



Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 10

Georg Pirmoser Straße 10
6330 Kufstein

Betreibende Partei:
Volksbank Tirol AG
Meinhardstraße 1
6020 Innsbruck
FN 042236m

Verpflichtete Partei:
Irmgard Gasteiger
Weiler Haus 19 / Top 1
6300 Wörgl

Geschäftszahl: 10 E 97/24x

vertreten durch:
Dillersberger & Bronauer
Rechtsanwaltsgemeinschaft
Maderspergerstraße 8/I
6330 Kufstein

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG

DER **VERKEHRSWERTE**

WOHNUNG TOP W 01

(202/330-TEL ANTEILE, B-LNR. 7)

STELLPLATZ TOP APL 2

(9/330-TEL ANTEILE, B-LNR. 8)

EZ 976

GRUNDBUCH 83020 WÖRGL-KUFSTEIN

Mag. (FH) Mag. 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 976
GRUNDBUCH 83020 WÖRGL-KUFSTEIN



WOHNUNG TOP W 01

STELLPLATZ IN OFFENER GARAGE TOP APL 2

WEILER HAUS 19, 6300 WÖRGL

Der **Verkehrswert** der **Wohnung Top W 01** (EZ 976 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 202/330-tel Anteile, B-LNR 7) in 6300 Wörgl, Weiler Haus 19 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet insgesamt

€ 360.000,00

(in Worten: **Euro dreihundertsechzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des **Stellplatzes Top APL 2** (EZ 976 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 9/330-tel Anteile, B-LNR 8) in 6300 Wörgl, Weiler Haus 19 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet insgesamt

€ 8.400,00

(in Worten: **Euro achttausendvierhundert**)

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

€ 1.500,00

(in Worten: **Euro eintausendfünfhundert**)

Hinweis:

Die vorhin für die Bewertungsobjekte ausgewiesenen Verkehrswerte haben 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 Sachverständigenes nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

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

Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Mündliche Angaben von Frau Irmgard Gasteiger betreffend Bauweise, Errichtung, Mangelhaftigkeiten u. dgl. werden, soweit diese plausibel erschienen, in das vorliegende Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit angenommen.

Bei Bewertungsobjekten kann immer wieder eine Abweichung der tatsächlichen Ausführung von genehmigten Plänen u. dgl. festgestellt werden. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt konnten beim Ortsaugenschein im Innenbereich keine offenkundigen Abweichungen von den Grundrissplänen festgestellt werden. Es wurde lediglich von der Küche in das Wohnzimmer ein Durchgang mit Rundbogen im westlichen Bereich durch einen Mauerdurchbruch geschaffen, der im Wohnzimmer mit einer Glasschiebetüre abgeschlossen werden kann

Hinweise:

1. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass auf der Liegenschaft Wohnungseigentum auf Grund des gerichtlichen Vergleiches vom 11.06.2007 auf Basis des Nutzwertgutachtens vom 10.07.2006 begründet wurde. Als Wohnungseigentumsobjekte wurden 2 selbständige Wohnungen und 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen festgelegt. Bei der Befundaufnahme bestanden als Wohnungseigentumsobjekte nur die beiden Abstellplätze und die Wohnung Top W 01. Die Wohnung Top W 02, die im Obergeschoß (ist das Dachgeschoß mit Dachschrägen) liegt, besteht nicht. Bei der Befundaufnahme bestand nur ein provisorischer Zugang zum Dachgeschoß, aber nicht die in den Parifizierungsplänen eingezeichnet Außenstiegen.
2. Der Ausbau des Dachgeschoßes, der Zubau einer Garage (Abstellplatz Top APL 2) und der Bestand der südwestseitig des Hauses bestehenden Holzlege

wurden mit Bescheid vom 29.04.2005 baubehördlich bewilligt. Dieser vorgenannte Bescheid ist mit 19.05.2007 in Rechtskraft erwachsen. Mit Bescheid vom 23.05.2007 wurde der Baubeginn für die im vorgenannten Bescheid baubehördlich bewilligten Baumaßnahmen bis 19.05.2009 erstreckt. Tatsächlich wurde mit dem Umbau laut dem Bescheid vom 29.04.2005 nie begonnen, sodass der Baubescheid keine Gültigkeit mehr hat.

3. Weil der Baubescheid vom 29.04.2005 auf Grund des nicht erfolgten Baubeginns keine Gültigkeit mehr hat, wurde die offene Garage mit dem bewertungsgegenständlichen Abstellplatz Top AP 2 und die Holzlege im südwestlichen Bereich des Hauses ohne baubehördliche Bewilligung errichtet. Auch die mit Bescheid vom 29.04.2005 bewilligten Umbauten im Keller- und Erdgeschoß, die teilweise aber umgesetzt wurden, haben somit keine baubehördliche Bewilligung.
4. Ob von der Baubehörde ein neuer Bescheid ausgestellt wird, der den der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Parifizierungsplänen entspricht, kann vom SV nicht beurteilt werden.

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 (KIM-Verordnung), 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	AUFTRAGGEBER	1
2	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
3	ZWECK DES GUTACHTENS	1
4	BETREIBENDE PARTEI	1
5	VERPFLICHTETE PARTEI	1
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	2
7	BEFUND	5
7.1	Grundbuchsdaten	5
7.2	Lage und Infrastruktur	6
7.2.1	Erschließung - Zufahrt Weiler Haus 19	11
7.2.1	Lage und Infrastruktur	12
7.3	Widmung, Gefahrenzonen, Besonnung, Geländetopographie	13
7.3.1	Flächenwidmung	13
7.3.2	Gefahrenzone	14
7.3.3	Altlastenkataster	16
7.3.4	Sonnenstunden	16
7.3.5	Geländetopographie	17
7.4	Rechte und Lasten	18
7.4.1	Rechte laut A2-Blatt	18
7.4.2	Lasten laut C-Blatt	21
7.4.3	Außerbücherliche Lasten	25
7.5	Beschreibung des Hauses Weiler Haus 19	26
7.5.1	Wohnung Detailbeschreibung	34
7.6	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	82
7.7	Ermittlung der Nutzflächen	82
8	BEWERTUNG	83
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	83
8.2	Berechnung Sachwert - Top W 01 und Top APL 2	84
8.2.1	Bodenwert	85
8.2.2	Neuherstellungskosten	88
8.2.3	Alterswertminderung Wohnung Top W 01 - Abstellplatz Top APL 2	89
8.2.4	Außenanlagen	90
8.2.5	Instandhaltungen und Sanierung von Mangelhaftigkeiten	90
8.2.6	Sachwert Wohnung Top W 01 und Abstellplatz Top APL 2	91
8.3	Verkehrswert Wohnung Top W 01 und Abstellplatz Top APL 2	92
8.4	Dingliche Rechte und Lasten	93
8.5	Zubehör	94
9	GUTACHTEN	96
10	BEILAGENVERZEICHNIS	97

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Parifizierungsplan Untergeschoß.....	7
Abbildung 2: Parifizierungsplan Erdgeschoß.....	8
Abbildung 3: Parifizierungsplan Obergeschoß	9
Abbildung 4: Benützungsregelung Außenflächen.....	10
Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Zufahrt	11
Abbildung 6: Lage Haus Weiler 19 - Google Maps	12
Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung	13
Abbildung 8: HORA-Pass - Gefahrensituation	14
Abbildung 9: HORA 3-D Risikovisualisierung	14
Abbildung 10: Auszug Altlasten des Umweltbundesamtes.....	16
Abbildung 11: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden	17
Abbildung 12: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Geländetopographie	17
Abbildung 13: Lage des Geh- und Fahrrechtes (A2-LNR 1)	18
Abbildung 14: Lage Basisstraße Gst. 744/1 (A2-LNR 4).....	19
Abbildung 15: Lage Grundstücke - A2-LNR 1 und A2-LNR 4	20
Abbildung 16: Lage Grundstücke - A2-LNR 3 und A2-LNR 4	20
Abbildung 17: Benützungsregelung Außenflächen.....	22
Abbildung 18: Lageplan - Verlauf Niederspannungs-Erdkabel.....	26
Abbildung 19: Grundrissplan Untergeschoß.....	27
Abbildung 20: Grundrissplan Erdgeschoß.....	28
Abbildung 21: Schnitt Wohnhaus	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Top W 01 und Top APL 2.....	82
Tabelle 2: Vergleichsgrundstücke - Preise pro m ² Grundstücksfläche	86
Tabelle 3: Bodenwert Grundstück 737/2 - Bodenwertanteile Top W 01 und Top APL 2	88
Tabelle 4: Neuherstellungskosten	89
Tabelle 5: Alterswertminderung Top W 01 und Top APL 2	90
Tabelle 6: Sachwert Wohnung Top W 01.....	91
Tabelle 7: Sachwert Abstellplatz Top APL 2.....	92
Tabelle 8: Verkehrswert Wohnung Top W 01	93
Tabelle 9: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 2	93
Tabelle 10: Wertminderung Kachelofen	94
Tabelle 11: Zeitwert Kachelofen	94
Tabelle 12: Verkehrswert Kachelofen.....	95

Dieses Gutachten besteht aus 104 Seiten Urschrift, 12 Beilagen, 189 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Kufstein, Abteilung 10,
Georg Pirmoser Straße 10, 6330 Kufstein

laut Auftrag vom 19.12.2024 zur Schätzung der auf der Liegenschaft EZ 976 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, liegenden Wohnungseigentumsobjekte B-LNr. 7 mit 202/330-tel Anteile (damit untrennbar verbunden WE an der Wohnung Top W 01) und B-LNr. 8 mit 9/330-tel Anteile (damit untrennbar verbunden WE am Abstellplatz Top APL 2)

2 Bewertungstichtag

23.01.2025 als Tag der örtlichen Besichtigung und Befundaufnahme

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnung Top W 01 (202/330-tel Anteile, B-LNR 7) und des Abstellplatzes Top APL 2 (9/330-tel Anteile, B-LNR 8) in EZ 976 GB 83020 Wörgl-Kufstein im Zwangsversteigerungsverfahren.

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

4 Betreibende Partei

Volksbank Tirol AG

Meinhardstraße 1
6020 Innsbruck
FN 042236m

vertreten durch:

Dillersberger & Bronauer Rechtsanwaltsgemeinschaft
Maderspergerstraße 8 / I 75
6300 Kufstein

5 Verpflichtete Partei

Irmgard GASTEIGER

Weiler Haus 19 / Top 1
6300 Wörgl

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

- Besichtigung und Befundaufnahme am 23.01.2025
- Grundbuchsauszug vom 19.11.2024
- Bescheid der Stadtgemeinde Wörgl vom 10.04.1980, Zl. 131/9-2796/78 (Errichtung eines Wohnhauses) samt Baubeschreibung, bewilligten Einreichplänen, Werkplan der Bauunternehmung Kurz & Co
- Bescheid vom 25.01.1988, Zl. 131/9-976/87 (Benutzungsbewilligung Einfamilienhaus)
- Bescheid vom 29.04.2005, Zl. 131/9-1416/2005 (Ausbau Dachgeschoß, Zubau Außentreppe Nord- und Ostseite, Umbau Erdgeschoß und Kellergeschoß); Bescheid vom 23.05.2007, Zl. 131/9-1771/2007 (Verlängerung der Frist für den Baubeginn des mit Bescheid vom 29.04.2005 bewilligten Aus- und Umbaus); Schreiben des Herrn Josef Schuller (Wohnungseigentümer Top W 02 und Top APL 1) vom 27.04.2023 (Bekanntgabe, dass das mit Baubescheid vom 29.04.2005 bewilligte Bauvorhaben nie zur Ausführung gekommen ist)
- Schreiben der Tiroler Wasserkraft AG vom 18.04.2005 zum Bauvorhaben Aus- und Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses; Lageplan Verlauf Niederspannungs-Erdkabel auf der Liegenschaft EZ 976
- Gutachten vom 10.07.2006, Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile für die Liegenschaft ET 976 GB 83020 Wörgl-Kufstein, Parifizierungspläne der Wohnungseigentumsobjekte
- Vergleichsausfertigung vom 11.06.2007, BG Kufstein; Begründung von Wohnungseigentum und Benützungsbewilligung nach § 17 WEG 2002 gem. Pkt. II. 8. (C-LNR 14) mit Lageplan (Festlegung der Allgemeinflächen und von den Wohnungen genutzten Außenflächen)
- Vereinbarung über die Gründung der „Straßeninteressensgemeinschaft Vorderleiten“ vom 08.06.1998; Vermessungsurkunde vom 15.06.1998, Dipl. Ing. Norbert Mayr; Festlegung der Basisstraße und der Stichstraße; Dienstbarkeitsvertrag vom 23.07.1998 (alle TZ 5126/1998 - A2-LNR 4)
- Schenkungsvertrag vom 05.02.1980 samt Planurkunde vom 26.11.1979 von Dipl. Ing. Maximilian Speer; Recht des Gehens und Fahrens für das bewertungsgegenständliche Grundstück 737/2 (A2-LNR 1)
- Dienstbarkeitsvereinbarung vom 10.01.1996 samt Zusätzen; Recht des Gehens- und Fahrens für das bewertungsgegenständliche Grundstück 737/2 (A2-LNR 3)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wörgl : Widmungsbestätigungen
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Wörgl ; Hochwasserrisiko zonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Bauamt der Stadtgemeinde Wörgl
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise

◆ Fachliteratur²

- Hauswurz-Prader, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis 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
- Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 27. Auflage
- Rössler-Langer-Simon-Kleiber-Joeris-Simon, „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Luchterhand Verlag, 8., überarbeitete und erweiterte Auflage 2004
- Hauswurz Hans, „Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel“, Dissertation Universität Innsbruck 2010

◆ Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

23.01.2025 um 10:00 Uhr - 11:50 Uhr

◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Frau **Irmgard GASTEIGER**, Haus Weiler 19, 6300 Wörgl
2. Frau **Petra GWERCHER**, Gerichtsvollzieherin BG Kufstein
3. Herr **Benjamin HOLZER**, Gerichtsvollzieher BG Kufstein
4. Herr **Josef SCHULLER** (war nur im Außenbereich beim Eintreffen des SV auf der Liegenschaft anwesend)
5. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen und Frau **Mag. Theresa HAUSWURZ** als Mitarbeiterin des Sachverständigen

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

• **Umfang der Besichtigung**

Sämtliche Räumlichkeiten der im Unter- und Erdgeschoß des Wohnhauses Weiler Haus 19 liegenden Wohnung Top W 01, die der Wohnung zugeordneten Objekte (Balkon, Terrasse, Stiegenaufgang, Außenstiege Balkon, überdachter Vorplatz), der Abstellplatz für Kraftfahrzeuge Top APL 2 (Stellplatz in offener Garage), der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus Haus Weiler 19 und dem Abstellplatz, Eingang in die Wohnung, internes Stiegenhaus, Zugang zu den Allgemeinflächen im Außenbereich und die von der Benützungsregelung C-LNR 14 zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 01 umfassten Außenbereiche wurden betreten und besichtigt. Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen konnten ungehindert zugegangen werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme ohne Einschränkung möglich war.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 19.11.2024 (siehe Beilage 1) sind die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 01 und der bewertungsgegenständliche Abstellplatz Top APL 2 im Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein des Bezirksgerichtes Kufstein unter der Einlagezahl 976, BLNR 7 und BLNR 8 einverleibt.

```
KATASTRALGEMEINDE 83020 Wörgl-Kufstein EINLAGEZAHL 976
BEZIRKSGERICHT Kufstein
*****
Letzte TZ 3428/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  737/2   G GST-Fläche             *       790
          Bauf.(10)                238
          Gärten(10)                552  Weiler Haus 19

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  1  a 2779/1980 Recht des Gehens und Fahrens in EZ 90036
  3  a 3678/1997 Recht des Gehens und Fahrens für Gst 737/2 in EZ 1100
  4  a 5126/1998 Mitglied der Weginteressenschaft "Vordertleiten" in EZ 1246
***** B *****
  7 ANTEIL: 202/330
    Irmgard Gasteiger
    GEB: 1949-04-25 ADR: Weiler Haus 8 6300
    a 2779/1980 Schenkungsvertrag 1980-02-05 Eigentumsrecht
    d 4757/2008 gerichtl Vergleich 2007-06-11 Eigentumsrecht
    e 4757/2008 Wohnungseigentum an Wohnung Top W 01
    f 4757/2008 Vorkaufsrecht
    g 764/2021 Namensänderung
  8 ANTEIL: 9/330
    Irmgard Gasteiger
    GEB: 1949-04-25 ADR: Weiler Haus 8 6300
    a 2779/1980 Schenkungsvertrag 1980-02-05 Eigentumsrecht
    d 4757/2008 gerichtl Vergleich 2007-06-11 Eigentumsrecht
    e 4757/2008 Wohnungseigentum an Top APL 2
    f 4757/2008 Vorkaufsrecht
    g 764/2021 Namensänderung
***** C *****
  10  auf Anteil B-LNR 7 8
      a 4757/2008
        VORKAUFSRECHT gem Pkt II. 7. Vergleich 2007-06-11 für
        Schuller Josef (1958-11-28)
  12  auf Anteil B-LNR 7
      a 4757/2008
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.000,--
        gem Pkt II. 9. Vergleich 2007-06-11 samt Nachtrag
        2007-06-11 für Schuller Josef (1958-11-28)
      b 5440/2008 VORRANG von LNR 15 vor 12
```

14	a	4925/2008 Benützungsbefreiung nach § 17 WEG 2002 gem Pkt II. 8. Vergleich 2007-06-11	
22		auf Anteil B-LNR 7 8	
	a	5272/2010 Pfandurkunde 2010-11-18 PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 56.500,--
		für Volksbank Kufstein eG (FN 41919x)	
	c	2341/2024 Hypothekarklage (12 Cg 69/24p - LG Innsbruck)	
23		auf Anteil B-LNR 7 8	
	a	764/2021 Pfandurkunde 2021-02-19 PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 43.500,--
		für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)	
	c	2341/2024 Hypothekarklage (12 Cg 69/24p - LG Innsbruck)	
24		auf Anteil B-LNR 7 8	
	a	20/2022 Pfandurkunde 2022-01-03 PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 97.500,--
		für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)	
	c	2341/2024 Hypothekarklage (12 Cg 69/24p - LG Innsbruck)	
25		auf Anteil B-LNR 7 8	
	a	4152/2023 Pfandurkunde 2021-02-19 PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 30.000,--
		für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)	
	b	2341/2024 Hypothekarklage (12 Cg 69/24p - LG Innsbruck)	
26		auf Anteil B-LNR 7 8	
	a	3428/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 170.098,63 samt Zinsen laut Bewilligung 2024-10-14, Kosten EUR 8.361,62 samt 4 % Zinsen seit 2024-08-14, EUR 1.960,46 für Volksbank Tirol AG (FN 042236m) (10 E 97/24x)	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Infrastruktur

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 01 liegt im Erd- und Untergeschoß des Wohnhauses Weiler Haus 19 ,6300 Wörgl, welches aus Unter-, Erd- und derzeit nicht ausgebautem Obergeschoß besteht. Im Obergeschoß sollte durch einen Ausbau die im Nutzwertgutachten vom 10.07.2006 (siehe Beilage 6) festgelegte Wohnung Top W 02 geschaffen werden. Im nordwestlichen Bereich des Untergeschoßes liegen die beiden Abstellplätze für Kraftfahrzeuge Top APL 1 und Top APL 2 in jeweils einer Garage. Die Garage mit dem Abstellplatz Top APL 1 ist mit einem Garagentor abgeschlossen, die Garage mit dem Abstellplatz Top APL 2 mit einem doppelflügeligen einfachen Holztür, das nicht ganz zur Garagendecke und dem Boden reicht.

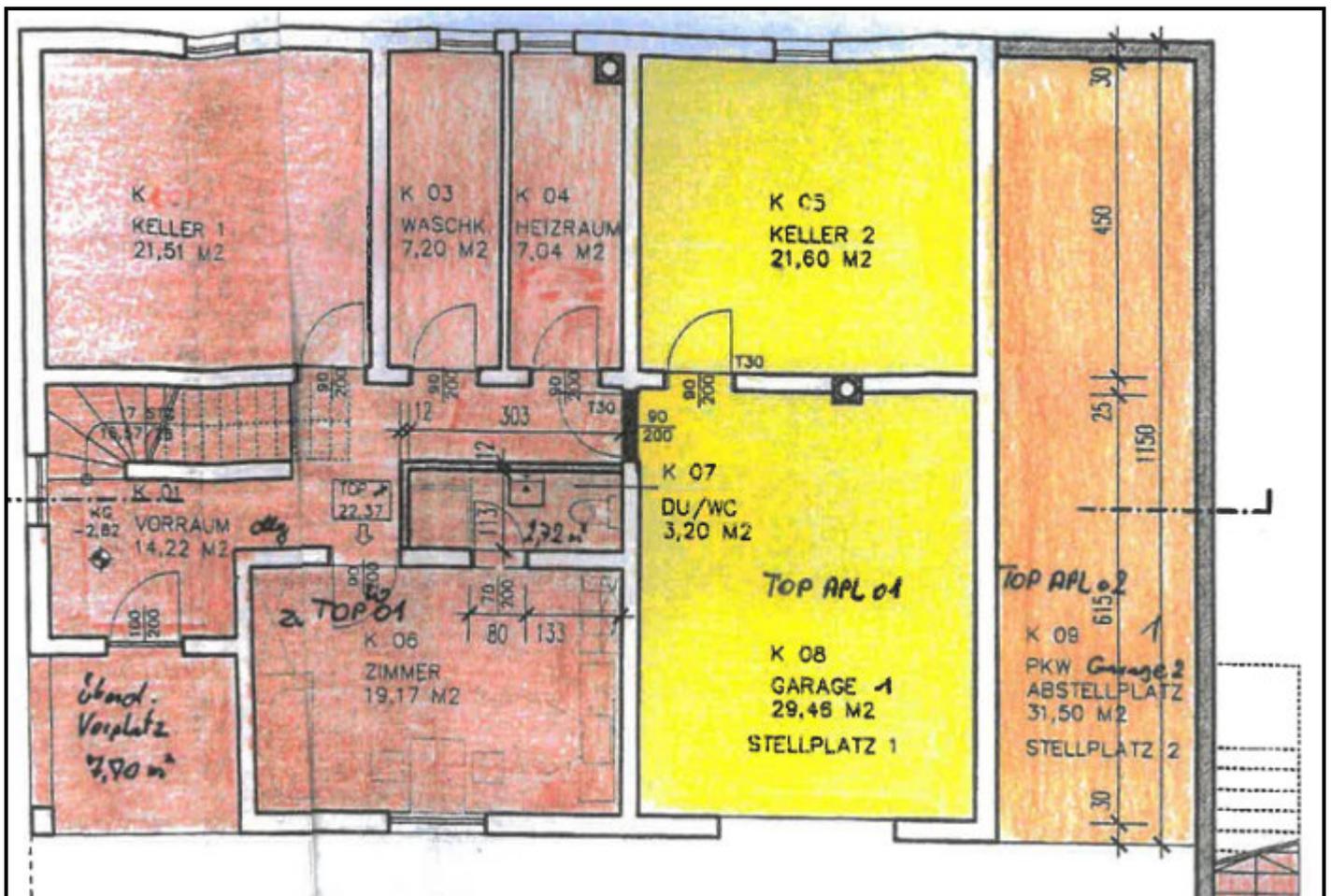
Hinweise:

1. Im Nutzwertgutachten vom 10.07.2006 (siehe Beilage 6) wurde die den gesamten Innenraum umfassende Stellfläche als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge festgelegt. Eine abgeschlossene Garage ist iS von § 2 Abs 2 WEG aber kein Stellplatz, sondern eine sonstige selbständige Räumlichkeit. Als Beispiel für eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist im Gesetzestext ausdrücklich eine Garage angeführt.
2. Der hinter der Garage liegende Keller 2 wurde Top APL 1 als Zubehör zugeordnet. Der Keller 2 kann aber auf Grund der baulichen Verbundenheit

mit der Garage kein Zubehörobjekt sein, sondern ist für den Keller 2 ein Zuschlag anzusetzen.

3. Der Abstellplatz Top APL 2 umfasst laut Parifizierungsplan den gesamten Bereich der Garage. Tatsächlich ist der rückwärtige Bereich aber ein Lager, das mit Holzlattenelementen mit Tür vom Abstellplatz getrennt ist.
4. Die gesamte Garage mit dem Abstellplatz Top APL 2 ist baubehördlich nicht bewilligt, weil die im Bescheid vom 29.04.2005 (siehe Beilage 4) baubehördlich bewilligten Zu- und Umbauten nicht umgesetzt wurden.

Die nachfolgend abgebildeten Parifizierungspläne der einzelnen Geschosse zeigen die auf Basis des Nutzwertgutachtens vom 10.07.2006 im Vergleich vom 11.06.2007 (siehe Beilage 6) festgelegten Wohnungseigentumsobjekte:



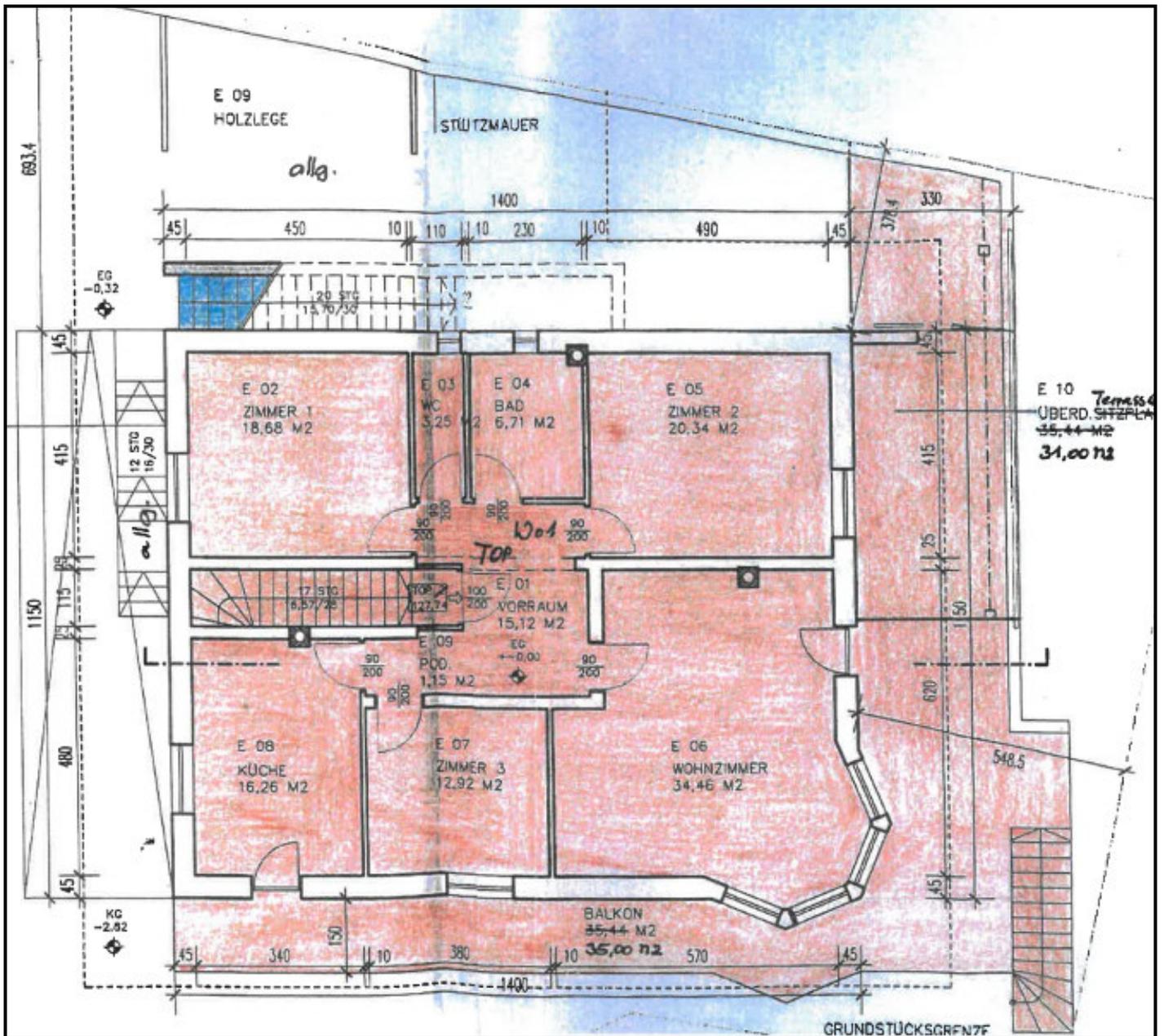


Abbildung 2: Parifizierungsplan Erdgeschoß

Hinweise:

1. Die auf dem vorigen Parifizierungsplan dargestellte, blau gefärbte Stiege besteht in Natura nicht. Diese Stiege sollte den Zugang zu der im Obergeschoß geplanten Wohnung Top W 02 bilden, die aber ebenfalls noch nicht besteht.
2. Die eingezeichnete Holzlege besteht in Natura. Diese wurde aber ohne baubehördliche Bewilligung errichtet, weil der den Parifizierungsplänen zu Grunde liegende Baubescheid nicht umgesetzt wurde.
3. Auf der nordwestseitig an das Erdgeschoß angebauten Terrasse, die der bewertungsgegenständlichen Wohnung zugeordnet ist, wurde im südseitigen Bereich eine Abtrennung errichtet, in die eine Fleischselche eingebaut wurde. Ebenfalls ist die Terrasse außen im Bereich der Überdachung teilweise verschlossen.

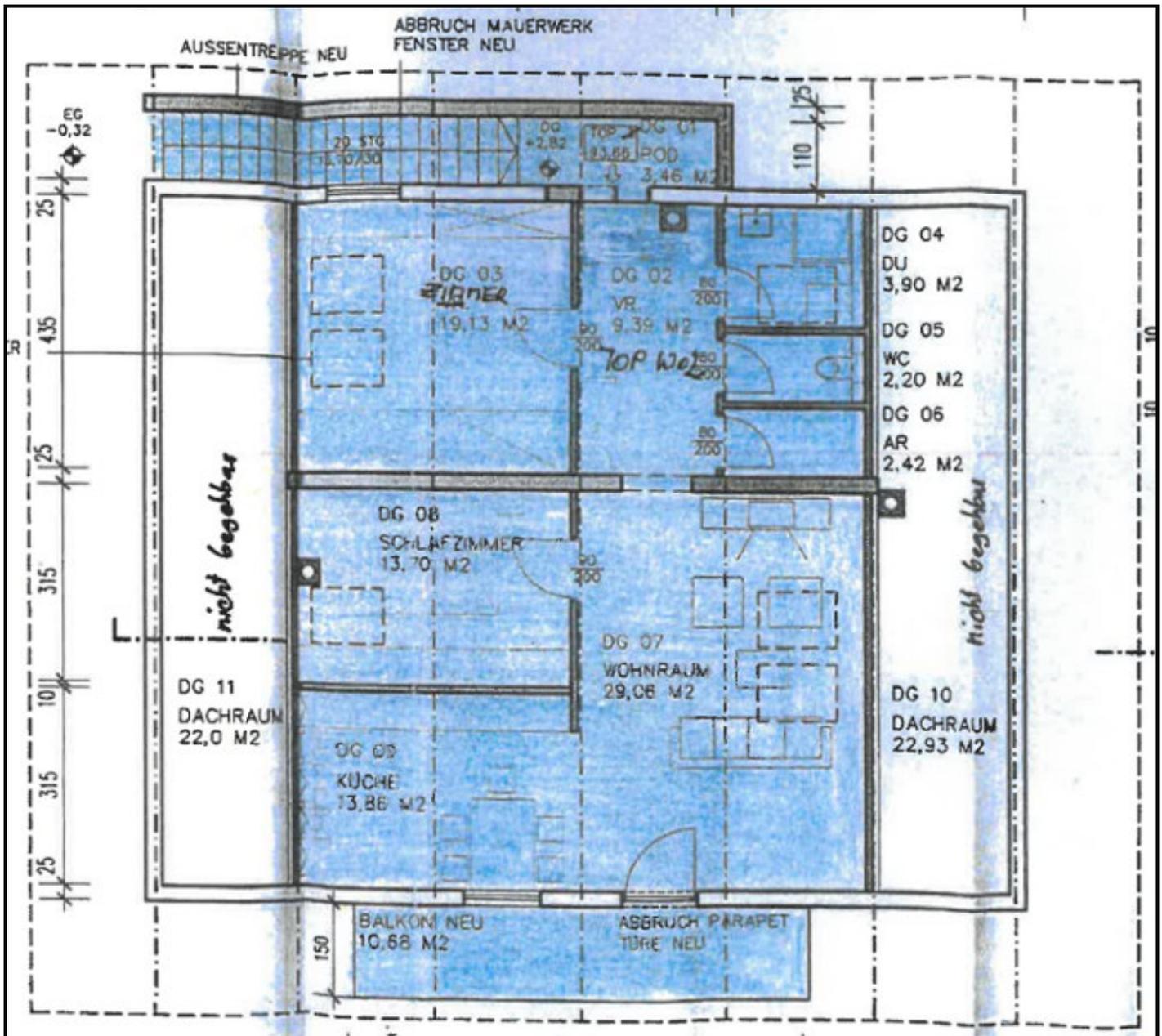


Abbildung 3: Parifizierungsplan Obergeschoß

Hinweis:

Die Wohnung Top W 2 besteht in Natura nicht. Das bestehende Obergeschoß ist im Inneren nicht ausgebaut und hat auch keinen Zugang über die auf dem Plan eingezeichnete Stiege. Auch der Balkon besteht nicht.

Die um das Haus liegenden Außenflächen wurden im Nutzwertgutachten vom 10.07.2006 (siehe Beilage 6) als allgemeine Flächen festgelegt. Allerdings wurde im Vergleich vom 11.06.2007 (siehe Beilage 7) betreffend verschiedene allgemeine Außenflächen eine Benützungsregelung vereinbart, die im Grundbuch unter C-LNR 14 einverleibt ist. Auf Grund dieser Benützungsregelung hat die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 01 ein Nutzungsrecht an den auf den nachfolgend abgebildeten, orange gefärbten Außenflächen.

Hinweis:

Die Färbung und die Eintragungen auf dem Außenanlagenplan wurden vom gefertigten SV zur besseren Darstellung vorgenommen und bestehen diese auf dem Originalplan so nicht.

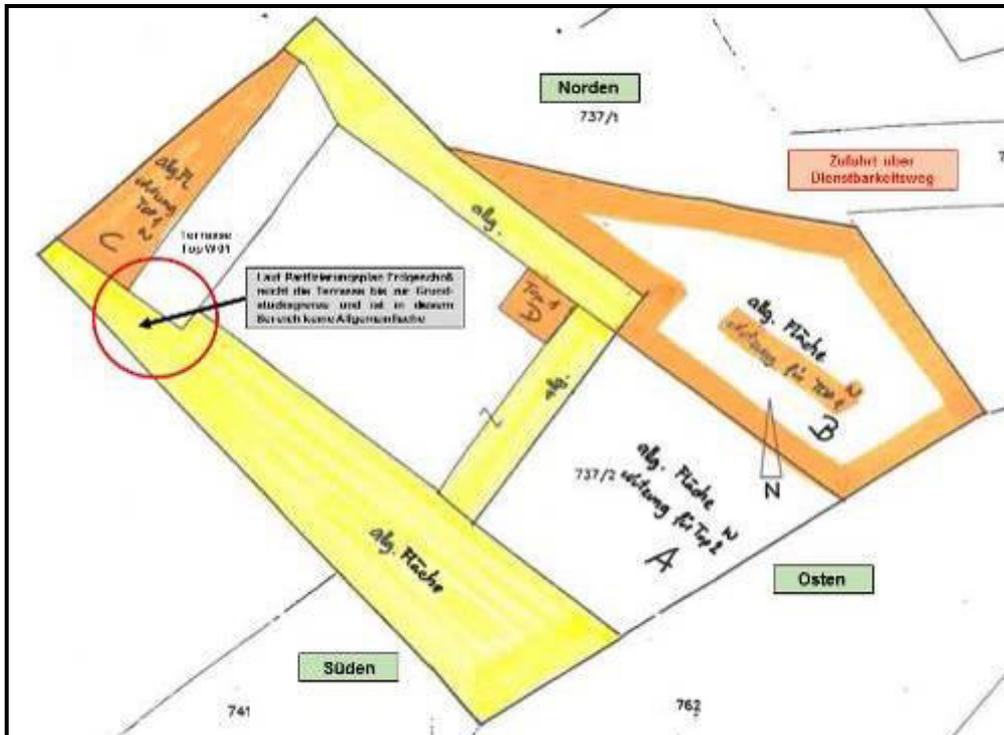


Abbildung 4: Benützungsregelung Außenflächen

Das nachfolgende Bild zeigt die nach Nordosten ausgerichtete Seite des Hauses und die Lage der im Nutzwertgutachten festgelegten Wohnungseigentumsobjekte.



7.2.1 Erschließung - Zufahrt Weiler Haus 19

Das Wohnhaus mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 01 und dem Abstellplatz Top APL 2 liegt in der Stadt Wörgl im Ortsteil „Weiler Haus“, der vom Stadtzentrum straßenmäßig ca. 7,5 km östlich entfernt liegt. Von der öffentlichen Straße „Weiler Haus“ zweigt im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nach Südwesten der relativ steil ansteigende Interessenschaftsweg „Vorderleiten“ ab, an den eine auf dem Grundstück 737/1 verlaufende Privatstraße anschließt, auf der zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Geh- und Fahrrecht einverleibt ist. Vom Privatweg gelangt man auf den allgemeinen Vorplatzbereich der Liegenschaft. Über den allgemeinen Vorplatz erfolgt die Zufahrt zum Abstellplatz Top APL 2 und auch der Zugang zu dem im nordostseitigen Bereich im Untergeschoß liegenden überdachten Vorplatz, von dem man in den Vorraum der Wohnung Top W 01 gelangt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über den Interessenschaftsweg „Vorderleiten“ und den daran anschließenden Privatweg.



Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Zufahrt³

Das Wohnhaus ist laut erteilter Auskunft an das örtliche Wasserleitungsnetz und Kanalsystem der Gemeinde Wörgl angeschlossen. Die ursprünglich bestehende Klärgrube wurde laut erteilter Auskunft durch Frau Gasteiger zugeschüttet.

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz.

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

7.2.1 Lage und Infrastruktur

Das Wohnhaus liegt östlich des Zentrums von Wörgl und ist von diesem straßenmäßig ca. 7,5 km entfernt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Gebäudes mit der Anschrift Weiler Haus 19.



Abbildung 6: Lage Haus Weiler 19 - Google Maps⁴

Der Wirtschaftsraum Wörgl ist eine der dynamischsten und am stärksten wachsenden Gemeinden Westösterreichs mit aktuell *14.487 Einwohnern* (Stand 1. Jänner 2024).⁵

Wörgl ist ein wichtiges Wirtschafts- und Handelszentrum des Tiroler Unterlandes mit starken Zuwächsen in den Bereichen Handel, Gewerbe und Industrie. Zwischen 1991 und 2011 stieg die Anzahl der Arbeitsstätten in Wörgl von 574 auf 1.102 (davon 293 in der Sparte „Handel“) und die Zahl der Beschäftigten von 6.295 auf 8.236 (2.765 im Handel tätig), womit Wörgl eines der am schnellsten wachsenden Gewerbezentren Westösterreichs ist.⁶

Zwei Wirtschaftsparks im Westen und Osten der Stadt, ein Gewerbegebiet mit RoLa-Anschluss, sowie die Bahnhofstraße zeichnen den lebendigen Wirtschaftsstandort aus.

Überdies ist Wörgl eine Schulstadt mit über 10 Schulen und kann somit alle Anforderungen des Arbeitsmarktes abdecken.

⁴ Vgl. Google Maps; <https://www.google.com/maps>

⁵ Quelle: https://www.woergl.at/wirtschaft_verkehr/willkommen_in_der_wirtschaftsstadt

⁶ Quelle: https://www.woergl.at/wirtschaft_verkehr/willkommen_in_der_wirtschaftsstadt

Wörgl ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Westösterreich. So halten am Wörgler Hauptbahnhof neben Regionalbahnen und Bussen auch viele Reisezüge. Mit dem dichten Omnibusnetz ist die Stadt Wörgl eine der am besten an den öffentlichen Verkehr angebotenen Gemeinden Österreichs. Zudem gibt es am Wörgler Hauptbahnhof seit Februar 2016 einen Bus der Deutschen Post zu den Flughäfen München und Innsbruck.⁷

Folgende Luftlinien-Entfernungen der bewertungsgegenständlichen Wohnung zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:⁸

<i>Bildungseinrichtungen:</i>		<i>Nahversorgung:</i>	
Kindergarten:	1,30 km	Bäckerei:	920 m
Volksschule:	1,30 km	Konditorei /Cafe:	6,30 km
Musikschule:	4,20 km	Supermarkt:	3,40 km
<i>Gesundheitsversorgung:</i>		<i>Sonstiges:</i>	
Apotheke:	3,85 km	Bank:	3,80 km
Arzt:	4,00 km	Polizeidienststelle:	4,20 km
Krankenhaus:	10,73 km	Postamt:	3,70 km
Seniorenwohnheim:	8,7 km	Rettungsstützpunkt:	3,10 km

7.3 Widmung, Gefahrenzonen, Besonnung, Geländetopographie

Das zur Liegenschaft EZ 976 gehörige Grundstück 737/2 hat laut Grundbuchsatzung eine Grundstücksgröße von insgesamt 790 m² (siehe Beilage 1) und ist in den Grenzkataster eingetragen.

7.3.1 Flächenwidmung

Das zur Liegenschaft EZ 976 gehörige Grundstück 737/2, auf dem das Wohnhaus mit der Adresse Weiler Haus 19 errichtet wurde, ist als Wohngebiet gem § 38 Abs 1 TROG (482 m²) und als Freiland (308 m²) gewidmet (siehe Beilage 11).

