ferner ein Objekt für rd. 2.800 Euro/m² NF (inkl. Garage, jedoch deutlich älteres Baujahr) angeboten. Die meisten Wohnungen werden bereits inkl. Stellplatz angeboten. Ferner werden einzelne Neubauprojekte für Quadratmeterpreise von bis zu knapp über 6.000 Euro/m² Nutzfläche vermarktet. Diese sind mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung nicht vergleichbar. Darüber hinaus 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.

Gem. Erhebungen der Vergleichspreise wurden in den vergangenen Jahren mehrere Eigentumswohnungen im weiteren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen in einer Preisspanne von rd. 2.000,- bis rd. knapp 4.500,- Euro/m² Wohnnutzfläche (inkl. Stellplatz und Nebenflächen wie Kellerabteile, Balkone und/oder Terrassen). Im Objekt selbst wurden die Wohnung Top 15 und Top 34 im Jahr 2021 für eine Preis von 1.900,- Euro/m² bis 2.100,- Euro/m² Nutzfläche veräußert vgl. Ausführung unten:

Wohnung/Adresse	Jahr der Transaktion	Größe in m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
Dr. Karl-Psenner-Straße 13 Top 5	2025	38,83	175.000,00 €	4.506,82 €
Dr.-Karl-Psenner-Straße 38 Top 3	2024	86,55	302.108,91 €	3.490,57 €
Dr.-Karl-Psenner-Straße 38 Top 2	2024	59,39	204.817,94 €	3.448,69 €
Dr.-Karl-Psenner-Straße 5 Stg A Top I-8	2024	84,09	350.000,00 €	4.162,21 €
Anton-Öfner-Straße 31, Top 63	2024	95,61	194.000,00 €	2.029,08 €
Anton-Öfner-Straße 14 Top 8	2023	108,91	425.000,00 €	3.902,30 €
Anton-Öfner-Straße 15/18	2023	103,92	300.000,00 €	2.886,84 €
Anton-Öfner-Straße 31, Top 55	2023	86,75	225.000,00 €	2.593,66 €
Dr.-Karl-Psenner-Straße 46 Top 34	2021	84,09	177.100,00 €	2.106,08 €
Dr.-Karl-Psenner-Straße 52 Top 15	2021	83,86	159.900,00 €	1.906,75 €

Der ermittelte Wert kann somit auch vor dem Hintergrund der real erfolgten Transaktionen und den (unverhandelten!) Angebotspreisen plausibilisiert werden.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025

Der **Verkehrswert** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 36 sowie Tiefgaragenstellplatz APG 79** in A-6130 Schwaz, Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit (gerundet):

229.000 Euro

(in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

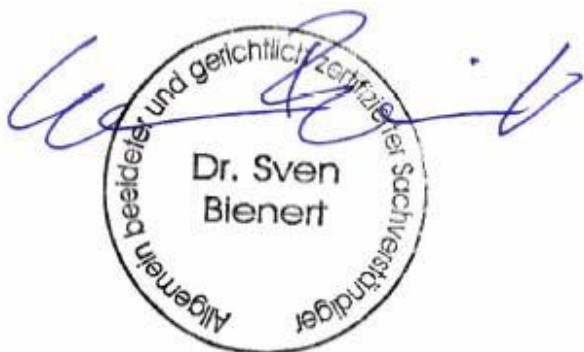
geschätzt.

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, 13.06.2025



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

Lage im Raum

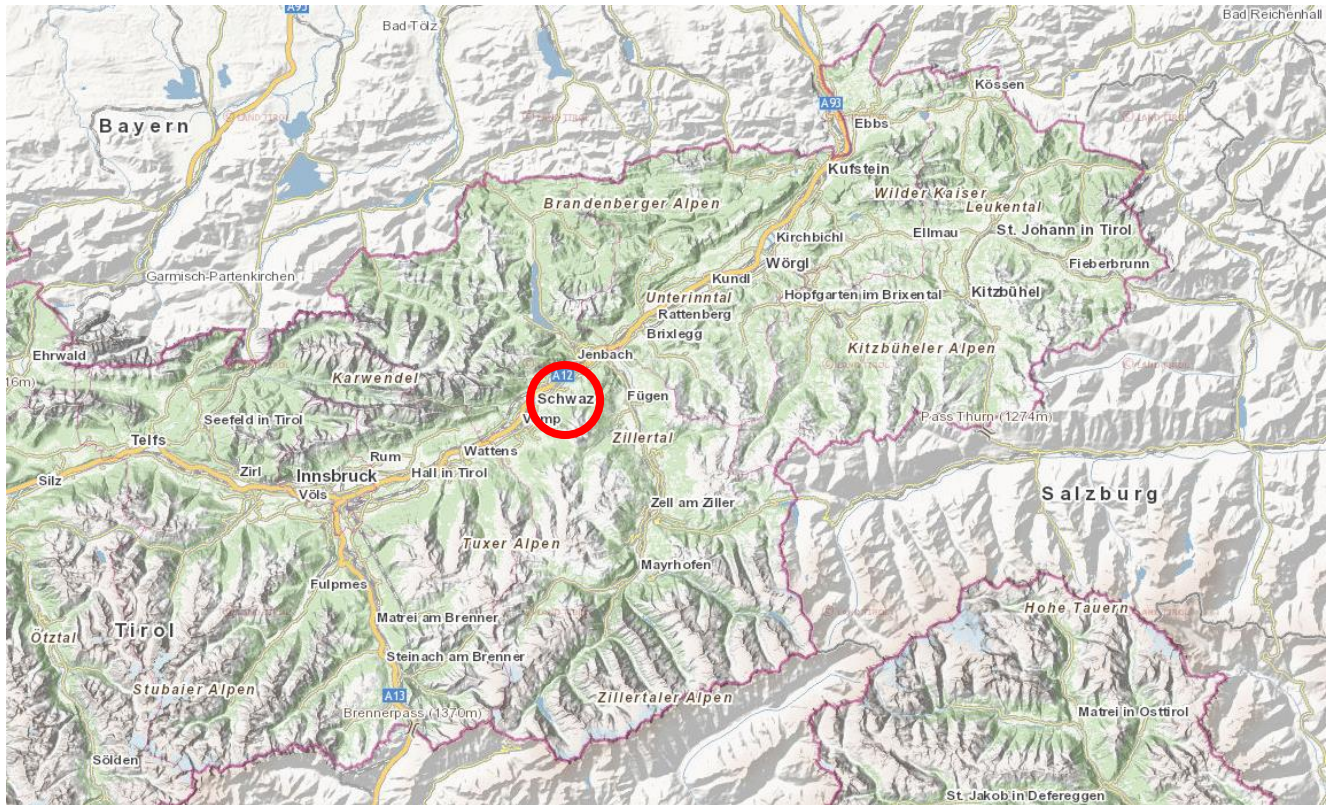


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 04.06.2025)



Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 04.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025

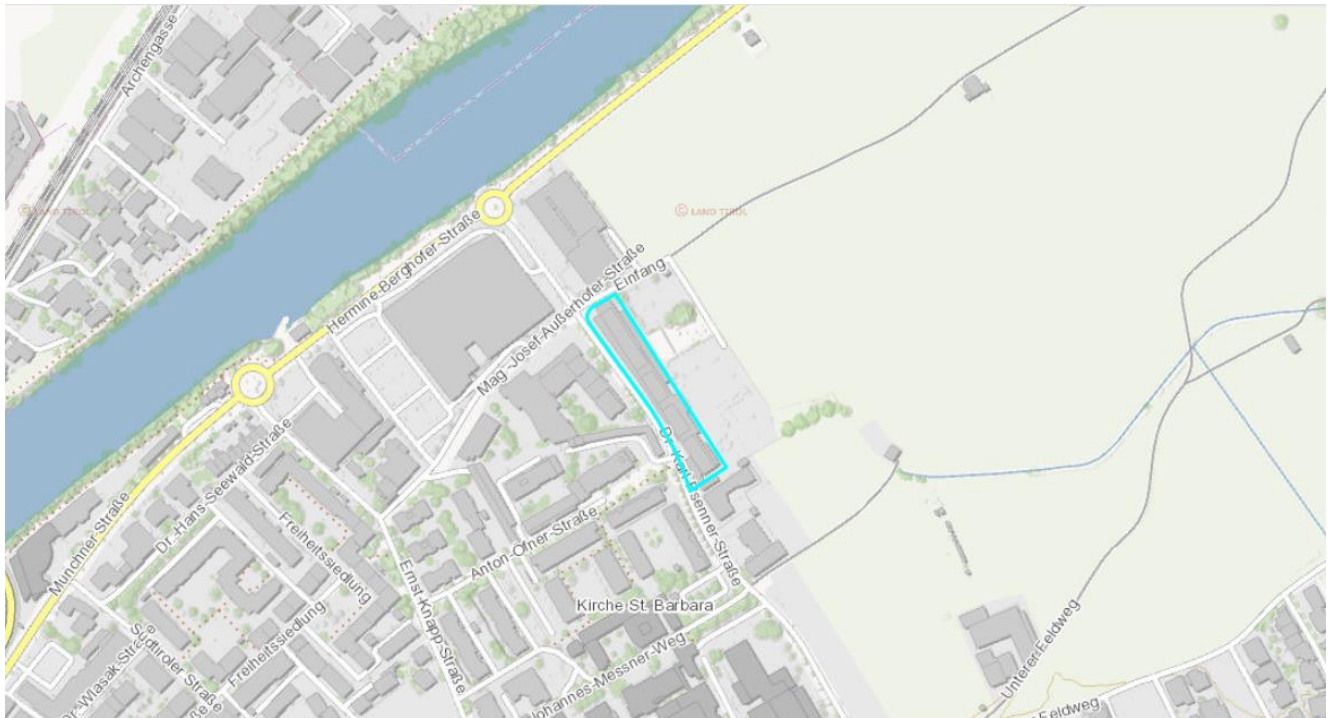


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 04.06.2025)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 04.06.2025)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 87007 Schwaz
BEZIRKSGERICHT Schwaz

EINLAGEZAHL 2287

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 151, 152, 153, 154 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1213/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1553/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
866/2	G GST-Fläche	*	5252
	Bauf.(10)	3658	
	Gärten(10)	368	
	Sonst(10)	101	
	Sonst(40)	1125	Dr.-Karl-Psenner-Straße 52
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 48
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 44
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 40
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 54
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 50
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 46
			Dr.-Karl-Psenner-Straße 42

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

- 2 a 2649/2006 Zuschreibung Gst 866/1 aus EZ 1962 und Einbeziehung in
Gst 866/2
- 3 a 2649/2006 Kaufvertrag 2006-09-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 877/2
aus EZ 622 zu Gst 866/2
- 4 a 1059/2019 Verwalter der Liegenschaft NEUE HEIMAT TIROL, Gemeinnützige
WohnungsGmbH (FN 50504x), Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck

***** B *****

151 ANTEIL: 81/13374

Kathrin Gottner

GEB: 1985-04-01 ADR: Dr. Karl-Psenner-Straße 44, Schwaz 6130

a 579/2007 Veräußerungsverbot

b 1059/2019 Wohnungseigentum an W 36

c 1214/2019 IM RANG 36/2019 Kaufvertrag 2019-01-28 Eigentumsrecht

d 1214/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1214/2019 Vorkaufsrecht

152 ANTEIL: 81/13374

Seite 1 von 4

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/4) (v. 04.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025

Josef Wilfling
GEB: 1984-02-18 ADR: Dr. Karl-Psenner-Straße 44, Schwaz 6130
a 579/2007 Veräußerungsverbot
b 1059/2019 Wohnungseigentum an W 36
c 1214/2019 IM RANG 36/2019 Kaufvertrag 2019-01-28 Eigentumsrecht
d 1214/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 1214/2019 Vorkaufsrecht
153 ANTEIL: 7/13374
Kathrin Gottner
GEB: 1985-04-01 ADR: Dr. Karl-Psenner-Straße 44, Schwaz 6130
a 579/2007 Veräußerungsverbot
b 1059/2019 Wohnungseigentum an APG 79
c 1214/2019 IM RANG 36/2019 Kaufvertrag 2019-01-28 Eigentumsrecht
d 1214/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 1214/2019 Vorkaufsrecht
154 ANTEIL: 7/13374
Josef Wilfling
GEB: 1984-02-18 ADR: Dr. Karl-Psenner-Straße 44, Schwaz 6130
a 579/2007 Veräußerungsverbot
b 1059/2019 Wohnungseigentum an APG 79
c 1214/2019 IM RANG 36/2019 Kaufvertrag 2019-01-28 Eigentumsrecht
d 1214/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 1214/2019 Vorkaufsrecht
***** C *****
1 a 2649/2006
DIENSTBARKEIT des Gehens und der Benützung von Parkplätzen
gem Pkt X Kaufvertrag 2006-09-18 auf Gst 866/2 für
Stadtgemeinde Schwaz als Verwalterin des öffentlichen Gutes
2 auf Anteil B-LNR 11 13 15 17 22 23 30 34 41 55 57 58 59 65 81
88 89 94 96 98 100 105 112 123 125 126 133 bis 140
147 bis 158 171 bis 174 181 bis 192 203 bis 206
209 210 215 bis 218 232 233
a 579/2007 1059/2019
PFANDRECHT aufgeteilt
(ursprünglich EUR 2.608.000,-- s.A.)
in LNR 44 bis 81
b 972/2007 VORRANG von LNR 5 vor 2
c 3473/2018 VORRANG von LNR 7 vor 2
3 auf Anteil B-LNR 11 13 15 17 22 23 30 34 41 55 57 58 59 65 81
88 89 94 96 98 100 105 112 123 125 126 133 bis 140
147 bis 158 171 bis 174 181 bis 192 203 204 209
210 215 bis 218 232 233
a 579/2007
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
b 972/2007 VORRANG von LNR 5 vor 3
c 3473/2018 VORRANG von LNR 7 vor 3
d 2799/2019 VORRANG von LNR 171 vor 3
6 a 3295/2008
DIENSTBARKEIT der Benützung von 20 oberirdischen
Stellplätzen gem Pkt IIa) Dienstbarkeitsvertrag 2008-09-23
auf Gst 866/2 für Stadtgemeinde Schwaz (als Vertreterin der
Allgemeinheit)
7 a 3473/2018
DIENSTBARKEIT der Verlegung von Leitungen, der Errichtung
einer Transformatorstation sowie des Gehens und Fahrens gem
Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 2018-10-09 auf Gst 866/2 für
Gst .1035 2480 in EZ 48
b 3473/2018 VORRANG von LNR 7 vor 2 3 4 5
57 auf Anteil B-LNR 151 bis 154

Seite 2 von 4

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/4) (v. 04.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025

- a 1059/2019 IM RANG 579/2007 Schuldschein 2007-02-21
PFANDRECHT EUR 50.230,69
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 5.023,07 für
Land Tirol
(aufgeteilt aus LNR 2)
- b 2799/2019 VORRANG von LNR 171 vor 57
- 104 a 1059/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XII Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-06
- 105 a 1059/2019 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt XV lit
b) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-06 403
- 116 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1214/2019
VORKAUFSRECHT gem Pkt XVI Kaufvertrag 2019-01-28 für
NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH (FN 50504x)
- 171 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 2799/2019 Pfandurkunde 2019-09-03
PFANDRECHT EUR 84.800,--
18 % Z, 19 % VZ, 19 % ZZ, NGS EUR 25.500,--
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z)
- b 2799/2019 VORRANG von LNR 171 vor 3 57
- 172 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 2799/2019 Pfandurkunde 2019-09-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 78.000,--
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z)
im Rang nach LNR 171
- 174 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 3349/2019 Pfandurkunde 2019-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 41.600,--
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z)
- 209 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1223/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 437/23y)
- 211 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1828/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 711/23t)
- 215 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 293/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 130/24b)
- 216 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1176/2024 Exekutionsbewilligung 2024-05-02
PFANDRECHT vollstr EUR 1.016,94
samt Anhang und Kosten lt Beschluss 2024-05-02 für
Eigentümergeinschaft Dr.-Karl-Psenner-Straße 40-54 vertr
durch NHT als Verwalter (4 E 1575/24y)
- 217 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1178/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 59/24b)
- 219 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1655/2024 Exekutionsbewilligung 2024-06-26
PFANDRECHT vollstr EUR 1.047,96
samt Anhang und Kosten lt Beschluss 2024-06-26 für
Eigentümergeinschaft Dr.-Karl-Psenner-Straße 40-54
(4 E 2420/24p)
- 220 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 2069/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1060/24t)
- 221 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 2409/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-18
PFANDRECHT vollstr EUR 5.516,--
samt Anhang und Kosten lt Beschluss 2024-09-18 für
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
(4 E 3352/24x)
- 222 auf Anteil B-LNR 151 bis 154

Seite 3 von 4

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/4) (v. 04.06.2025)

- a 2613/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-01
PFANDRECHT vollstr EUR 1.041,71
samt Anhang und Kosten lt Beschluss 2024-10-01 für
Eigentümergeinschaft Dr.-Karl-Psenner-Straße 40-54 vertr
d NHT als Verwalter (4 E 3613/24d)
- 223 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 2858/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1402/24m)
- 224 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 305/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 145/25k)
- 225 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 349/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 185.263,83 samt Anhang und
Kosten lt Beschluss 2025-02-05 für
Sparkasse Schwaz AG (4 E 466/25m)
- 226 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 580/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.833,02 samt Anhang und
Kosten lt Beschluss 2025-02-24 für
Eigentümerge. Dr.-Karl-Psenner-Straße 40-54 EZ 2287 vertr
d NHT als Verwalter (4 E 615/25y Beitritt zu 4 E 466/25m)
- 227 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 899/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.037,21 samt Anhang und
Kosten lt Beschluss 2025-02-24 für
Eigentümerge. Dr.-Karl-Psenner-Straße 40-54 EZ 2287 vertr
d NHT als Verwalter (4 E 1034/25s Beitritt zu 4 E 466/25m)
- 228 auf Anteil B-LNR 151 bis 154
- a 1202/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 558/25w)

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

Grundbuch	04.06.2025 07:40:47
-----------	---------------------

Katastralmappenauszug

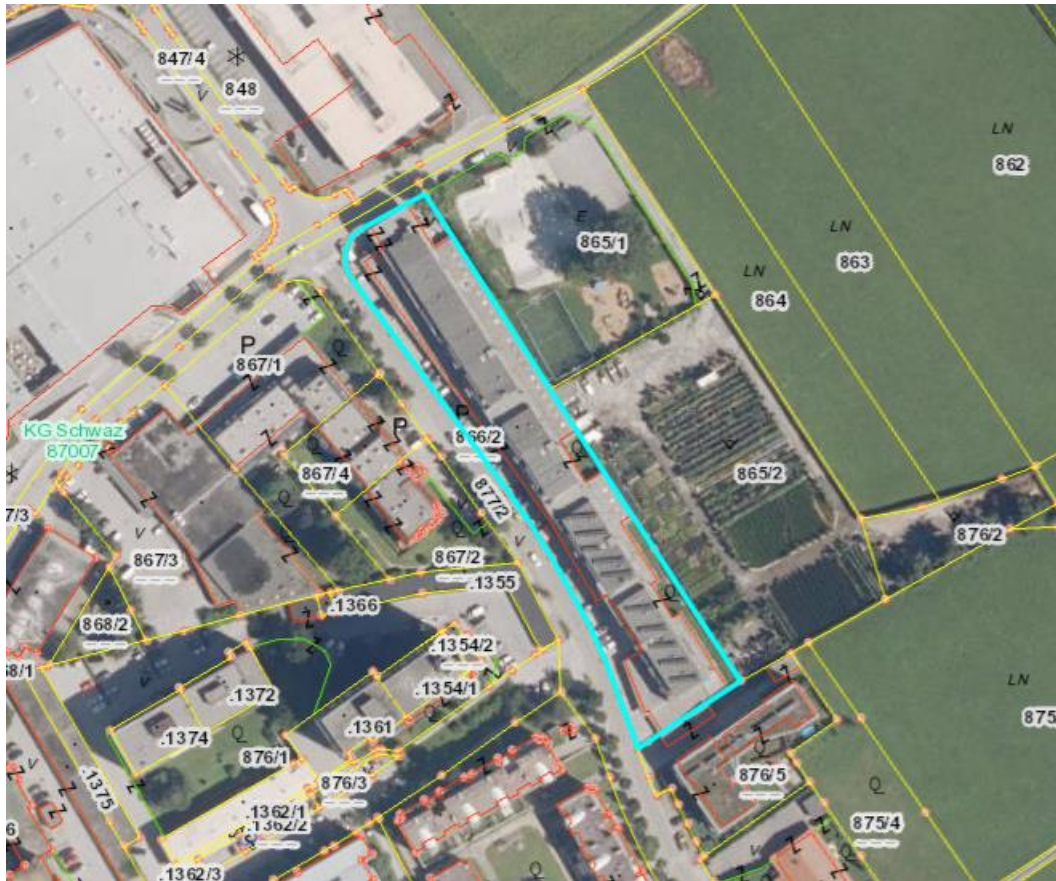


Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 04.06.2025)

Flächenwidmungsplan

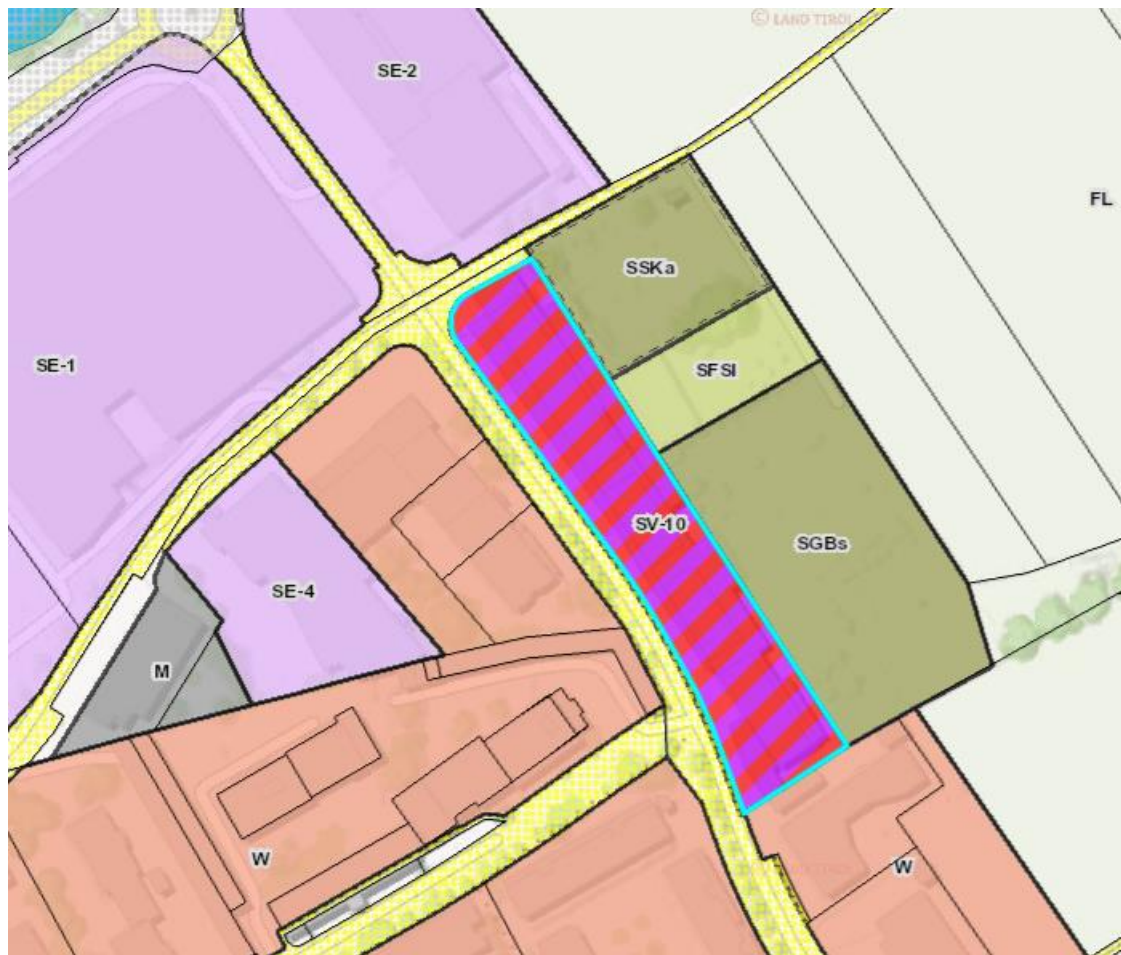


Abbildung 10: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 04.06.2025)

Raumordnung



Flächenwidmung

Einzelabfrage Schwaz

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Stadtgemeinde Schwaz (70926) - SV-10

Widmungsdatum:	06.01.2024						
Widmung:	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen (kein Bauland als Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden])						
Festlegung:	SV-10 - KG: Tiefgarage; EG: Sonderfläche Handelsbetrieb und gemischtes Wohngebiet; restliche Geschoße: gemischtes Wohngebiet						
Teilebenen:	<table> <tr> <td>Ebene 1: TG</td><td>STg: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Tiefgarage</td></tr> <tr> <td>Ebene 2: EG</td><td>SH-: Sonderfläche Handelsbetrieb § 48a Festlegung von Betriebstyp und/oder Höchstausmaßen von Kundenflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] Festlegung:</td></tr> <tr> <td>Ebene 3: restl. Geschoße</td><td>Wg: Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)</td></tr> </table>	Ebene 1: TG	STg: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Tiefgarage	Ebene 2: EG	SH-: Sonderfläche Handelsbetrieb § 48a Festlegung von Betriebstyp und/oder Höchstausmaßen von Kundenflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] Festlegung:	Ebene 3: restl. Geschoße	Wg: Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)
Ebene 1: TG	STg: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Tiefgarage						
Ebene 2: EG	SH-: Sonderfläche Handelsbetrieb § 48a Festlegung von Betriebstyp und/oder Höchstausmaßen von Kundenflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] Festlegung:						
Ebene 3: restl. Geschoße	Wg: Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)						

Lageplan:



Abbildung 11: örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 02.06.2025)

Gefahrenzonendarstellung

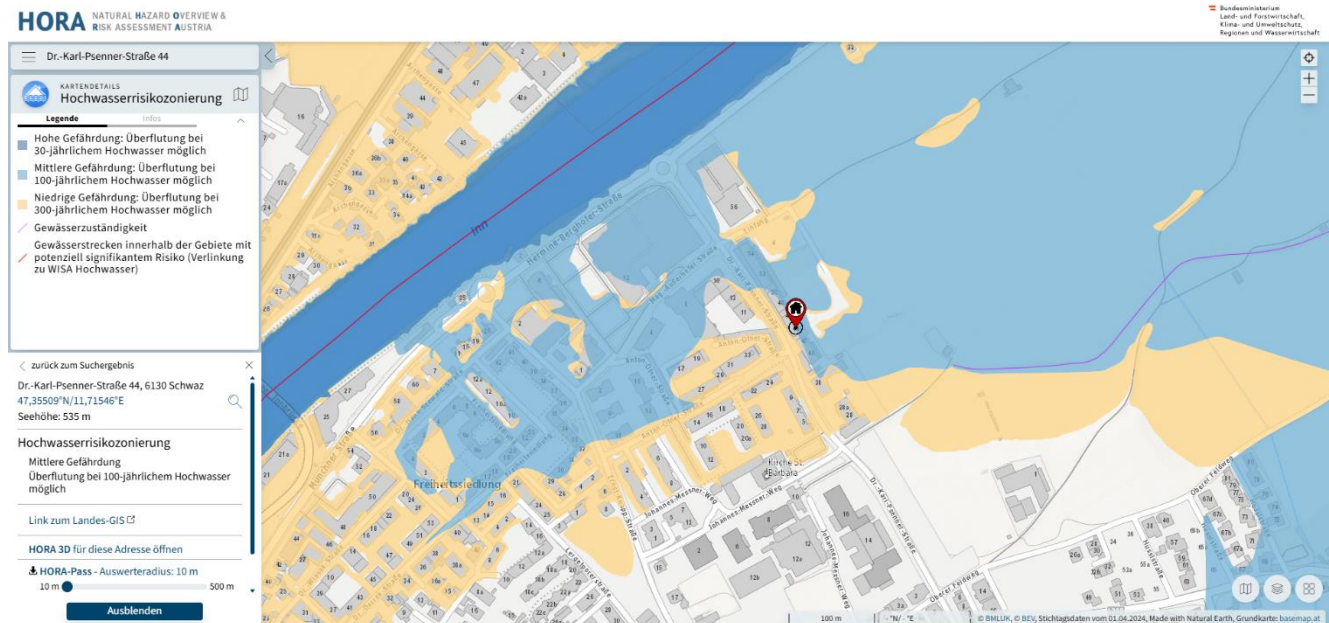


Abbildung 12: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 02.06.2025)

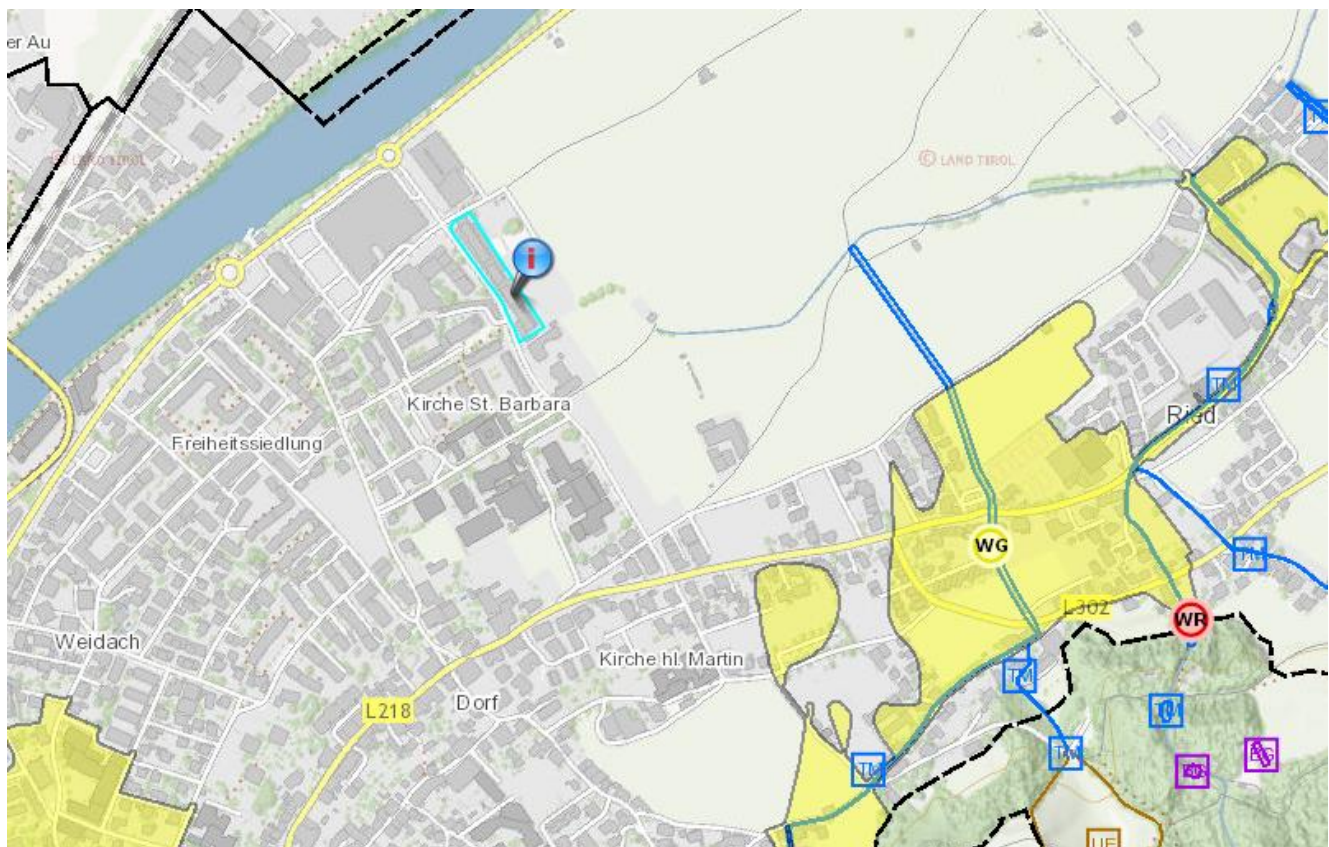


Abbildung 13: Tiris Wildbach-/Naturgefahrenkarte (tirir, v. 02.06.2025)

Verkehrswertgutachten
Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79
Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz
Juni 2025

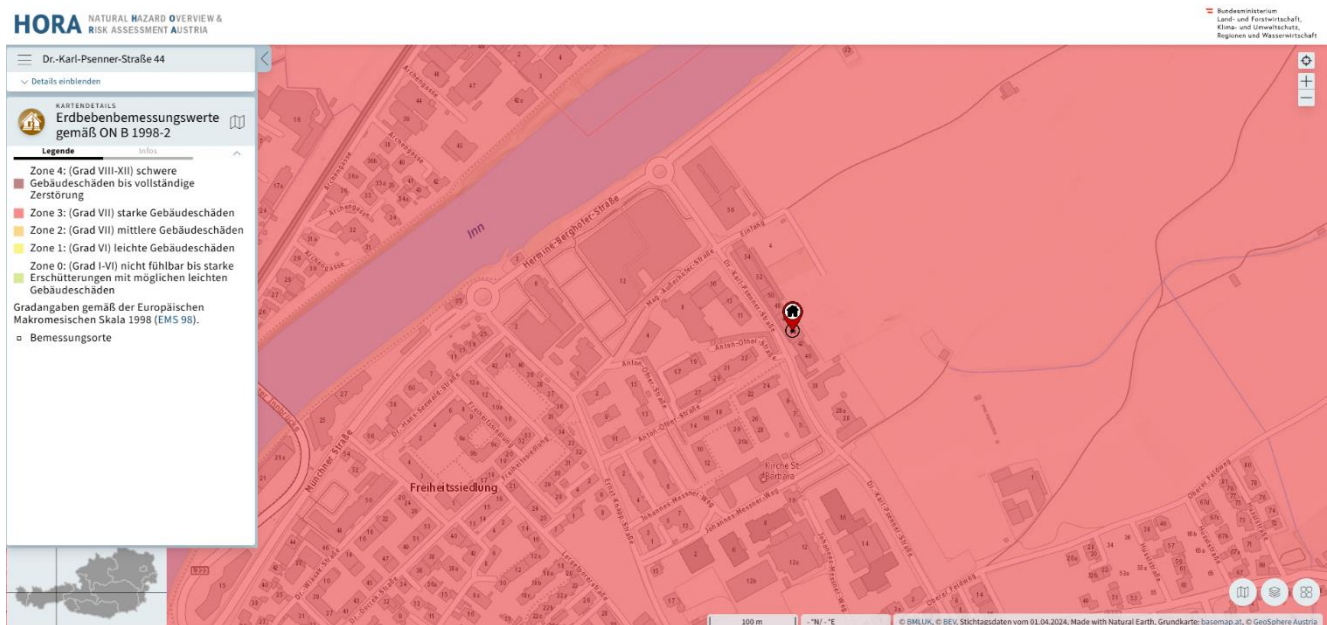


Abbildung 14: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 02.06.2025)

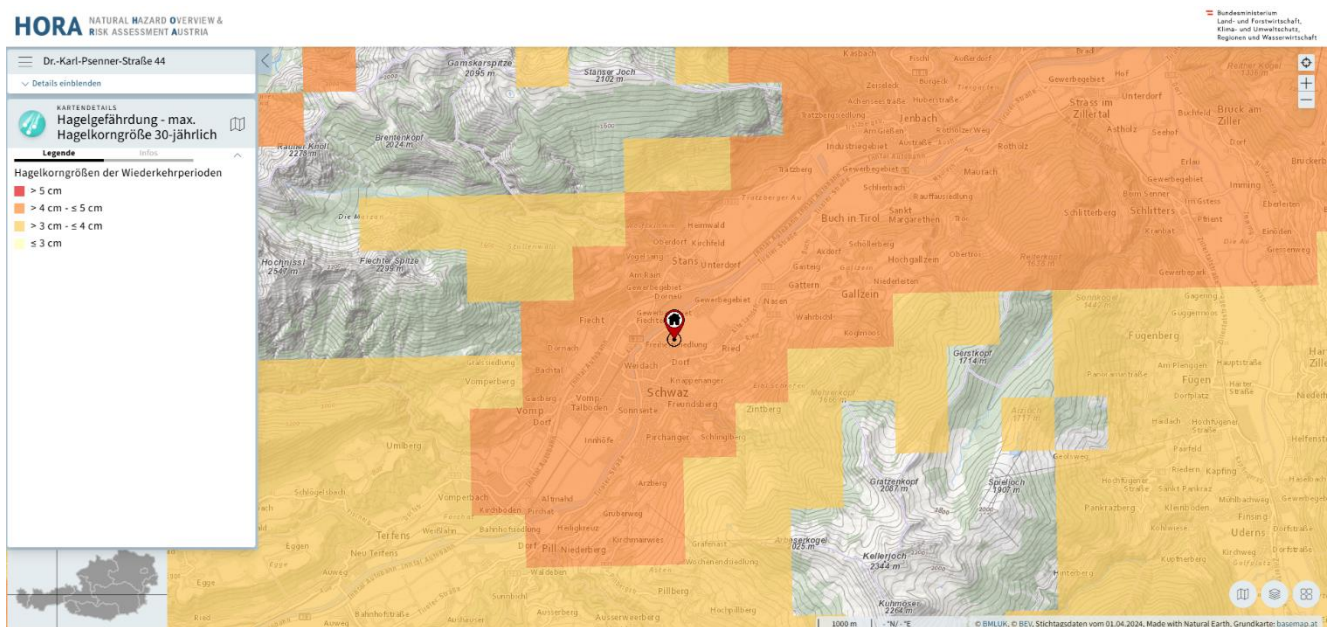


Abbildung 15: Hagelrisiko (eHORA, v. 02.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025

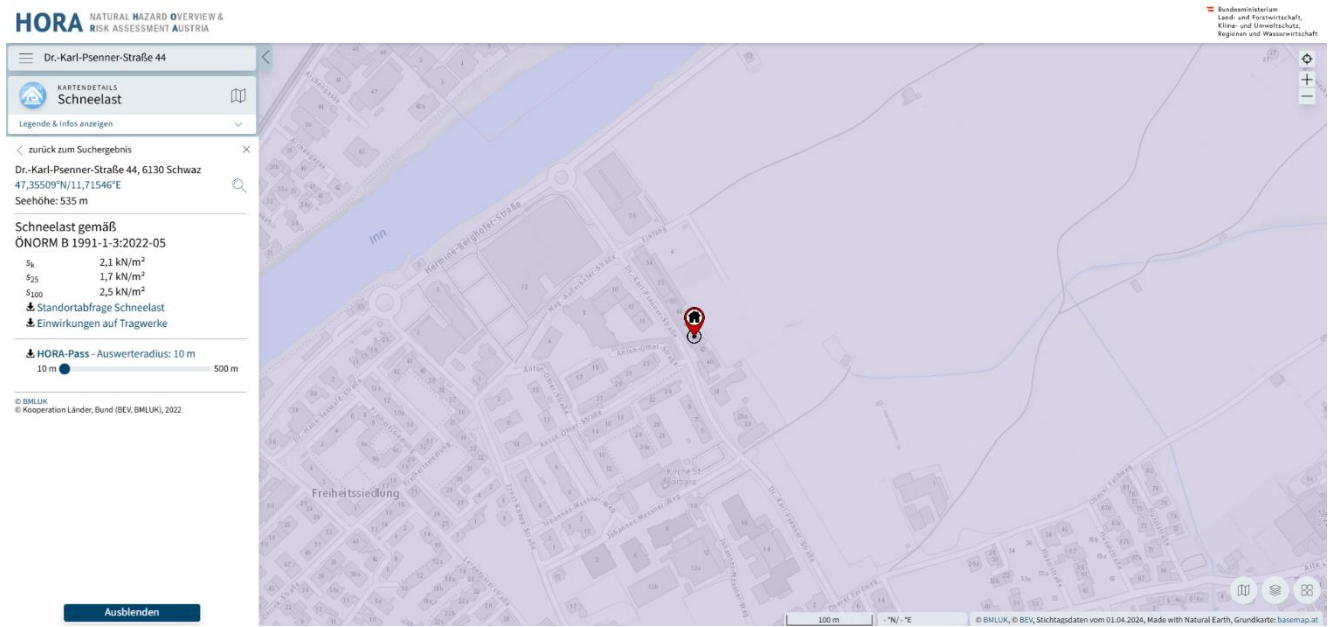


Abbildung 16: Schneelast (eHORA, v. 02.06.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Dr.-Karl-Psenner-Straße 44, 6130 Schwaz
Seehöhe: 535 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,35509° N | 11,71546° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



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

HORA-Pass 47,35509° N; 11,71546° O; Datum: 02.06.2025

Seite 1 / 2

Abbildung 17: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 02.06.2025)

Legende und weiterführende Informationen

i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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 47,35509° N; 11,71546° O; Datum: 02.06.2025

Seite 2 / 2

Abbildung 18: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 02.06.2025)

Altlastenkataster



Abbildung 19: Altlastenflächenkataster (v. 04.06.2025)

Leitungsauskunft

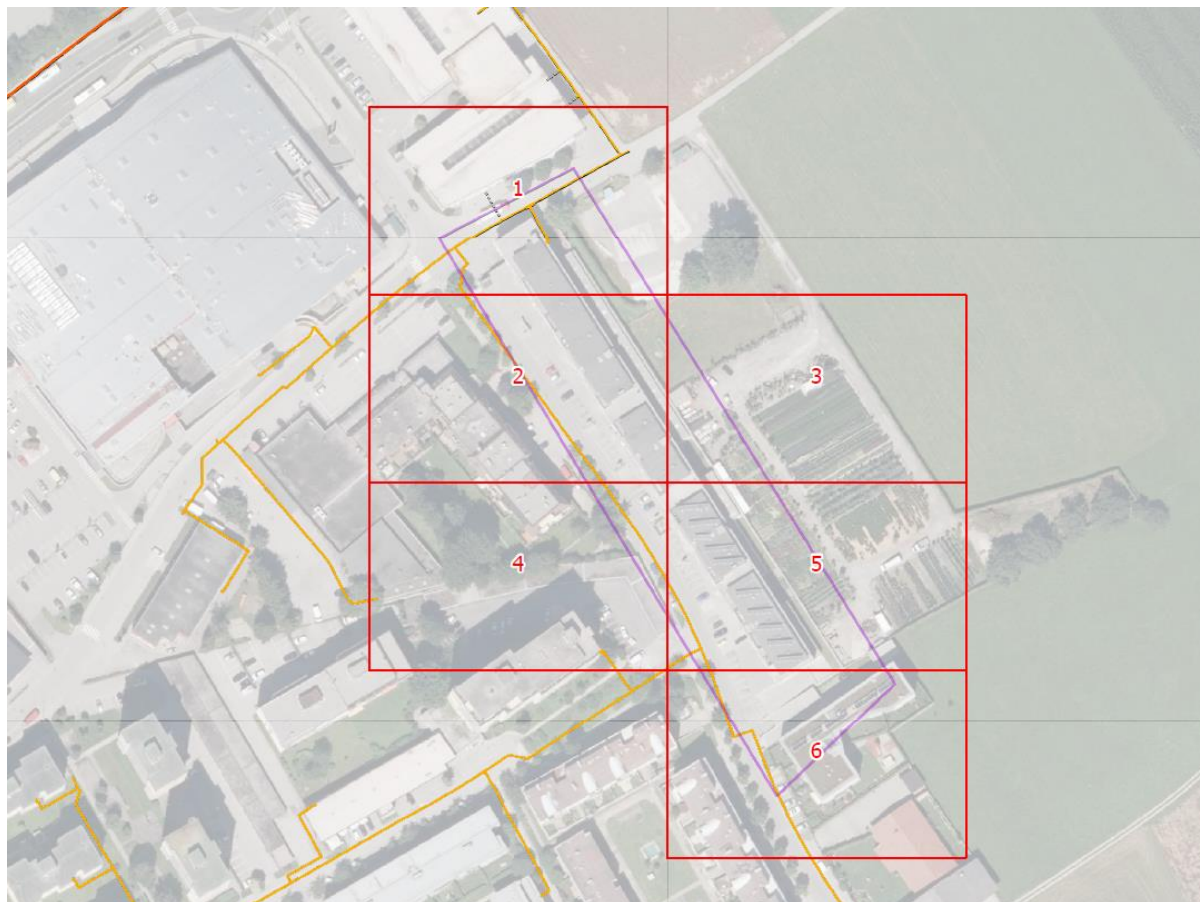
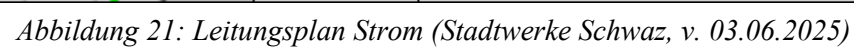
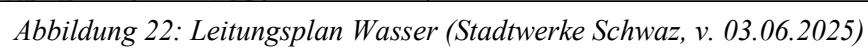


Abbildung 20: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 02.06.2025)

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79
Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz
Juni 2025



Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79
Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz
Juni 2025



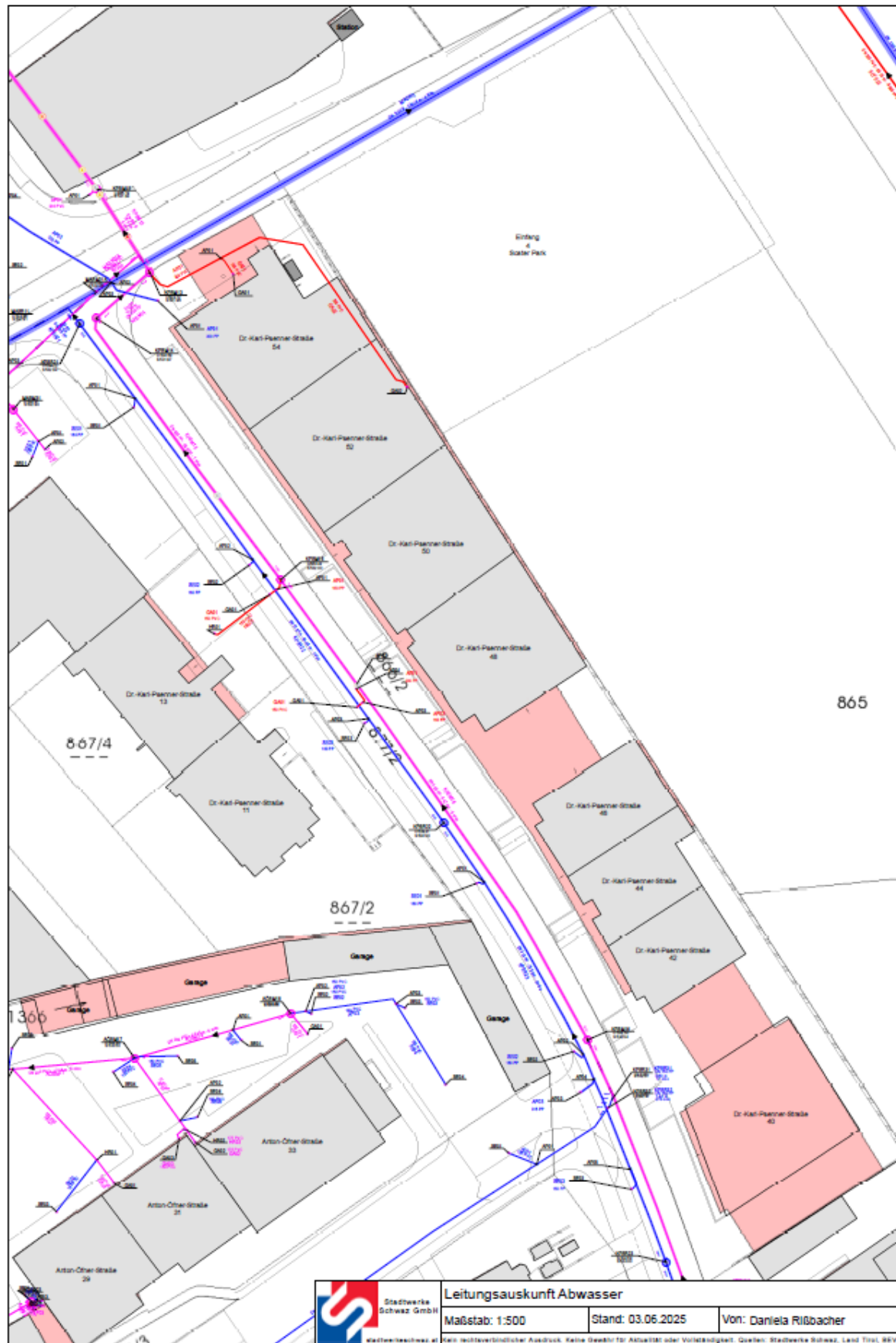


Abbildung 23: Leitungsplan Abwasser (Stadtwerke Schwaz, v. 03.06.2025)

Grundrisse

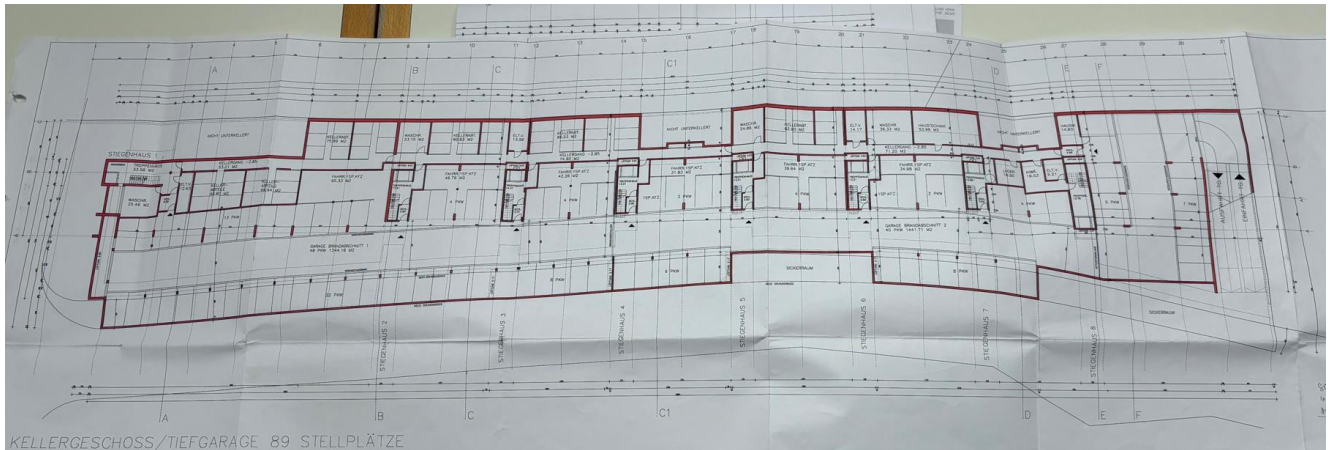
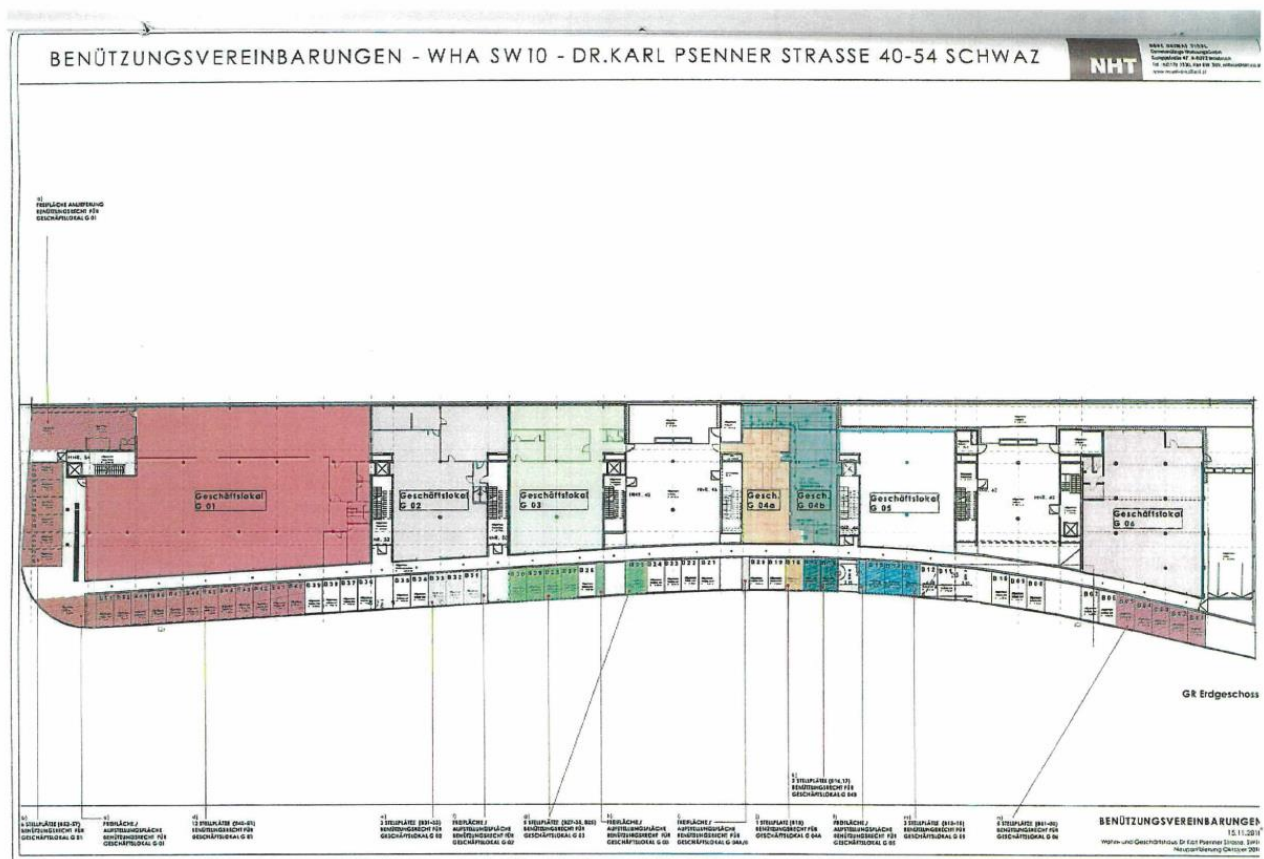


Abbildung 24: Grundriss Kellergeschoss



BG 870 TZ 1059/2019

Abbildung 25: Benützungsregelung Kfz-Außenstellplätze

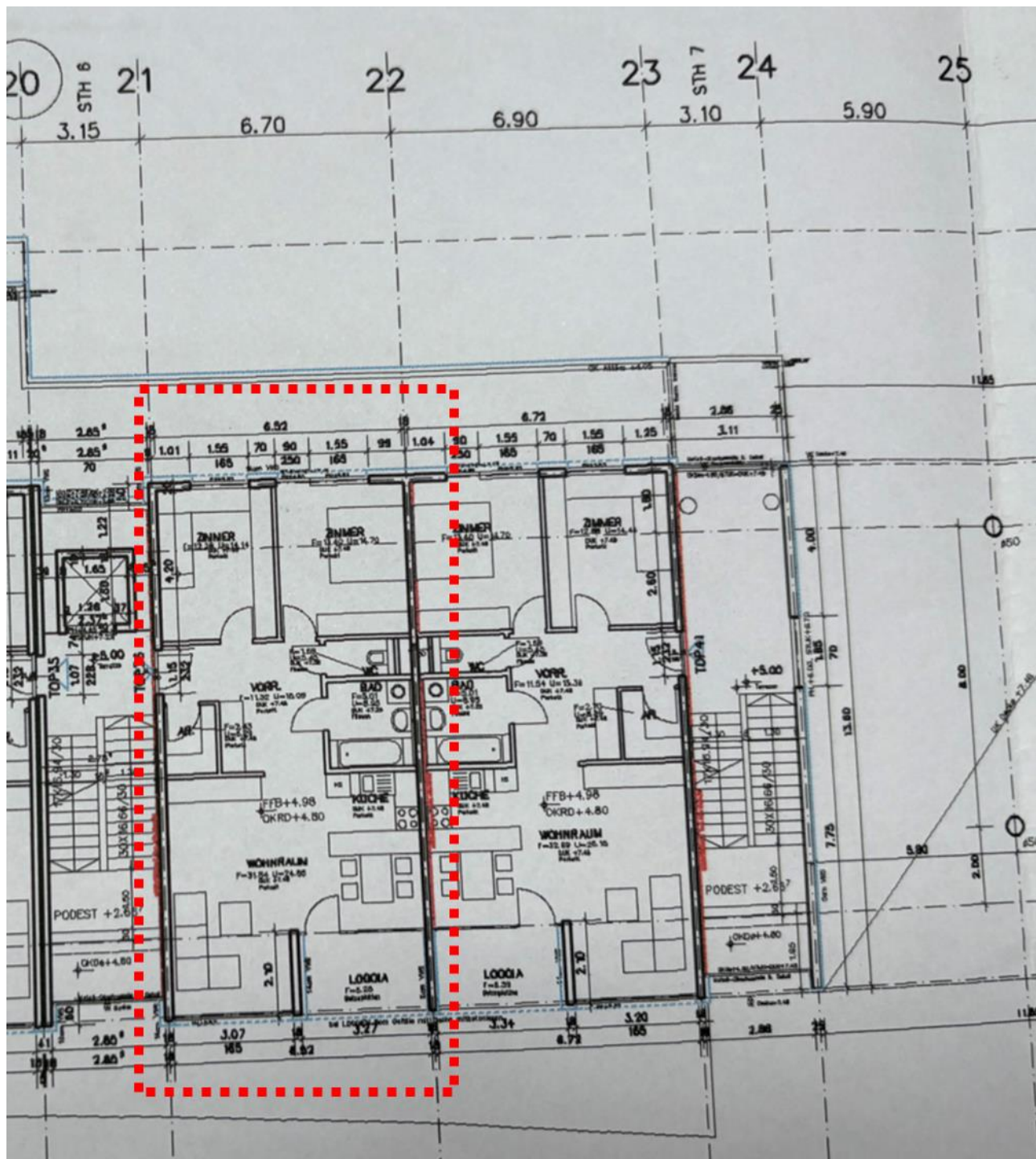


Abbildung 26: Grundriss Wohnung Top 36 (Tekturplan, v. 30.11.2006)

Wichtiger Hinweis zum Grundriss in Fußnote¹⁶

¹⁶ Anmerkung: die Raumaufteilung im Inneren wurde von den Eigentümern massiv verändert. Die Zwischenwand bei dem Abstellraum/der gesamte Abstellraum wurde entfernt und die Abtrennung derart vergrößert, dass ein weiteres Zimmer nur mit Lichtschlitz zum stark verkleinerten Flur entstand. Weiters wurde eine Zwischenwand zwischen Wohnzimmer und Küche eingezogen und somit auch hier ein weiteres Zimmer gebildet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die gesamte Nutzfläche nicht wesentlich verändert hat. Auch die Wand zwischen Abstellraum und Wohnbereich wurde entsprechend Richtung Straße versetzt (vgl. Fotodokumentation).

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 27: Außenansicht (1/2)



Abbildung 28: Außenansicht (2/2)



Abbildung 29: Kellerabteil



Abbildung 30: Gemeinschaftskeller



Abbildung 31: Beispielhafte Innentür

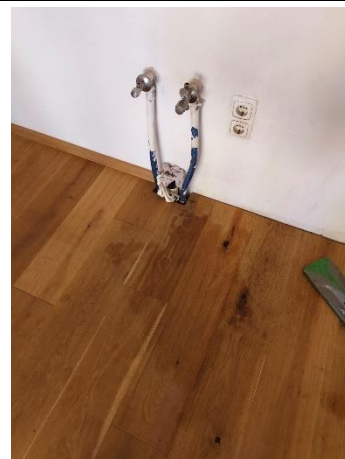


Abbildung 32: Boden mit leichter Feuchtigkeit

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025



Abbildung 33: Bsp. demontierter Heizkörper



Abbildung 34: Verdrehte Gegensprechanlage



Abbildung 35: Beispielhafter Bodenbelag



Abbildung 36: Beispielhaftes Fenster

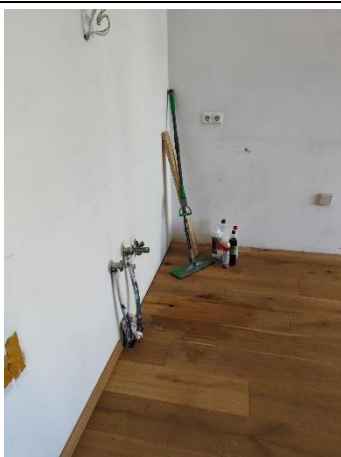


Abbildung 37: Anschlüsse für Küche



Abbildung 38: Beispielhaftes Zimmer (1)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025



Abbildung 39: Zimmerbeispiel



Abbildung 40: Bodenbeläge Flur, Bad, Zimmer



Abbildung 41: Nachträglich eingebaute Zwischenwand im Flur zur Abtrennung eines Zimmers



Abbildung 42: Übergang Zimmer zum Flur



Abbildung 43: Innenansicht des neu geschaffenen Raumes



Abbildung 44: Beispielhafte Aussicht

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025



Abbildung 45: Beispielhafte Abnutzungen der Wandfarbe



Abbildung 46: Zimmerbeispiel (2)



Abbildung 47:



Abbildung 48: Beispielhafter Heizkörper



Abbildung 49: Beispielhafte Jalousie



Abbildung 50: Aussicht bsph.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025



Abbildung 51: Loggia (1/3)



Abbildung 52: Fensterelement zur Loggia (2/3)



Abbildung 53: Loggia (3/3)

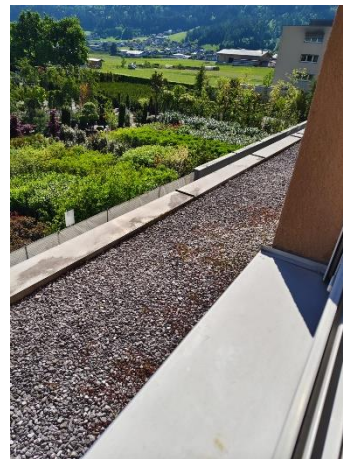


Abbildung 54: Kiesschüttung Dach im rückwärtigen Bereich (1/3)

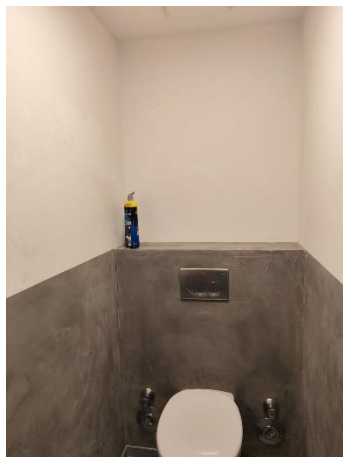


Abbildung 55: WC (1/2)



Abbildung 56: WC (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 36 und Tiefgaragenstellplatz APG 79

Dr.-Karl-Psenner-Straße 44 – A-6130 Schwaz

Juni 2025



Abbildung 57: Badezimmer (1/3)



Abbildung 58: Badezimmer (2/3)



Abbildung 59: Badezimmer (3/3)



Abbildung 60: Tiefgaragenstellplatz APG 79

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen - Top 36</u>					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m² *	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Loggia in m²	Bruttogrund- fläche (BGF) in m² **
Wohnung Top 36					
Vorraum	11,32	11,32			91,12
Abstellraum	2,43	2,43			
Zimmer 1	12,28	12,28			
Zimmer 2	13,40	13,40			
WC	1,58	1,58			
Bad	5,01	5,01			
Küche - nicht getrennt ausgewiesen	0,00	0,00			
Wohnraum	31,84	31,84			
Loggia	6,20			6,20	
Wohnung Top 36 gesamt	84,06	77,86	0,00	6,20	91,12
Kellerabteil***	5,92		5,92		
Summe Top 36	89,98	77,86	5,92	6,20	91,12
Garagenstellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare			
Tiefgaragenstellplatz APG 79	1	1			
Summe	1	1			
* Gem. Flächenangaben im Tekturplan v. 30.11.2006					
** BGF basierend auf Tekturplan v. 30.11.2006					
*** Fläche gem. Nutzwertgutachten					

Abbildung 61: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Wohnung Top 36	Besichtigt	am	30.04.2025	
Straße	Dr.-Karl-Psenner-Straße 44	durch		SV Bienert	
Ort	Schwaz	Stichtag		22.10.2024	
ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2008		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Mittel	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51 TROG		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lage merkmale siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)		5.252	758,50	3.983.642	
Grundstücksfläche (m²)		5.252			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			758,50	3.983.642	
Wohnungsanteil	176	von 13.374		52.424	
Bodenwert (EURO)				52.424	
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	Rohrertrag p.a. EURO
Wohnfläche - Top 36	Wohnen	77,86	0,00	11,00	10.278
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		77,86			
Tiefgaragenstellplatz APG 79		1,00	0,00	70,00	840
Gargenstellplätze		1			
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					11.118
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA	in % vom Rohrertrag		EURO	
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.: 14,28 (in EURO p.a.)	10,00%		1.112	
Mietausfallwagnis		2,50%		278	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		12,50%		1.390	

Abbildung 62: Ertragsberechnung (1/2)

REINERTRAG (EURO p.a)			9.728
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,05%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,15%	1.651
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			8.076
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		70	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr		2008	
fiktives Alter		17	
rechnerische RND		53	
Gutachtliche Veränderung RND		0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		53	25,61
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			206.846
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Kleinere Reperaturen / Bauschäden	(vgl. Details im GA)	-1.000,00	-1.000
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-1.000
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			205.846
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			205.846
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			258.270
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			258.270

Abbildung 63: Ertragsberechnung (2/2)

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnung Top 36			
Adresse	Dr.-Karl-Psenner-Straße 44			
Grundstücksfläche m²	5.252	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
vorherrschende Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus			
Baujahr (fiktiv)	2008	Stichtag	2025	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m²	
Wohnung Top 36	91,12	85%	77,86	
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)		
Summe BGF	100,23			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.			
bezogen auf Top 36	2.200	220.510		
Tiefgaragenstellplatz APG 79	15.000	15.000		
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				235.510
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)	19,0%			44.747
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	1,0%			2.355
Außenanlagen (%)	2,0%			4.710
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				287.323
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	70			
Alter des Gebäudes in Jahre	17			
Restnutzungsdauer in Jahre	53			
Veränderung der RND in Jahren	0			
wirtschaftliche RND in Jahren	53			
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-24%		-69.778
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				217.544
keine	-1.000,00		EURO	
Abschläge		-0,46% ca.		-1.000
keine	0,00			
Zuschläge		0,00% ca.		0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				216.544
Bodenwert (anteilig)				52.424
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				52.424
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				268.969
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				268.969

Abbildung 64: Sachwertberechnung