



Geschäftszahl: 4 E 310/26z

Bezirksgericht Zell am Ziller
Abteilung 2

Unterdorf 1
6280 Zell am Ziller

Betreibende Partei:

EG der Liegenschaft EZ 456,
KG 87106 Fügenberg

Hochfügenerstraße 162
6264 Fügenberg

vertreten durch:

Rechtsanwalt
Dr. Werner Loos

Mariahilfer Straße 196
1150 Wien

Verpflichtete Partei:

MH Energie & Wohnbau GmbH
Firmenbuchnummer: 427567a

Inzersdorferstraße 76/1/76
1100 Wien

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES



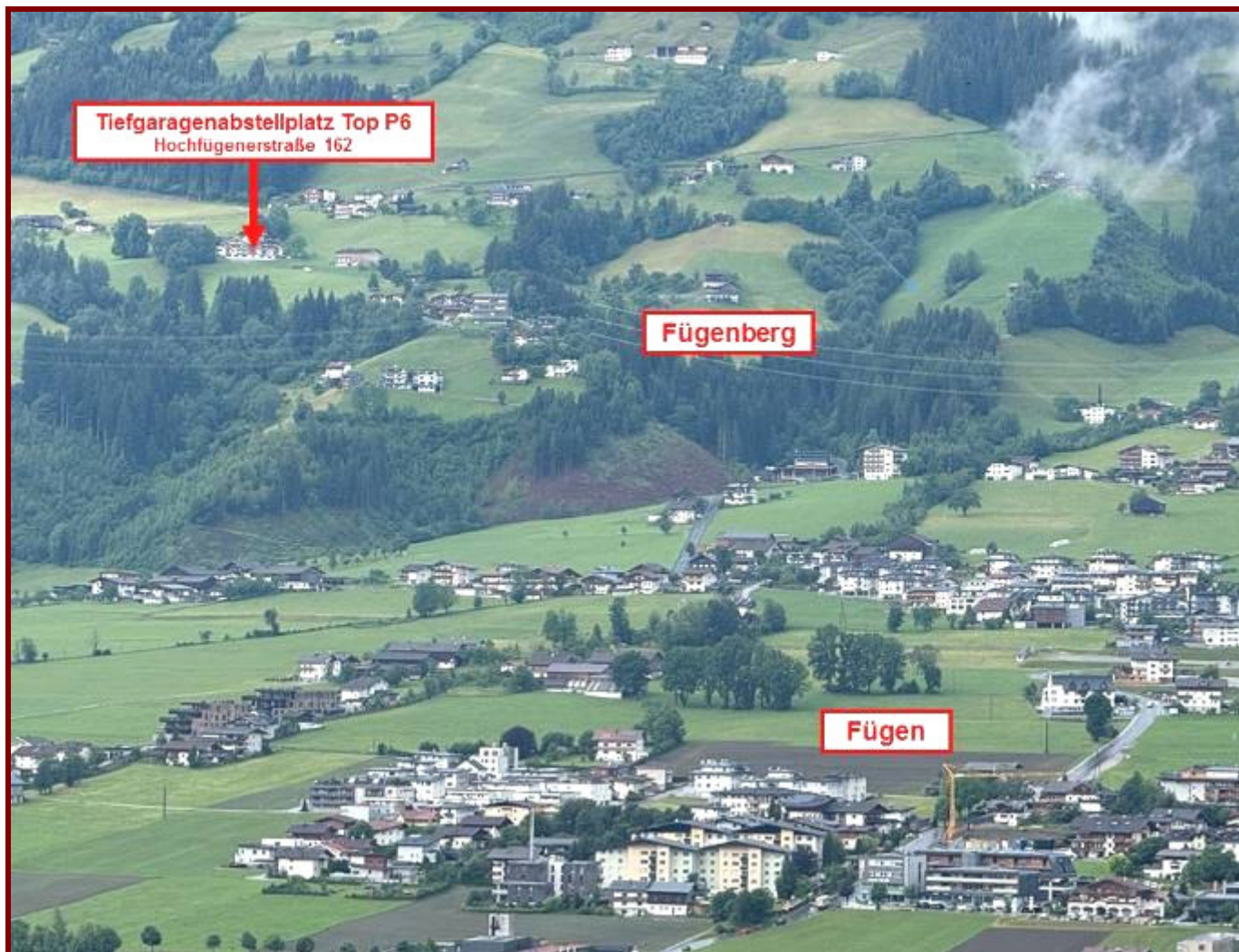
TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TOP P 6
LIEGENSCHAFT EZ 456 KG 87106 FÜGENBERG
6264 FÜGENBERG, HOCHFÜGENERSTRASSE 162

MMag. Dr. Hans Hauswurz

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

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

LIEGENSCHAFT EZ 456 KG 87106 FÜGENBERG



**HOCHFÜGENERSTRASSE 162
6264 FÜGENBERG**

Der **Verkehrswert** des **Tiefgaragenabstellplatzes Top P6** auf der Liegenschaft **EZ 456 KG 87106 Fügenberg** mit der Adresse **6264 Fügenberg, Hochfügenerstraße 162** beträgt zum Bewertungsstichtag 01.06.2026 gerundet

€ 15.000,00

(in Worten: **Euro fünfzehntausend**)

Hinweis:

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

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen dieses Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechtes darstellt.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

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

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Zufahrt und der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, zur Tiefgarage, die Tiefgarage mit den Abstellplätzen und der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 besichtigt werden konnten, weil dieser Bereich frei zugänglich war. Eine Besichtigung der allgemeinen Bereiche der Wohnanlage, die von den Wohnungen genutzt werden erfolgte nicht und war auch nicht möglich, weil die Zugangstüren in das Gebäude verschlossen waren.

Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der aus dem Nutzwertgutachten kopierte Parifizierungsplan lediglich dahingehend überprüft wurde, ob der Grundriss mit dem bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bestand übereinstimmen. Es erfolgte aber keine Überprüfung, ob die im Nutzwertgutachten ausgewiesene Nutzfläche mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmt.

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

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

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

Aufgrund der volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und durch die Finanzierungsregeln der Banken für Immobilienkredite, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Verkehrswerte stichtagsbezogen ermittelt wurden und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehenden Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

¹ ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Inhaltsverzeichnis

1	BETREIBENDE PARTEI	1
2	VERPFLICHTETE PARTEI	1
3	AUFTRAGGEBER	1
4	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
5	ZWECK DES GUTACHTENS	1
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	1
7	BEFUND	4
7.1	Grundbuchsdaten	4
7.2	Lage und Erschließung	7
7.3	Größe, Nutzung und Widmung der Liegenschaft	10
7.3.1	Flächenwidmung	11
7.3.2	Gefahrenzone	12
7.4	Rechte und Lasten	14
7.5	Beschreibung allgemein	15
7.5.1	Bauhistorie	15
7.5.2	Energieausweis	17
7.5.3	Wohnungseigentum - Nutzwerte	17
7.5.4	Parifizierungsplan - Nutzfläche	18
7.5.5	Hausverwaltung, Betriebskosten und Rücklage	19
7.5.6	Detailbeschreibung	20
7.6	Immobilienmarkt für TG-Plätze und Nachfragesituation	28
8	BEWERTUNG	29
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
8.2	Verkehrswert Top P 6	30
8.2.1	Auswahl der Vergleichsobjekte	30
8.2.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung	32
8.2.3	Ermittlung des Verkehrswertes Tiefgaragenabstellplatz Top P 6	33
8.3	Dingliche Rechte und Lasten	33
9	GUTACHTEN	34
10	BEILAGENVERZEICHNIS	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - EZ 456 KG 87106 Fügenberg	9
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung	11
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 – Auszug Gefahrenzonenplan	12
Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation	13
Abbildung 5: Parifizierungsplan Tiefgarage - Kellergeschoß.....	18
Abbildung 6: Parifizierungsplan Top P 6.....	19
Abbildung 7: Lage Vergleichsobjekte	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m ² Nutzfläche.....	31
Tabelle 2: Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz Top P 6.....	33

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten Urschrift, 12 Beilagen, 25 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

© MMag. Dr. Hans Hauswurz 2026

1 Betreibende Partei

EG der Liegenschaft EZ 456, KG 87106 Fügenberg

Hochfügenerstraße 162, 6264 Fügenberg

vertreten durch:

Rechtsanwalt Dr. Werner Loos , Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien

2 Verpflichtete Partei

MH Energie & Wohnbau GmbH

Firmenbuchnummer: 427567a

Inzersdorferstraße 76/1/76, 1100 Wien

3 Auftraggeber

Bezirksgericht Zell am Ziller, Abteilung 2

Unterdorf 1, 6280 Zell am Ziller

Auftrag vom 20.04.2026

4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **01.06.2026** als Tag der Befundaufnahme.

5 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des Tiefgaragenabstellplatzes Top P6 auf der Liegenschaft in EZ 456 KG 87106 Fügenberg im Exekutionsverfahren des Bezirksgerichtes Zell am Ziller zu 4 E 310/26z laut Gutachtensauftrag vom 20.04.2026.

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

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- Gutachtensauftrag vom 20.04.2026
- Besichtigung und Befundaufnahme am 01.06.2026
- Grundbuchsauszug vom 17.08.2026
- Bescheid Gemeinde Fügenberg vom 23.08.2017, AZ: Bau-15/2017, baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage; Baubeschreibung 16.05.2017; baubehördlich bewilligte Einreichpläne; Be-

stätigung Wasseranschluss der Wassergenossenschaft Pankrazberg vom 07.08.2017; TBO-Pläne vom 21.03.2017 und 08.10.2020

- Auszug von den Tekturplänen vom 30.10.2019 (Kellergeschoß, Schnitte, Nord-Ansicht)
- Auszug aus dem Energieausweis vom 07.03.2017
- Bauvollendungsanzeige vom 02.09.2020
- Bescheid Gemeinde Fügenberg vom 20.11.2020, BAU-15/2017, Benützungsbewilligung; Bestätigungen von Firmen betreffend die Bauausführung (Wandverkleidung und Deckenverkleidung Garage, tragende Bauteile und Trennwände, Blitzschutzsystem, elektrische Anlagen, Brandschutz)
- Nutzwertgutachten vom 22.02.2021 mit Parifizierungsplänen
- Anerkenntnisurteil vom 21.09.2023
- Unterlagen Hausverwaltung Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG: Email-25.08.2026, Verschreibung BK-Rücklage 2026, Abrechnung 2024 und 2025
- Übergabsvertrag (Notariatsakt) vom 22.07.1999, TZ 938/2000, Pkt. IX. Wegdienstbarkeiten; A2-LNR 2, C-LNR 1
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fügenberg
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Fügenberg; Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsleitung Mittleres Inntal, Befunde vom 22.08.2017, 20.07.2017, 24.04.2017 und 12.04.2017; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise

◆ **Fachliteratur²**

- Hauswurz-Prader, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Lexis-Nexis Verlag, 2014
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 7. Auflage, 2017
- Bienert, Funk (Hrsg.), "Immobilienbewertung Österreich", Edition ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage Stand August 2022
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- Hauswurz Hans, „Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel“, Dissertation Universität Innsbruck 2010

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

◆ **Tag der Besichtigung und Befundaufnahme**

01.06.2026; 09:00 Uhr - 09:30 Uhr

◆ **Teilnehmer am Ortstermin**

Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen

◆ **Umfang der Besichtigung**

Es konnte die Zufahrt und der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, zur Tiefgarage, die Tiefgarage mit den Abstellplätzen und der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 besichtigt werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme möglich war.