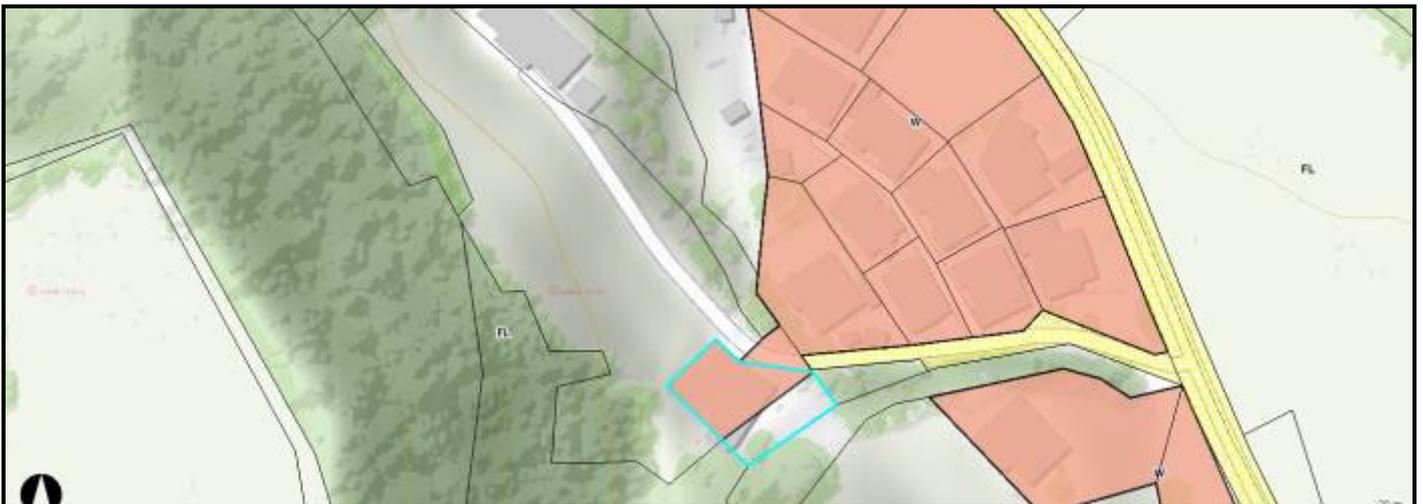


Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung⁹

⁷ Quelle: https://www.woergl.at/wirtschaft_verkehr/willkommen_in_der_wirtschaftsstadt

⁸ Datenquelle: Herold; Datenstand halbjährlich aktuell

⁹ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.3.2 Gefahrenzone

Der Gefahrenzonenplan für den Bereich mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist derzeit in Überarbeitung bei der Wildbach- und Lawinenverbauung.

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

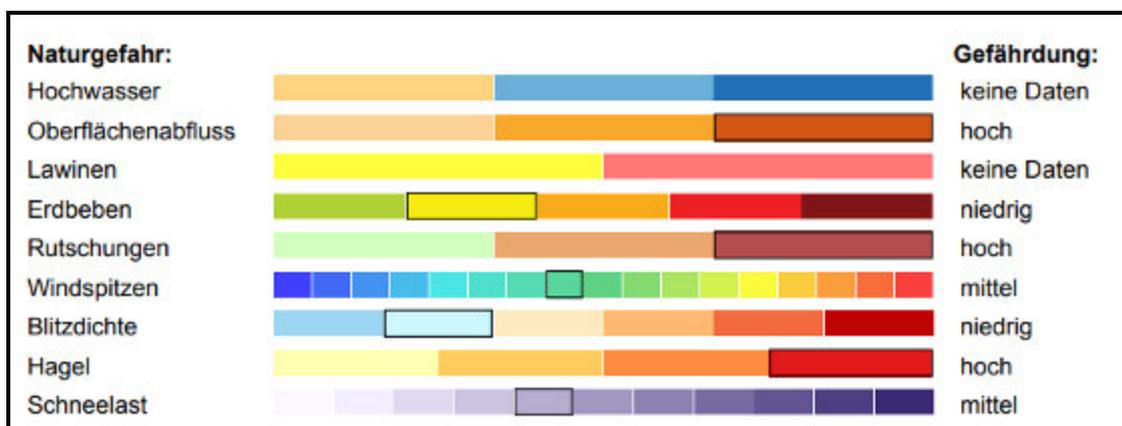


Abbildung 8: HORA-Pass - Gefahrensituation¹⁰

Wie die nachfolgende HORA-3-D Risikovisualisierung zeigt, besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft kein Überflutungsrisiko auf Grund von Hochwasser. Hingewiesen wird aber, dass in den Jahren 1991, 1995 und 1998 abgehende Schlammuren Schaden auf der Liegenschaft angerichtet haben. In der Zwischenzeit wurde hinter dem Haus zum Wald ein Hang aufgeschüttet und laut Mitteilung oberhalb ein Wasserauffangbecken errichtet. Seit diesen Maßnahmen kam es zu keinen Murabgängen mehr.



Abbildung 9: HORA 3-D Risikovisualisierung¹¹

¹⁰ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

Die nachfolgenden Bilder zeigen den aufgeschütteten Hügel südwestseitig des Hauses.



¹¹ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

7.3.3 Altlastenkataster

Wie sich aus der nachfolgenden Darstellung ergibt, ist das Grundstück 669/45 nicht im Altlastenverzeichnis des Umweltbundesamtes verzeichnet.

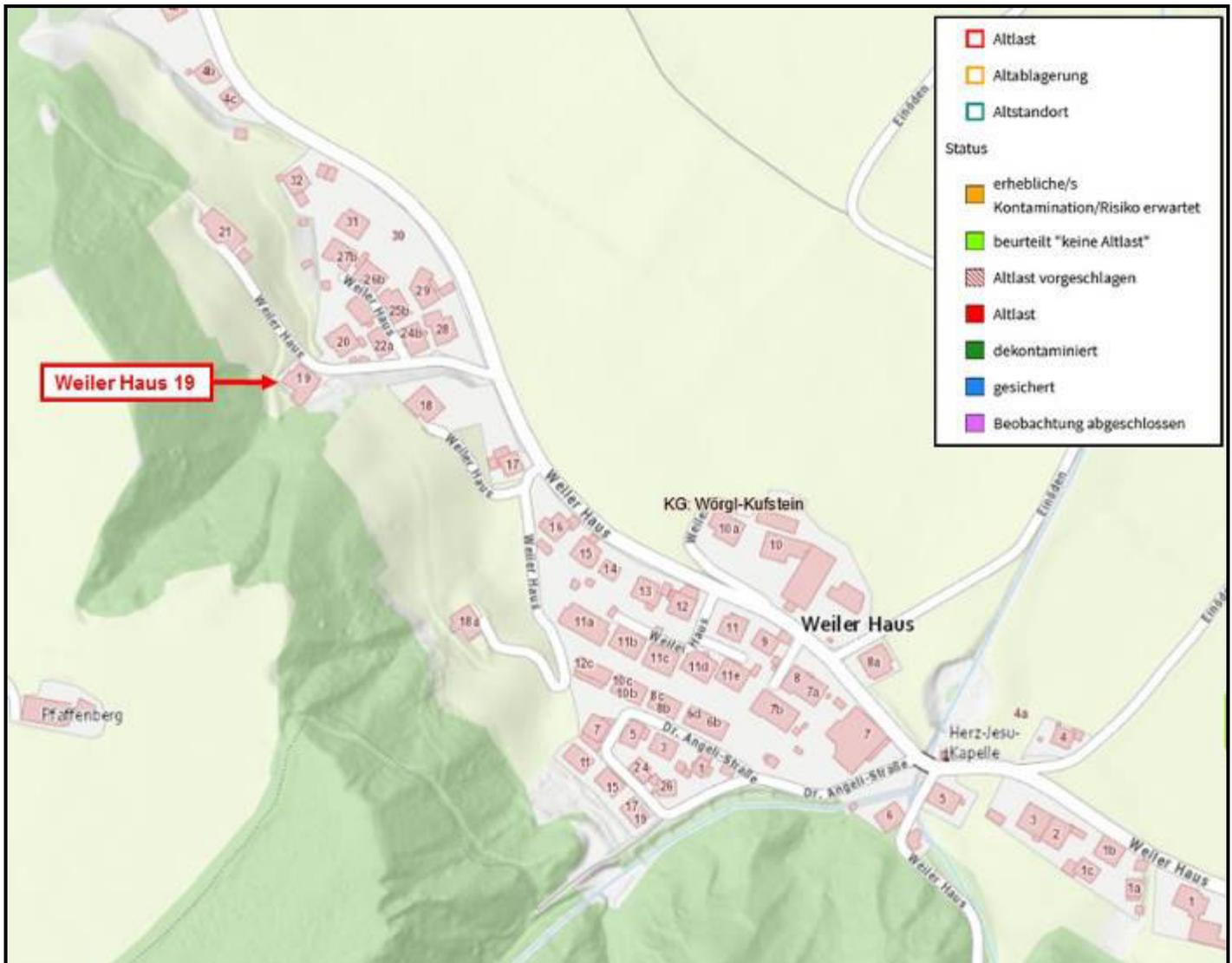


Abbildung 10: Auszug Altlasten des Umweltbundesamtes¹²

Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Altlastenkataster verzeichnet ist, bedeutet dies nicht, dass von der Liegenschaft nicht doch eine Gefahr ausgehen könnte. Ob von einer Liegenschaft tatsächlich eine Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Offenkundige Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

7.3.4 Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft mit der bewertungsgegenständlichen Wohnanlage in einer sonnigen Lage liegt, aber während der

¹² Vgl. Tiris, URL: <http://www.umweltbundesamt.at>

Wintermonate auf Grund des südseitig relativ steil ansteigenden Waldfläche (November, Dezember und Jänner) keine oder fast keine Besonnung besteht.

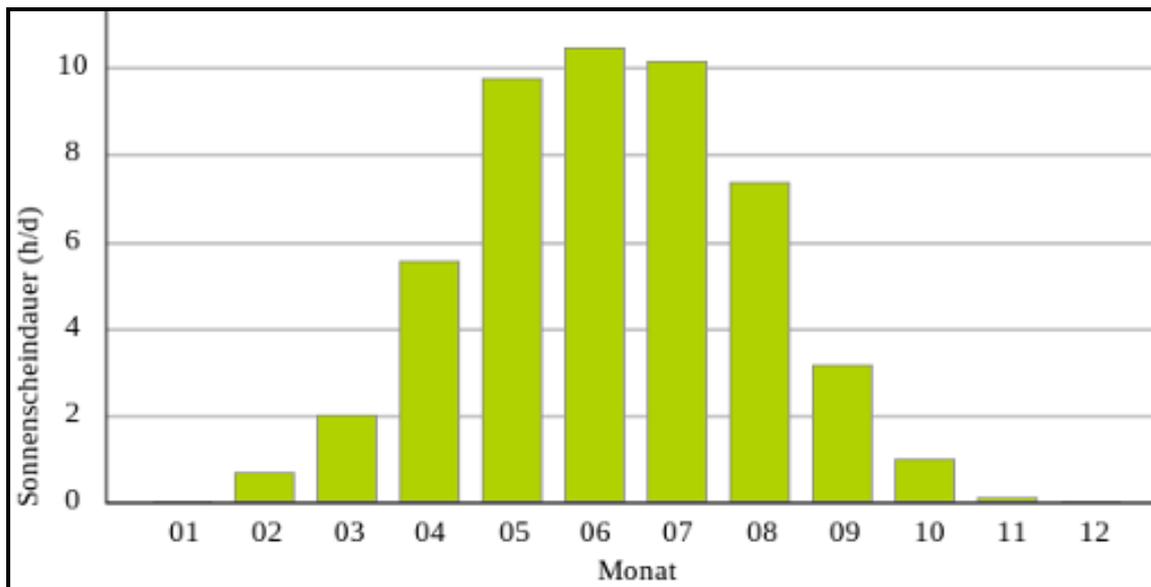


Abbildung 11: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden¹³

7.3.5 Geländetopographie

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass das Grundstück 737/2 von Süden nach Norden relativ steil abfällt.



Abbildung 12: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Geländetopographie¹⁴

¹³ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

¹⁴ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.4 Rechte und Lasten

7.4.1 Rechte laut A2-Blatt

Mit der Liegenschaft EZ 976 ist unter A2-LNR 1 das Recht des Gehens und Fahrens auf dem Grundstück 737/1 von EZ 90036 verbunden. Im Schenkungsvertrag vom 05.02.1980 (siehe Beilage 9) wurde in Pkt. XI. der Umfang dieses Rechtes wie folgt festgelegt:

Es wird weiters noch festgehalten, daß die Zufahrt zur neuen Gp. 737/2 auf dem in der Natur vorhandenen, im Lageplan des Dipl. Ing. Maximilian Speer vom 26.11.1979 GZl. 149/79, eingezeichneten Weg, über die Gp. 742, 743, und 737/1 erfolgt. Herr Thomas Gasteiger räumt hiemit für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitze der zur Liegenschaft in Elztl. 36 I Kat. Gem. Wörgl-Kufstein gehörigen Gp. 737/1 der Geschenknnehmerin und allen ihren Rechtsnachfolgern das unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens auf dem über die Gp. 737/1 führenden Weg ein.

Auf dem nachfolgend abgebildeten Vermessungsplan, der dem Schenkungsvertrag vom 05.02.1980 beigelegt ist, hat der Weg mit dem Recht des Gehens und Fahrens im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft folgenden Verlauf:

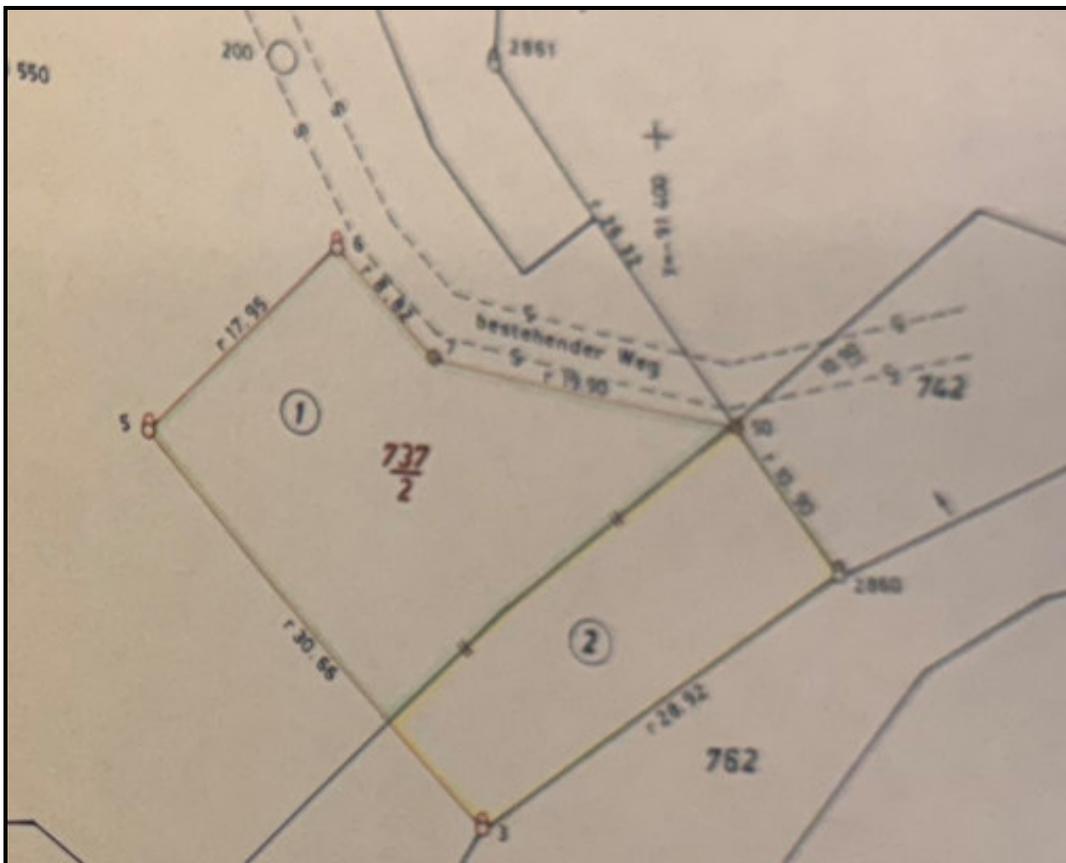


Abbildung 13: Lage des Geh- und Fahrrechtes (A2-LNR 1)

Von der öffentlichen Straße „Haus Weiler“ gelangt man über das Grundstück 744/1 bis zum Privatweg auf dem Gst. 737/1, auf dem das unter A2-LNR 1 einverleibte Recht des Gehens und Fahrens zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht. Das Grundstück 744/1 gehört zur Weginteressentschaft „Vorderleiten“ und dient zur Erschließung der im Bereich Haus Weiler liegenden Wohnhäuser. Die unter A2-LNR 4 einverleibte Mitgliedschaft betrifft das Grundstück 744/1, das in der Vereinbarung vom 08.06.1998 (siehe Beilage 8) als Basisstraße bezeichnet wird. Die Basisstraße ist in dem nachfolgenden Vermessungsplan blau schraffiert dargestellt.



Abbildung 14: Lage Basisstraße Gst. 744/1 (A2-LNR 4)

Aus der Vereinbarung vom 08.06.1998 (siehe Beilage 8) ergeben sich aus den Pkt. V., VI. und VII. für die Mitglieder der Weginteressentschaft folgende Verpflichtungen:

Die Leistungen der Vertragsteile bestehen zum einen Teil aus den anteilsmäßigen Geldleistungen und zum anderen Teil aus der Erbringung von Eigenleistungen bei der Errichtung und Erhaltung der Straße. Insbesondere beteiligen sich alle Vertragsparteien an der Wartung und Beaufsichtigung der Interessentschaftsstraße.

Die Vertragsparteien kommen überein, den Obmann der Straßeninteressentschaft mit dem Abschluß einer Haftpflichtversicherung für die Basisstraße und die Stichstraße zu beauftragen. Die Prämien sind aus den Mitteln der Straßeninteressentschaft zu tragen.

Die Schneeräumung und Streuung im Rahmen des normalen Winterdienstes für die Interessentschaftsstraße ist von der Stadtgemeinde Wörgl besorgen zu lassen, wobei jedoch die Haftung des Wegehalters im Sinne des § 1319 a ABGB bei der Straßeninteressentschaft bleibt.

Laut Vereinbarung vom 08.06.1998 (siehe Beilage 8) hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft am Grundstück 744/1 einen Beitragsanteil von 7,95 von 100.

Die nachfolgende Abbildung zeigt zusammengefasst die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 976 über den Interessenschaftsweg „Vorderleiten“ (A2-LNR 4) und den daran anschließenden Privatweg (A2-LNR 1).



Abbildung 15: Lage Grundstücke - A2-LNR 1 und A2-LNR 4

Weiters ist zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft unter A2-LNR 3 ein Geh- und Fahrrecht auf EZ 1100 einverleibt. Diese Liegenschaft grenzt nördlich an den Interessenschaftsweg an. Auf Grund der Abgrenzung der Liegenschaft zum Interessenschaftsweg kann vom SV nicht beurteilt werden, ob dieses Geh- und Fahrrecht für die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft noch von Bedeutung ist. Die Liegenschaft EZ 1100 mit dem Gst. 743/4 hat folgende Lage:



Abbildung 16: Lage Grundstücke - A2-LNR 3 und A2-LNR 4

Die nachfolgenden Bilder zeigen den Interessentschaftsweg und den Privatweg, über die die Zufahrten von der öffentlichen Straße „Weiler Haus“ zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgen.



Grundsätzlich haben die im Grundbuch zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften einverleibten Geh- und Fahrrechte keinen werterhöhenden Einfluss auf den Bodenwert des Grundstückes 737/2, weil der Bodenwert eines Baugrundstückes erst bei einer gesicherten und vollständigen Erschließung gegeben ist.

Einfluss der unter A2 einverleibten Rechte auf die Bewertung:

Nach Meinung des SV hat hingegen der Anteil an dem Grundstück 744/1 (Weginteressentschaft Vorderleiten) einen Nachteil gegenüber Baugrundstücken, die über öffentliche Straßen erschlossen werden, weil für die Mitglieder bestimmte Leistungen zu erbringen sind und auch die Wegehalterhaftung besteht.

7.4.2 Lasten laut C-Blatt

Zu C-LNR 11 ist für Herrn Josef Schuller ein **Vorkaufsrecht** betreffend die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte einverleibt. Dieses Vorkaufsrecht wird bei der Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, weil dieses keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Auch die unter C-LNR 12, 22, 23, 24 und 25 einverleibten **Pfandrechte** werden bei der Verkehrswertberechnung nicht weiter berücksichtigt, weil diese keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte haben.

Die unter zu C-LNR 14 einverleibte **Benützungsregelung** regelt die Nutzung der Allgemeinflächen im Außenbereich. Die Benützungsregelung betreffend

Die ausschließliche Nutzung der beiden Flächen C und B auf Grund der Benützungsregelung C-LNR 14 hat auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung nur einen geringen Einfluss. Die Fläche C ist im nördlichen Bereich nur eine Stiege, die im südlichen Bereich durch eine Mauer verschlossen und teilweise überbaut ist. Außer als Zugang zur Terrasse im Erdgeschoß besteht keine andere Nutzungsmöglichkeit. Die Fläche B ist eine Gartenfläche, die aber relativ steil von Süden nach Norden abfällt und auf Grund des Geländeprofiles nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit besteht.

Die nachfolgenden Bilder zeigen die beiden Außenflächen, an denen eine Benützungsregelung zu Gunsten der Wohnung Top W 01 besteht.

Außenfläche B





Außenfläche C



7.4.3 Außerbücherliche Lasten

Auf dem Grundstück 737/2 verläuft im Bereich des Hauses ein Niederspannungs-Erdkabel der TIWAG. An der ostseitigen Hauswand besteht diesbezüglich ein Stromkasten. Seitlich davon besteht auch ein Anschluss für Telefonkabel der Post. Die nachfolgenden Bilder zeigen den Stromkasten der TIWAG und den Anschluss der Postkabel.



Entsprechend dem Leitungsplan der TIWAG verläuft das Niederspannungs-Erdkabel auf dem Grundstück 737/2 wie folgt:

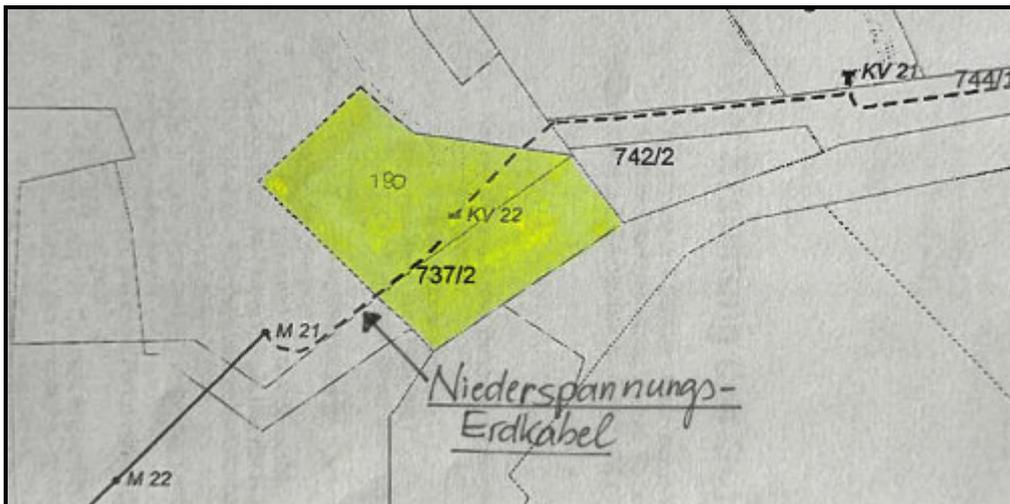


Abbildung 18: Lageplan - Verlauf Niederspannungs-Erdkabel

Hinweise:

1. Im Grundbuch ist keine entsprechende Dienstbarkeit der Führung des Niederspannungs-Erdkabels einverleibt.
2. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird der Verlauf des Erdkabels auf dem Grundstück 737/2 bei der Ermittlung des Bodenwertes als wertrelevanter Einflussfaktor berücksichtigt.

7.5 Beschreibung des Hauses Weiler Haus 19

Das Wohnhaus mit den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten wurde aufgrund des Baubescheids vom 10.04.1980 (siehe Beilage 2) als Einfamilienhaus errichtet.

Laut Baubeschreibung, die im Bescheid ausgeführt wurde, war folgende Bauausführung des Einfamilienwohnhauses geplant:

Auf der Gp. 737 KG. Wörgl-Kufstein ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Ausmaß von 14,00 x 11,50 m geplant. Das Haus besteht aus Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoß und wird auf einem nach NW abfallenden Hang errichtet.

Im Kellergeschoß sind die Abstellräume, die Heizung und die Garage untergebracht, während im Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß die Wohnräume mit den Nebenräumen untergebracht sind.

Die Fundamente und das Kellermauerwerk werden in Stampf- bzw. Stahlbeton, das aufgehende Mauerwerk aus gebrannten Siedlerblöcken und die Geschoßdecken aus Stahlbeton massiv hergestellt. Der Baukörper erhält ein Satteldach mit Bitu-Pappeindeckung, das im Bereich der ausgebauten Dachgeschoßräume als Dachdecke ausgebildet ist.

Die Wasserversorgung ist durch eine eigene Quellfassung sichergestellt. Die Abwässer und Fäkalien werden in einer 3-kammerigen Kläranlage geklärt und auf eigenem mit einem Sickerschacht zum Versitzen gebracht. Der Stromanschluß erfolgt durch die Stadtwerke Wörgl. Als Heizung wird eine Warmwasser-Zentralheizung mit Ölföherung eingebaut.

Die Zufahrt erfolgt über den Privatweg des Thomas Gasteiger.

Mit Bescheid vom 25.01.1988 (siehe Beilage 3) wurde die Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus erteilt. In dieser wurden folgende Ergänzungsarbeiten vorgeschrieben:

- 1) Die Heizraumdüre ist selbstschließend herzustellen.
- 2) Die Tür von der Garage ins Haus ist selbstschließend herzustellen.
- 3) Vor dem Heizraum ist an gut sichtbarer Stelle ein Feuerlöscher zu montieren.
- 4) Punkt 13 der baupolizeilichen Auflagen ist zu erfüllen.
- 5) Im Stiegenhaus ist ein Handlauf in 1,00 m Höhe zu montieren.
- 6) Das Dichtheitsprotokoll für die Rauchfänge ist gem. Punkt 18 der baupolizeilichen Auflagen nachzureichen.
- 7) Die Öffnung in der Dachgeschoßdecke ist mit einem T 30 Abschluß zu verschließen.
- 8) Die Fertigstellung der Ergänzungsarbeiten ist dem Stadtbauamt schriftlich anzuzeigen.

Die baubehördlich bewilligten Grundrisspläne für die Geschoße wurden seitgedreht, sodass das Haus mit folgenden Grundrissen errichtet wurde:

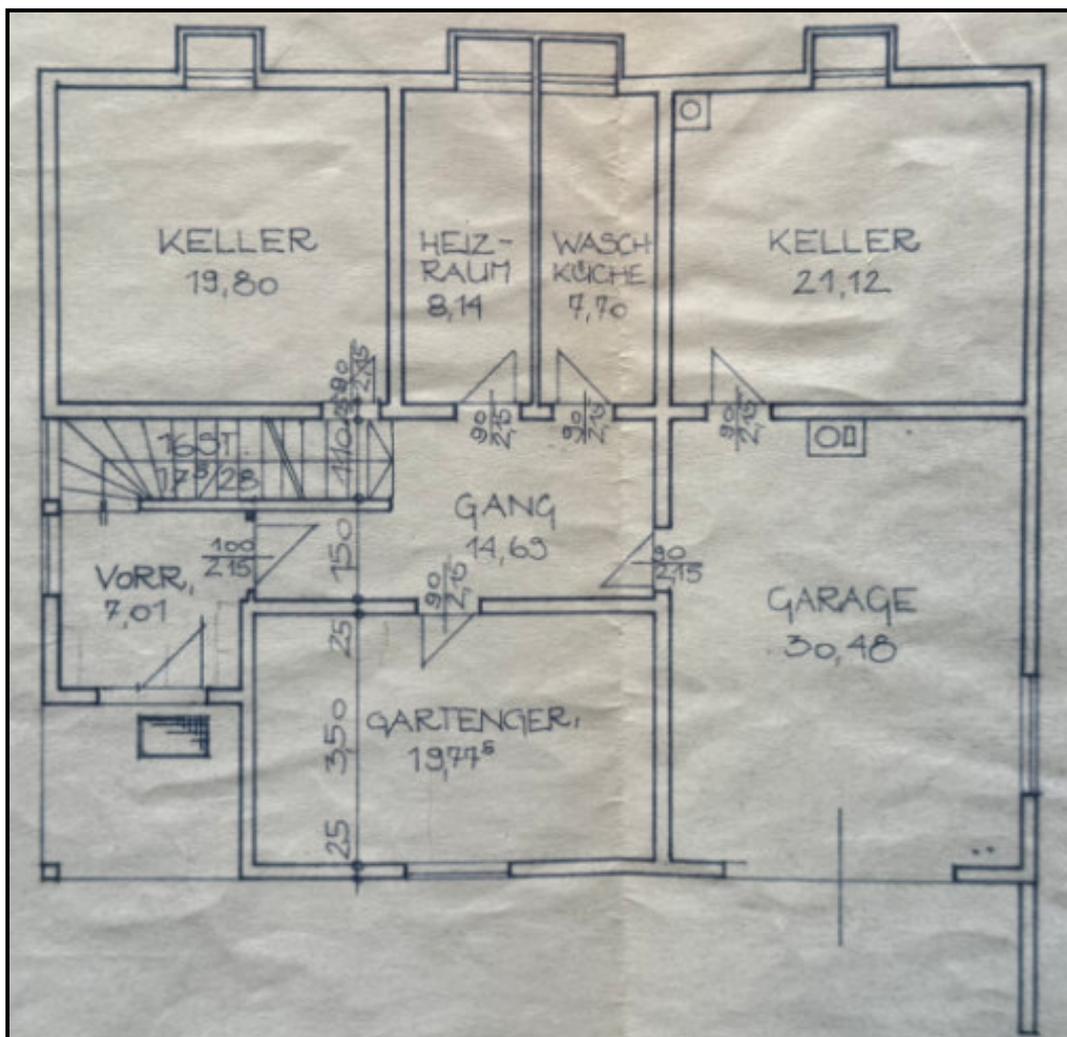


Abbildung 19: Grundrissplan Untergeschoß

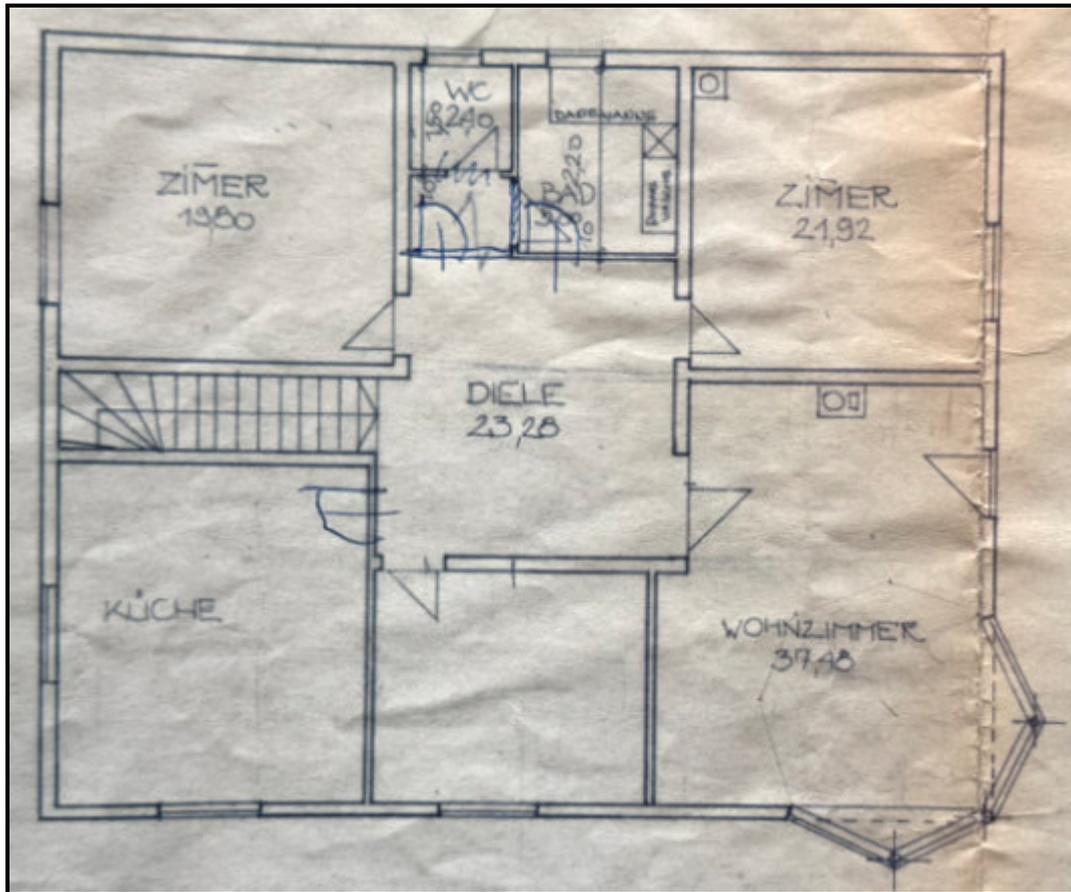


Abbildung 20: Grundrissplan Erdgeschoß

Hinweis: Bei der Befundaufnahme war die Diele zu den beiden südseitig liegenden Zimmern, Bad und WC mit einer Rigipswand im Rohzustand abgetrennt. Durch die Abtrennung entstand ein Gang vor dem Bad und WC, von dem aus auch die beiden Zimmer erschlossen werden. Die beiden nachfolgenden Bilder zeigen die noch nicht fertig gestellte Rigipswand.



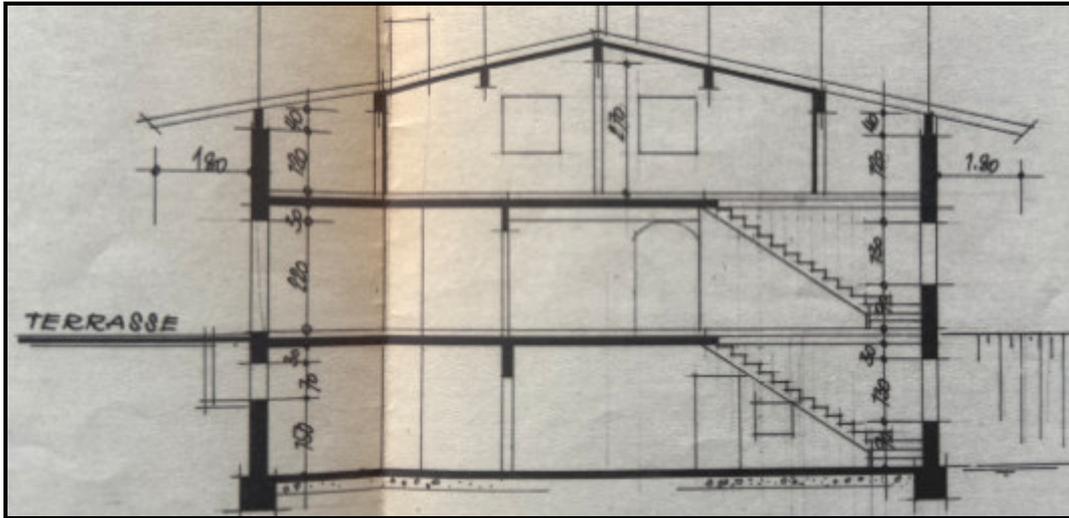


Abbildung 21: Schnitt Wohnhaus

Mit Bescheid vom 29.04.2005 (siehe Beilage 4) wurde der Ausbau des Dachgeschosses, der Zubau einer Außentreppe auf der Nord- und Ostseite, der Umbau des Erd- und Kellergeschosses baubehördlich bewilligt. Die Gültigkeit des vorgenannten Baubescheides wurde mit Bescheid vom 23.05.2007 (siehe Beilage 4) um 2 Jahre verlängert. Im Bescheid wurde die Frist für den Baubeginn mit spätestens 19.05.2009 festgesetzt.

Mit Schreiben des Josef Schuller vom 27.04.2024 (siehe Beilage 4) wurde der Stadtgemeinde Wörgl mitgeteilt, dass das Bauvorhaben entsprechend des Bescheides vom 29.04.2005 nie ausgeführt wurde.

Hinweis:

Der vorgenannte Bescheid war die Grundlage für das Nutzwertgutachten vom 10.07.2006 (siehe Beilage 6) und die Wohnungseigentumsbegründung entsprechend des Vergleiches vom 11.06.2007 (siehe Beilage 7).

Heizung und Warmwasser

Die Wärmeversorgung der Fußbodenheizung erfolgt laut Mitteilung durch Frau Gasteiger mittels einer Gastherme, die im Jahr 2016 in den Heizraum eingebaut wurde. Laut Mitteilung sind in den Wohnräumen Fußbodenheizungen verlegt.

Weiters ist die Beheizung des Wohnzimmers (Stube) mittels des im Jahr 1990/1991 gemauerten Kachelofens möglich. Weiters besteht in der Küche ein Zusatzherd, der mit Festbrennstoffen beheizt werden kann.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines im Heizraum installierten Boilers, der laut Mitteilung von Frau Gasteiger über die Gastherme betrieben wird. Laut Mitteilung von Frau Gasteiger ist der Boiler undicht.

Energieausweis

Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus besteht kein Energieausweis. Daher kann vom Sachverständigen auch keine Aussage betreffend dem Heizwärmebedarf bzw. dem Gesamtenergiebedarf des Wohnhauses gemacht werden.

Veränderungen am Gebäude seit der Errichtung

Auf Grund des Alters des Wohnhauses (Errichtung auf Grund des Baubescheides vom 10.04.1980; Bescheid Benützungsbewilligung vom 25.01.1988; Alter von mehr als 40 Jahren) und des bei der Befundaufnahme vorgefundenen Zustandes, befindet sich das Haus und auch die Wohnung Top W 01 in einem äußerst mangelhaft instand gehaltenen Zustand.

Laut Mitteilung von Frau Gasteiger bei der Befundaufnahme wurden folgende Veränderungen am Gebäude vorgenommen:

- Das ursprünglich mit Flämmypappe eingedeckte Dach des Hauses wurde im Jahr 1990 mit Kupfer eingedeckt.
- Im Jahr 2016 wurde eine Gastherme für die Heizung und Warmwasseraufbereitung eingebaut.
- Für den Fernsehempfang wurde im Bereich der Außenfläche B eine Sat-Schüssel aufgestellt.
- Laut Mitteilung von Frau Gasteiger kam es auf Grund der Murenabgänge in den Jahren 1991, 1995 und 1998 vom südlichen Wald auch zu Wassereintritten und mussten Entfeuchtungsgeräte aufgestellt werden.
- Laut Mitteilung wurde die Holzverschalung im Außenbereich einmal gemalt.
- Grundsätzlich befindet sich die Wohnung Top W 01 und das gesamte Haus, in dem Zustand der Errichtung. Dies betrifft die Fenster, Böden, Sanitäreinrichtungen, die Einbauküche, die Fassade, die Terrassenverkleidung u.dgl. .

Verschiedene Bereiche der Wohnung Top W 01 wurden nach der Errichtung in Eigenbauweise geschaffen. Dies betrifft z.B. die westseitige Terrassenüberdachung (ohne Regenrinnen), die Schaffung einer Fleischselche in diesem Bereich bzw. der Abschluss des überdachten Vorplatzes im Untergeschoß. Die nachfolgenden Bilder zeigen den Zustand der vorhin angeführten Baumaßnahmen.





Nutzwerte

Laut Nutzwertgutachten vom 10.07.2006 (siehe Beilage 6) wurden die Nutzwerte für die bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 01 und den Abstellplatz Top APL 2 wie folgt festgelegt:

TOP W01 Wohnung Erdgeschoß					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Zwischen-Summe
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	15,12	1,000	15,12	
Küche	Erdgeschoß	16,26	1,000	16,26	
Wohnraum	Erdgeschoß	34,46	1,000	34,46	
Zimmer 1	Erdgeschoß	18,68	1,000	18,68	
Zimmer 2	Erdgeschoß	20,34	1,000	20,34	
Zimmer 3	Erdgeschoß	12,92	1,000	12,92	
WC	Erdgeschoß	3,25	1,000	3,25	
Bad	Erdgeschoß	6,71	1,000	6,71	
Vorraum	Untergeschoß	14,22	1,000	14,22	
Zimmer	Untergeschoß	19,17	1,000	19,17	
Dusche/WC	Untergeschoß	2,72	1,000	2,72	
Keller 01	Untergeschoß	21,51	0,400	8,60	
Waschküche	Untergeschoß	7,20	0,400	2,88	
Heizraum	Untergeschoß	7,04	0,400	2,82	
Podest vor Eingang	Erdgeschoß	1,15	1,000	1,15	
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoß	35,00	0,250	8,75	
Terrasse	Erdgeschoß	31,00	0,250	7,75	
Stiegenaufgang	Erdgeschoß	PAU			3
Zubehör					
Aussenstiege Balkon		PAU			2
Überdachter Vorplatz		7,70	0,18	1	3
Mindestanteil: 202 von 330 (404 von 660)					

Hinweise:

Die als Zubehör angeführten Außenstiege Balkon und der überdachte Vorplatz sind auf Grund baulicher Verbundenheit keine Zubehörobjekte.

TOP APL 2 Stellplatz 2 in offener Garage					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Zwischen-Summe
Stellplatz in offener Garage	Keller	31,50	0,300	9,45	9
Mindestanteil: 9 von 330 (18 von 660)					

Hinweise:

3. Laut Nutzwertgutachten vom 10.07.2006 (siehe Beilage 6) bestehen auf der Liegenschaft folgende Allgemeinflächen:

Alle sonstigen Aussenflächen mit Zufahrt und Zugang, sowie Zugangsaussentreppe an der Südostseite des Gebäudes sowie alle Grünflächen und die Holzlege an der Südwestgrenze bleiben allgemein nutzbar.

4. Die offene Garage, in der der Abstellplatz Top APL 2 liegt, und auch die Holzlege (Allgemeinfläche) sind baubehördlich nicht bewilligt.

Im Vergleich vom 11.06.2007 (siehe Beilage 7) ist unter Pkt. 2. Folgendes ausgeführt:

Die Antragsteller sind weiters übereingekommen, Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründen zu wollen. Im Sinne des Parifizierungsgutachtens des Baumeister Ing. Anton Riedmann vom 10.07.2006, erfolgt eine Aufteilung wie folgt:

- a.) zu 202/330 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Top W01, Wohnung Erdgeschoss
- b.) zu 97/330 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Top W02, Wohnung Obergeschoss
- c.) zu 22/330 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Top APL1, Stellplatz 1 in Garage
- d.) zu 9/330 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Top APL 2, Stellplatz 2 in offener Garage

Laut Pkt. 3. des Vergleiches vom 11.06.2007 (siehe Beilage 7) werden die festgelegten Wohnungseigentumsobjekte wie folgt den Antragstellern zugeordnet:

Die Antragsteller kommen nunmehr überein, nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile eine Aufteilung dieser Einheiten wie folgt vorzunehmen:

Frau Irmgard Schuller, geb. 25.04.1949 erhält entsprechend ihren 202/330 Anteilen das Top W01, Wohnung Erdgeschoss, mit einem Vorraum, Küche, Wohnraum, 3 Zimmern, 1 WC und 1 Bad im Erdgeschoss, sowie einem Vorraum, Zimmer, Dusche/WC, Keller 01, Waschküche und Heizraum im Untergeschoss, im Ausmaß von 200,75 m². Weiters sind dieser Wohnung ein Balkon, eine Terrasse, ein Stiegenaufgang, Außenstiege Balkon und der überdachte Vorplatz zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Darüberhinaus erhält Frau Irmgard Schuller, geb. 25.04.1949 entsprechend ihren 9/330 Anteilen das im Keller gelegene Top APL 2, Stellplatz 2 in offener Garage im Ausmaß von 31,50 m² zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Herr Josef Schuller, geb. 28.11.1958 erhält entsprechend seinen 97/330 Anteilen, das Top W 02 Wohnung Obergeschoss, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, Zimmer, Dusche, WC und Abstellraum im Ausmaß von 93,66 m². Weiters sind dieser Wohnung ein Balkon und eine Außenstiege zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Darüberhinaus erhält Herr Josef Schuller, geb. 28.11.1958 entsprechend seinen 22/330 Anteilen das im Keller gelegene Top APL 1, Stellplatz 1 in Garage im Ausmaß von 29,46 m² sowie den Keller 2 im Ausmaß von 21,60 m² zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Hausverwaltung – Rücklage - Betriebskostenabrechnungen

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde laut Mitteilung von Frau Gasteiger keine Hausverwaltung bestellt, werden keine Rücklagen gebildet und auch keine Betriebskostenabrechnungen erstellt.

Wie die anfallenden Kosten (z.B. Grundsteuer, Hausversicherung u.dgl.) zwischen den Wohnungseigentümern aufgeteilt werden, konnte vom SV nicht eruiert werden.

7.5.1 Wohnung Detailbeschreibung

Nach der steil ansteigenden asphaltierten Zufahrtsstraße gelangt man entlang der nordseitigen Grundstücksgrenze der Liegenschaft bis zum Wohnhaus mit den beiden Garagen mit der Adresse Weiler Haus 19.



Über den Vorplatz vor der Garage und dem in der offenen Garage liegenden Abstellplatz Top APL 2, der westseitig an die Garage und das Untergeschoß angebaut ist, gelangt man ostseitig zum Zugang zum Eingang in die Wohnung Top W 01.



Seitlich des angebauten offenen Abstellplatzes führt eine bemooste Betonstiege im Rohzustand zur Terrasse und dem anschließenden Balkon im Erdgeschoß. Der Zugang zur Wohnung Top W 01 erfolgt entlang der Nordseite des Hauses über eine Allgemefläche, auf der Waschbetonplatten verlegt sind.



Der im Obergeschoß vorgelagerte Balkon und die westseitig anschließende Terrasse haben im Außenbereich eine Holzbrüstung, auf der außen Blumentröge aufgesetzt sind. Abgeschlossen ist die Brüstung mit einem Holzbrett und Kupferabdeckung.



Ein Teil des Ober- und Dachgeschoßes ist mit Holz verschalt, das sehr abgewittert ist. Der gemauerte und gemalte Bereich des Erkers im Erdgeschoß ist mit Schindeln eingedeckt.



Das Vordach ist ebenfalls sehr abgewittert und hat an verschiedenen Stellen Verfärbungen, die durch Wassereintritte verursacht sein könnten.



Das ursprünglich mit Dachpappe eingedeckte Dach wurde später mit Kupferblech überdeckt.



Die Garage, in der der Abstellplatz TOP APL 2 liegt ist nach Norden offen und wurde weiter innen mit einem doppelflügeligen Holztor provisorisch abgeschlossen. Der Zubaubereich ist nach vorne hin offen.



Seitlich an der Mauer, die mit Steinen verkleidet ist, bestehen Risse und Putzabplatzungen. Die Wände sind verputzt und gemalt. Der Boden ist asphaltiert.



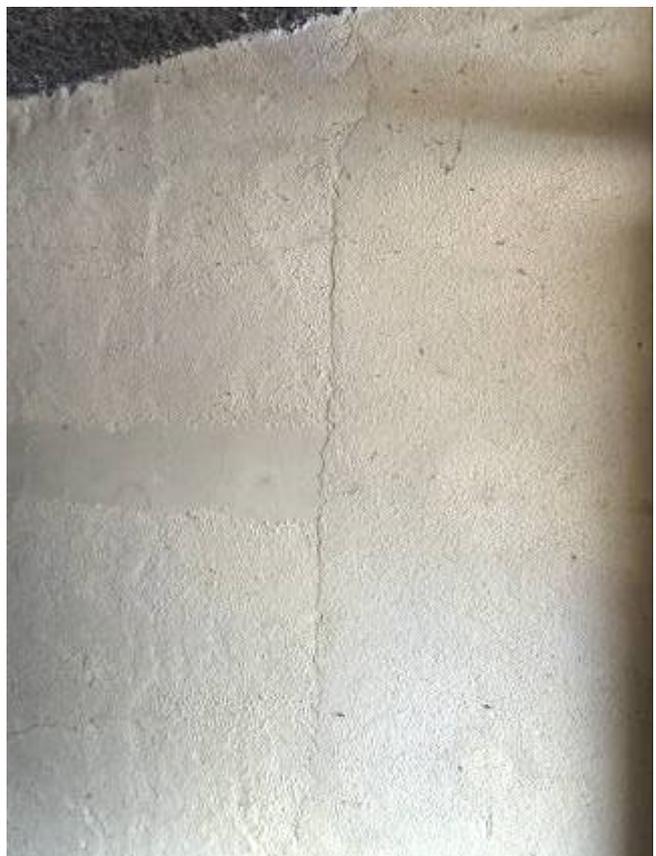
Auf die Unterseite der Betondecke sind Heraklithplatten aufgebracht, die sich im vorderen Bereich teilweise lösen. Die Deckenunterseite befindet sich im Rohzustand.



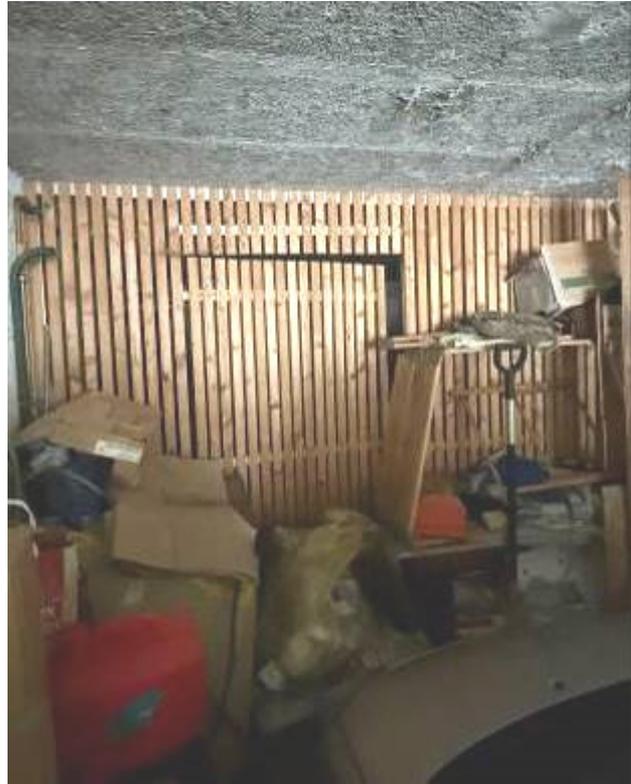
Ebenfalls platzt der Putz im unteren Wandbereich zur angrenzenden Garage ab. Zu dieser besteht ein Wasseranschluss, dessen rückseitiger Wandbereich verflies ist.



Der Bereich nach dem offenen Einfahrtsbereich ist mit einer einfachen doppelflügeligen Holztür abgetrennt. Die Wände sind verputzt und gemalt und haben an verschiedenen Stellen Risse.



An der Decke löst sich teilweise die Heraklithverkleidung. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine weitere Abtrennung mit Holzlattenelementen, an die eine Lagerfläche anschließt. Aufgrund des verstellten Zugangs kann dieser Bereich nicht besichtigt werden.



Der allgemeine Zugangsbereich nordseitig des Hauses, auf dem Waschbetonplatten verlegt sind, ist vom Garagenvorplatz mit einem Holztor abgetrennt.



Der nordseitig an die Waschbetonplatten anschließende Bereich ist bepflanzt. Vor dem Eingang in die Wohnung Top W 01 steht ein Holzgerüst mit Plastikabdeckung.



Ostseitig des Hauses führt ein allgemeiner Zugangsbereich, der ebenfalls mit Waschbetonplatten ausgelegt ist, zu dem südseitig des Hauses bestehenden allgemeinen Bereich mit der Holzlege. Zum angrenzenden Grundstücksbereich besteht eine Steinmauer.



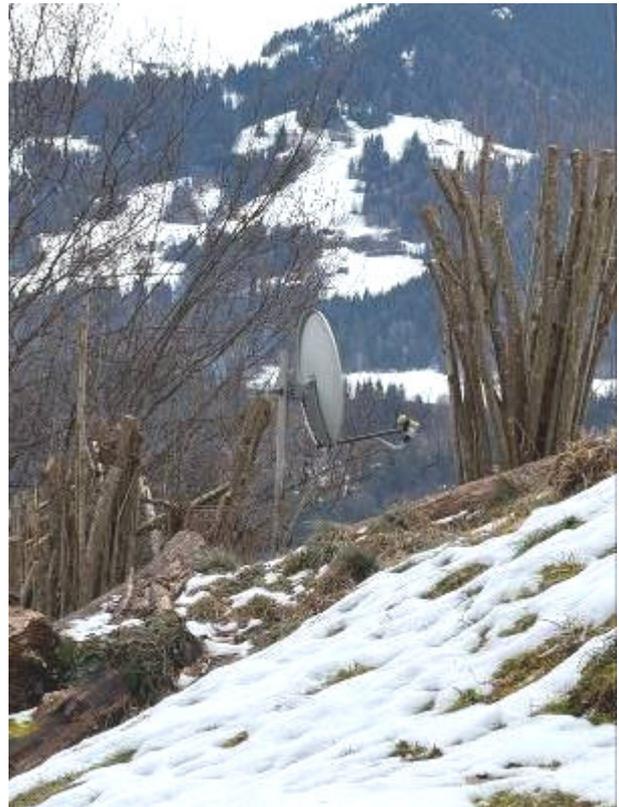
An die Steinmauer, auf der ein Fußweg verläuft, schließt ein steil ansteigendes Waldgrundstück an.



An der Gartenfläche, die an den Zugang anschließt, besteht zu Gunsten der Wohnung Top W 01 eine Benützungsregelung. Die Gartenfläche besteht aus einer Grünfläche, auf der verschiedene Sträucher angepflanzt sind.



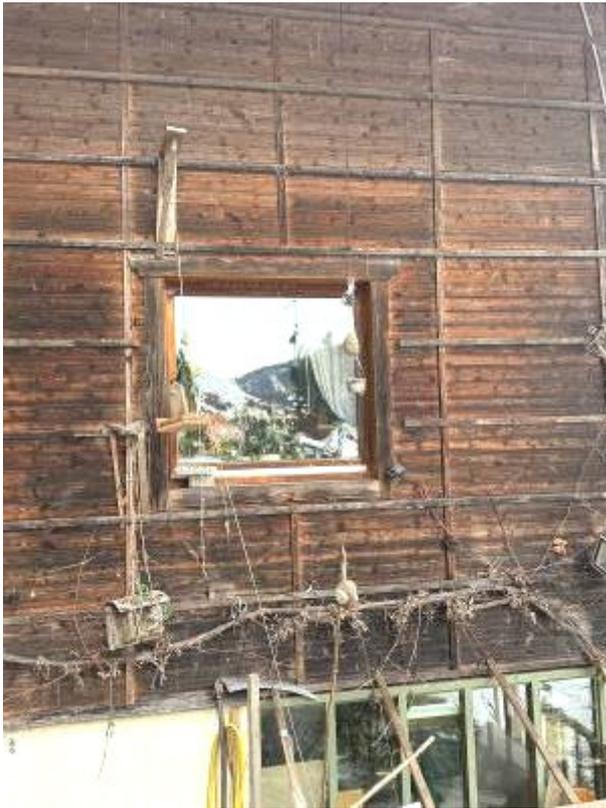
Zum Hang bestehen Abtrennungen mit Steinen und zum nordseitig angrenzenden Bereich mit Holz. Oberhalb besteht eine SAT-Schüssel für den Fernsehempfang in der Wohnung Top W 01.



Seitlich ist das Haus im Untergeschoßbereich verputzt und gemalt. Ein Fenster zum Stiegenhausbereich ist mit zwei Holzbrettern verschlossen.



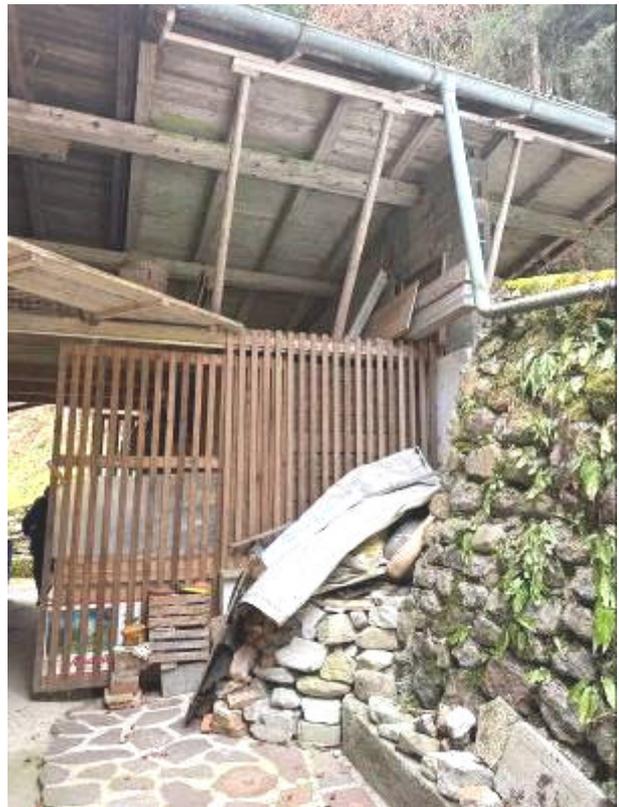
Die Fensterbänke sind im Außenbereich aus Granit. Ebenfalls besteht an der ostseitigen Außenwand ein Wasseranschluss.



Seitlich des TIWAG-Schranks besteht eine Elektroleitung, die laut erteilter Auskunft in diesem Bereich zum Haus führt und dann weiter südseitig in den Wald. Weiters ist eine Telefondose in die Wand eingebaut.



Auf dem Niveau des Erdgeschoßes steht südseitig eine Holzlege, deren Dacheindeckung an das Haus anschließt. Die Holzlege ist baubehördlich nicht bewilligt.



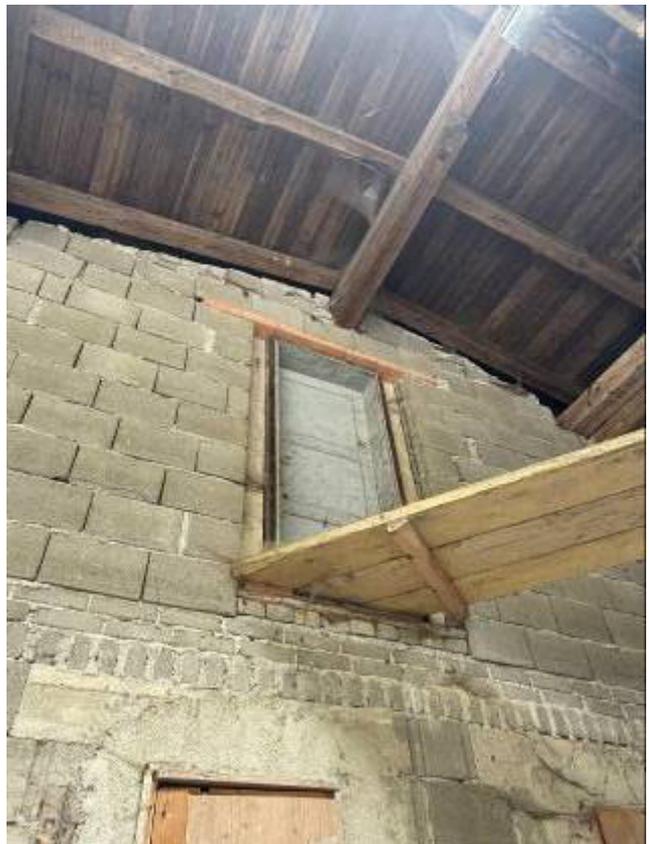
Südseitig des Hauses besteht bis zur Steinmauer ein Betonboden, auf dem teilweise Porphyrplatten verlegt wurden.



Der Betonboden hat an verschiedenen Stellen Sprünge und reicht bis zur südseitigen Hauswand. Im Bereich der Hauswand besteht ein betonierter Kellerschacht, der ca. 25 bis 30 cm höher ist als der Betonboden.



Die Fenster des Erdgeschoßes sind in diesem Bereich ebenfalls mit Holzbrettern notdürftig verkleidet.



Die gesamte Rückwand des Hauses befindet sich im Rohzustand. Der Zugang in das Obergeschoß (Wohnung Top W 02) erfolgt über den nachfolgend abgebildeten provisorischen Zugang über Bretter ohne Absturzsicherung.



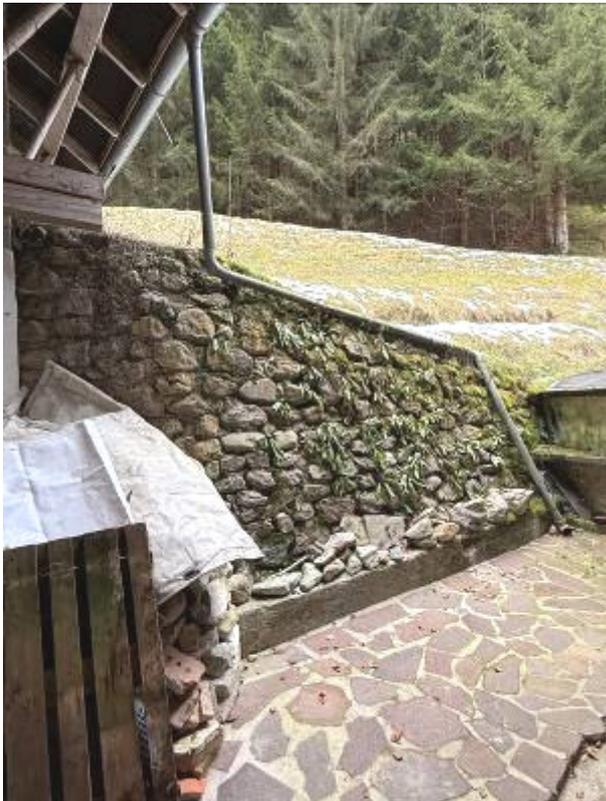
Westseitig besteht ebenfalls ein Holzzubau einer Dacheindeckung mit auf Holzbalken aufliegenden Plexiglas-Elementen. Auch dieser Zubau ist baubehördlich nicht bewilligt. In diesem Bereich steht eine Fleischselche.



Oberhalb der Steinmauern steigt das Grundstück steil bis zum Wald an. In diesem Bereich wurde ein Schutzwall errichtet, der Wasser- und Mureneintritte auf die Liegenschaft verhindern soll.



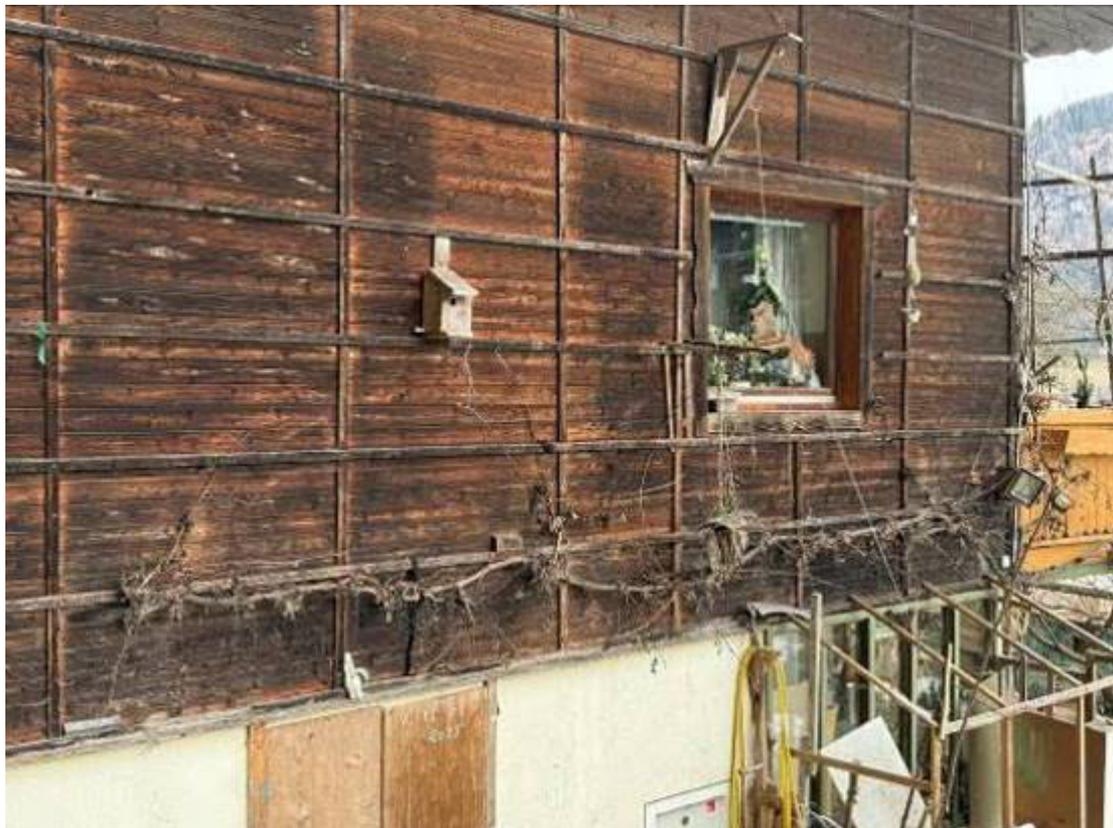
Vom Dach der zugebauten Holzlege verläuft die Abflussleitung und Dachrinne vom Dachrohr offen zu einem Gully. Ebenfalls besteht noch ein betonierter Kellerschacht im überdachten Bereich der Holzlege.



Auf der Rückseite der Hausaußenwand und auch im Bereich des Holzzubaus verlaufen Elektroleitungen offen verlegt zu Elektrodosen. Eine Dachrinne vom Dach der Holzlege ist durchgerostet und kaputt.



Die Ostwand des Erdgeschoßes ist bis zur Dachunterseite mit einfachen dünnen Holzschalungsbrettern verkleidet. Um die Fenster bestehen Holzrahmen.



Das Untergeschoß des Hauses ist im Außenbereich mit Bitumen angestrichen. Offensichtlich wurde keine Abdichtung mit Flämmpapier vorgenommen, wie dies von Frau Gasteiger behauptet wurde. Bei der Holzlege ist zwischen Haus und Betonboden eine zwei Zentimeter dicke Styroporplatte eingelegt worden. Der gesamte Bereich südseitig des Hauses ist äußerst mangelhaft instandgehalten und befindet sich in einem teilweise sehr desolaten Zustand.



Nordseitig gelangt man über den in mit Holz und eingesetzten Plastikelementen verbauten Vorplatz, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Decke ist mit Holz verschalt.



Ostseitig ist der Bereich mit in Holzrahmen eingesetzten Glasscheiben abgeschlossen. An der Holzschalungsdecke ist ein Beleuchtungskörper aufgesetzt.



Südseitig schließt die Haustüre an, die aus Holz ist und zwei Füllungen hat. Auch die Profile des Umfassungsrahmens und der Türstock sind aus Holz. Die Türe hat verschiedenen Beschädigungen und ist zerkratzt.



Im Zugangsbereich sind die Waschbetonplatten zum Teil lose.



3

Der soeben beschriebene Bereich wird im Parifizierungsplan als überdachter Vorplatz bezeichnet. Durch die Haustüre gelangt man in den Vorrumbereich des Untergeschoßes mit anschließendem Stiegenhaus in das Erdgeschoß.



Im gesamten Vorraum- und Stiegenhausbereich sind Fliesen verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. Auf die Decke ist eine einfache Holzschalung aufgebracht.



Ostseitig ist ein Fenster mit Zweifachisolierverglasung mit Holzfensterbank unterhalb eingebaut. Seitlich des Stiegenaufganges besteht ein mit Holz verkleidetes Kaminputztürchen.



Seitlich der Stiege gelangt man durch eine Tür in einen Gang, von dem aus der Gartengeräteraum, ein Keller und der Heiz- und Waschküchenraum erschlossen werden.



Die Tür zur angrenzenden Garage Top APL 1, wurde verschlossen. Laut erteilter Mitteilung von Frau Gasteiger befindet sich in der Garage Top APL 1 der Wasserzähler für die Wohnung Top W 01, der Haupthahn für den Wasseranschluss und auch die Zuleitung für die Gasleitung.



Rechts gelangt man in den Gartengeräteraum in dem ein Laminatboden verlegt ist. Dieser wurde vor ca. 8 bis 10 Jahren neu verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Decke ist mit Holzbrettern verschalt.



Die Tür ist eine Futterstocktüre mit einer Füllung oberhalb und unterhalb. Die restlichen Kellertüren sind einfache Blechtüren auf deren Türblättern Styroporplatten aufgesetzt wurden.



Gegenüberliegend des Gartengeräteraums ist ein Kellerraum, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Betondecke ist ebenfalls gemalt.



Südseitig ist ein einfaches Holzfenster mit Verglasung eingebaut. Dieser Raum dient als Lagerfläche.



Anschließend an den Kellerraum besteht der Waschraum, an den der Heizraum offen anschließt. Im südlichen Bereich des Waschraums wurde die Wand entfernt.



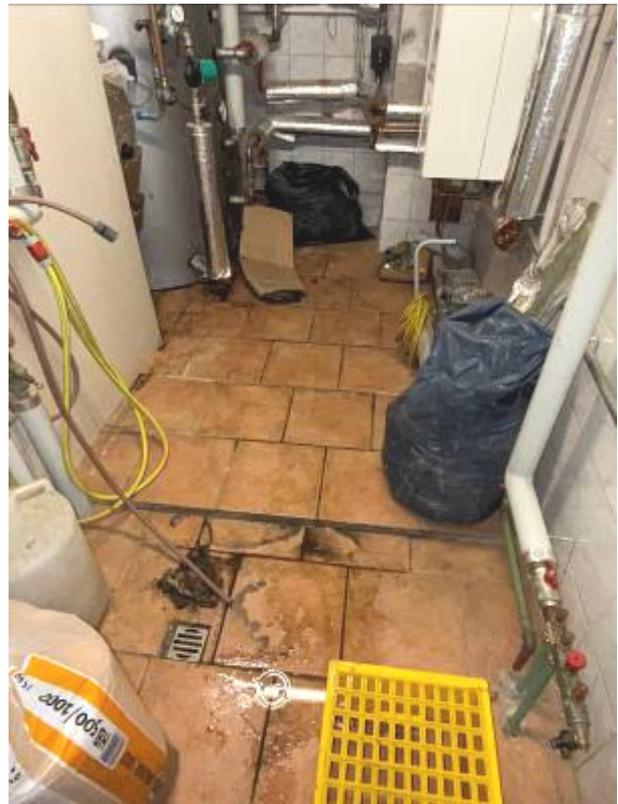
In diesem Bereich bestehen auch der Boiler und das Ausgleichsgefäß. Weiters besteht der Waschmaschinenanschluss und sind verschiedene Regale an den Wänden befestigt. Die Wände sind zum Großteil gefliest. Ostseitig ist ein Wandbereich verputzt. Die Betondecke befindet sich im Rohzustand. Südseitig besteht ein einfaches Holzfenster mit Holzverkleidung.



Der Bereich des Heizraumes ist zum Gang mit einer einfachen Blechtüre abgeschlossen. Am Boden sind Fliesen verlegt.



Es rinnt teilweise Wasser aus den Leitungen an der Wand. In diesem Bereich besteht auch die Gastherme. Der Boiler ist laut erteilter Auskunft undicht. Die Wände sind verfliest. Im Bereich der Gastherme fehlen an der Südwand die Fliesen.



Die Betondecke befindet sich im Rohzustand und wurde diese nur mit einem Anstrich versehen. In den Boden ist ein Abfluss eingebaut. Es bestehen im Heizraum verschiedene Pumpen, Zuleitungen, Heizleitungen für die Fußbodenheizung im Erdgeschoß und das Untergeschoß, die nicht isoliert sind. Rechts an der Wand sind der Gaszähler und dessen Zuleitung installiert. Beim Eingang in den Heizraum ist links die Wasserstation an der Wand montiert.



Beim Eingang haben im Bereich der Scheinung verschiedenen Fliesen Sprünge. Teilweise fehlen Fliesen.



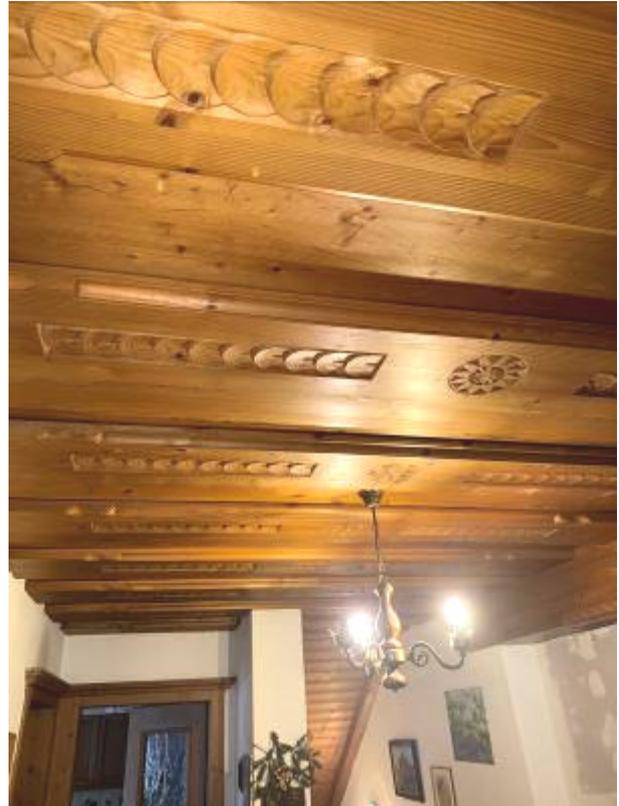
Vor dem Eingang in den Stiegenhausbereich befindet sich im Gang der in eine Wand eingelassene Elektrokasten. In diesem bestehen verschiedene Automatenicherungen und Funkzähler, aber kein FI-Schalter.



Vom Untergeschoß gelangt man über die geflieste Stiege in das Erdgeschoß. Von der Stiege sind verschiedene Fliesen lose und im vorderen Bereich abgeschlagen. Die Wände sind verputzt und gemalt. Der Bereich oberhalb ist mit Holz verkleidet.



An die Stiege schließt im Erdgeschoß offen die Diele an, in der ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. An der Decke ist eine überluchte Holzdecke aufgebracht, deren Balken mit Schnitzereien gestaltet wurden.



Westseitig gelangt man in das Wohnzimmer. Seitlich davon befindet sich das Ofentürchen für den gemauerten Ofen mit einem Verbau.



Südseitig wurde die Diele abgetrennt und im Bereich von zwei Zimmer, Bad und WC ein Gang geschaffen. Die Abtrennung, die nicht fertiggestellt und auch mit keiner Tür ausgestattet ist, erfolgte mit Rigipsplatten.



Südseitig der Rigipswand gelangt man ost- und westseitig zu einem Zimmer, in der Mitte sind ein WC und ein Badezimmer angeordnet.



Die Türen im Erdgeschoß sind Futterstocktüren aus Holz mit aufgesetzten Gesimsen im Außenbereich. Die Holztüren mit Posthornrückern haben zwei Füllungen, die mit Profileisten eingefasst sind.



Ostseitig gelangt man in ein Zimmer, in dem ein Laminatboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt. Die Decke ist mit einer einfachen Holzschalungsdecke verkleidet. Ostseitig ist ein Fenster mit einer Holzfensterbank unterhalb eingebaut. Die Fenster sind im Innenbereich sehr abgenutzt. Die Farblasur platzt ab und es ist eine leichte Schimmelbildung aufgrund des Kondenswassers feststellbar.



3

Als nächstes gelangt man in das WC, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind bis zur Decke gefliest. Südseitig ist ein Holzfenster mit Isolierverglasung und einer Fensterbank unterhalb eingebaut. Die Schalter sind in allen Räumen im unteren Bereich relativ nieder in die Wände eingelassen.



Ausgestattet ist das WC mit einem WC mit Aufputzspülkasten und einem Handwaschbecken auf der linken Seite mit Einhebelmischer für Kaltwasser.



An der Decke ist eine weiß gemalte Holzverschalung aufgebracht, in die Spots eingelassen wurden. Ein Spot funktioniert nicht.



Als nächstes gelangt man in das Badezimmer. Die Tür ist wie zuvor beschrieben ausgeführt. Der Boden und die Wände sind verfliest.



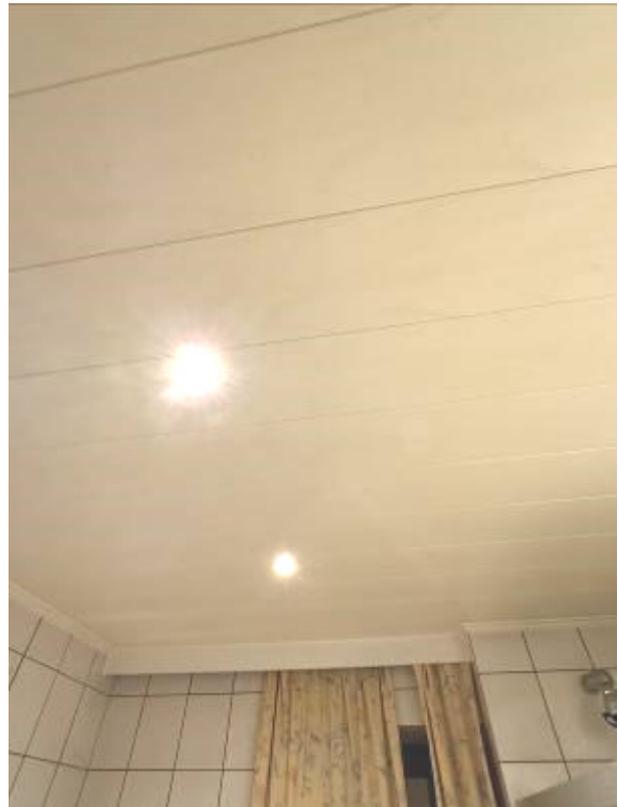
Ostseitig ist eine Badewanne mit Armatur und Einhebelmischer eingebaut. Die Armatur ist kaputt.



Gegenüberliegend besteht eine Dusche mit einfacher Duschtrennwand. Die Dusche hat eine Armatur mit verschiedenen Düsen und einer Kopfbrause.



Nordseitig ist ein Fenster eingebaut. Die Wände sind bis zur Decke gefliest. Die Decke ist mit einer weiß gemalten Paneeldecke verkleidet, in die indirekte Beleuchtungskörper eingebaut sind.



Seitlich der Tür hängt im unteren Bereich eine Elektrodose aus der Wand. Vor der Dusche sind westseitig zwei Handwaschbecken mit Etagere oberhalb und einem Spiegel eingebaut. Insgesamt ist alles verschmutzt und abgenutzt.



Anschließend gelangt man westseitig in ein Zimmer, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Westseitig ist ein Fenster eingebaut. Die Decke ist mit einer einfachen Holzverschalung verkleidet. Dieses Zimmer wird derzeit als Abstellraum für verschiedene Sachen genutzt. Die Eingangstür und das Fenster im westseitigen Zimmer sind wie zuvor ausgeführt.



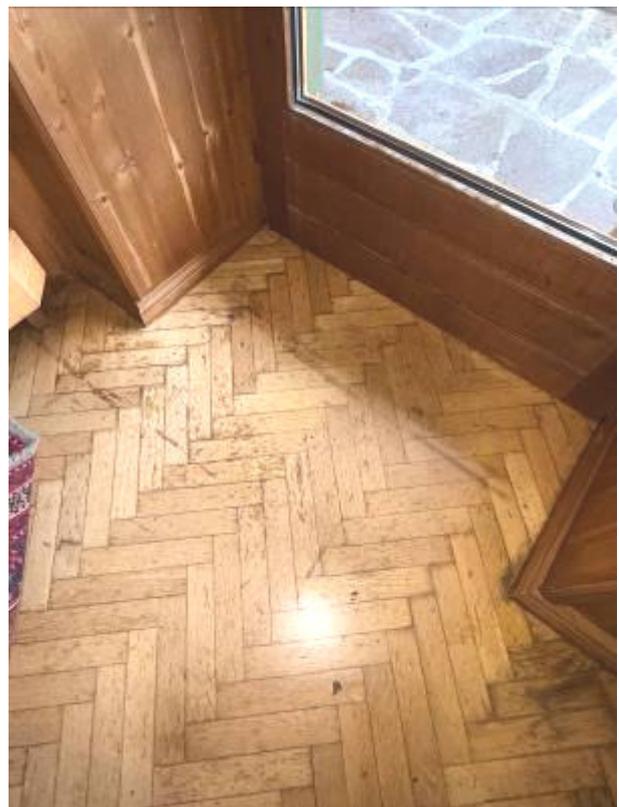
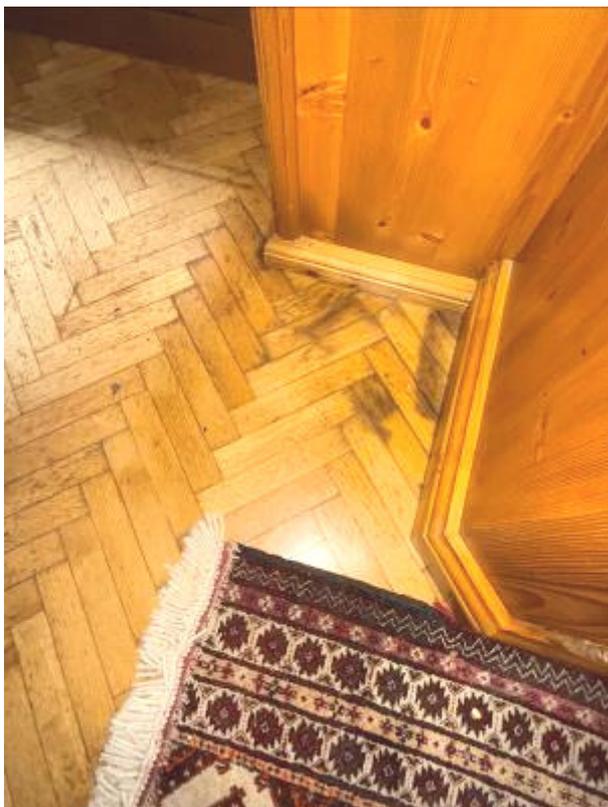
Von der Diele gelangt man westseitig in das Wohnzimmer mit Erker, in dem ein Stabparkettboden verlegt ist.



Südseitig steht ein gemauerter Ofen, dessen Abdeckflächen mit Ofenkacheln eingedeckt sind. Auch im Wandbereich wurden großflächige Ofenkacheln eingesetzt. Umlaufend schließt an den Ofen eine gepolsterte Sitzbank mit anschließendem Divan an.



Der Stabparkettboden ist an verschiedenen Stellen, vor allem im Bereich der Tür auf die vorgelagerte Terrasse sehr abgenutzt.



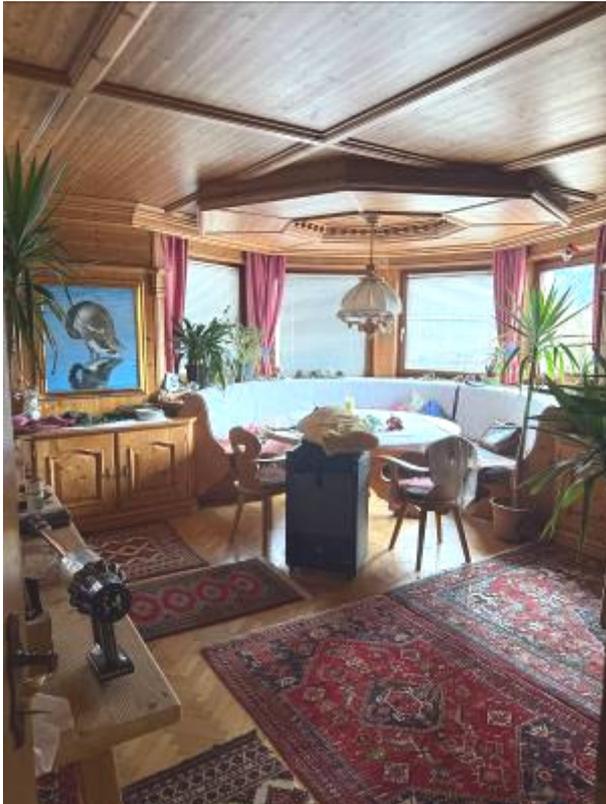
Die Wände des Wohnbereiches sind mit Ausnahme der Wand mit der Tür zur Diele und im Bereich des Kachelofens mit Holz vertäfelt.



Die Decke ist mit einer Kassettendecke aus Holz verkleidet. Im Bereich des Erkers, der mit einer runden, gepolsterten Sitzbank ausgestattet ist, besteht ein leicht abgehängter Deckenbereich mit einem Lichtteil in der Mitte und verschiedenen Feldern im Außenbereich.



Im Erker sind insgesamt vier Fenster eingebaut und diese haben Holzfensterbänke unterhalb. Es ist ein massiver Holztisch mit zwei Stühlen vorhanden. Weiters bestehen verschiedene Kästchen.



An der Nord- und Ostwand sind im unteren Bereich Kästchen mit Türchen eingebaut. An der Ostwand bestehen auch an der Oberseite Kästchen mit Türchen mit Bleiglasverglasungen und Messingsprossen. Ebenfalls besteht ein kleines Kästchen an der Westwand zwischen der Bank des Erkers und der Tür auf den Balkon.



Durch die Holztür gelangt man auf die westseitig vorgelagerte Terrasse und den daran anschließenden Balkon nordseitig des Hauses. Auf die betonierte Bodenplatte wurden Porphyrplatten verlegt. Nordseitig gelangt man durch eine Holztür zu der an das Haus anschließenden Allgemeinfläche.



Der westseitig an das Haus im Erdgeschoß anschließende Bereich wurde mit Plexiglasplatten eingedeckt. Die Holzträger liegen auf massiven Holzsäulen auf. Das Dach der Terrasse hat keine Dachrinnen.



Im westseitigen Außenbereich wurden Fenster mit Holzrahmen und Einfachverglasung eingebaut. Der Wandbereich zum Wohnzimmer und zum südseitig anschließenden Zimmer ist im Außenbereich mit Holz verschalt.



Im Eckbereich befindet sich die eingebaute Selchstation, die mit einer Tür verschlossen ist. Im Außenbereich besteht eine Steuerung für die Selch.



Von der Terrasse gelangt man nordseitig offen zum anschließenden Balkon, der außen mit einer Holzbrüstung abgeschlossen ist. Die Holzbrüstung ist mit einem Holzbrett mit Kupferblecheinfassung abgedeckt. Westseitig sind bei der Terrasse einfache Holzlichtverkleidungselemente aufgestellt.



Im Außenbereich wurden bei den Fenstern neue Steinfensterbänke eingebaut. Die Umrandungen der Fenster sind weiß gemalt. Der übrige Wandbereich ist gelb gemalt. Unterhalb der Fenster ist die Wand mit Steinen verkleidet. Laut erteilter Auskunft von Frau Gasteiger wurde das Haus zu weit nach Norden gebaut und es bestünden laut ihrer Aussage auch zu den Nachbargrundstücken nicht die Mindestabstände von 4 m. Nachgeprüft konnte dies vom Sachverständigen nicht werden.



Vor dem Eingang in die offene Garage mit dem Abstellplatz Top APL 2 befindet sich noch der Betondeckel der ehemaligen Sickergrube, die laut erteilter Auskunft von Frau Gasteiger verschlossen wurde.



Von der Diele des Erdgeschoßes gelangt man ostseitig durch eine Tür mit Glaseinsatz und Messingsprossen in die Küche.



Davor gelangt man nordseitig durch eine Tür mit Futterstock in ein kleines Zimmer, in dem ein PVC-Boden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Decke ist mit einer einfachen Holzschalung verkleidet. Nordseitig ist ein Fenster mit Holzfensterbank eingebaut. Das Zimmer ist sehr abgenutzt und mangelhaft instandgehalten.



In der Küche ist ein PVC-Boden verlegt. Wände und Decke sind verputzt. An der Decke sind furnierte Holzbalken aufgesetzt, deren Zwischenfelder weiß gemalt sind.



Ostseitig sind ein Fenster und nordseitig eine Tür auf den vorgelagerten Balkon in die Außenwände eingebaut.



Die Küche ist bereits 40 Jahre alt und hat keinen Wert mehr. Südseitig besteht ein Ofen mit Herdplatte und einem offen in den Kamin verlaufenden Ofenrohr. Der Kühlschrank ist nordostseitig freistehend aufgestellt.



Durch die sehr abgenutzte Tür, die Beschädigungen aufweist, gelangt man auf den vorgelagerten Balkon. Die Tür ist im Außenbereich sehr abgekratzt und abgenutzt.



Der Balkon hat in diesem Bereich einen Holzboden. Im Bereich des Erkers sind am Boden Porphyrlplatten verlegt. Im Außenbereich ist der Balkon mit einer Holzbrüstung abgeschlossen.



Die Holzverschalung der Außenwände ist sehr abgewittert und sind verschiedene Beschädigungen feststellbar. Insgesamt ist der Außenbereich sehr mangelhaft instandgehalten.



Oberhalb ragen aus der Wand die Eisensteher für den ursprünglich geplanten Balkon.



Vor der Einfahrt in die westlich im Untergeschoß angebaute Garage mit dem Abstellplatz Top APL 2 besteht im Asphaltboden der Deckel der ehemaligen Klärgrube.



Rechts gelangt man über eine Stiege zum Terrassenbereich des Erdgeschoßes. Die Stiegenstufen sind teilweise mit Moos bewachsen. Seitlich besteht zum Nachbargrund eine Steinmauer.



Der außenseitige Wandbereich des Zubaus ist mit Steinen verschlossen, die sich teilweise von der Wand, wie auch der Verputz gelöst haben. Teilweise sind auf den Stiegenpodesten Waschbetonplatten ausgelegt.



Seitlich sind auf die Steinmauer zwei Leuchten aufgesetzt. Auf dem Niveau der Terrasse im Erdgeschoß ist die Steinmauer mit Porphyrplatten abgedeckt.



7.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Sowohl das gesamte Haus als auch die Bewertungsobjekte sind einfach ausgestattet und befanden sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Auf Grund der im Befund beschriebenen Mangelhaftigkeiten fallen für einen Erwerber nicht nur Instandhaltungs- sondern auch Sanierungskosten an. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass einige Bereiche des Hauses baubehördlich nicht bewilligt sind. Ob tatsächlich die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten wurden, muss von einem Vermessungsbüro überprüft werden.

Nachteilig ist, dass für die bewertungsgegenständliche Wohnung keine Barrierefreiheit besteht und in Bezug auf die Gebäudesubstanz (z.B. keine Isolierung der Außenwände, keine Dreifachverglasung der Fenster, Elektrik ohne FI-Schalter) auch keine zeitgemäße Ausstattung besteht.

Insbesondere zu berücksichtigen ist auch der im Befund beschriebene Allgemeinzustand des Gebäudes, die beschriebenen Mangelhaftigkeiten und auch der mangelhafte Instandhaltungszustand von allgemeinen Teilen. Auf Grund einer fehlenden Rücklage müssen Verbesserungen oder Sanierungen von allgemeinen Bereichen des Wohnhauses direkt von einem Erwerber bezahlt werden.

7.7 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 01 und des Abstellplatzes Top APL 2 werden deren Nutzflächen aus dem Nutzwertgutachten vom 10.07.2007 (siehe Beilage 6) entsprechend der nachfolgenden Tabelle herangezogen.

Folgende Nutzflächen der Bewertungsobjekte werden der Verkehrswertberechnung zu Grunde gelegt:

Erdgeschoß	
Vorraum	15,12 m ²
Podest	1,15 m ²
Zimmer 1	18,68 m ²
WC	3,25 m ²
Bad	6,71 m ²
Zimmer 2	20,34 m ²
Wohnzimmer	34,46 m ²
Zimmer 3	12,92 m ²
Küche	16,26 m ²
Nutzfläche Erdgeschoß	128,89 m²

Untergeschoß	
Vorraum mit DU/WC	17,42 m ²
Zimmer	19,17 m ²
Keller 1	21,51 m ²
Waschküche	7,20 m ²
Heizraum	7,04 m ²
Nutzfläche Untergeschoß	72,34 m²
Sonstige Außenflächen	
Überdachter Vorplatz (UG)	7,70 m ²
Balkon (EG)	35,00 m ²
Terrasse (EG)	31,00 m ²
Außenflächen gesamt	73,70 m²
Abstellplatz Top APL 2	31,50 m²

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Top W 01 und Top APL 2

8 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

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

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

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

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

Laut § 3 (1) LBG¹⁵ sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

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

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

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

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 01 und dem Abstellplatz Top APL 2 ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden.

¹⁵ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Sachwertverfahren ist zur Verkehrswertermittlung deshalb auch für die Wohnung Top W 01 heranzuziehen, weil diese eigentlich bis auf den Abstellplatz Top APL 1 und das nicht ausgebaute Obergeschoß das gesamte Haus umfasst und dieses seiner Konzeption entsprechend ein Einfamilienhaus darstellt. Zudem gibt es auch keine Vergleichsobjekte von Wohnungen, die mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar sind.

Das Sachwertverfahren ist weiters auch deshalb anzuwenden, weil das Wohnhaus seit der Errichtung der Eigennutzung gedient hat und sich Objekte dieser Art zur Eigennutzung und nicht als Anlageobjekte eignen. Dabei zu berücksichtigen ist auch, dass Objekte dieser Größe (Nutzfläche EG: gerundet 129 m²; Nutzfläche EG + UG: gerundet 201 m²) und Grundrisslösung gerade im ländlichen Bereich nur zur Eigennutzung errichtet und angeschafft werden und nicht zu Vermietungszwecken.

Als weitere Begründungen für das Sachwertverfahren werden die nachfolgenden Meinungen in der Literatur angeführt.

Nach Pkt. 6.4.1 der ÖNORM B 1802-1 dient das Sachwertverfahren in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht. Insbesondere sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.¹⁶

Kranewitter meint, dass das Sachwertverfahren besonders bei Liegenschaften, die der Eigennutzung dienen anzuwenden ist.¹⁷

Auch im Buch „Immobilienbewertung Österreich“ wird ausgeführt, dass die Sachwertermittlung angewendet wird, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht, sowie die Beschaffungskosten für die Liegenschaft für die baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden potenziellen Käufergruppen von vorrangiger Bedeutung sind. Die Bausubstanz ist für den Wert der Liegenschaft maßgebend, eine Renditeerzielungsüberlegung steht hingegen nicht im Vordergrund der Entscheidungsfindung potentieller Käufer.¹⁸

Weiters wird in der Literatur ausgeführt, dass das Sachwertverfahren für solche Liegenschaften in Betracht kommt, die zur Eigennutzung bestimmt sind, also insbesondere für solche Liegenschaften, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.¹⁹

8.2 Berechnung Sachwert - Top W 01 und Top APL 2

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Allenfalls sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände zu berücksichtigen, wie z.B. ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigung durch Immissionen, unorganischer Aufbau des Gebäudes oder verlorener

¹⁶ Vgl. Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, S. 38, Anm. 11

¹⁷ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 18 f

¹⁸ Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, Wien 2022, 4. Auflage

¹⁹ Vgl. Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 27. Aufl., S. 63 f

Bauaufwand oder der Einbau von besonderen Anlagen, die eine Werterhöhung darstellen. Der Bodenwertanteil der beiden Bewertungsobjekte wird auf Basis der jeweiligen Mindestanteile aus dem gesamten Bodenwert des Grundstückes 737/2 abgeleitet.

8.2.1 Bodenwert

Auf Grund der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 LBG). Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass diese durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.²⁰

Diese Methode setzt freilich voraus, dass entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleichsobjekte bietet, oder doch zumindest einige vergleichsfähige Veräußerungsfälle unter annähernd gleichen Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können.

Allgemein wird bei Anwendung der Vergleichswertmethode unterschieden zwischen

- dem direkten oder unmittelbaren Preisvergleich, bei dem der Wert direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wird, die zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen; sowie
- dem indirekten oder mittelbaren Preisvergleich, bei dem die Vergleichswerte zunächst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft „umgerechnet“ werden.

Dabei stellt der unmittelbare Preisvergleich eine idealtypische Wunschvorstellung dar, die praktisch kaum jemals Bedeutung erlangt, weil theoretisch und meistens wohl auch praktisch keine Liegenschaft einer anderen zur Gänze gleicht; selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft können sie sich erheblich unterscheiden; dass dabei zudem der Vergleichswert etwa zeitgleich zum Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sein muss, um für einen „unmit-

²⁰ Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

telbaren“ Preisvergleich geeignet zu sein, ist dann schon ein Glücksfall, der sicherlich auch nicht gleich für eine hinreichende Anzahl von Vergleichswerten eintreten wird.

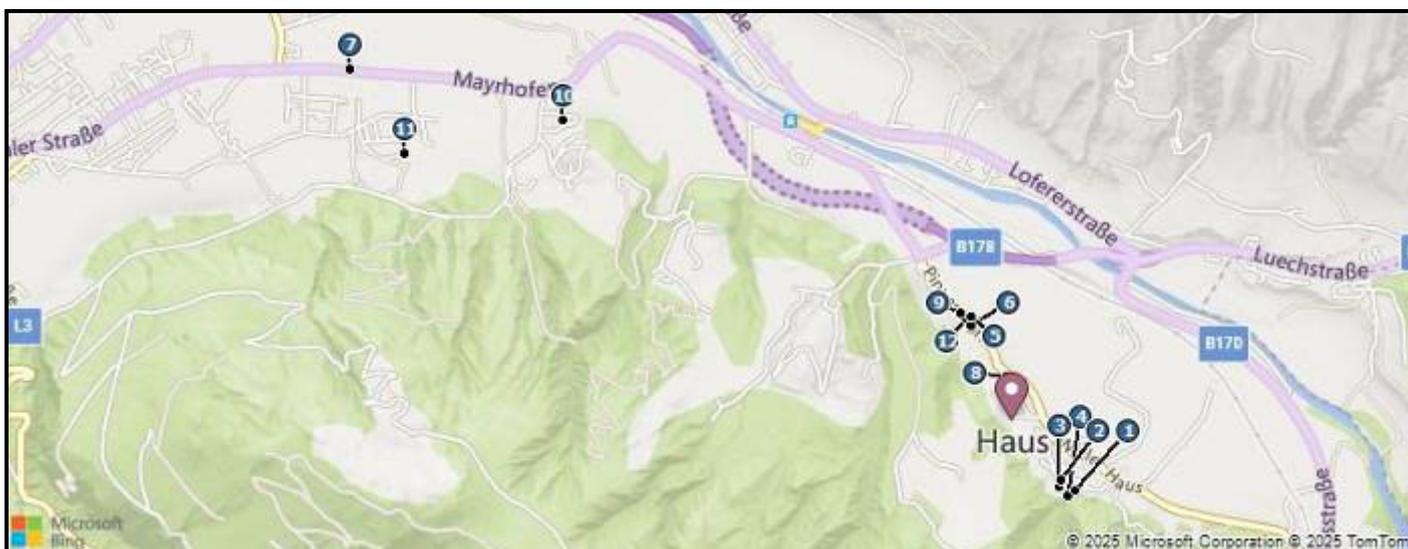
In der KG Wörgl wurden immer wieder Grundstücke unterschiedlichster Lage und Größe verkauft. Die zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke liegen in einer Entfernung Luftlinie zwischen 170 m bis 2,8 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Von den insgesamt 12 Vergleichsgrundstücken liegen 9 Grundstücke in einer Entfernung von max. 450 m zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Folgende Grundstücksverkäufe werden als Vergleichsobjekte für die Ermittlung des Bodenwertes des als Wohngebiet gewidmeten Bereiches des Grundstückes 737/2 zum Bewertungsstichtag 23.01.2025 herangezogen:

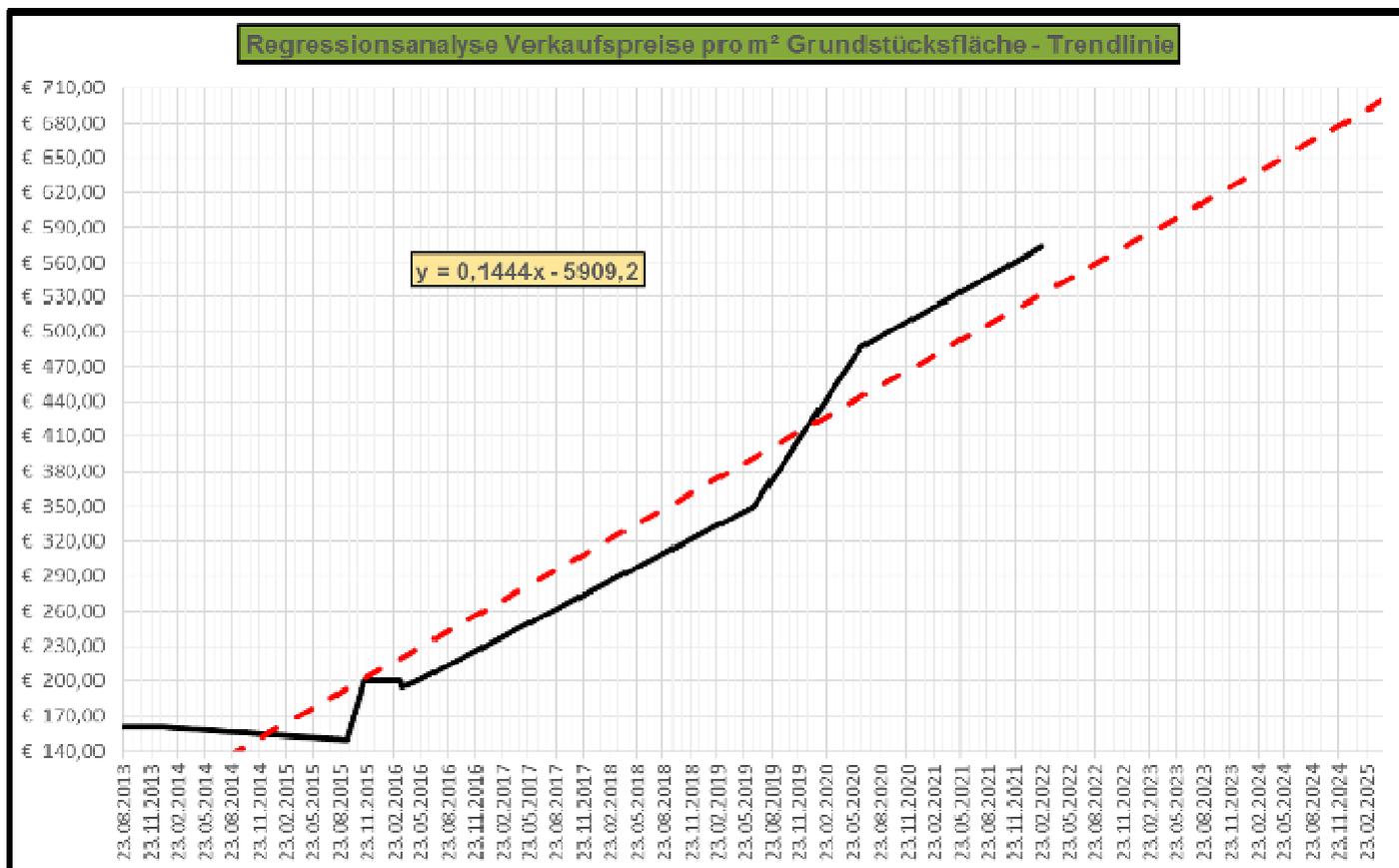
Nr.	KV-Datum	Grundstücksdaten	Kaufpreis	Fläche	m ² -Preis
1	23.08.2013	KG Wörgl-Kufstein, EZ 90032, GStNr. 769/8	€ 110 400,00	690,00 m ²	€ 160,00
2	10.01.2014	KG Wörgl-Kufstein, EZ 90032, GStNr. 769/9	€ 88 800,00	555,00 m ²	€ 160,00
3	18.09.2015	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1383, GStNr. 769/4	€ 75 000,00	500,00 m ²	€ 150,00
4	18.09.2015	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1344, GStNr. 769/5	€ 75 000,00	500,00 m ²	€ 150,00
5	13.11.2015	KG Wörgl-Kufstein, EZ 90038, GStNr. 654/6	€ 102 200,00	511,00 m ²	€ 200,00
6	11.12.2015	KG Wörgl-Kufstein, EZ 90038, GStNr. 654/9	€ 105 000,00	525,00 m ²	€ 200,00
7	15.03.2016	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1179, GStNr. 398/4	€ 100 000,00	500,00 m ²	€ 200,00
8	18.03.2016	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1413, GStNr. 734	€ 175 000,00	896,00 m ²	€ 195,31
9	12.05.2016	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1437, GStNr. 654/5	€ 92 000,00	460,00 m ²	€ 200,00
10	26.06.2019	KG Wörgl-Kufstein, EZ 822, GStNr. 548/9	€ 272 650,00	779,00 m ²	€ 350,00
11	22.06.2020	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1451, GStNr. 361/5	€ 250 000,00	514,00 m ²	€ 486,38
12	21.02.2022	KG Wörgl-Kufstein, EZ 90038, GStNr. 654/7	€ 280 000,00	489,00 m ²	€ 572,60

Tabelle 2: Vergleichsgrundstücke - Preise pro m² Grundstücksfläche

Die vorgenannten Grundstücke haben folgende Lage:



Auf Grund der ermittelten Vergleichsgrundstücke und der erhobenen Verkaufspreise pro m² Grundstücksfläche wird mit Excel mit Hilfe einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie dargestellt und daraus der Preis pro m² Grundstücksfläche des Grundstückes 737/2 zum Bewertungsstichtag 23.01.2025 auf Basis der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet, berechnet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,1444x - 5909,2$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag für den als Wohngebiet gewidmeten Bereich des Grundstückes 737/2 ein Bodenwert von € 686,99 pro m² Grundstücksfläche. Dieser ermittelte Wert ist aber unter Berücksichtigung der recht steilen Hanglage am Waldrand, der Besonnungssituation, des auf dem Grundstück 737/2 verlaufenden Elektrokabels der TIWAG und der Erschließungssituation noch anzupassen. Für die vorgenannten wertbeeinflussenden Umstände werden folgende Abschläge in Ansatz gebracht:

Wert Regressionsanalyse		€ 686,99
Hanglage	-20,00%	-€ 137,40
Besonnung	-10,00%	-€ 68,70
Verlauf E-Kabel	-5,00%	-€ 34,35
Erschließung	-10,00%	-€ 68,70
angepasster Wert pro m²		€ 377,84
gerundeter Wert Wohngebiet		€ 378,00

Entsprechend der vorigen Tabelle wird für den als Wohngebiet gewidmeten Bereich des Grundstückes 737/2 ein Wert von € 378,00 pro m² angesetzt. Für den als Freiland gewidmeten Bereich des Grundstückes 737/2 werden vom vorgenannten Wert 25,00% (= € 94,50) pro m² in Ansatz gebracht.

Der gesamte Bodenwert für das Grundstück 737/2 wird auf die beiden Bewertungsobjekte entsprechend ihrer Miteigentumsanteile umgelegt.

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen lässt sich der Bodenwert für das Grundstück 737/2 der Liegenschaft EZ 976 KG 83020 Wörgl-Kufstein und die Bodenwertanteile der Wohnung Top W 01 und des Abstellplatzes Top APL 2 zum Bewertungsstichtag wie folgt berechnen:

Bodenwert Gst. 737/2	
Fläche in m ² (Widmung Wohngebiet)	482,00 m ²
Wert pro m ²	€ 378,00
Bodenwert Wohngebiet	€ 182 196,00
Fläche in m ² (Widmung Freiland)	308,00 m ²
Wert pro m ²	€ 94,50
Bodenwert Freiland	€ 29 106,00
Bodenwert gesamt	€ 211 302,00
Bebauungsabschlag 0%	€ 0,00
Bodenwert Gst. 737/2	€ 211 302,00
Bodenwert Gst. 737/2 gerundet	€ 211 000,00
Bodenwertanteile Bewertungsobjekte	
Wohnung Top W 01 (202/330-tel Anteile)	€ 129 157,58
Abstellplatz Top APL 2 (9/330-tel Anteile)	€ 5 754,55

Tabelle 3: Bodenwert Grundstück 737/2 - Bodenwertanteile Top W 01 und Top APL 2

8.2.2 Neuherstellungskosten

Laut § 6 (3) des LBG ist der Bauwert die Summe der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Abwertung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen, sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Laut § 10 (3) LBG sind beim Sachwertverfahren die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben, der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden, sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Die angeführten Preise pro m² Nutzfläche werden vom SV mit Bauträgern bzw. Bauunternehmen regelmäßig verglichen und dem aktuellen Stand angepasst. Die Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand, sowie die Bauausführung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 01 und des bewertungsgegenständlichen Abstellplatzes Top APL 2 in 6300 Wörgl, Weiler Haus 19.

Es werden wie beim Sachwertverfahren üblich die Brutto-Preise angesetzt. Als Nutzfläche für die einzelnen Geschoße der Wohnung Top W 01 und des

Abstellplatzes Top APL 2 werden die in Pkt. 7.7 dieses Gutachtens ausgewiesenen Nutzflächen als Basis verwendet.

Als Vergleich für die angesetzten Preise pro m² Nutzfläche werden zur Bewertung der Bewertungsobjekte die bei Bauträgern und Baufirmen erhobenen Herstellungskosten für vergleichbare Gebäude entsprechend der Konstruktion des bewertungsgegenständlichen Gebäudes zu Grunde gelegt, die pro m² Nutzfläche des Erdgeschoßes zum Bewertungsstichtag mit € 3.500,00 inkl. 20% USt. angesetzt werden können. Bei diesem Ansatz ist berücksichtigt, dass die Wohnung und das Wohnhaus grundsätzlich eine sehr einfache Ausstattungsqualität aufweisen.

Von dem vorgenannten Wert werden für die Nutzfläche der anderen Geschosse und den Abstellplatz folgende Prozentsätze des Preises für das Erdgeschoß angesetzt:

Preise pro m ² Nutzfläche inkl. 20,00% Ust.	
	€ pro m ²
Erdgeschoß	€ 3 500,00
Untergeschoß (70,00% von EG)	€ 2 450,00
Außenflächen (10% von EG)	€ 350,00
Abstellplatz Top APL 2 (20% von EG)	€ 700,00

Tabelle 4: Neuherstellungskosten²¹

Hingewiesen wird, dass in den vorigen Ansätzen für die einzelnen Geschosse der Wohnung auch die Innenstiege bereits berücksichtigt ist.

8.2.3 Alterswertminderung Wohnung Top W 01 - Abstellplatz Top APL 2

Für die Alterswertberechnung der Wohnung wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren²² und unter Berücksichtigung eines Gebäudealters von 40 Jahren (Baubescheid: 10.04.1980, Bescheid Benutzungsbewilligung: 25.01.1988; fiktives Errichtungsjahr: 1985) die lineare Wertminderung²³ der Berechnung zu Grunde gelegt.

Weil der Abstellplatz Top APL 2 in einer Garage liegt, die Umfassungswände massiv errichtet wurden und diese an das Haus angebaut ist, wird für diese die gleiche Alterswertminderung angesetzt, wie für die Wohnung.

Entsprechend der vorigen Festlegungen ergibt sich für die Wohnung Top W 01 und den Abstellplatz Top APL 2 zum Bewertungsstichtag folgende Alterswertminderung in Prozent:

Alterswertminderung Wohnung Top W 01	
Gebäudealter (Errichtung fiktiv: 1985)	40
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	57,14%

²¹ Eigene Darstellung

²² Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 76: Ein- und Zweifamilienhäuser haben bei einer normalen Bauausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren.

²³ Berechnungsformel: (Gebäudealter/Gesamtnutzungsdauer)*100

Alterswertminderung Abstellplatz Top APL 2	
Gebäudealter (Errichtung fiktiv: 1985)	40
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	57,14%

Tabelle 5: Alterswertminderung Top W 01 und Top APL 2²⁴

8.2.4 Außenanlagen

Für die Außenanlagen (Einfriedungen, ausschließlich genutzte Gartenfläche, Zufahrt, befestigte Zugänge, Holzlege, u.dgl.) wird auf Grund der Art, des Zustandes und des Alters kein Wert mehr angesetzt, weil ich aus meiner Markterfahrung weiß, dass kein potentieller Käufer dafür bereit ist etwas zu zahlen.

8.2.5 Instandhaltungen und Sanierung von Mangelhaftigkeiten

Gebäude müssen laufend durch kleine (z.B. Fensteranstriche, Ausbesserungen u.dgl.) und große (z.B. Fenstertausch, Leitungssanierung u.dgl.) Reparaturen instand gehalten werden, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewährleisten. Wie in der Befundaufnahme beschrieben, bestehen verschiedene Mangelhaftigkeiten und auch nicht ausgeführte Instandhaltungsmaßnahmen. Auf Grund meiner Marktkenntnis weiß ich, dass Käufer von Liegenschaften mit vorzunehmenden Instandhaltungsmaßnahmen und von Sanierungen von Mangelhaftigkeiten, die für diese Arbeiten anfallenden Kosten beim Kaufpreis in Ansatz bringen. Daher wird für die vorgenannten nicht durchgeführten Arbeiten ein geschätzter Betrag von 7,50% der jeweiligen Neuherstellungskosten der Wohnung bzw. des Abstellplatzes in Ansatz gebracht.

²⁴ Eigene Darstellung

8.2.6 Sachwert Wohnung Top W 01 und Abstellplatz Top APL 2

Auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze ergibt sich unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenwertanteiles der Bewertungsobjekte (siehe Tabelle 3) zum Bewertungsstichtag 23.01.2025 folgender Sachwert für die Wohnung Top W 01 und den Abstellplatz Top APL 2 der Liegenschaft EZ 976 KG 83020 Wörgl-Kufstein:

Sachwert Wohnung Top W 01 6300 Wörgl, Weiler Haus 19	m²	€ pro m²	Summe
Erdgeschoß	128,89 m ³	€ 3 500,00	€ 451 115,00
Untergeschoß	72,34 m ³	€ 2 450,00	€ 177 233,00
Außenflächen (Balkon, Terrasse, Vorplatz überdacht)	73,70 m ³	€ 350,00	€ 25 795,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 654 143,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	40		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70		
lineare Alterswertminderung		57,14%	-€ 373 777,31
Bauwert Wohnung Top W 01			€ 280 365,69
abzgl. Instandhaltung und Sanierung Mangelhaftigkeiten (siehe Pkt. 8.2.5) - 7,50% der Neuherstellungskosten			-€ 49 060,73
Bodenwertanteil Top W 01 (siehe Tabelle 3)			€ 129 157,58
Sachwert Wohnung Top W 01			€ 360 462,54
Sachwert Wohnung Top W 01 EZ 976 GB 83020 Wörgl-Kufstein gerundet			€ 360 000,00

Tabelle 6: Sachwert Wohnung Top W 01²⁵

²⁵ Eigene Darstellung

Sachwert Abstellplatz Top APL 2 6300 Wörgl, Weiler Haus 19	m ²	€ pro m ²	Summe
Abstellplatz Top APL 2	31,50 m ²	€ 700,00	€ 22 050,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 22 050,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	40		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70		
lineare Alterswertminderung		57,14%	-€ 12 599,37
Bauwert Abstellplatz Top APL 2			€ 9 450,63
abzgl. Instandhaltung und Sanierung Mangelhaftigkeiten (siehe Pkt. 8.2.5) - 7,50% der Neuherstellungskosten			-€ 1 653,75
Bodenwertanteil Top APL 2 (siehe Tabelle 3)			€ 5 754,55
Sachwert Abstellplatz Top APL 2			€ 13 551,43
Sachwert Abstellplatz Top APL 2 EZ 976 GB 83020 Wörgl-Kufstein gerundet			€ 14 000,00

Tabelle 7: Sachwert Abstellplatz Top APL 2²⁶

8.3 Verkehrswert Wohnung Top W 01 und Abstellplatz Top APL 2

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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Sachwertermittlung orientieren.

Weiters muss die zum jeweiligen Wertermittlungszeitpunkt auf dem Immobilienmarkt herrschende Situation berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Liegenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, den Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt.

Legt man den in Tabelle 6 für die Wohnung Top W 01 ausgewiesenen gerundeten Sachwert in der Höhe von € 360.000,00 auf 1 m² Nutzfläche des Erdgeschoßes (= 128,89 m²) um, ergibt das einen Wert von € 2.793,08. Dieser Wert pro m² entspricht auch ungefähr den im Immobilienpreisspiegel 2024²⁷ veröffentlichten Verkaufspreisen von gebrauchten Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern pro m² Nutzfläche im Bezirk Kufstein. Zu berücksichtigen ist aber,

²⁶ Eigene Darstellung

²⁷ Gebrauchte Wohnungen: normale Wohnlage und einfacher Wohnwert: € 2.375,85 pro m² Nutzfläche
Einfamilienhäuser: normale Wohnlage und einfacher Wohnwert: € 2.457,28 pro m² Nutzfläche

dass die Preise im Immobilienpreisspiegel und von der Statistik Austria Durchschnittspreise sind, die sich auf den gesamten Bezirk Kufstein beziehen.

Auf Grund von recherchierten Verkaufspreisen von Wohnungen und der vorigen Ausführungen entspricht der ermittelte Sachwert für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 01 unter Berücksichtigung des Alters und des Zustandes des Bewertungsobjektes den Verhältnissen am Immobilienmarkt und wird daher ohne Marktanpassungsabschlag als Verkehrswert ausgewiesen.

Der **Verkehrswert** der **Wohnung Top W 01** lässt sich daher wie folgt ermitteln:

Verkehrswert Wohnung Top W 01		
Sachwert Wohnung Top W 01 (siehe Tabelle 6)		€ 360 000,00
Marktanpassungsabschlag	0,00%	€ 0,00
Verkehrswert Wohnung Top W 01		€ 360 000,00

Tabelle 8: Verkehrswert Wohnung Top W 01²⁸

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes für den Abstellplatz Top APL 2 ist zu berücksichtigen, dass dieser in einer Garage liegt, für die es keine baubehördliche Bewilligung gibt. Weil dadurch eine Unsicherheit besteht, ob eine baubehördliche Bewilligung erteilt wird, wird von dem ermittelten Sachwert ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 40,00% angesetzt.

Der **Verkehrswert** des **Abstellplatzes Top APL 2** lässt sich daher wie folgt ermitteln:

Verkehrswert Abstellplatz Top APL 2		
Sachwert Abstellplatz Top APL 2 (siehe Tabelle 7)		€ 14 000,00
Marktanpassungsabschlag (fehlende baubehördliche Bewilligung)	-40,00%	-€ 5 600,00
Verkehrswert Abstellplatz Top APL 2		€ 8 400,00

Tabelle 9: Verkehrswert Abstellplatz Top APL 2²⁹

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die für den Bewertungsstichtag ermittelten Verkehrswerte für die beiden Bewertungsobjekte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.4 Dingliche Rechte und Lasten

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

²⁸ Eigene Darstellung

²⁹ Eigene Darstellung

8.5 Zubehör

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

Bewertet wird lediglich der mit der Wohnung fest verbundene Kachelofen im Wohnzimmer.

Laut dem Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile³⁰ hat ein Kachelofen folgende gewöhnliche Nutzungsdauer:

Kachelofen gemauert 40 Jahre -

Auf Grund der Art und Qualität des im Befund beschriebenen Kachelofens wird für diesen folgende Nutzungsdauer angesetzt:

Kachelofen 50 Jahre

Das Alter des Kachelofens wird mit 34 Jahren angesetzt. Laut Mitteilung von Frau Gasteiger wurde der Kachelofen im Jahr 1990 oder 1991 errichtet.

Als Neuanschaffungswert wird für den Kachelofen zum Bewertungsstichtag ein Gesamtbetrag von € 12.000,00 inklusive 20% Ust. angesetzt.

Zur Berechnung des Zeitwertes zum Bewertungsstichtag wird die lineare Wertminderung³¹ angewendet.

Auf Grund der angesetzten Gesamtnutzungsdauer und des Alters des Kachelofens ergibt sich für diesen folgende Wertminderung in Prozent:

	Alter / Jahre	Nutzungsdauer / Jahre	Wertminderung in %
Kachelofen	34	50	68,00%

Tabelle 10: Wertminderung Kachelofen³²

Auf Grund der vorigen Festlegungen ergibt sich für den Kachelofen zum Bewertungsstichtag folgender Zeitwert:

	Anschaffungskosten	Wertminderung in %	Zeitwert
Kachelofen	€ 12 000,00	68,00%	€ 3 840,00

Tabelle 11: Zeitwert Kachelofen³³

Weil Einbauten nach einer Entfernung vom Einbauort nur mehr Bruchteile ihrer Anschaffungskosten als Veräußerungserlös generieren können, ist der ermittelte Zeitwert in Form eines Marktanpassungsabschlages an die Marktgegebenheiten anzupassen und so der Verkehrswert zu ermitteln.

³⁰ Seiser + Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020

³¹ Berechnungsformel: (Alter / Nutzungsdauer) x 100

³² Eigene Darstellung

³³ Eigene Darstellung

Auf Grund des ermittelten Zeitwertes und eines Marktanpassungsabschlages von 60,00% wird der Verkehrswert des Kachelofens wie folgt berechnet:

Zubehör	Zeitwert	Marktanpassungs-abschlag in %	Verkehrswert
Kachelofen	€ 3 840,00	60,00%	€ 1 536,00
Verkehrswert Zubehör			€ 1 536,00
Verkehrswert Zubehör gerundet			€ 1 500,00

Tabelle 12: Verkehrswert Kachelofen³⁴

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

³⁴ Eigene Darstellung

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** der **Wohnung Top W 01** (EZ 976 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 202/330-tel Anteile, B-LNR 7) in 6300 Wörgl, Weiler Haus 19 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet insgesamt

€ 360.000,00

(in Worten: **Euro dreihundertsechzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des **Stellplatzes Top APL 2** (EZ 976 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 9/330-tel Anteile, B-LNR 8) in 6300 Wörgl, Weiler Haus 19 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet insgesamt

€ 8.400,00

(in Worten: **Euro achttausendvierhundert**)

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

€ 1.500,00

(in Worten: **Euro eintausendfünfhundert**)

Hinweis:

Die vorhin für die Bewertungsobjekte ausgewiesenen Verkehrswerte haben lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam begründet wurde.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 22.04.2025

10 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 19.11.2024
- Beilage 2: Bescheid der Stadtgemeinde Wörgl vom 10.04.1980, Zl. 131/9-2796/78 (Errichtung eines Wohnhauses) samt Baubeschreibung, bewilligten Einreichplänen, Werkplan der Bauunternehmung Kurz & Co
- Beilage 3: Bescheid vom 25.01.1988, Zl. 131/9-976/87 (Benutzungsbewilligung Einfamilienhaus)
- Beilage 4: Bescheid vom 29.04.2005, Zl. 131/9-1416/2005 (Ausbau Dachgeschoß, Zubau Außentreppe Nord- und Ostseite, Umbau Erdgeschoß und Kellergeschoß); Bescheid vom 23.05.2007, Zl. 131/9-1771/2007 (Verlängerung der Frist für den Baubeginn des mit Bescheid vom 29.04.2005 bewilligten Aus- und Umbaus); Schreiben des Herrn Josef Schuller (Wohnungseigentümer Top W 02 und Top APL 1) vom 27.04.2023 (Bekanntgabe, dass das mit Baubescheid vom 29.04.2005 bewilligte Bauvorhaben nie zur Ausführung gekommen ist)
- Beilage 5: Schreiben der Tiroler Wasserkraft AG vom 18.04.2005 zum Bauvorhaben Aus- und Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses; Lageplan Verlauf Niederspannungs-Erdkabel auf der Liegenschaft EZ 976
- Beilage 6: Gutachten vom 10.07.2006, Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile für die Liegenschaft ET 976 GB 83020 Wörgl-Kufstein, Parifizierungspläne der Wohnungseigentumsobjekte
- Beilage 7: Vergleichsausfertigung vom 11.06.2007, BG Kufstein; Begründung von Wohnungseigentum und Benützungsregelung nach § 17 WEG 2002 gem. Pkt. II. 8. (C-LNR 14) mit Lageplan (Festlegung der Allgemeinflächen und von den Wohnungen genutzten Außenflächen)
- Beilage 8: Vereinbarung über die Gründung der „Straßeninteressentschaft Vorderleiten“ vom 08.06.1998; Vermessungsurkunde vom 15.06.1998, Dipl. Ing. Norbert Mayr; Festlegung der Basisstraße und der Stichstraße; Dienstbarkeitsvertrag vom 23.07.1998 (alle TZ 5126/1998 - A2-LNR 4)
- Beilage 9: Schenkungsvertrag vom 05.02.1980 samt Planurkunde vom 26.11.1979 von Dipl. Ing. Maximilian Speer; Recht des Gehens und Fahrens für das bewertungsgegenständliche Grundstück 737/2 (A2-LNR 1)
- Beilage 10: Dienstbarkeitsvereinbarung vom 10.01.1996 samt Zusätzen; Recht des Gehens- und Fahrens für das bewertungsgegenständliche Grundstück 737/2 (A2-LNR 3)
- Beilage 11: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wörgl ; Widmungsbestätigungen
- Beilage 12: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Wörgl ; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus