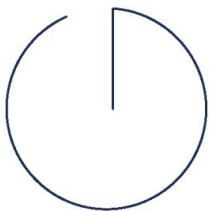
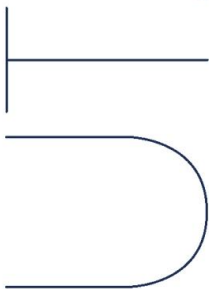
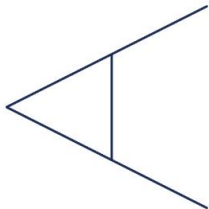
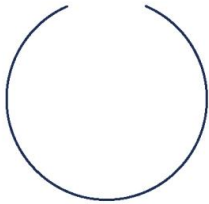
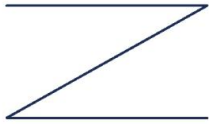


Christian Schlatter

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at . www.sv-schlatter.at



Auftraggeber
Bezirksgericht Silz, Abteilung 4
Tiroler Straße 82
6424 Silz

GZl. 2 E 8/25s BG Silz
Wenss, am 11.03.2026

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN VOM 20.08.2025

der Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen
Wohnhaus und Garage
6426 Roppen, Riedegg 11



INHALT

1. ALLGEMEINE DATEN	3
1.1. AUFTRAGGEBER	3
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	3
1.3. LOKAL AUGENSCHEN	3
1.4. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	3
1.5. ALLGEMEINE INFORMATION	3
1.6. FOTODOKUMENTATION	4
1.7. VERKEHRSWERT	6
2. BEILAGEN	7

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Silz, Abteilung 4, schriftlich beauftragt.

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Es wurde eine ergänzende Schätzung der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Wasserschadens angeordnet. In der Folge wurde ein Ergänzungsgutachten beauftragt.

1.3. LOKALAUGENSCHEIN

Der neuerliche Lokalaugenschein mit Aufnahme des Wasserschadens fand am 02.03.2026 statt.

UMFANG DER BESICHTIGUNG

- Wasserschaden im Erdgeschoss
- Wasserschaden im Obergeschoss

Anlässlich des Lokalaugenscheins konnten die erforderlichen Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war. Ausdrücklich festgehalten wird, dass nur der Wasserschaden besichtigt wurde!

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme: 9:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 9:40 Uhr

1.4. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Frau Gertraud Steger - Mutter des Verpflichteten und Wohnungsgebrauchsberechtigte
- Frau Mag. Teresa Pichler - Anwaltskanzlei Fink im Recht (Vertretung des Verpflichteten)
- Herr Klemens Eberl - ETS Egger GmbH
- Christian Schlatter - fertigender Sachverständiger

1.5. ALLGEMEINE INFORMATION

Am 04.08.2025 fand die erste Befundaufnahme der Liegenschaft statt – siehe dazu das Verkehrswertgutachten vom 20.08.2025. Im Laufe vom Jänner 2026 teilte Frau Steger dem Bezirksgericht Silz mit, dass Sie einen Wasserschaden im Obergeschoss bemerkt hat. Dieser Wasserschaden wurde mit Herrn Klemens Eberl von der Firma ETS Egger GmbH besichtigt. Die Firma ETS Egger GmbH ist eine Spezialfirma für Lokalisierung, Trocknung und Sanierung von Wasserschäden.

Herr Eberl hat in der Folge dem fertigenden Sachverständigen ein Angebot für die Trocknung und Sanierung des Wasserschadens per E-Mail-Nachricht vom 10.03.2026 übermittelt. Dieser ist auf einen Frostschaden im 1. Obergeschoss im Bereich vom Badezimmer der dortigen

Wohnung zurückzuführen. Betroffen sind die Abstellräume im Erd- und 1. Obergeschoss, das Treppenhaus sowie das Badezimmer und WC jeweils im 1. Obergeschoss.

1.6. FOTODOKUMENTATION

Treppenhaus



WC



Gang



Gang



1.7. VERKEHRSWERT

Im Gutachten vom 20.08.2025 wurde der Verkehrswert der Liegenschaft wie folgt ermittelt:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen mit der Anschrift 6426 Roppen, Riedegg 11, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (04.08.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT OHNE
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
GERUNDET
€ 355.000,00**

**VERKEHRSWERT MIT
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
GERDUNDET
€ 301.000,00**

Von diesen Werten sind nunmehr die Kosten gem. Angebot vom 06.03.2026 für die Austrocknung in Höhe von EUR 1.211,06 und jene Kosten für die Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 605,38 jeweils inkl. 20 % Ust (brutto) in Abzug zu bringen. Diese Kosten wurden vom fertigenden Sachverständigen um rd. 20 % für Unvorhergesehenes erhöht. Somit ergibt sich von den ursprünglich ermittelten Werten eine Abzug in Höhe von rd. EUR 2.200,00 (= EUR 1.211,06 + EUR 605,38 = EUR 2.179,73).

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen mit der Anschrift 6426 Roppen, Riedegg 11, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (02.03.2026) gerundet:

**VERKEHRSWERT NEU OHNE
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
GERUNDET
€ 353.000,00**

**VERKEHRSWERT NEU MIT
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
GERDUNDET
€ 299.000,00**

Wenns, am 11.03.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



2. BEILAGEN

- Angebot Austrocknungsmaßnahmen vom 06.03.2026
- Angebot Sanierungsmaßnahmen vom 06.03.2026

BEILAGEN

- Angebot Austrocknungsmaßnahmen vom 06.03.2026



TROCKNUNG & SANIERUNG

IHR KOMPETENTER PARTNER – NICHT NUR FÜR DIE SANIERUNG VON BRAND- UND WASSERSCHÄDEN



ALLES AUS EINER HAND

Schlatter Christian
Riedegg 11
6426 Roppen
ÖSTERREICH



ANGEBOT

Datum:	06.03.2026
Beleg-Nr.:	AN2604213
Filiale Karres:	+43 5412 63500
Projekt:	2605878
Adress-Nr.:	K-211148550
Versicherung:	
Referent:	
Polizzen-Nr.:	
Schaden-Nr.:	
Interne Nr.:	
Sachverständiger:	Schlatter Christian
Ihre UID-Nr.:	
Techniker:	Eberl Klemens
Sachbearbeiter:	Neurauter Nicol
Seite:	1 von 2

Artikel-Nr.	Bezeichnung	Menge EH	Einzelpreis	Summe
-------------	-------------	----------	-------------	-------

**Austrocknungsmaßnahmen im Objekt
Schlatter Christian
Riedegg 11, 6426 Roppen**

Schadensbesichtigung durch Herrn Eberl Tel.: 0664 604 35 750 vom 02.03.2026

Schadensort: 1. OG Bad
Schadensursache: Frostscha-den wird vermutet
Schadensumfang: Trocknung, Malerarbeiten

TRO **AUSTROCKNUNGSUMFANG**

Vermerk:
Es sind die Probelöcher von unten abzuwarten, ob überall eine Dämmstofftrocknung erforderlich ist.

1. OG

Bad 51,9 m² + WC 1,48 m² + Flur 1,81

ET0102001	Dämmstoff/Dämmschicht/Isolierschichtentrocknung bis 24 m ²	1,00 PA	716,48	716,48
	Stiegenhaus 8,79 m ²			
ET0101002	Raum-Wandtrocknung für jeden weiteren Raum (max. 20 m ²)	1,00 PA	292,74	292,74
		Übertrag	EUR	1.009,22



TROCKNUNG & SANIERUNG

IHR KOMPETENTER PARTNER – NICHT NUR FÜR DIE
SANIERUNG VON BRAND- UND WASSERSCHÄDEN




ALLES AUS EINER HAND

Seite 2 von 2 zu ANGEBOT AN2604213

Artikel-Nr.	Bezeichnung	Übertrag Menge EH	EUR Einzelpreis	1009,22 Summe
	Stube 13,97 m ² + Flur 3,95 m ² *****			
	Kann natürlich austrocknen.			
4s	voraussichtlicher Stromverbrauch	1,00 kWh	0,00	0,00
	Zwischensumme			1.009,22

Dieses Angebot basiert auf unseren beiliegenden Geschäftsbedingungen.
Gerichtsstand BG Liezen

Wir würden uns freuen, gemäß diesem Angebot, für Sie tätig werden zu dürfen.

Zahlungs-Kond.	14 Tage/netto	Netto-Gesamt:	EUR	1.009,22
IBAN:	AT113811300005114491	MWSt. 20 %:	EUR	201,84
BIC (SWIFT):	RZSTAT2G113			
unsere UID-Nr.:	ATU82304114			
Dienstgebernummer:	202454720		Gesamtbetrag EUR	1.211,06

ETS Egger GmbH • Zentrale: A-8952 Irdning-Donnersbachtal • Falkenburg 234 • Tel.: 03682/24866 • zentrale@ets.at

www.ets-gruppe.com • Tel. 05 099 10 österreichweit

Raiffeisenbank Gröbming • BIC: RZSTAT2G113 • IBAN: AT11 3811 3000 0511 4491
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG • BIC: STSPAT2GXXX • IBAN: AT76 2081 5000 4050 6065
UID: ATU 82304114 • FN 655687x • DG. Nr.: 202454720 • Gerichtsstand Liezen

BEILAGEN

- Angebot Sanierungsmaßnahmen vom 06.03.2026



TROCKNUNG & SANIERUNG

**IHR KOMPETENTER PARTNER – NICHT NUR FÜR DIE
SANIERUNG VON BRAND- UND WASSERSCHÄDEN**



ALLES AUS EINER HAND



Schlatter Christian
Riedegg 11
6426 Roppen
ÖSTERREICH

ANGEBOT

Datum:	06.03.2026
Beleg-Nr.:	AN2604263
Filiale Karres:	+43 5412 63500
Projekt:	2605878
Adress-Nr.:	K-211148550
Versicherung:	
Referent:	
Polizzen-Nr.:	
Schaden-Nr.:	
Interne Nr.:	
Sachverständiger:	Schlatter Christian
Ihre UID-Nr.:	
Techniker:	Eberl Klemens
Sachbearbeiter:	Neurauter Nicol
Seite:	1 von 2

Artikel-Nr.	Bezeichnung	Menge EH	Einzelpreis	Summe
Sanierungsmaßnahmen im Objekt				
Schlatter Christian				
Riedegg 11, 6426 Roppen				
Schadensbesichtigung durch Herrn Eberl Tel.: 0664 604 35 750 vom 02.03.2026 *****				
Schadensort: 1. OG Bad Schadensursache: Frostscha-den wird vermutet Schadensumfang: Sanierung, Malerarbeiten				
SAN	SANIERUNG *****			
	1.OG und EG			
	Abstellraum 2,83 m ² *****			
	DFL			
ET0301001	Kleinflächenpauschale bis 15 m ² zu malende Fläche (inkl. Untergrund vorbereiten)	1,00 PA	414,48	414,48
	Stiegenhaus 7,35 m ² + Bad 2,25 m ² *****			
	WFL			
		Übertrag	EUR	414,48



IHR KOMPETENTER PARTNER – NICHT NUR FÜR DIE
SANIERUNG VON BRAND- UND WASSERSCHÄDEN



TROCKNUNG & SANIERUNG

ALLES AUS EINER HAND

Seite 2 von 2 zu ANGEBOT AN2604263

Artikel-Nr.	Bezeichnung	Übertrag Menge EH	EUR Einzelpreis	414,48 Summe
-------------	-------------	----------------------	--------------------	-----------------

Die Malerarbeiten sind in der oben angeführten Pauschale enthalten.

Zwischensumme				414,48
---------------	--	--	--	--------

ET0702013	Abwicklungsregie	1,00 PA	90,00	90,00
-----------	------------------	---------	-------	-------

Baustelleneinrichtung
Baustelleneinrichtung und Räumung, d.H. An- und Abtransport
sämtlicher, für die Erledigung der angebotenen Leistungen,
erforderlicher Materialien und Gerätschaften.

Dieses Angebot basiert auf unseren beiliegenden Geschäftsbedingungen.
Gerichtsstand BG Liezen

Wir würden uns freuen, gemäß diesem Angebot, für Sie tätig werden zu dürfen.

Zahlungs-Kond.	14 Tage/netto	Netto-Gesamt:	EUR	504,48
IBAN:	AT113811300005114491	MWSt. 20 %:	EUR	100,90
BIC (SWIFT):	RZSTAT2G113			
unsere UID-Nr.:	ATU82304114			
Dienstgebernummer:	202454720		Gesamtbetrag EUR	605,38

ETS Egger GmbH • Zentrale: A-8952 Irdning-Donnersbachtal • Falkenburg 234 • Tel.: 03682/24866 • zentrale@ets.at

www.ets-gruppe.com • Tel. 05 099 10 österreichweit

Raiffeisenbank Gröbming • BIC: RZSTAT2G113 • IBAN: AT11 3811 3000 0511 4491
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG • BIC: STSPAT2GXXX • IBAN: AT76 2081 5000 4050 6065
UID: ATU 82304114 • FN 655687x • DG. Nr.: 202454720 • Gerichtsstand Liezen