Eine Besichtigung der allgemeinen Bereiche der Wohnanlage, die von den Wohnungen genutzt werden erfolgte nicht und war auch nicht möglich, weil die Zugangstüren verschlossen waren.

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 17.08.2026 ist der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenplatz Top P 6 auf der Liegenschaft EZ 456 im Grundbuch 87106 Fügenberg des Bezirksgerichtes Zell am Ziller einverleibt. Es besteht folgender Grundbuchsstand:

```
KATASTRALGEMEINDE 87106 Fügenberg EINLAGEZAHL 456
BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller
*****
Letzte TZ 965/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
218/3 GST-Fläche * 1024
Bauf.(10) 511
Landw(10) 501
Sonst(10) 12 Hochfügenerstraße 162

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
2 a 938/2000 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 218/1 in EZ 90038
für Gst 218/3
***** B *****
31 ANTEIL: 5/1046
MH Energie & Wohnbau GmbH (FN 427567a)
ADR: Trattenweg 5, Aschau im Zillertal 6274
a 1817/2016 IM RANG 1322/2016 Kaufvertrag 2016-05-11 Eigentumsrecht
e 1475/2020 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder/in: Mag. Martin
Schallhart geb 1963-12-01
f 2267/2023 Eröffnung des Konkurses am 2023-09-27
(19 S 82/23s LG Innsbruck)
g 432/2024 Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz Top P6
***** C *****
1 a 938/2000
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 218/3 gem.
Pkt. IX. Übergabsvertrag 1999-07-22 für
Gst 219/3 in EZ 457
2 auf Anteil B-LNR 31
a 1817/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-06-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für easybank AG (FN 150466z)
4 auf Anteil B-LNR 31
a 2305/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für easybank AG (FN 150466z)
c 689/2022 Hypothekarklage (25 Cg 11/22s Handelsgericht Wien)
11 auf Anteil B-LNR 31
a 2195/2020 432/2024 Vergleich 2019-10-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 30.625,35
Kosten EUR 1.021,98, Antragskosten EUR 1.073,32,
für A.B.S. Factoring AG (FN 62648f) (4 E 1287/20t BG Zell am Ziller)
```

- b 2195/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 11
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 11
- 12 auf Anteil B-LNR 31
- a 2786/2020 432/2024 Zahlungsbefehl 2020-10-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 16.651,20
samt 8,58 % Z aus
EUR 7.833,60 ab 2019-10-30 bis 2020-09-10
EUR 16.651,20 ab 2020-09-11,
Kosten EUR 1.791,44 samt 4 % Z seit 2020-10-15,
Antragskosten EUR 1.031,22 (Pauschalgebühr EUR 270,90,
Eintragungsgebühr EUR 234,--),
für Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH (FN 291811i)
(4 E 1627/20t BG Zell am Ziller)
- b 2786/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 12
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 12
- 13 auf Anteil B-LNR 31
- a 114/2021 432/2024 Zahlungsbefehl 2020-11-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 26.785,62
samt 8,58 Zinsen aus
EUR 1.790,81 ab 30.05.2020 bis 27.01.2021
EUR 1.242,58 ab 17.06.2020 bis 27.01.2021
EUR 2.574,12 ab 05.07.2020 bis 27.01.2021
EUR 5.042,82 ab 05.07.2020 bis 27.01.2021
EUR 5.679,72 ab 15.07.2020 bis 27.01.2021
EUR 1.012,38 ab 22.07.2020 bis 27.01.2021
EUR 9.755,87 ab 26.07.2020 bis 27.01.2021
EUR 1.387,32 ab 08.08.2020 bis 27.01.2021
EUR 90,81 ab 05.09.2020 bis 27.01.2021,
zusätzlich wird der betreibenden Partei die gegenständliche
Exekution auch zur Hereinbringung der Zinsen in der Höhe
von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom
vorhergehenden 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit 8,58%)
pro Jahr bewilligt aus:
EUR 1.790,81 ab 27.01.2021
EUR 1.242,58 ab 27.01.2021
EUR 2.574,12 ab 27.01.2021
EUR 5.042,82 ab 27.01.2021
EUR 5.679,72 ab 27.01.2021
EUR 1.012,38 ab 27.01.2021
EUR 9.755,87 ab 27.01.2021
EUR 1.387,32 ab 27.01.2021
EUR 90,81 ab 27.01.2021,
Kosten EUR 1.603,88,
Antragskosten EUR 1.405,54 (Pauschalgebühr: EUR 270,90,
Eintragungsgebühr EUR 358,--),
für Raiffeisen Lagerhaus Hippach GmbH (FN 429995x)
(4 E 66/21k BG Zell am Ziller)
- b 114/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 13
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 13
- c gelöscht
- 14 auf Anteil B-LNR 31
- b 2271/2021 IM RANG 340/2021 432/2024 rk. Versäumungsurteil
2020-12-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 32.249,34
samt 14 % Z p.a. seit 2020-06-16, Kosten von EUR 4.410,44
samt 4 % Z p.a. seit 2020-12-15, Kosten von EUR 1.278,58,
Antragskosten EUR 1.223,28 (darin enthalten EUR 531,-- an
Barauslagen und EUR 115,38 an USt)
für Mauracher Bau GmbH Zimmerei Bauunternehmen
(FN 318628x) (4 E 183/21s)

- 15 auf Anteil B-LNR 31
- a 567/2021 432/2024 Zahlungsbefehl 2018-06-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.149,82
samt 8,58 % Z p.a. aus EUR 2.149,82 ab 2020-06-09 bis
2021-03-18,
zusätzlich wird der betreibenden Partei die gegenständliche
Exekution auch zur Hereinbringung der Zinsen in der Höhe
von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom
vorhergehenden 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit 8,58 %)
pro Jahr bewilligt aus:
EUR 2.149,82 ab 2021-03-18;
Zinseszinsen 4 % seit 2018-07-11,
Kosten EUR 2.071,76 samt 4 % Z seit 2018-06-07,
Kosten EUR 168,90,
Antragskosten EUR 171,-- (Pauschalgebühr EUR 116,--,
Eintragungsgebühr EUR 55,--),
für Fröschl AG & Co. KG (FN 23496d)
(4 E 305/21g BG Zell am Ziller)
- b 567/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 15
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 16
- 18 auf Anteil B-LNR 31
- a 1511/2023 432/2024 (Entscheidendes Gericht BG Rattenberg -
1140/2023) Vergleich 2023-01-18
PFANDRECHT vollstr. EUR 48.671,54
samt 4 % Z seit 2023-01-18
Kosten EUR 2.148,06
(Pauschalgebühr EUR 307,-- Eintragungsgebühr EUR 610,--)
für EG Badl 61b, 6233 Kramsach (4E 915/23y BG Rattenberg)
- b 1511/2023 (Entscheidendes Gericht BG Rattenberg - 1140/2023)
Abweisung des Mehrbegehren von 4 % Z aus
EUR 48.671,54 seit 2023-01-18 (4E 915/23y BG Rattenberg)
- c 1511/2023 (Entscheidendes Gericht BG Rattenberg - 1140/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1183 KG 83121 Voldöpp C-LNR 21
EZ 456 KG 87106 Fügenberg C-LNR 18
- 19 auf Anteil B-LNR 31
- a 1653/2023 432/2024 vollstreckbarer Zahlungsbefehl 2020-08-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 16.595,70
samt 8,58 % Z p.a. aus
EUR 16.549,20 ab 2020-03-13 bis 2022-12-31
EUR 6,50 ab 2020-03-27 bis 2022-12-31
EUR 40,-- ab 2020-07-16 bis 2022-12-31
sowie 11,08 % Z p.a. aus
EUR 16.549,20 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30
EUR 6,50 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30
EUR 40,-- ab 2023-01-01 bis 2023-06-30
sowie 12,58 % Z p.a. aus
EUR 16.549,20 ab 2023-07-01 bis 2023-07-13
EUR 6,50 ab 2023-07-01 bis 2023-07-13
EUR 40,-- ab 2023-07-01 bis 2023-07-13,
zusätzlich wird der betreibenden Partei die gegenständliche
Exekution auch zur Hereinbringung der Zinsen in Höhe von
9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom vorhergehenden
30.06. bis 31.12. (das sind derzeit 12,58 %) bewilligt aus:
EUR 16.549,20 ab 2023-07-13
EUR 6,50 ab 2023-07-13
EUR 40,-- ab 2023-07-13,
Kosten EUR 1.289,54 samt 4 % Z seit 2020-08-07,
Kosten EUR 700,14,
Antragskosten EUR 1.082,92 (Pauschalgebühr EUR 200,--,
Eintragungsgebühr EUR 233,--)
für TINETZ-Tiroler Netze GmbH (FN 216507v) (4 E 989/23y)
- 23 auf Anteil B-LNR 31

30 a 566/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 143/25v)
auf Anteil B-LNR 31
a 2785/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 1205/25p BG
Favoriten)
b 393/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 31 (4 E 310/26z BG Zell am Ziller)
31 auf Anteil B-LNR 31
a 393/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 104,77
samt 4 % Z (jährlich) aus
EUR 15,21 seit 2025-06-06
EUR 15,21 seit 2025-07-06
EUR 15,21 seit 2025-08-06
EUR 13,51 seit 2025-08-06
EUR 15,21 seit 2025-09-06
EUR 15,21 seit 2025-10-06
EUR 15,21 seit 2025-11-06
und der Kosten des Titelverfahrens von EUR 254,53 samt
4 % Z seit 2025-12-15 sowie der mit EUR 166,54 (darin
enthalten EUR 6,38 inkl USt für eine Grundbuchsabfrage)
bestimmten Kosten des Exekutionsantrags
für EG der Liegenschaft EZ 456 KG 87106 Fügenberg
(4 E 310/26z BG Zell am Ziller)
b 393/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 30
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Erschließung

Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 liegt in der Tiefgarage einer Wohnanlage mit der Adresse Hochfügenerstraße 162, 6264 Fügenberg. Die Tiefgarage liegt auf dem Niveau des Kellergeschoßes und wird diese durch eine nordostseitig des Gebäudes verlaufende Rampe von dem an die Pankrazbergstraße anschließenden Vorplatz erschlossen. Vorplatz und Rampe sind asphaltiert. Die beiden nachfolgenden Bilder zeigen die Rampe und die Zufahrt von der Landesstraße.



Laut Baubescheid vom 23.08.2017 (siehe Beilage 2) liegen in der Tiefgarage 15 PKW-Abstellplätze. Weiters bestehen auf dem gleichen Geschoß Technikräume, Kellerabteile sowie ein Raum für Fahrräder und Kinderwägen. Das nachfolgende Bild zeigt die Tiefgarage nach der Einfahrt.



Die Hochfügenerstraße, die an die in Fügen im südlichen Ortsrand von der Zillertalstraße abzweigende Pankrazbergstraße anschließt, führt bis nach Hochfügen. Von der Abzweigung von der Zillertalstraße in Fügen bis zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Fügenberg, Hochfügenerstraße 162 sind es ungefähr 3,5 Straßenkilometer.

Fügenberg gehört flächenmäßig zu den größeren Gemeinden im Zillertal und besteht aus den beiden Ortschaften Fügenberg und Pankrazberg, welche beide zusammen 1.513 Einwohner haben (Stand: 01.01.2024). Fügenberg dehnt sich oberhalb von Fügen über weite Berghänge und enge Täler der Tuxer Voralpen aus. Das Gebiet liegt größtenteils in Hanglage. Dies betrifft auch die Liegenschaft EZ 456, die mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut ist.

Für die Tiefgarage sind im Baubescheid besondere Anforderungen an Belüftung, Brandschutz, Kennzeichnung und Feuerlöscheinrichtungen vorgesehen. Im brandschutztechnischen Befund ist die Tiefgarage mit einer Fläche von rund 424 m², einer Zufahrtsrampe mit 11% Steigung, einer Schleuse zum Treppenhaus sowie einer eigenen Fluchttüre im nordöstlichen Bereich be-

schrieben. Vorgesehen waren sieben Zu- und Abluftöffnungen mit jeweils 3,00 m × 1,30 m. Die Tiefgarage war als eigener Brandabschnitt auszubilden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grundstücksform des zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 456 gehörigen Grundstückes 218/3 und die Zufahrt von der Hochfügenerstraße.



Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - EZ 456 KG 87106 Fügenberg³

Die nachfolgenden Bilder zeigen die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft von der Hochfügenerstraße aus.



³ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>



7.3 Größe, Nutzung und Widmung der Liegenschaft

Das zur Liegenschaft EZ 456 gehörige Grundstück 218/3 hat laut Grundbuchsauszug eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.024 m² und ist nicht in

den Grenzkataster eingetragen. Im A1-Blatt des Grundbuchsauszuges schei-
 nen folgende Eintragungen auf:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
218/3		GST-Fläche	*	1024
		Bauf.(10)	511	
		Landw(10)	501	
		Sonst(10)	12	Hochfügenerstraße 162

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich.
 Rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen. Für die Be-
 reinigung von Grenzstreitigkeiten von Grundstücken des Grundsteuerkatas-
 ters sind die Gerichte zuständig.

7.3.1 Flächenwidmung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das Grundstück 218/3, auf dem der
 bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 liegt als Wohn-
 gebiet gem. § 38 Abs 1 TROG gewidmet (siehe Beilage 11).

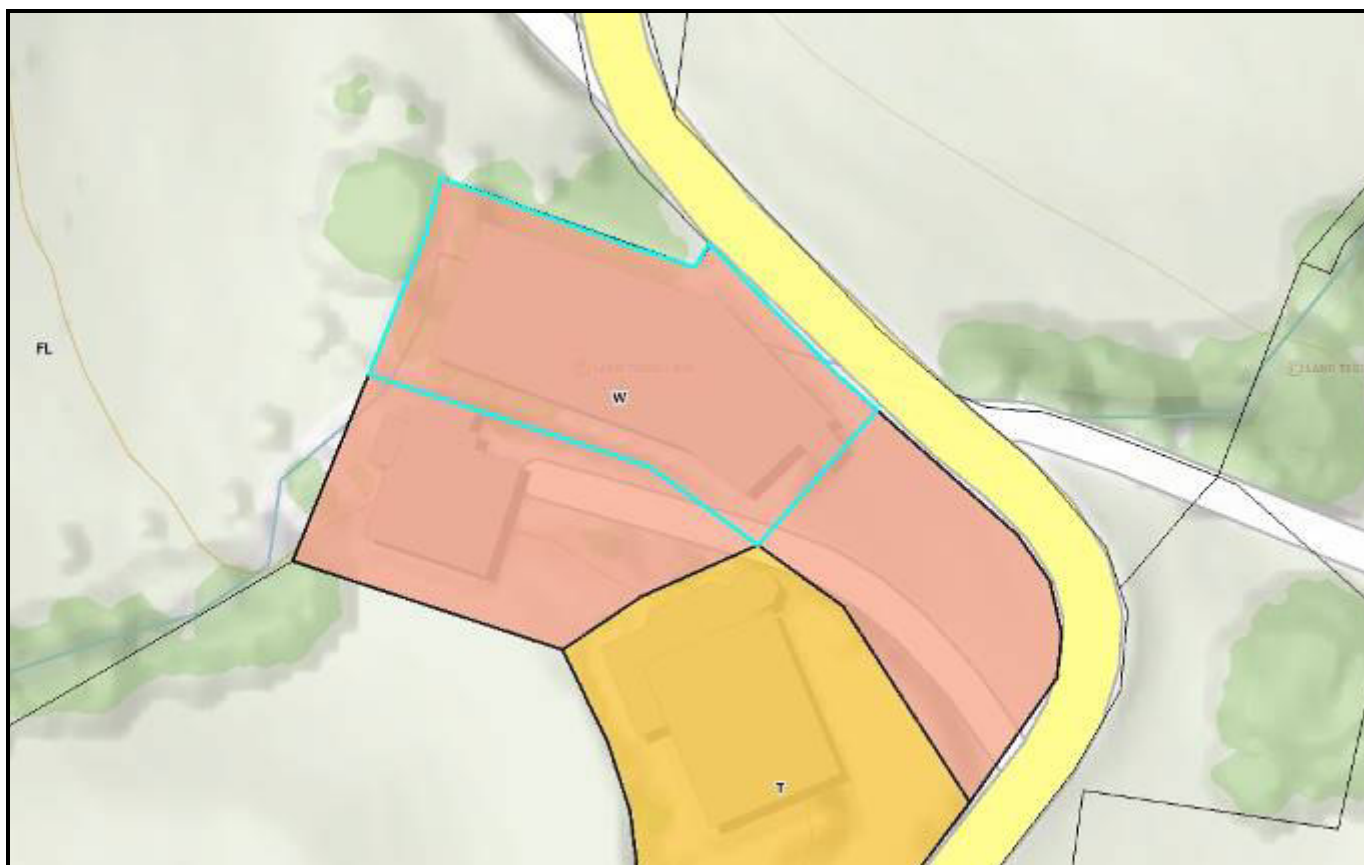


Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung⁴

⁴ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.3.2 Gefahrenzone

Laut nachfolgendem TIRIS-Ausdruck (siehe Beilage 12) liegt ein schmaler nordwestlicher Bereich des Grundstückes in der gelben und zu einem kleinen Bereich auch in der roten Gefahrenzone.

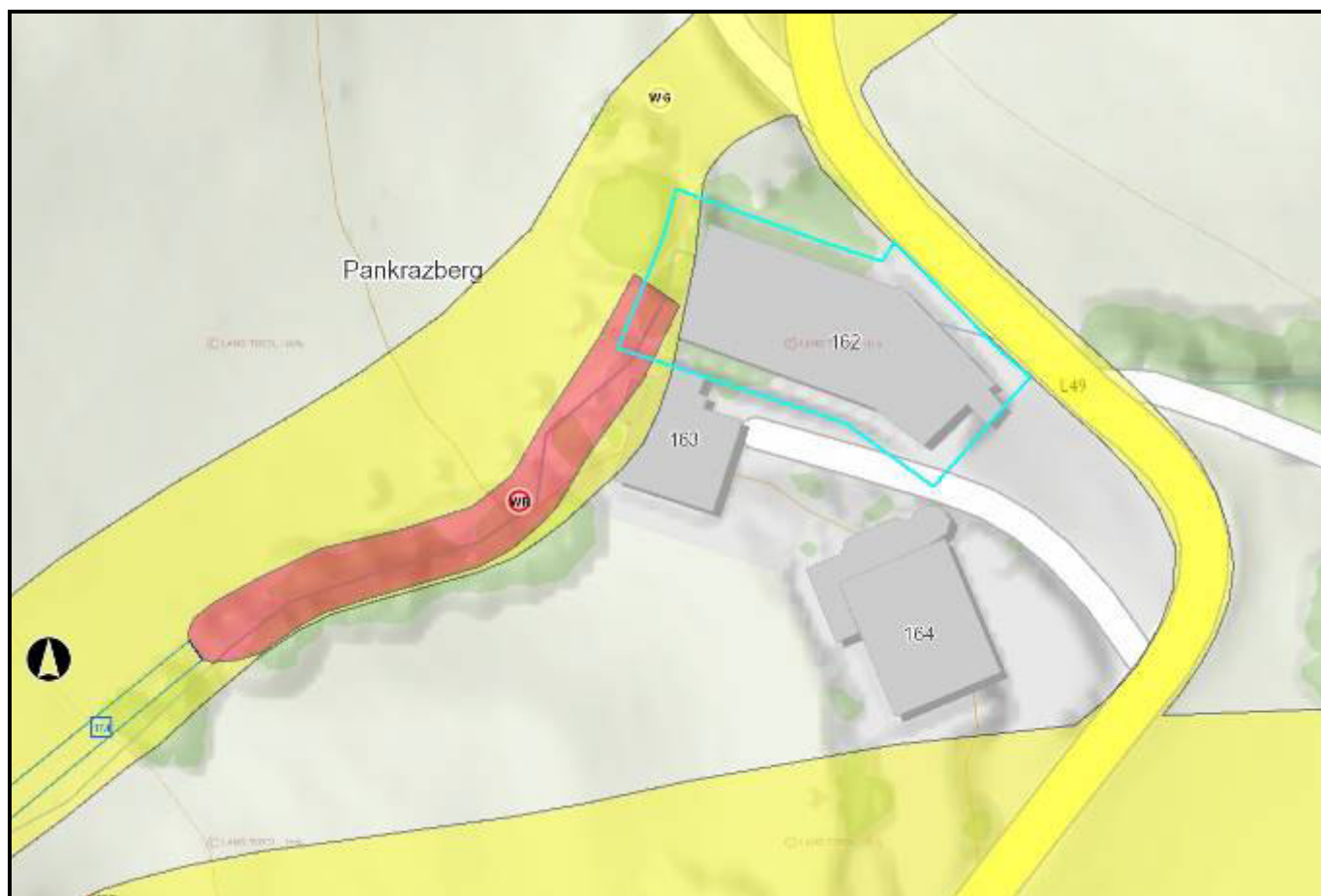


Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 – Auszug Gefahrenzonenplan⁵

Auf Grund der bestehenden Gefahrenzonen erstattete die Wildbach- und Lawinerverbauung, Gebietsbauleitung mittleres Inntal, das nachfolgende Gutachten vom 22.08.2017 (siehe Beilage 12):

BEFUND

Die Gemeinde Fügenberg hat in obiger Sache um Abgabe eines Gutachtens aus der Sicht des Schutzes vor Naturgefahren gebeten. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage auf der Gp. 218/3, KG Fügenberg. Laut aktuellem Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Fügenberg befindet sich die gegenständliche Grundparzelle randlich in der Gelben Wildbachgefahrenzone eines Zubringers zum Wermenerbach. Dies bedeutet, dass im Bemessungsereignisfall mit Überflutungen und Überschotterungen zu rechnen ist. Die Hauptanströmrichtung im Bemessungsereignisfall erfolgt von der Südwestseite her. Die Gefährdung kann als gering eingestuft werden.

⁵ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

BEURTEILUNG

Aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung der Wohnanlage mit Tiefgarage auf Gp. 218/3, KG Fügenberg, wenn nachfolgende Nebenbestimmungen eingehalten werden:

1. Auf Niveau des Erd- und Obergeschoßes ist ein Mindestabstand des Gebäudes zur Gerinneaußenkante von 4 m einzuhalten.
2. Durch die Einhaltung des oberirdischen 4 m-Abstandes ist ein Abstand auf Niveau des Kellergeschoßes von 60 cm (Außenkante Gebäudemauer zur Außenkante Rohreinlauf) zulässig.
3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten die Rohrleitung verlegt werden, ist dies fach- und sachgerecht auszuführen und mittels einer Fotodokumentation, welcher der ho. Dienststelle übermittelt werden muss, zu dokumentieren.
4. Eine Einleitung anfallenden Dach- und Oberflächenwässer in das nordwestlich befindliche Gerinne ist nicht zulässig.
5. Trotz der Baumaßnahmen muss gewährleistet sein, dass die aktuelle Beschaffenheit des Gerinnes, Sohlage und Uferhöhen, nach Baufertigstellung gegeben ist.
6. Nordwestlich des Gebäudes auf Niveau des Erdgeschoßes darf der Gerinnebereich nicht verändert werden bzw. muss dieser künstlichen wiederhergestellt werden. Dies hat in Absprache mit der ho. Dienststelle zu erfolgen.
7. Die bestehende Verrohrung darf während der Bauarbeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
8. Die Fundierung des Gebäudes im Bereich der Rohrleitung muss mindestens 0,5 m unter Unterkante Rohrleitung liegen.

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 12) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

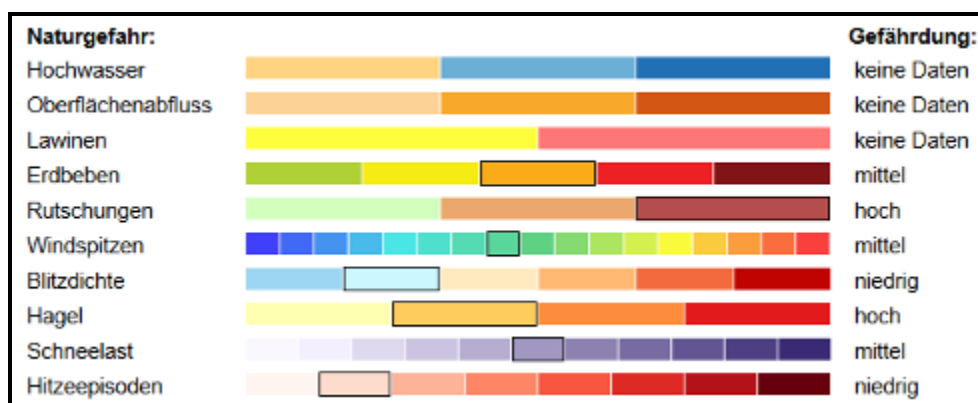


Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation⁶

⁶ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

7.4 Rechte und Lasten

Im Grundbuch der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist unter A2-LNR 2 das Rechts des Gehens und Fahrens auf Gst 218/1 in EZ 90038 für Gst 218/3 und unter C-LNR 1 die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 218/3 gem. Pkt. IX. Übergabsvertrag 1999-07-22 für Gst 219/3 in EZ 457 einverleibt. In Pkt. IX. des Übergabsvertrages vom 22.07.1999 (siehe Beilage 10) wurde betreffend das Recht A2-LNR 2 und die Dienstbarkeit C-LNR 1 folgende Vereinbarung getroffen:

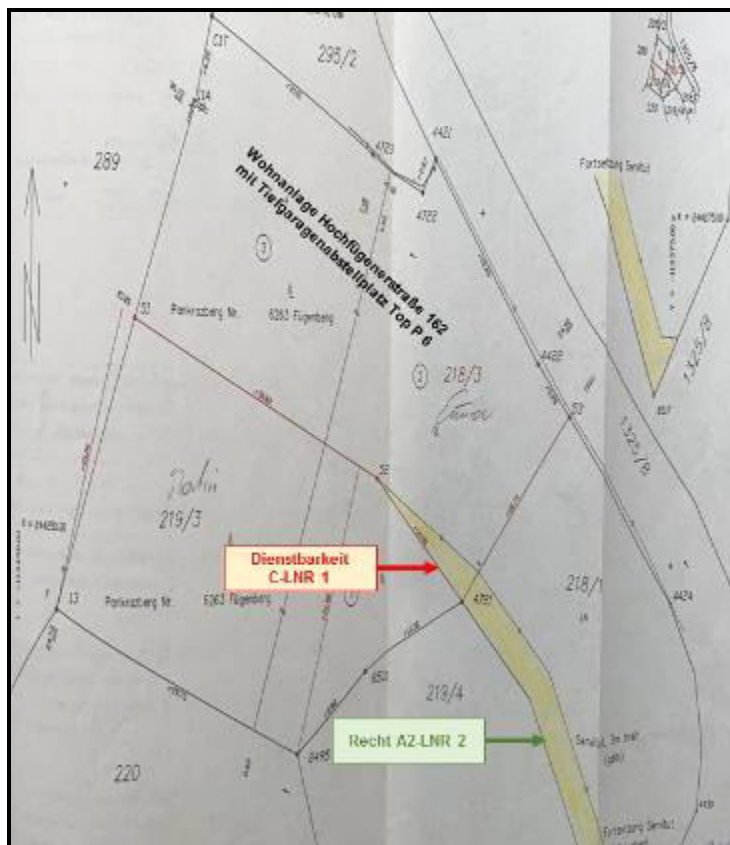
Auf dem gegenständlichen Lageplan sind im Bereich der Gst 218/1 und 218/3 Servitutstreifen strichliert eingezeichnet, gelb gefärbt dargestellt und mit „Servitut, 3 m breit“ bezeichnet.

Unter Zugrundelegung dieser Plandarstellung werden nun die nachstehend angeführten, grundbücherlich einzuverleibenden *Rechte des immerwährenden, unentgeltlichen und uneingeschränkten Gehens und Fahrens* eingeräumt beziehungsweise angenommen:

a) Franz Brandacher räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 218/1 seiner Schwester Emma Leitner beziehungsweise dem jeweiligen Eigentümer des Gst 218/3 für dieses Grundstück und seinem Bruder Martin Brandacher beziehungsweise dem jeweiligen Eigentümer des Gst 219/3 für dieses Grundstück auf der vorbezeichneten Teilfläche des Gst 218/1 dieses Recht ein;

b) Emma Leitner räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 218/3 auf der vorbezeichneten Teilfläche dieses Grundstückes ihrem Bruder Martin Brandacher beziehungsweise dem jeweiligen Eigentümer des Gst 219/3 für dieses Grundstück dieses Recht ein.

Laut dem Lageplan, der dem Übergabsvertrag vom 22.07.1999 beigelegt ist (siehe Beilage 10), haben das Recht A2-LNR 2 und die Dienstbarkeit C-LNR 1 folgende Lage:



Das Recht und die Dienstbarkeit haben auf Grund der Lage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert des Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6, weil die Erschließung (Zufahrt in die Tiefgarage) nicht über den Dienstbarkeitsweg erfolgt. Daher wird das Recht und die Dienstbarkeit bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Top P 6 nicht weiter berücksichtigt.

Im C-Blatt sind verschiedene Pfandrechte und Zahlungsbefehle einverleibt, die aber bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden, weil diese keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6 haben.

Des Weiteren ist zu C-LNR 31 die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 104,77 samt 4 % Zinsen jährlich seit 2025-11-06 und der Kosten von EUR 254,53 samt 4 % Zinsen p.a. seit 2025-12-15, sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 166,54 (darin enthalten EUR 6,38 inkl. USt für eine Grundbuchsabfrage) für die EG der Liegenschaft EZ 456 KG 87106 Fügenberg (4 E 310/26z BG Zell am Ziller) einverleibt.

7.5 Beschreibung allgemein

Die allgemeine Beschreibung der Liegenschaft in Fügenberg, Hochfügenerstraße 162, stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen zur Bauhistorie, zum Energieausweis, zum Wohnungseigentum, sowie auf Grundrissplänen und Nutzflächenangaben. Ergänzend werden die Informationen der Hausverwaltung, insbesondere zu laufenden Betriebskosten und Bewirtschaftungsaspekten, berücksichtigt.

7.5.1 Bauhistorie

Mit Baubescheid der Gemeinde Fügenberg vom 23. 08. 2017, AZ: Bau-15/2017 (siehe Beilage 2), wurde die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf Gst. Nr. 218/3 baubehördlich bewilligt. Der genehmigte Baukörper umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein erstes und ein zweites Obergeschoß. In der Wohnanlage sind insgesamt zehn Wohneinheiten vorgesehen.

Die Tiefgarage befindet sich auf dem Niveau des Kellergeschoßes. Laut Baubescheid umfasst sie 15 PKW-Abstellplätze. Weiters sind in diesem Geschoß Technikräume, Kellerabteile sowie ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen. Die interne Erschließung der darüberliegenden Geschoße erfolgt von der Tiefgarage über ein Treppenhaus und einen Personenlift.

Das Bauansuchen weist für das Gesamtprojekt 25 PKW-Stellplätze aus, davon 15 unterirdische und 10 oberirdische Stellplätze (8 Abstellplätze auf der Westseite auf dem Niveau des 1. Obergeschoßes und an der Südseite 2 Stellplätze). Im Baubescheid wird die Verpflichtung angeführt, auf eigenem Grund 25 PKW-Stellplätze mit einer Mindestabmessung von 5,00 m × 2,50 m und ausreichendem Rangierraum herzustellen.

Der Baubehörde wurde vom Bauträger mit Schreiben vom 02.09.2020 (siehe Beilage 5) die Fertigstellung der Wohnanlage angezeigt. In dieser Fertigstellung wurden einige vorgenommene Änderungen bei der Errichtung des Gebäudes mitgeteilt.

Mit Bescheid der Gemeinde Fügenberg vom 20. November 2020, Zahl: BauBew-1/2020, wurde für die Wohnanlage mit zehn Wohnungen und Tiefgarage an der Hochfügenerstraße 162 die Benützungsbewilligung erteilt (siehe Beilage 6). Der Entscheidung ging ein Lokalausweis am 28. Oktober 2020 unter Beiziehung des hochbautechnischen Sachverständigen, des Bürgermeisters und eines Sachverständigen der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung voraus. Im Benützungsbewilligungsbescheid wird festgestellt, dass die bei der Kollaudierung noch offenen Unterlagen und Bestätigungen nachgereicht wurden und nach Prüfung durch den hochbautechnischen Sachverständigen sämtliche Auflagen erfüllt waren. Die Baubehörde stellte fest, dass die öffentlichen Interessen gewahrt seien und das Bauvorhaben plan- und bescheidgemäß ausgeführt worden sei.

Hinweis:

1. Laut Email der Hausverwaltung vom 25.08.2026 (siehe Beilage 9) sind noch diverse Fertigstellungsarbeiten ausständig. Auch sind laufende Wartungen und erforderliche Arbeiten notwendig, die sich derzeit in Bearbeitung befinden bzw. eine Abklärung noch notwendig sind.
2. Bei der Befundaufnahme konnte in der Tiefgarage festgestellt, dass in verschiedenen Bereichen (Wände, Decke) Verkleidungen und darunterliegende Isolierungen entfernt wurden. Der Grund dafür ist dem SV nicht bekannt. Das nachfolgende Bild zeigt eine solche Stelle.



7.5.2 Energieausweis

Für die Wohnanlage besteht ein Energieausweis vom 07.03.2017 (siehe Beilage 4), der im Zuge der Planung erstellt wurde. Der Energieausweis berücksichtigt die Tiefgarage als geschlossene, unbeheizte Garage. Die darüberliegenden Wohnbereiche sind durch eine gedämmte Decke von der Tiefgarage thermisch getrennt; die Ausführung erfüllt laut Energieausweis die dafür vorgesehenen Anforderungen.

7.5.3 Wohnungseigentum - Nutzwerte

Basis für die Wohnungseigentumsbegründung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft war das Nutzwertgutachten vom 22.02.2021 (siehe Beilage 7).

Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenplatz Top P 6 hat auf Grund seiner Nutzfläche und des Nutzwertfaktors 5 Nutzwerte und einen Mindestanteil von 5 von 1.046-Anteilen.

Top P6					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Tiefgaragenplatz	KG	12,39	0,400	4,96	5
Mindestanteil: 5 von 1.046 (10 von 2.092)					

Auf Grund des Anerkenntnisurteiles des BG Zell am Ziller vom 21.09.2023 (siehe Beilage 8) wurden für die im Nutzwertgutachten festgelegten Wohnungseigentumsobjekte die Eigentumsrechte in das Grundbuch der Liegenschaft EZ 456 KG 87106 Fügenberg einverleibt. Einen Wohnungseigentumsvertrag gibt es nicht.

Im Nutzwertgutachten vom 22.02.2021 (siehe Beilage 7) wurde zu der Art der auf der Liegenschaft bestehenden Wohnungseigentumsobjekte folgendes ausgeführt:

Anzahl der Wohnungen und Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ	
Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:	
insgesamt: 32 wohnungseigentumstaugliche Objekte	
Aufgliederung laut Baubestand:	
10 Wohnungen	
0 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten	
22 Abstellplätze KFZ	
Kategorie	Anzahl
Stellplatz im Freien	7
Tiefgaragenplatz	15
Wohnung	10

Hinweis:

Laut Nutzwertgutachten bestehen auf der Liegenschaft insgesamt 22 Abstellplätze (15 TG-Abstellplätze, 7 Freistellplätze). Im Baubescheid vom 23.08.2017 (siehe Beilage 2) wurde ausgeführt, dass auf der Liegenschaft insgesamt 25 Abstellplätze bestehen. In der Benützungsbewilligung vom 20.11.2020 (siehe Beilage 6) ist zur Anzahl der tatsächlich bestehenden Ab-

stellplätze und zur Differenz der Anzahl der Abstellplätze laut Baubescheid nichts ausgeführt.

Laut Nutzwertgutachten vom 22.02.2021 (siehe Beilage 7) bestehen auf der Liegenschaft folgende Allgemeinflächen:

Allgemeinflächen			
Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.			
Außenbereich	KG	40,11 m ²	
Vorplatz	KG	42,56 m ²	
Rampe	KG	95,18 m ²	
Podest (eben)	KG	20,35 m ²	
Gang	KG	4,95 m ²	
Fahrgasse und Zugang	KG	211,05 m ²	
Technik	KG	10,11 m ²	
Räder Kinderwagen	KG	9,97 m ²	
Schleuse	KG	6,39 m ²	
Stiegenhaus	KG	14,62 m ²	
Lift	KG/EG/OG/DG		
Gang	EG	30,83 m ²	
Gang	OG	7,41 m ²	
Zugang/Eingang/Umkehrplatz / Besucher	OG	209,88 m ²	
Gang	DG	10,43 m ²	

7.5.4 Parifizierungsplan - Nutzfläche

Auf dem nachfolgend abgebildeten Grundrissplan des Kellergeschoßes (siehe Beilage 7) sind die in der Tiefgarage liegenden Abstellplätze und auch der bewertungsgegenständliche Abstellplatz Top P 6 eingezeichnet.

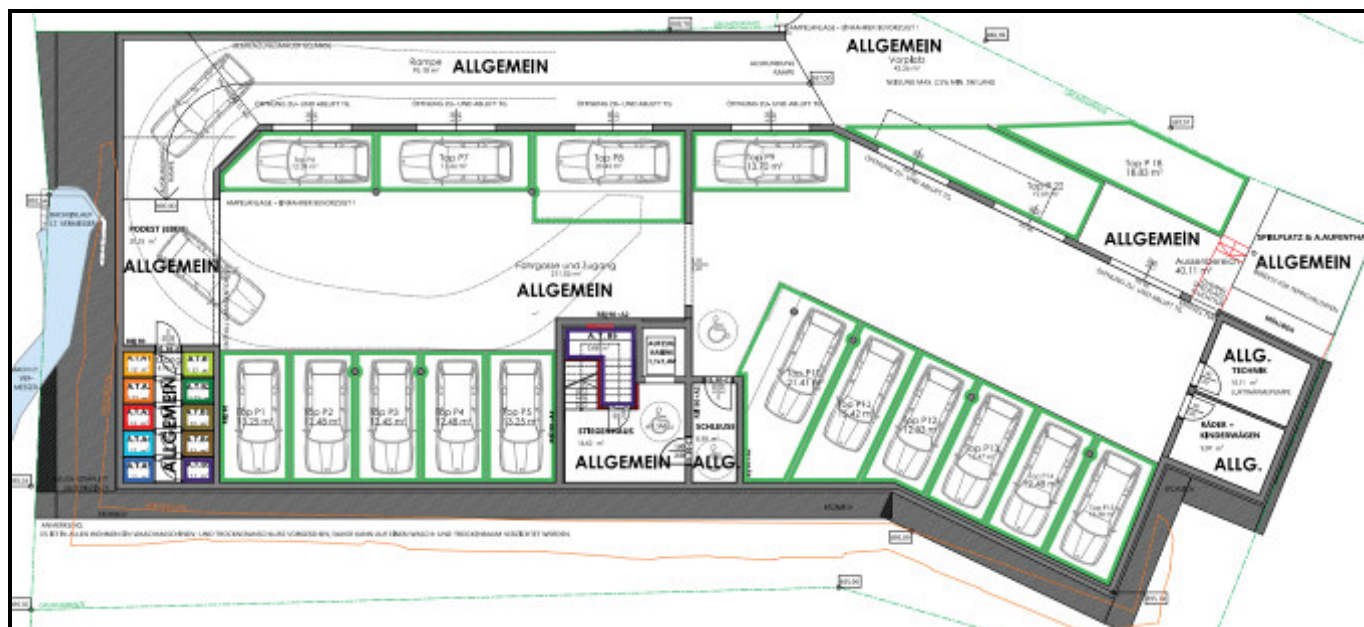


Abbildung 5: Parifizierungsplan Tiefgarage - Kellergeschoß

Der nachfolgend abgebildete Detailausschnitt der Tiefgarage zeigt die Lage des bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenplatzes Top P 6, der nach der offenen Einfahrt in die Tiefgarage links als erster Abstellplatz an die nordseitige Außenmauer anschließt. Laut Parifizierungsplan hat der Abstellplatz eine **Nutzfläche** von **12,39 m²**. Auf Grund der Abschrägung im nordwestlichen Bereich hat dieser Abstellplatz gegenüber den anderen Abstellplätzen in der

Tiefgarage eine ungünstigere Grundstücksform, weil dieser auch ein Längsparker ist.

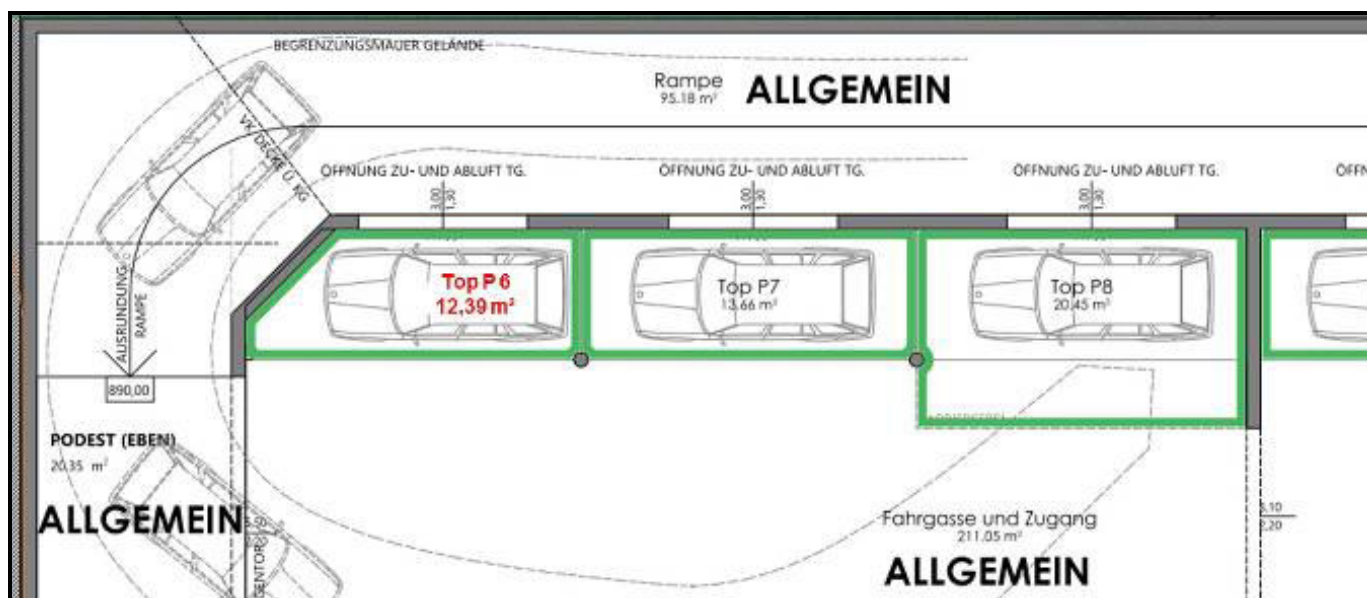


Abbildung 6: Parifizierungsplan Top P 6

7.5.5 Hausverwaltung, Betriebskosten und Rücklage

Die Liegenschaft auf der der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 liegt, wird von der Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG verwaltet. Von der Hausverwaltung wurden dem SV die Jahresabrechnungen 2024 und 2025 (siehe Beilage 9) übermittelt, in den auch die Höhe der Rücklagen und die Entwicklung des Rücklagenfonds abgebildet sind. Laut der Vorschreibung für das Jahr 2026 (siehe Beilage 9) fallen für den bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenplatz folgende monatlichen Betriebskosten an:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Rücklage I allg.	6,30	0,00 %	0,00	6,30
Allg.Betriebskostenkonto	7,97	20,00 %	1,59	9,56
Gesamtsumme	€ 14,27		€ 1,59	€ 15,86

Entsprechend den beiden übermittelten Jahresabrechnungen 2024 und 2025 ergibt sich folgende Entwicklung des Rücklagenfonds:

Jahr 2024:	Saldo vortrag zum 01.08.2023	0,00
	Ausgaben vom 01.08.2023 bis 31.12.2024	63.413,45-
	Einnahmen vom 01.08.2023 bis 31.12.2024	316.926,11
	Saldo zum 31.12.2024	253.512,66
Jahr 2025:	Saldo vortrag zum 01.01.2025	253.512,66
	Ausgaben vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	130.491,57-
	Einnahmen vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	12.810,03
	Saldo zum 31.12.2025	135.831,12

Bei den beiden Rücklagenabrechnungen fällt auf, dass relativ hohe Ausgaben in den beiden abgerechneten Jahren getätigt wurden, obwohl es sich um eine wenige Jahre alte Wohnanlage handelt. Eine Analyse der Ausgaben, die mehr als € 5.000,00 betrug, ergab folgendes Ergebnis:

Datum	Höhe	Zweck der Mittelverwendung laut Jahresabrechnung
01.10.2024	€ 5.813,26	Standspeichtertausch (GF866641)
22.10.2024	€ 7.462,80	Anzahlungsrechnung Schlosserarbeiten (GF
03.12.2024	€ 10.500,00	2. Teilzahlung Schlosserarbeiten
31.12.2024	€ 13.100,59	Wasseranschlussgebühr für Neubau Wohnanlage
14.01.2025	€ 25.313,46	E-Überprüfung + Fertigstellungsarbeiten
21.01.2025	€ 17.339,29	Restbetrag Kanalanschlussgebühr Gst.218/3,
20.02.2025	€ 33.935,77	Planie + Asphaltierarbeiten TG und Vorplatz
06.03.2025	€ 6.913,20	Schlussrechnung Schlosserarbeiten TG

Aus der vorigen Tabelle ergibt sich, dass die Rücklagen zur Fertigstellung der Wohnanlage und zur Zahlung von offenen Gebühren verwendet wurden.

Zum allgemeinen Zustand der Wohnanlage wurde dem SV mit Email vom 25.08.2026 (siehe Beilage 9) u.a. folgendes mitgeteilt:

Ergänzend dürfen wir Ihnen mitteilen, dass das Objekt Baujahr 2017 ist und derzeit noch diverse Fertigstellungsarbeiten bzw. Maßnahmen ausständig sind. Auch laufende Wartungen und erforderliche Arbeiten betreffend die Liegenschaft befinden sich derzeit noch in Bearbeitung bzw. Abklärung. Eine abschließende Einschätzung zu den noch ausstehenden Maßnahmen ist daher derzeit noch nicht möglich.

7.5.6 Detailbeschreibung

Von der Hochfügenerstraße, welche ostseitig an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorbeiführt, gelangt man auf Höhe der Liegenschaft unmittelbar zum asphaltierten Vorplatz bzw. zum Zufahrtsbereich der Tiefgarage.





Die Zufahrt zur Tiefgarage verläuft entlang der Nordostseite des Wohnhauses und ist außenseitig durch eine Betonmauer begrenzt. Im Anschluss an den allgemeinen Vorplatz befindet sich vor der Auffahrt ein in die Asphaltfläche eingelassenes Rigol. Die Auffahrt zur Tiefgarage schließt an die nordostseitige Hausmauer an, welche im unteren Bereich mit Natursteinen verkleidet ist.



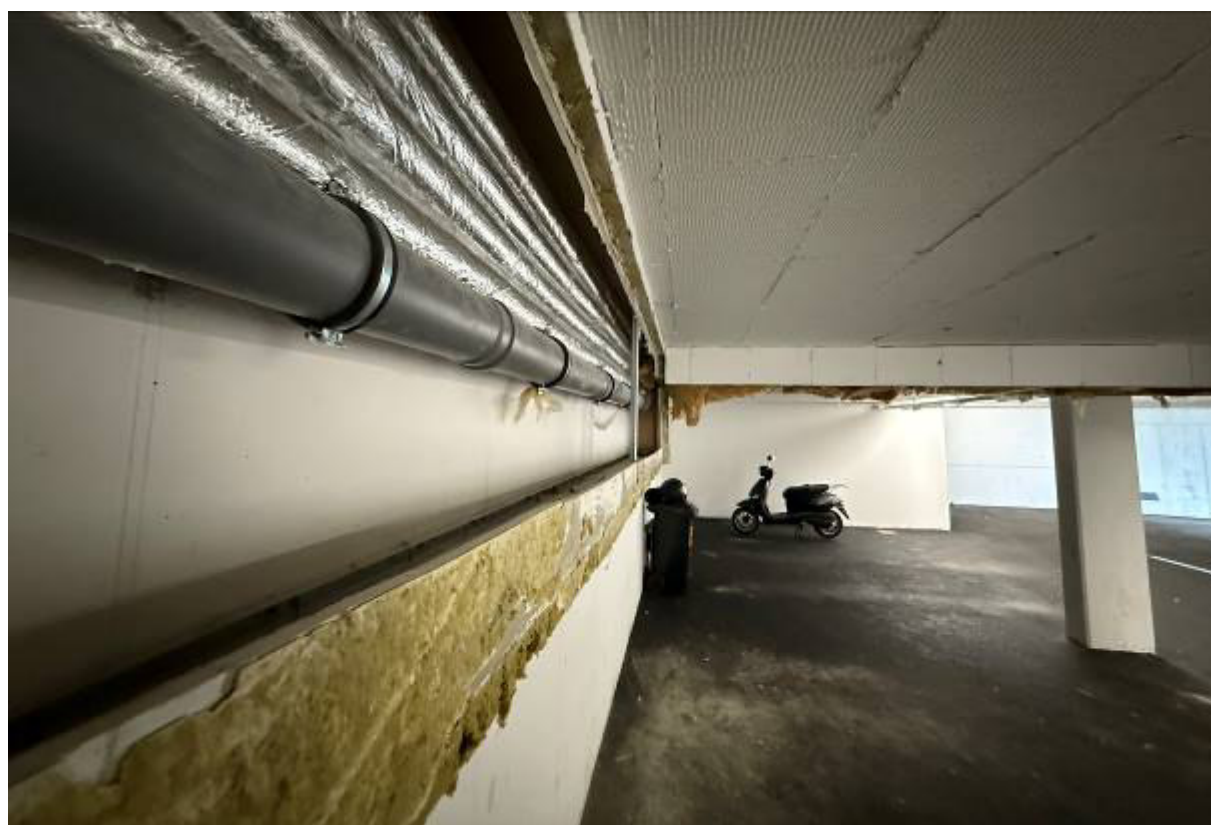
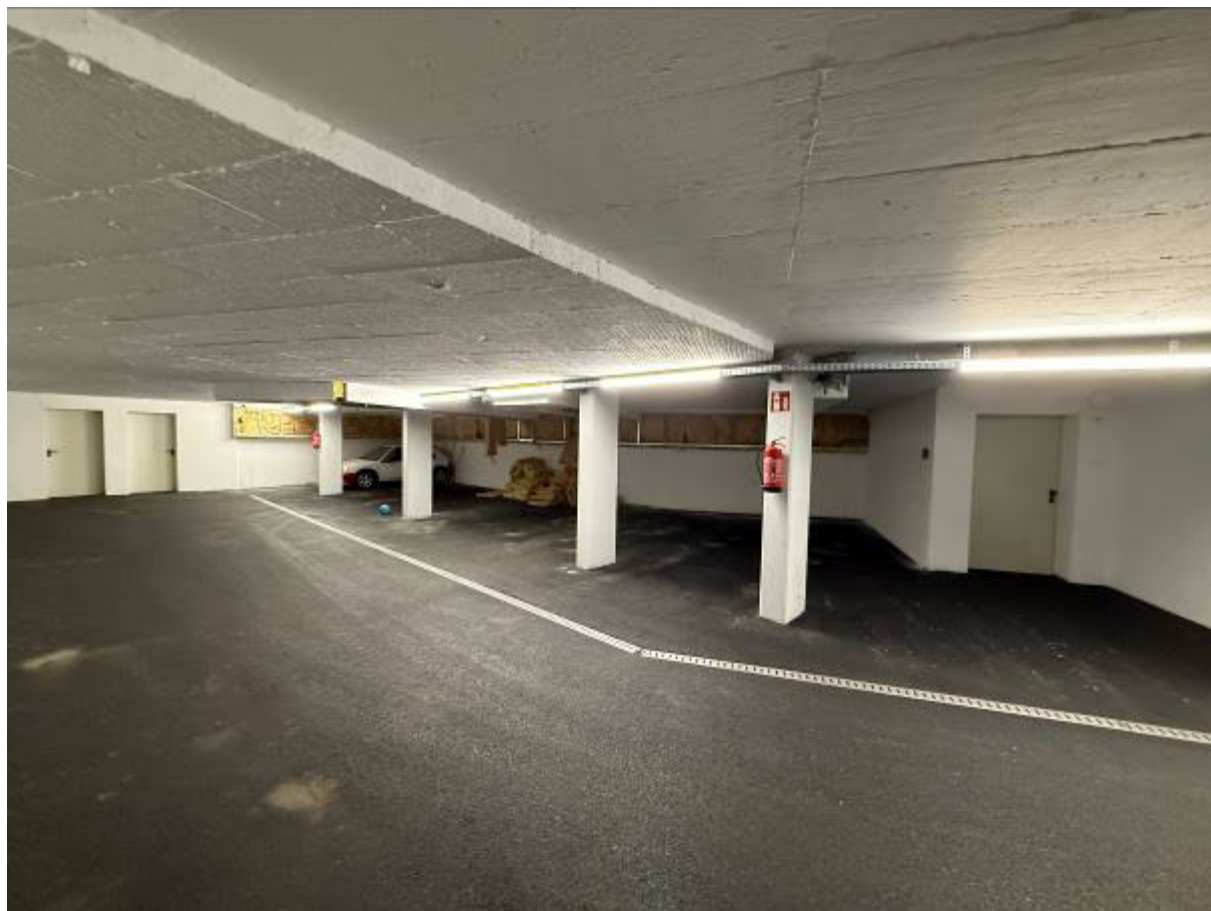
An die Auffahrt schließt offen die Einfahrt in die Tiefgarage an, welche außenseitig von Betonmauern eingefasst ist. Vor der Einfahrt besteht ein von der darüberliegenden Geschoßdecke überragter Bereich, an den südwestseitig ein mit einer Tür abgeschlossener Raum anschließt, in welchem die Kellerabteile angeordnet sind.



Der Boden der Tiefgarage ist asphaltiert. Die Decke ist mit Dämmplatten versehen. Im Bereich der Fahrgasse befindet sich mittig ein eingelassenes Rigol. Im südwestlichen Deckenbereich verläuft eine Kabeltasse, an welcher im Außenbereich Neonröhrenbalken zur Beleuchtung befestigt sind. In der gesamten Tiefgarage bestehen weder Bodenmarkierungen noch Bezeichnungen der einzelnen Abstellplätze entsprechend dem Parifizierungsplan.



Bei den südwestseitig der Fahrgasse angeordneten Abstellplätzen wurden Verkleidungen samt Dämmplatten im Decken- und Wandbereich teilweise entfernt. In diesen Bereichen verlaufen verschiedene Rohrleitungen.





Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz P 6 ist jener Abstellplatz, der sich nach der Einfahrt in die Tiefgarage auf der linken Seite befindet. Eine Bodenmarkierung bzw. Beschriftung dieses Abstellplatzes ist nicht vorhanden. Die Zuordnung des Abstellplatzes erfolgte anhand des Parifizierungsplanes. Nordwestseitig sowie nordostseitig ist der Abstellplatz durch Betonmauern begrenzt. Die nördliche Wand verläuft abgeschrägt. In die nordost-

seitige Wand ist in eine bestehende Öffnung ein Lamellen-Lüftungsgitter eingesetzt. Zum südostseitig angrenzenden Abstellplatz hin befindet sich eine Betonsäule mit einem Außenmaß von 0,50 m x 0,26 m. Der Bereich zwischen der Betonsäule und der nordostseitigen Außenwand ist offen ausgebildet.



Auf dem bewertungsgegenständlichen Abstellplatz lagen zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ein beschädigtes Regenrohr, zwei Riffelblechplatten, eine Schneeschaukel sowie eine kleine Schaufel.



Im westlichen Bereich des Abstellplatzes befand sich zudem ein Putzgerät. Die Decke oberhalb des Abstellplatzes ist – ebenso wie die übrige Tiefgaragendecke – mit weiß beschichteten, nicht brennbaren Mineralfaser-Dämmplatten als Brandschutzdämmung verkleidet. An deren Unterseite lösen sich stellenweise kleinere Teile der weißen Beschichtung ab.



7.6 Immobilienmarkt für TG-Plätze und Nachfragesituation

Der Markt für separat veräußerbare oder vermietbare Abstellplätze in Fügenberg ist als kleinräumiger und eingeschränkter Teilmarkt zu beurteilen. Aufgrund der lockeren, ländlich geprägten Siedlungsstruktur, sowie der Lage des Bewertungsobjekts außerhalb zentraler Parknachfragebereiche, beschränkt sich der maßgebliche Nachfragekreis im Wesentlichen auf die Bewohner und Eigentümer der gegenständlichen Wohnanlage, sowie eventuell auf Nutzer im unmittelbaren örtlichen Umfeld.

Für die Nachfrage nach dem bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 sprechen die hohe Bedeutung des Individualverkehrs im Gemeindegebiet und der funktionale Vorteil eines witterungsgeschützten, der Wohnanlage zugeordneten Stellplatzes.

Eine eigenständige Nachfrage aus kurzfristigem öffentlichem, touristischem oder zentrumsbezogenem Parkverkehr besteht für den Standort nicht und ist daher der Bewertung nicht zugrunde zu legen. Die Verkehrsfähigkeit des Stellplatzes ist demnach in erster Linie aus seinem Nutzen als Dauerabstellplatz für die Wohnanlage zu beurteilen.

Folgende Beurteilungskriterien für die Nachfragesituation des Tiefgaragenabstellplatzes ergeben sich auf Grund der vorigen Ausführungen:

Beurteilungskriterium	Bedeutung des Beurteilungskriteriums für den TG-Platz Top P 6
Nachfragekreis	vorwiegend Bewohner und Eigentümer der gegenständlichen Wohnanlage sowie Nutzer im unmittelbaren Umkreis
Nutzungszweck	dauerhaftes Abstellen eines PKW; allenfalls Zusatzabstellplatz für einen Mehrpersonenhaushalt
Lagebedingte Nachfrage	individualverkehrsorientierte Wohnlage; Kfz-Bestand in Fügenberg statistisch hoch
Angebotsmarkt	klein, in Fügenberg online aktuell nicht gegeben; daher keine aktuellen Angebote von zum Kauf angebotenen TG-Abstellplätzen
Wertrelevanter Vorteil	witterungsgeschützter Stellplatz in einer Tiefgarage
Einschränkung	keine nachgewiesene Nachfrage aus zentralem Kurzzeit-, Pendler- oder touristischem Parkverkehr

8 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

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

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

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde. Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundes getroffen werden, ebensowenig über dessen Feuchtigkeitsgehalt.

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

Laut § 3 (1) LBG⁷ sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4 bis 6 LBG geregelten - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet - das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

⁷ Liegenschaftsbewertungsgesetz

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Beim bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenabstellplatz TOP P 6 ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag anzuwenden.

*Kranewitter*⁸ meint, dass das Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Tiefgaragenplätzen anzuwenden ist. Voraussetzung ist allerdings, dass eine genügende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Ist dies gegeben, ist das Vergleichswertverfahren die marktkonformste Wertermittlungsmethode, weil der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist. Das gleiche gilt auch für Abstellplätze.

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

8.2 Verkehrswert Top P 6

Die Ermittlung des Verkehrswertes des bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6 kann nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, weil genügend vergleichbare Transaktionen von Tiefgaragenabstellplätzen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bzw. bei einer anderen Wohnanlage in Fügenberg vorliegen, deren Verkaufspreise an den Bewertungsstichtag angepasst werden können.

8.2.1 Auswahl der Vergleichsobjekte

Die zum Vergleich herangezogenen und nachfolgend angeführten Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Vergleichsobjekte 1 bis 5) bzw. in einer Wohnanlage (Vergleichsobjekte 6 bis 9), die in einer Entfernung von ca. 1, 1 km nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt, erzielt worden.

Bei den Vergleichsobjekte 6 bis 9 ist zu berücksichtigen, dass diese in einer Wohnanlage liegen, deren Umgebung mit Wohngebäuden unterschiedlicher Größe bebaut ist und die im unmittelbaren Nahebereich zu Fügen liegt.

Die Vergleichsobjekte 1 bis 5 liegen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, die in Bezug auf die Wohnanlage eine Einzellage darstellt und nur vereinzelt Wohnhäuser in der Umgebung liegen. Weil dadurch für die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Hochfügenerstraße 162 liegenden Tiefgaragenabstellplätze auf Grund der Lage gegenüber den Vergleichsobjekten 6 bis 9 nur eine eingeschränkten Nachfragesituation besteht, wird zur Anpassung an die Marktsituation bei den Vergleichsobjekten ein Abschlag von 5,00% des Kaufpreises angesetzt.

Daher wird für die Vergleichsobjekte 6 bis 9 jeweils ein angepasster Verkaufspreis von € 20.900,00⁹ in Ansatz gebracht.

⁸ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung⁷, Wien 2017, S 61

⁹ Berechnung: € 22.000,00 - 5,00% [= € 1.100,00] = € 20.900,00

Auf Basis der vorigen Ausführungen werden für die Verkehrswertberechnung des bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenplatzes Top P 6 die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Vergleichsobjekte samt den angepassten Verkaufspreisen herangezogen:

Nr.	KV-Datum	Grundstücksdaten	angepasster Kaufpreis	Fläche	m ² -Preis
1	12.04.2018	Fügenberg, Hochfügenerstraße 162, EZ 456, PKW-Abstellplatz Top P 13	€ 16 020,00	12,47 m ²	€ 1 284,68
2	12.04.2018	Fügenberg, Hochfügenerstraße 162, EZ 456, PKW-Abstellplatz Top P 14	€ 16 020,00	12,48 m ²	€ 1 283,65
3	12.04.2018	Fügenberg, Hochfügenerstraße 162, EZ 456, PKW-Abstellplatz Top P 15	€ 16 020,00	13,30 m ²	€ 1 204,51
4	15.05.2019	Fügenberg, Hochfügenerstraße 162, EZ 456, PKW-Abstellplatz Top P 7	€ 17 000,00	13,66 m ²	€ 1 244,51
5	15.05.2019	Fügenberg, Hochfügenerstraße 162, EZ 456, PKW-Abstellplatz Top P 8	€ 17 000,00	20,45 m ²	€ 831,30
6	24.10.2024	Fügenberg, Pairfeld 26, EZ 480, Top 14	€ 20 900,00	16,77 m ²	€ 1 246,27
7	24.10.2024	Fügenberg, Pairfeld 26, EZ 480, Top 15	€ 20 900,00	16,77 m ²	€ 1 246,27
8	12.11.2025	Fügenberg, Pairfeld 26, EZ 480, Top 12	€ 20 900,00	17,40 m ²	€ 1 201,15
9	12.11.2025	Fügenberg, Pairfeld 26, EZ 480, Top 13	€ 20 900,00	16,77 m ²	€ 1 246,27

Tabelle 1: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m² Nutzfläche

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes des bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6 herangezogenen und in der vorigen Tabelle ausgewiesenen Vergleichsobjekte haben folgende Lage:

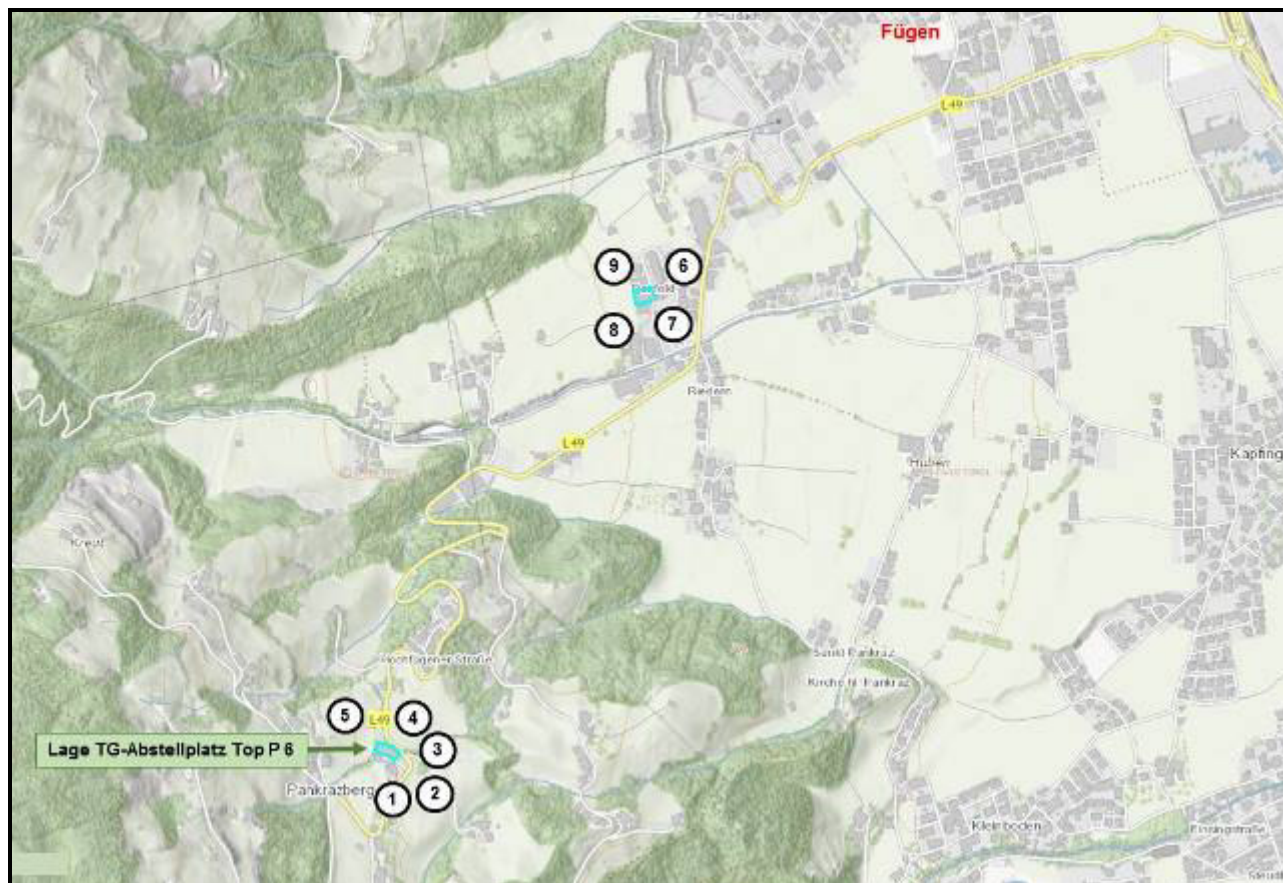
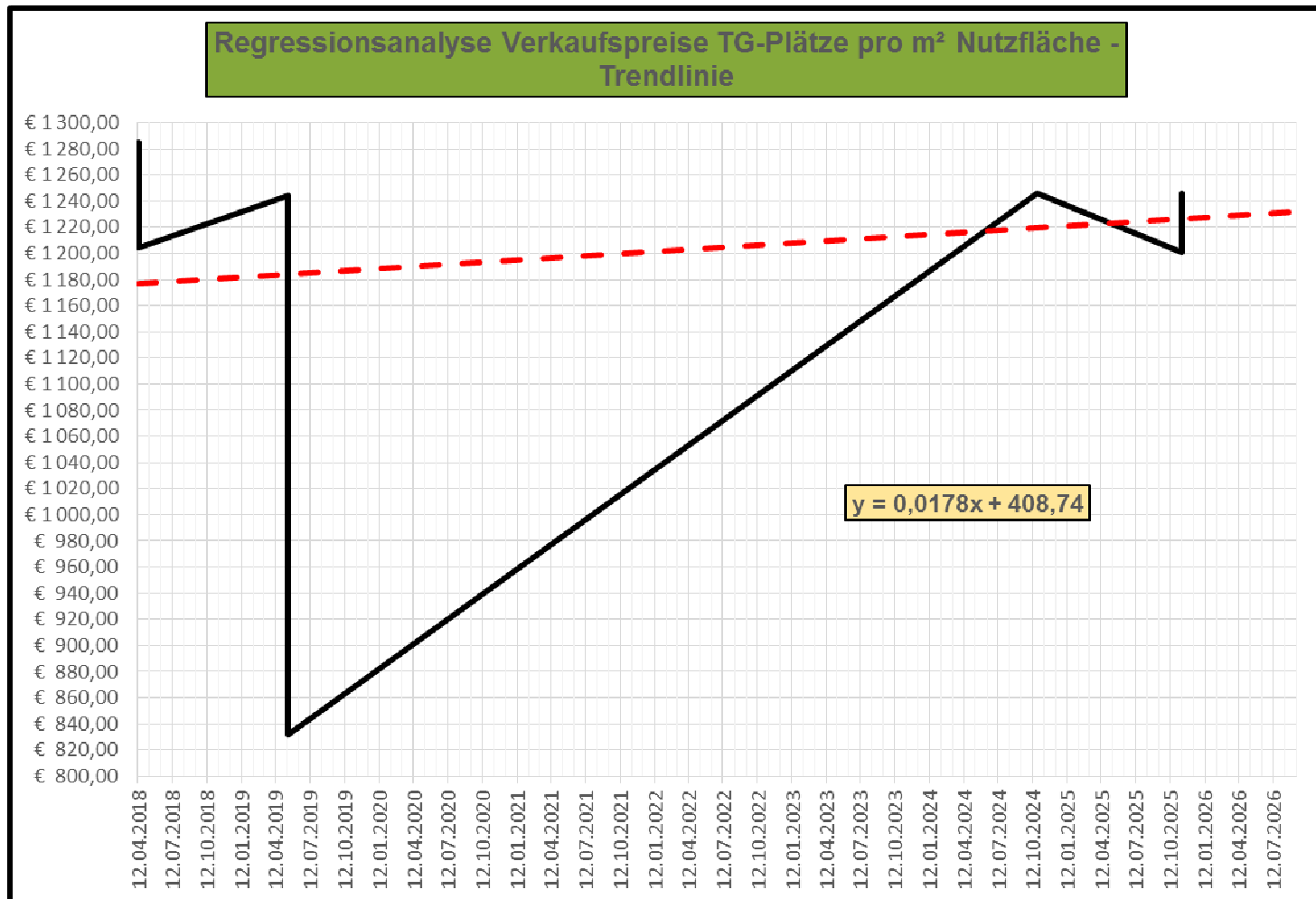


Abbildung 7: Lage Vergleichsobjekte

Auf Grund der in der vorigen Tabelle angeführten Vergleichsobjekte und den angepassten Verkaufspreisen pro m² Nutzfläche wird in Excel mit einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie ermittelt und daraus der Preis pro m² Nutzfläche zum Bewertungsstichtag 01.06.2026 berechnet. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,0178x + 408,74$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Wert von **€ 1.230,64** pro m² Nutzfläche.

8.2.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung

In der gegenständlichen Verkehrswertermittlung sind nach Meinung des gefertigten Sachverständigen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände bei der Bewertung des Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6 zu berücksichtigen.

Weil alle wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Verkehrswert berücksichtigt wurden, zur Ermittlung des Wertes pro m² Nutzfläche ausschließlich Markttransaktionen auf der Liegenschaft Hochfügenerstraße 162 bzw. in einer Wohnanlage in einer Entfernung von Luftlinie ca. 1,1 km herangezogen wurden ist ein Ansatz eines Marktanpassungsabschlages nicht notwendig.

8.2.3 Ermittlung des Verkehrswertes Tiefgaragenabstellplatz Top P 6

Auf Grund des aus den ausgewählten Vergleichsobjekten ermittelten Wertes pro m² Nutzfläche (siehe Pkt. 8.2.1) und der Nutzfläche des Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6 laut Nutzwertgutachten vom 22.02.2021 (siehe Beilage 7) von 12,39 m² (siehe Pkt. 7.5.4) lässt sich der Verkehrswert des Tiefgaragenabstellplatzes Top P 6 in der Tiefgarage der Wohnanlage 6264 Fügenberg, Hochfügenerstraße 162 zum Bewertungsstichtag 01.06.2026 wie folgt berechnen:

Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 EZ 456 KG 87106 Fügenberg	
Nutzfläche Tiefgaragenabstellplatz Top P 6 lt. NWG (siehe Pkt. 7.5.4)	12,39 m ²
Wert pro m ² Nutzfläche lt. Regressionsanalyse	€ 1 230,64
Verkehrswert TG-Abstellplatz Top P 6	€ 15 247,63
Verkehrswert TG-Abstellplatz Top P 6 EZ 456 KG 87106 Fügenberg gesamt - gerundet	€ 15 000,00

Tabelle 2: Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz Top P 6

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

8.3 Dingliche Rechte und Lasten

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

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** des Tiefgaragenabstellplatzes **Top P 6** auf der Liegenschaft **EZ 456 KG 87106 Fügenberg** mit der Adresse **6264 Fügenberg, Hochfügenerstraße 162** beträgt zum Bewertungsstichtag 01.06.2026 gerundet

€ 15.000,00

(in Worten: **Euro fünfzehntausend**)

Hinweis:

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

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 28.08.2026

10 Beilagenverzeichnis

Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 17.08.2026

Beilage 2: Bescheid Gemeinde Fügenberg vom 23.08.2017, AZ: Bau-15/2017, baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage; Baubeschreibung 16.05.2017; baubehördlich bewilligte Einreichpläne; Bestätigung Wasseranschluss der Wassergenossenschaft Pan-krazberg vom 07.08.2017; TBO-Pläne vom 21.03.2017 und 08.10.2020

Beilage 3: Auszug aus den Tekturplänen vom 30.10.2019 (Kellergeschoß, Schnitte, Nord-Ansicht)

Beilage 4: Energieausweis vom 07.03.2017

Beilage 5: Bauvollendungsanzeige vom 02.09.2020

Beilage 6: Bescheid Gemeinde Fügenberg vom 20.11.2020, BAU-15/2017, Benützungsbewilligung; Bestätigungen von Firmen betreffend die Bauausführung (Wandverkleidung und Deckenverkleidung Garage, tragende Bauteile und Trennwände, Blitzschutzsystem, elektrische Anlagen, Brandschutz)

Beilage 7: Nutzwertgutachten vom 22.02.2021 mit Parifizierungsplänen

Beilage 8: Anerkenntnisurteil vom 21.09.2023

Beilage 9: Unterlagen Hausverwaltung Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG: Email-25.08.2026, Vorschreibung BK-Rücklage 2026, Abrechnung 2024 und 2025

Beilage 10: Übergabsvertrag (Notariatsakt) vom 22.07.1999, TZ 938/2000, Pkt. IX. Wegdienstbarkeiten; A2-LNR 2, C-LNR 1

Beilage 11: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fügenberg

Beilage 12: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Fügenberg; Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsleitung Mittleres Inntal, Befunde vom 22.08.2017, 20.07.2017, 24.04.2017 und 12.04.2017; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus