



Geschäftszahl: 4 E 2018/24y

Bezirksgericht Zell am Ziller
Abteilung 4

Unterdorf 1
6280 Zell/Ziller

Betreibende Partei:

Sparkasse Schwaz AG
Franz-Josef-Straße 8-10
6130 Schwaz
FN 280193z

Verpflichtete Partei:

Timothy Edward Jones
Geb. am 10.01.1969
Lanersbach 391
6293 Tux

vertreten durch:

Dr. Stefan Brandacher, Rechtsanwalt
Andreas-Hofer-Straße 3/II
6130 Schwaz

vertreten durch:

Ann Nilsson und Matthew Carter
als gemeinsamen Treuhänder / Insolvenz-
verwalter
Unitz 121 Gloucester Quays, St. Ann Way
Vereinigtes Königreich

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DER

VERKEHRSWERTE

GESCHÄFTSLOKAL TOP 1 (1 4 6 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 6)

WOHNUNG TOP 2 (1 1 5 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 7)

WOHNUNG TOP 3 (2 6 0 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 2)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 4 (3 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 3)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 5 (3 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 4)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 6 (3 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 5)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 8 (5 / 5 4 1 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 9)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 9 (3 / 5 4 1 - t e l A n t e i l e , B - L N R . 1 0)

EZ 429

GRUNDBUCH 87122 TUX

MMag. Dr. Hans Hauswurz

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

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

LIEGENSCHAFT
EZ 429 GRUNDBUCH 87122 TUX

**TOP 1 (GESCHÄFTSLOKAL), TOP 2 (WOHNUNG), TOP 3 (WOHNUNG) UND
TOP 4, TOP 5, TOP 6, TOP 8, TOP 9 (KFZ-FREISTELLPLÄTZE)**



LANERSBACH 391
6293 TUX

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **Geschäftslokales Top 1** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 6, 146/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 219.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertneunzehntausend**)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 2** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 7, 115/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 225.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertfünfundzwanzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 3** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 2, 260/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 745.000,00

(in Worten: **Euro siebenhundertfünfundvierzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 4** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 3, 3/541-tel Anteil) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 3.900,00

(in Worten: **Euro dreitausendneunhundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 5** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 4, 3/541-tel Anteil) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 3.400,00

(in Worten: **Euro dreitausendvierhundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 6** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 5, 3/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 3.400,00

(in Worten: **Euro dreitausendvierhundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 8** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 9, 5/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 6.000,00

(in Worten: **Euro sechstausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 9** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 10, 3/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 1.800,00

(in Worten: **Euro eintausendachthundert**)

Hinweis:

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

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche Wohnung Top 3) beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 1.500,00

(in Worten: **Euro eintausendfünfhundert**)

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides 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, der an den Grundgrenzen errichteten Mauern bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück 415/3 nicht in den Grenzkataster eingetragen ist. Weil es daher keine Grenzverhandlung bisher gegeben hat, kann auch nicht gesagt werden, ob die an den Grundstücksgrenzen errichteten Mauern tatsächlich in vollem Umfang auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück stehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiters wurden auch keine Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahmen 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, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen 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 an dem Besichtigungstag dargestellt haben, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Bei Bewertungsobjekten kann immer wieder eine Abweichung der tatsächlichen Ausführung von genehmigten Plänen u. dgl. festgestellt werden. Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten konnten beim Ortsaugenschein Abweichungen in der Inneneinteilung der Wohnung Top 3 im Ober- und im Dachgeschoß, in denen der Wohnung Top 3 zugeordneten Lagerräumen im Kellergeschoß und im zugeordneten Abstellraum im Erdgeschoß festgestellt werden. Auch im Außenbereich konnten Veränderungen festgestellt werden, die die Gestaltung des Daches des Lagerraumes im Kellergeschoß (kein Einbau von Lichtkuppeln, Umgestaltung als Terrasse) und das Dachgeschoß des Hauses betreffen (der südseitige Balkon wurde nicht errichtet). Auch die Lichtkuppel zum Kellerschacht zur Werkstätte von Top 1 besteht nicht. Im Bereich der Werkstätte wurde zum Lichtschacht die Mauer entfernt. Die Abdeckung des Kellerschachtes erfolgt lediglich mit einer Holzplatte und einer darauf aufgebraachten Dachpappe. Jedenfalls ist die Abdeckung nicht dicht hergestellt, sodass auch Wassereintritte möglich sind. Nicht überprüft werden konnte auch, ob die Abdeckung so sicher hergestellt ist, dass diese nicht einbrechen kann.

Die genaue Lage der KFZ-Abstellplätze im Freien konnte nicht festgestellt werden, weil diese auf den verlegten Betonverbundsteinen nicht mit einer Bodenmarkierung festgelegt sind. Der auf dem Niveau des Kellergeschoßes im Nutzwertgutachten ausgewiesene KFZ-Abstellplatz Top 9 besteht in der Natur nicht (keine Befestigung am Boden u.dgl.). Die Abweichungen werden im Befund dieses Gutachtens beschrieben. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Räume der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte vom Sachverständigen nicht ausgemessen wurden, sondern der Bewertung die Flächenangaben laut Grundrissplan bzw. laut Nutzwertgutachten zu Grunde gelegt werden. Es wurde nur die Anordnung der Räume laut Grundrissplan und die Inneneinteilung anhand der Pläne verglichen.

Hingewiesen wird auch, dass bei der Befundaufnahme in verschiedenen Räumen des Geschäftslokals Top 1 (Werkstatt und Keller, Schuhraum und Keller, Podest und Gang) kein Licht vorhanden war und daher die Räume nur notdürftig mit der Handy-Taschenlampe ausgeleuchtet werden konnten.

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

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

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 zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und die von den Banken zu beachtenden Finanzierungsregeln für den Immobilienmarkt, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Hinweise:

1. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme die Wohnung Top 3 an Feriengäste vermietet war und durch das Vorhandensein von mehreren Personen während der Befundaufnahme die Besichtigung grundsätzlich erschwert wurde, weil in den verschiedenen Räumen der Wohnung Top 3 Privatsachen der Feriengäste abgestellt waren.
2. Auch die Kucheneinbauten der Wohnung Top 3 im Dachgeschoß konnten nicht im Detail durch Öffnen von Kästchen oder Einbaugeräten besichtigt werden, weil in der Küche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme diese von den Feriengästen zum Kochen genutzt wurde und während der Befundaufnahme in diesem Bereich verschiedenste Personen anwesend waren. Teilweise waren die Arbeitsplatten auch abgedeckt bzw. auch der Dunstabzug mit Alufolie verkleidet. Auf Grund des

¹ ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

vorhin beschriebenen Umstandes konnten auch nicht verschiedene Einbaugeräte (z.B. Backrohr, Dampfgarer u.dgl.) geöffnet werden. Durch die Nutzung der Küche durch die Feriengäste konnte auch nicht überprüft werden, ob und falls ja in welchem Kästchen ein Geschirrspüler eingebaut ist und von welcher Marke dieser ist. Es konnte bei keinem Gerät überprüft werden, ob die Geräte funktionieren oder ob Mangelhaftigkeiten bestehen.

3. In der Küche der Wohnung Top 2 war eine Befundaufnahme auch nur eingeschränkt möglich, weil zur gleichen Zeit Herr Timothy Jones vom Küchentisch aus an einer Videokonferenz teilnahm.
4. Auf Grund der vorhin beschriebenen Umstände waren eine genaue Beschreibung der beiden Küchen und vor allem auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der Kücheneinbaugeräte möglich. Daher kann der SV auch keine Haftung übernehmen, ob die Einbaugeräte funktionstüchtig sind und vor allem ob nicht Mangelhaftigkeiten bestehen. Zu berücksichtigen ist auch, dass beide Einbauküchen laut Mitteilung von Herrn Timothy Jones im Jahr 2011 eingebaut und bei der Fa. IKEA gekauft wurden. Somit haben die beiden Küchen bereits ein Alter von ca. 14 Jahren.

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGGEBER	1
2	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
3	ZWECK DES GUTACHTENS	1
4	VERPFLICHTET PARTEI	1
5	BETREIBENDE PARTEI	1
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	2
7	BEFUND	5
7.1	Grundbuchsdaten	5
7.2	Lage und Infrastruktur	7
7.3	Widmung, Aufschließung und Anschlüsse	15
7.4	Rechte und Lasten	18
7.5	Beschreibung Wohnhaus und Bewertungsobjekte	18
7.5.1	Allgemeine Beschreibung	19
7.5.2	Wohnungseigentum und Nutzwerte	26
7.5.3	Vermietung von WE-Objekten	30
7.5.4	Detailbeschreibung der Wohnungseigentumsobjekte	32
7.6	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	98
7.7	Ermittlung der Nutzflächen	99
8	BEWERTUNG	101
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	102
8.2	Berechnung Sachwert	102
8.2.1	Bodenwert	102
8.2.2	Neuherstellungskosten	107
8.2.3	Alterswertminderung Bewertungsobjekte	109
8.2.4	Instandhaltungs- und Sanierungskosten	111
8.2.5	Gartenhaus	112
8.2.6	Sachwerte der Bewertungsobjekte	113
8.3	Verkehrswerte der Bewertungsobjekte	116
8.4	Zubehör	119
8.5	Dingliche Rechte und Lasten	120
9	GUTACHTEN	121
10	BEILAGENVERZEICHNIS	123

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Parifizierungspläne - EG, OG, DG, KG.....	10
Abbildung 2: Gebäudeschnitt - Lage WE-Objekte.....	10
Abbildung 3: Vermessungsplan - Erschließungssituation für die Liegenschaft EZ 429	11
Abbildung 4: Erschließung der Liegenschaft EZ 429 - Kataster tirisMaps 2025	12
Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Digitale Katastralmappe	13
Abbildung 6: Ortsplan - umliegende Infrastruktur.....	14
Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung	15
Abbildung 8: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025- Gefahrenzonenplan	15
Abbildung 9: HORA-Pass - Gefahrensituation	16
Abbildung 10: HORA - Hochwasserrisiko 3-D Visualisierung.....	16
Abbildung 11: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden	17
Abbildung 12: Grundrisspläne EG, OG, KG laut Bescheid vom 11.09.2008 mit Bestand 1966.....	22
Abbildung 13: Nutzwerte und Nutzflächen Geschäftslokal Top 1.....	27
Abbildung 14: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 2.....	28
Abbildung 15: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 3.....	29
Abbildung 16: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8, Top 9	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzfläche Geschäftslokal Top 1 und Wohnung Top 2	99
Tabelle 2: Nutzfläche KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8 und Top 9.....	99
Tabelle 3: Nutzfläche Wohnung Top 3	100
Tabelle 4: Vergleichsgrundstücke - angepasste Kaufpreise pro m ² Grundstücksfläche.....	105
Tabelle 5: Bodenwert Grundstück 415/3	106
Tabelle 6: Bodenwertanteile der Bewertungsobjekte	107
Tabelle 7: Neuherstellungskosten Bewertungsobjekte.....	108
Tabelle 8: Alterswertminderung Geschäftslokal Top 1	110
Tabelle 9: Alterswertminderung Wohnung Top 2	110
Tabelle 10: Alterswertminderung Wohnung Top 3	110
Tabelle 11: Alterswertminderung KFZ-Freistellplätze.....	111
Tabelle 12: Sachwert Geschäftslokal Top 1	113
Tabelle 13: Sachwert Wohnung Top 2	113
Tabelle 14: Sachwert Wohnung Top 3	114
Tabelle 15: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 4.....	114
Tabelle 16: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 5.....	115
Tabelle 17: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6.....	115
Tabelle 18: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 8.....	116
Tabelle 19: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 9.....	116

Dieses Gutachten besteht aus 132 Seiten Urschrift, 17 Beilagen, 268 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übergeben.

MMag. Dr. Hans Hauswurz 2025

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Zell am Ziller
Abteilung 2
Unterdorf 1, 6280 Zell am Ziller

Auftrag vom 04.04.2025

2 Bewertungstichtag

14.08.2025 als Tag der örtlichen Besichtigung

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte des Geschäftslokales Top 1, der Wohnung Top 2, der Wohnung Top 3 und der KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8 und Top 9 auf der Liegenschaft EZ 429 GB 87122 Tux zum Bewertungstichtag am 14.08.2025 im Rahmen des Exekutionsverfahrens des Bezirksgerichtes Zell am Ziller zu 4 E 2018/24y.

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 Verpflichtet Partei

Herr **Timothy Edward Jones**, geb. am 10.01.1969
Lanersbach 391, 6293 Tux

vertreten durch:

Ann Nilsson und **Matthew Carter**
als gemeinsame Treuhänder / Insolvenzverwalter
Unitz 121 Gloucester Quays, St. Ann Way, Vereinigtes Königreich

5 Betreibende Partei

Sparkasse Schwaz AG, Franz-Josef-Straße 8-10, 6130 Schwaz

vertreten durch:

Rechtsanwalt **Dr. Stefan Brandacher**
Andreas-Hofer-Straße 3/II
6130 Schwaz

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

- Befundaufnahme am 14.08.2025
- Grundbuchsauszug vom 04.05.2025
- Bescheid vom 19.07.1966, Zl. 153/21/66, Gemeindeamt Tux; Neubau eines Wohnhauses auf Gp. 415/3; Baubeschreibung
- Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten zu Bescheid vom 19.07.1966, Neubau eines Wohnhauses
- Bescheid vom 04.08.1975, Zl. 153/21-66/75, Gemeindeamt Tux, Benützungsbewilligung Neubau eines Wohnhauses, aufgetragene Ergänzungsarbeiten
- Bescheid vom 11.09.2008, Zl. 131-391/01-2008, Gemeindeamt Tux, Baubewilligung Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf Gst. 415/3
- Baubeschreibung vom 01.08.2008 für Um- und Zubau beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus; Beiblatt mit Baumassenberechnung
- Grundrisspläne für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus zu Bescheid vom 11.09.2008
- Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung vom 22.08.2008; Zu- und Aufbau am bestehenden Wohnhaus auf Gp. 415/3
- Lageplan gem. § 23 TBO vom 04.08.2008, Vermessungsbüro DI Heinz Ebenbichler
- Nutzwertgutachten vom 29.09.2008, Parifizierungspläne
- Kaufvertrag, Überlassungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 31.10.2008
- Email vom 07.03.2012, BH Schwaz an Gemeinde Tux, Vermietung-Freizeitwohnsitz; Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Dengg-Geisler-Gredler vom 23.02.2012 zur Wohnungsvermietung
- Email vom 26.09.2025, Gemeindeamt Tux an SV; Vermietung ist nur mit Begründung von Hauptwohnsitz zulässig
- Überschussrechnungen 2021 und 2022 aus Appartementvermietung von Timothy Edward Jones erstellt von Wirtschaftstreuhand Hüllwarth+Hüllwarth, 6290 Mayrhofen 738
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tux betreffend die Liegenschaft EZ 429; Widmungsbestätigung
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Tux; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Bauamt der Gemeinde Tux
- Erhebungen am Grundbuch Zell am Ziller

- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol

◆ Fachliteratur²

- *Hauswurz/Prader*, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag (2014)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich⁴ (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 Grundstücken²⁷
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

◆ Tag der Besichtigung der Bewertungsobjekte

14.08.2025; 10:00 Uhr bis 13:00 Uhr

◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Herr **Timothy Edward JONES**, 6293 Tux, Lanersbach 391
2. Herr Rechtsanwalt **Mag. Heinrich LUCHNER**, Dursterstraße 220, 6290 Mayrhofen
3. Herr Rechtsanwalt **Dr. Stefan BRANDACHER**, Andreas-Hofer-Straße 3/II, 6130 Schwaz
4. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen
Frau **Mag. Theresa HAUSWURZ**, Mitarbeiterin des SV

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

• Umfang der Besichtigung

Es konnten alle bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte, deren Zubehörobjekte, die Außenanlagen, der Zugang in das Haus und der Zugang zu den Bewertungsobjekten, die Zufahrt zu den Abstellplätzen und der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft frei besichtigt werden.

Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen konnten ungehindert zugegangen werden, sodass grundsätzlich eine ordnungsgemäße Befundaufnahme möglich war.

Hinweis:

Hingewiesen wird aber, dass bei der Befundaufnahme in verschiedenen Räumen des Geschäftslokals Top 1 (Werkstatt und Keller, Schuhraum und Keller, Podest und Gang) kein Licht vorhanden war und daher die Räume nur notdürftig mit der Handy-Taschenlampe ausgeleuchtet werden konnten.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 04.05.2025 (siehe Beilage 1) besteht betreffend die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux liegend folgender Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 87122 Tux	EINLAGEZAHL 429		
BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller			

Letzte TZ 2572/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
415/3	GST-Fläche *	690	
	Bauf.(10)	188	
	Gärten(10)	502	Lanersbach 391
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1	a	228/2009 Urkunde 2008-10-31 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 415/1 aus EZ 33, Einbeziehung in Gst 415/3.	
2	a	gelöscht	
***** B *****			
2	ANTEIL:	260/541	
		Timothy Edward Jones	
	GEB:	1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293	
	b	228/2009 Wohnungseigentum an W Top 3	
	h	709/2011 Urkunde 2010-11-19 Eigentumsrecht	
	j	1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21 (zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes Königreich)	
3	ANTEIL:	3/541	
		Timothy Edward Jones	
	GEB:	1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293	
	b	228/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Freistellplatz Top 4	
	h	709/2011 Urkunde 2010-11-19 Eigentumsrecht	
	j	1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21 (zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes Königreich)	
4	ANTEIL:	3/541	
		Timothy Edward Jones	
	GEB:	1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293	
	b	228/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Freistellplatz Top 5	
	h	709/2011 Urkunde 2010-11-19 Eigentumsrecht	
	j	1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21 (zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes Königreich)	

5 ANTEIL: 3/541
Timothy Edward Jones
GEB: 1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293
b 228/2009 Wohnungseigentum an **KFZ-Freistellplatz Top 6**
h 709/2011 Urkunde 2010-11-19 Eigentumsrecht
j 1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21
(zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes
Königreich)

6 ANTEIL: 146/541
Timothy Edward Jones
GEB: 1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293
b 228/2009 Wohnungseigentum an **Geschäftslokal Top 1**
f 2828/2015 IM RANG 1891/2015 Kaufvertrag 2015-10-29 Eigentumsrecht
h 1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21
(zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes
Königreich)

7 ANTEIL: 115/541
Timothy Edward Jones
GEB: 1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293
c 228/2009 Wohnungseigentum an **W Top 2**
g 1015/2012 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
i 1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21
(zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes
Königreich)

9 ANTEIL: 5/541
Timothy Edward Jones
GEB: 1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293
b 228/2009 Wohnungseigentum an **KFZ-Freistellplatz Top 8**
f 1015/2012 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
h 1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21
(zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes
Königreich)

10 ANTEIL: 3/541
Timothy Edward Jones
GEB: 1969-01-10 ADR: Lanersbach 391, Tux 6293
b 228/2009 Wohnungseigentum an **KFZ-Freistellplatz Top 9**
f 1015/2012 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
h 1203/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-21
(zu BKT5130592 Insolvency Service Adjudicator's Office, Vereinigtes
Königreich)

***** C *****

24 auf Anteil B-LNR 2 bis 5
a 710/2011 Pfandurkunde 2010-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193 z)
b gelöscht

25 auf Anteil B-LNR 7 9 10
a 1016/2012 Pfandurkunde 2011-10-31
PFANDRECHT Höcshbetrag EUR 91.000,--
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193 z)
b gelöscht

29 auf Anteil B-LNR 2 bis 7 9 10
a 293/2020 Pfandurkunde 2018-09-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z)

```
33   auf Anteil B-LNR 2 bis 7 9 10
     a 1069/2022 Beschluss 2019-12-06
       PFANDRECHT                                vollstr. EUR 1.480,--
       samt 4 % Z aus EUR 740,-- ab 2022-04-02, 4 % Z aus EUR
       740,-- ab 2022-05-02, Antragskosten EUR 195,13, für
       Matilda Theresa Jones geb 2009-07-26
       Henry Edward Jones geb 2010-10-05
       (4 E 883/22h)
     b gelöscht
34   auf Anteil B-LNR 2 bis 7 9 10
     a 2367/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr. EUR 154.954,88 samt 1,325 %
       Zinsen vierteljährlich bei Kapitalisierung der Zinsen seit
       01.10.2024 und der Kosten des Exekutionsantrages von EUR
       1.942,72 (darin enthalten EUR 222,12 an USt und EUR 615,30
       an Barauslagen)
       für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z) (4 E 2018/24y)
     b 2572/2024 Berichtigung (4 E 2018/24y)
***** HINWEIS *****
       Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Infrastruktur

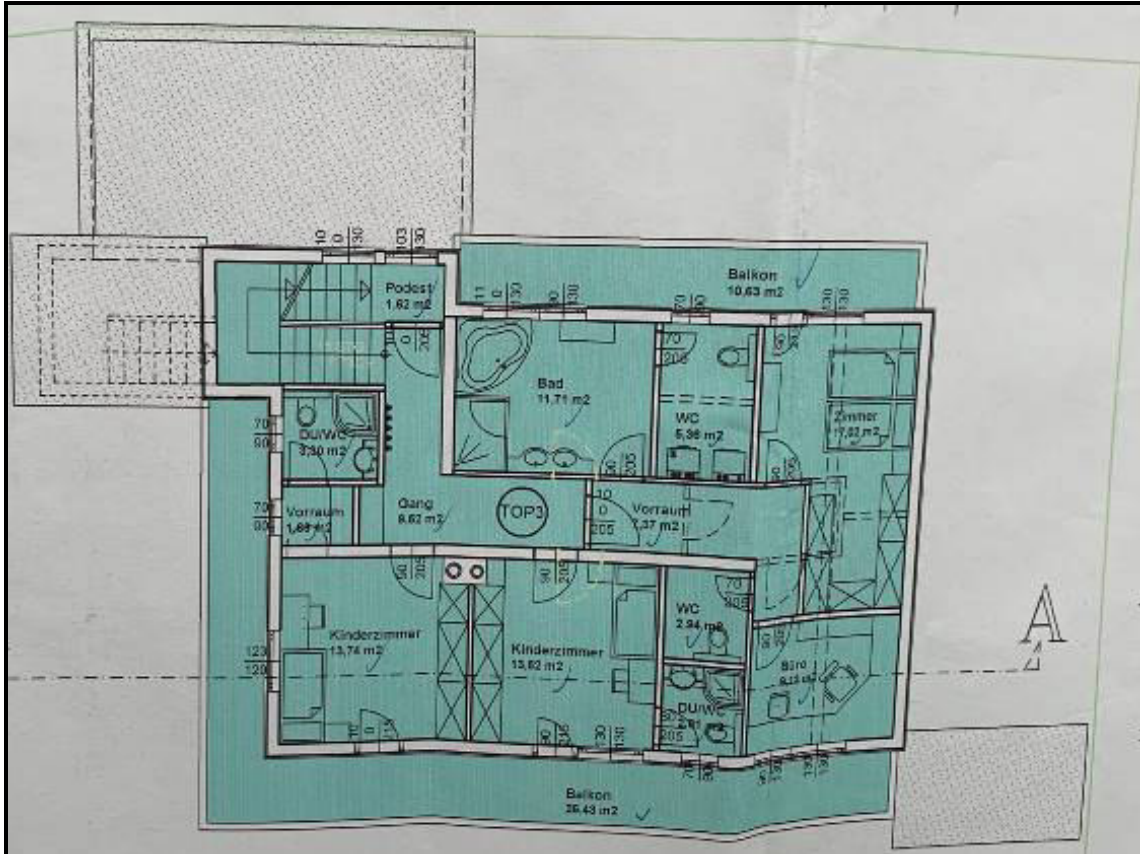
Die Liegenschaft mit den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten liegt im Zentrum von Lanersbach in der Gemeinde Tux, einer hochalpinen Gemeinde im hinteren Zillertal. Das Tuxertal ist geprägt von imposanten Berglandschaften, zahlreichen Gastgewerbe- und Beherbergungsbetrieben, von der auf den Wiesen und Almen betriebenen Landwirtschaft (vielfach im Nebenerwerb) und bietet ganzjährig ein umfangreiches Freizeitangebot. Die Gemeinde Tux hat 1.913 Einwohner (Stand: 01.01.2025) und das Gemeindegebiet erstreckt sich über 11.111 ha, wovon der größte Teil (5.592 ha) auf Almen und Alpen und 2.550 ha auf Wald entfällt. Rund 90 % der Waldfläche von Tux sind als Schutzwald ausgewiesen.

Die Mikrolage besticht durch die unmittelbare Nähe zum Zentrum von Tux, zum Skigebiet Eggalm und zahlreichen Wanderrouten, wodurch die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowohl für Einheimische als auch Touristen attraktiv ist.

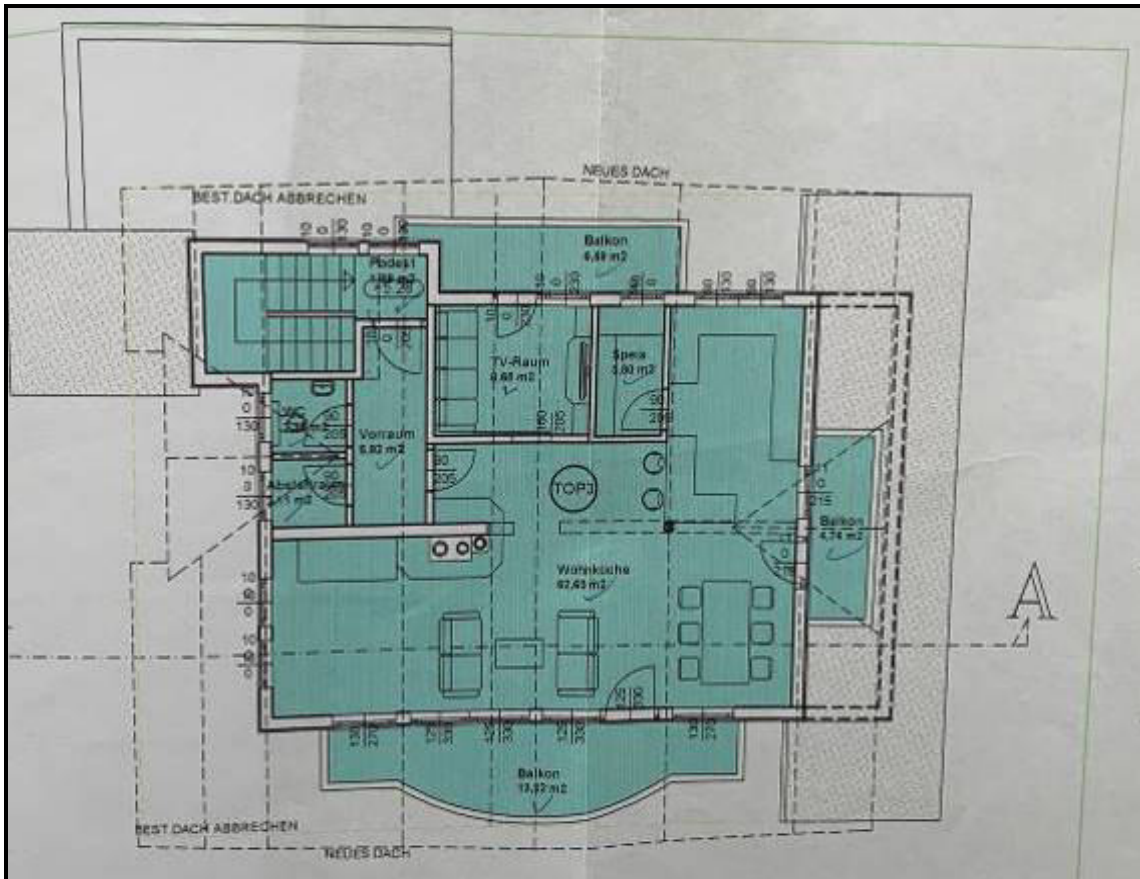
Die Liegenschaft EZ 429 liegt ungefähr 300 m nordöstlich der Zentrums der Gemeinde Tux (Gemeindeamt, Kirche zum Hl. Thomas) und grenzt nordwestseitig mit der Grundstücksgrenze an die vorbeiführende Tuxer Straße (L6) an, wodurch Immissionen von Straßenlärm auf der Liegenschaft bestehen. Das Zentrum von Tux liegt etwa 1281 m ü. A. und bildet den kulturellen und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Gemeinde Tux. Der Sitz des Tourismusverbandes, das Veranstaltungszentrum Tux Center, die Volks- und Mittelschule und das Kinderbetreuungszentrum befinden sich ebenfalls in der Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Lanersbach 391. Weiters gibt es auch Arztpraxen für Allgemeinmedizin in Tux und eine von einem Arzt geführte Hausapotheke.

Auf dem zur Liegenschaft in EZ 429 GB 87122 Tux gehörigen Grundstück 415/3 wurde ursprünglich mit Baubescheid vom 19.07.1966 (siehe Beilage 2)

Obergeschoß



Dachgeschoß



Kellergeschoß

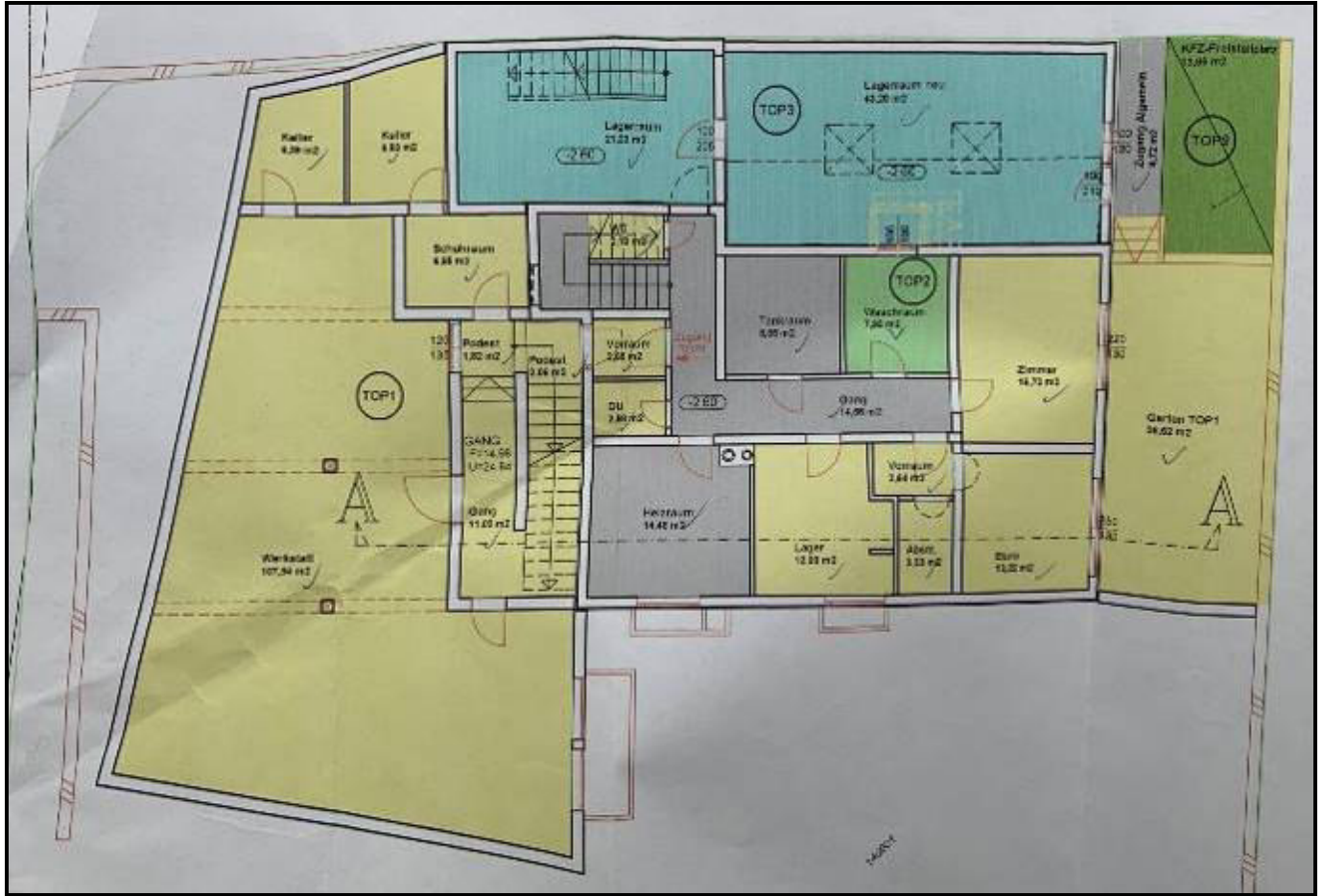


Abbildung 1: Parifizierungspläne - EG, OG, DG, KG

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf den verschiedenen Geschossen.

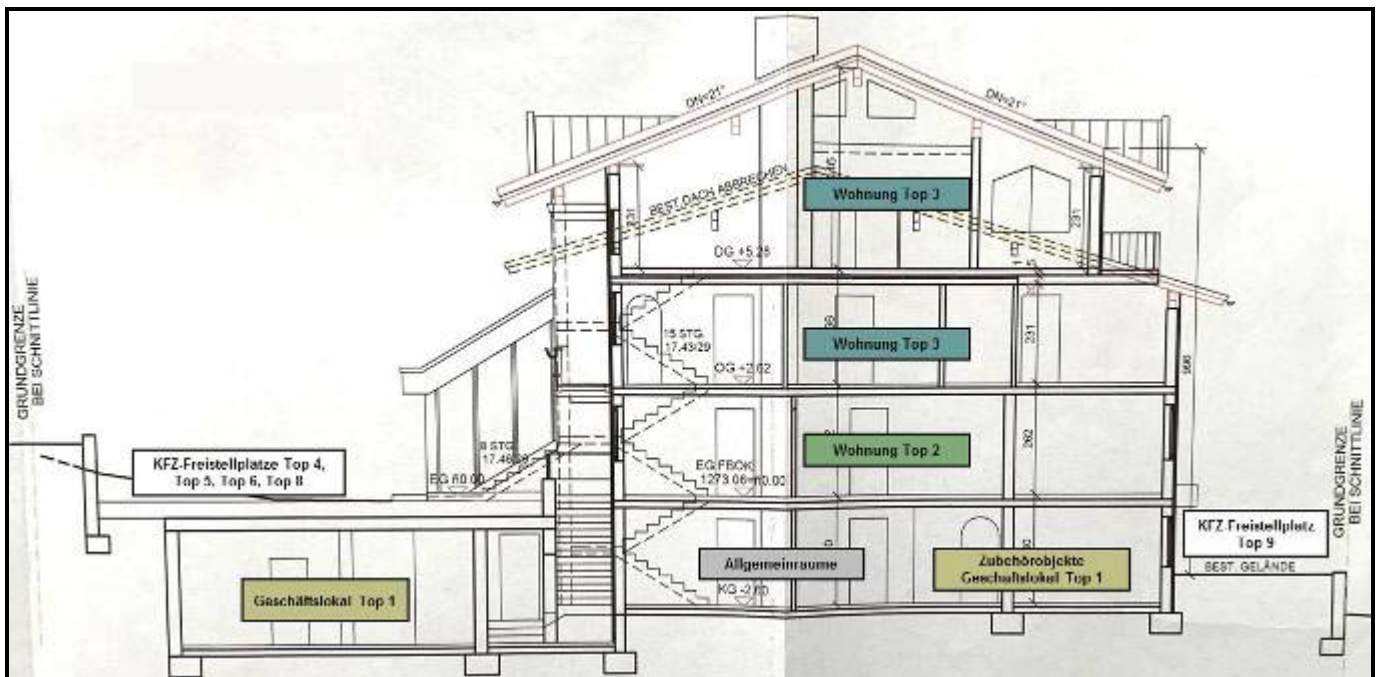


Abbildung 2: Gebäudeschnitt - Lage WE-Objekte

Bei der Befundaufnahme am 14.08.2025 war die im Erdgeschoß liegende Wohnung Top 2 eigengenutzt und die im Ober- und Dachgeschoß liegende Wohnung Top 3 an Feriengäste vermietet. Das im Kellergeschoß liegende Geschäftslokal Top 1 wurde weder eigengenutzt noch war dieses vermietet. In verschiedenen Räumen von Top 1 waren lediglich verschiedenste Sachen gelagert bzw. waren in der Werkstätte noch Installationen von der ursprünglichen Nutzung als Erzeugungsstätte für Bier vorhanden.

Laut Mitteilung von Herrn Timothy Jones bei der Befundaufnahme hat er seit dem Erwerb der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte (Erteilung von Zuschlägen am 19.11.2010 und 27.09.2011; Kaufvertrag Top 1 vom 29.10.2015) keinerlei Sanierungen, Veränderungen u.dgl. vorgenommen.

Die Zufahrt und der Zugang zur Liegenschaft EZ 429 erfolgen von der Tuxer Landesstraße über den an die nordwestseitige Grundstücksgrenze angrenzenden Gehsteig auf die nordwestseitig an das Haus angrenzende allgemeine Außenfläche, über die der Zugang zum Geschäftslokal und den Wohnungen bzw. die Zufahrt zu den KFZ-Freistellplätzen mit Ausnahme des auf dem Niveau des Kellergeschoßes liegenden KFZ-Freistellplatz Top 9 erfolgt. Die Zufahrt zum KFZ-Freistellplatz Top 9 erfolgt über die asphaltierte Wegparzelle 415/6, die ostseitig an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzt. Auf dem nachfolgenden Lageplan des Vermessungsbüros Ebenbichler vom 22.01.2008 (siehe Beilage 10) ist die Zufahrtssituation über die Tuxer Landesstraße und die Wegparzelle dargestellt. Die grün gefärbten Einträge wurden zur besseren Anschaulichkeit der Erschließungssituation vom SV eingefügt.

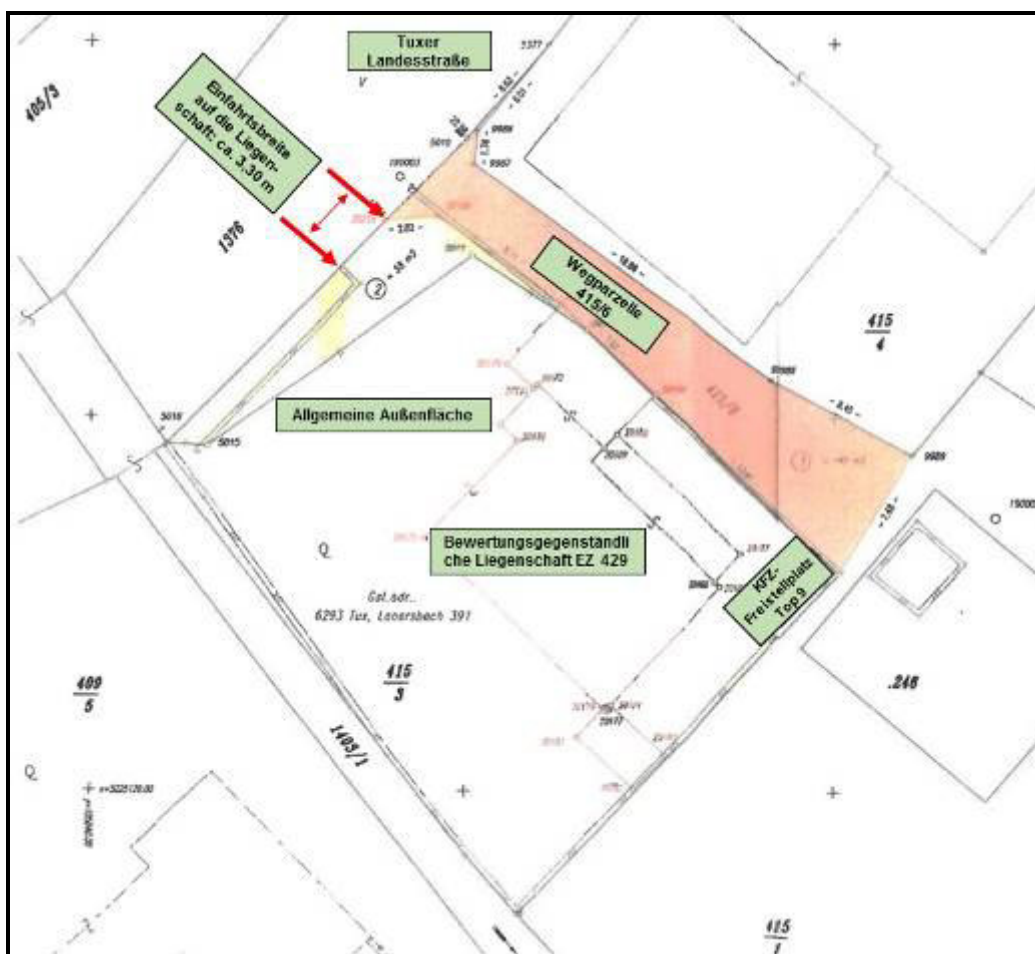


Abbildung 3: Vermessungsplan - Erschließungssituation für die Liegenschaft EZ 429

Hinweise:

1. Auf der Wegparzelle 415/6 ist kein Geh- oder Fahrrecht zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 429 einverleibt. Um den KFZ-Freistellplatz Top 9 auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu erreichen, ist aber die Benützung der Wegparzelle 415/6 notwendig. Auch auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht keine Einverleibung eines Geh- oder Fahrrechtes.
2. Im Bereich der Einfahrt von der Tuxer Landesstraße besteht zwischen der in diesem Bereich abgeschrägten Wegparzelle 415/6 und der auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehenden Mauer eine Einfahrtsbreite von ca. 3,30 m. Auf Grund der abfallenden Geländetopographie ist es aber notwendig den abgeschrägten Bereich des Grundstückes 415/6 beim Zufahren mit einem Auto zu nutzen.
3. Wenngleich im Grundbuch sowohl der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft als auch auf der Wegparzelle 415/6 kein Geh- und Fahrrecht einverleibt ist, könnte zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein ersessenes Recht bestehen. Ob ein solches tatsächlich besteht, kann vom gefertigten SV nicht beurteilt werden, weil von ihm keine Rechtsfragen beantwortet werden dürfen. Vom gefertigten SV wird lediglich auf die oben beschriebene Thematik ausdrücklich darauf hingewiesen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Erschließung der Liegenschaft von der Tuxer Landesstraße L 6 bzw. die Zufahrt zum KFZ-Abstellplatz Top 9 über die Wegparzelle 415/6.



Abbildung 4: Erschließung der Liegenschaft EZ 429 - Kataster tirisMaps 2025

Der Zugang zu Top 1, Top 2 und Top 3 erfolgt über den befestigten Außenplatz, der mit rötlichen Betonverbundsteinen ausgelegt ist, von der Nordwestseite durch eigene Eingänge (Wohnungen Top 2 und Top 3) bzw. über eine Außenstiege (Geschäftslokal Top 1) in das Kellergeschoß. Die KFZ-Freistellplätze Top 5 bis Top 8 liegen auf dem befestigten Außenbereich im nordwestlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich des Erdgeschoßniveaus, haben aber am Boden keine Markierung. Der KFZ-Abstellplatz Top 4 liegt seitlich angrenzend an den Eingang in den Windfang der Wohnung Top 3 und grenzt nordwestseitig direkt an die Außenmauer des der Wohnung Top 3 zugeordneten Abstellraumes. Der KFZ-Freistellplatz Top 9 liegt auf dem Niveau des Kellergeschoßes und grenzt mit der Längsseite an die südostseitige Grundstücksgrenze an bzw. mit der Breitseite nordöstlich an die an der Liegenschaft vorbeiführende Wegparzelle 415/6.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, grenzen an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bebaute Grundstücke unterschiedlicher Größe und Nutzung an, liegt nordöstlich der Liegenschaft der Parkplatz der Eggalmbahn und schließt südostseitig eine derzeit unbebaute Liegenschaft an.



Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Digitale Katastralmappe³

Tux ist von Mayrhofen über die Tuxer Landesstraße (L 6) erreichbar, die von 1911 bis 1913 erbaut wurde. Die beiden Bushaltestellen „Lanersbach Eggalmbahn“ liegen in einer Entfernung von ca. 30 m Luftlinie. Durch die nahe

³ Vgl. Land Tirol-tirisMaps, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.3 Widmung, Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen und im unmittelbaren Bereich über die Tuxer Landesstraße L6. Die Adresse der Liegenschaft lautet Tux, Lanersbach 391.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das zur Liegenschaft EZ 429 gehörige Grundstück 415/3, auf dem das Gebäude Lanersbach 391 steht, als Tourismusgebiet gem. § 40 (4) TROG gewidmet (siehe Beilage 16).



Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung⁵

Das Grundstück 415/3 hat laut Grundbuchsauszug eine Größe von 690 m² und ist nicht in den Grenzkataster eingetragen (siehe Beilage 1).

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, besteht für das Grundstück 415/3 auf einem schmalen Streifen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze die Festlegung als rote Gefahrenzone (siehe Beilage 17). Der restliche Bereich des Grundstückes liegt in keiner Gefahrenzone und auch in keinem Überflutungsgebiet.



Abbildung 8: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025- Gefahrenzonenplan⁶

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

⁶ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

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

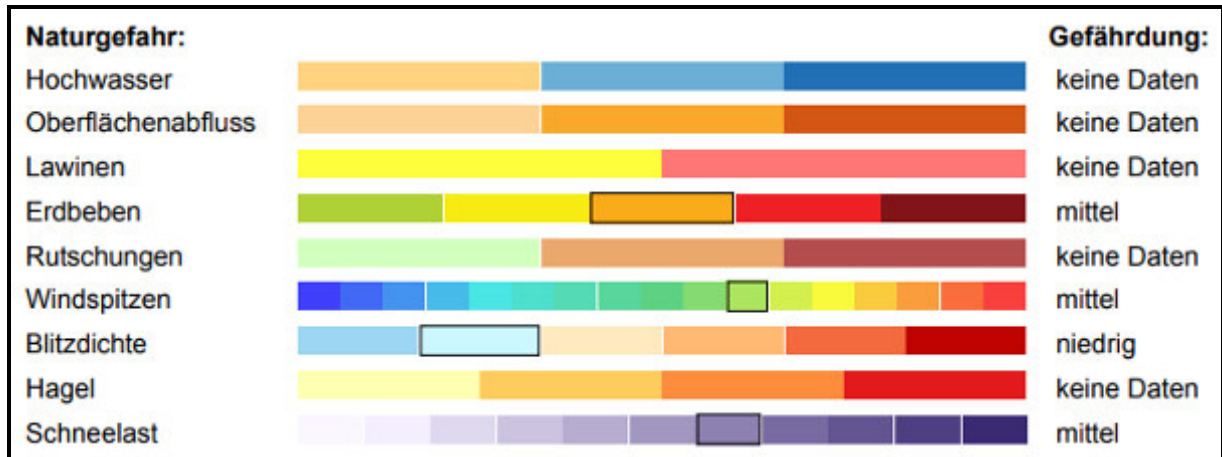


Abbildung 9: HORA-Pass - Gefahrensituation⁷

Die 3-D Visualisierung von HORA zeigt, dass für das Grundstück 415/3 laut HORA kein erhöhtes Risiko bei Hochwasser besteht, weil für das Gebäude die max. Wassertiefe mit 0,00 m ausgewiesen wird.



Abbildung 10: HORA - Hochwasserrisiko 3-D Visualisierung⁸

⁷ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

⁸ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

Laut Abfrage im Altlastenatlas scheint das Grundstück 415/3 nicht im Verzeichnis der Altlasten auf. Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Altlastenverzeichnis aufscheint, 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. Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft, auf der die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte liegen, ganzjährig besonnt sind, aber in den Wintermonaten nur eine geringe Sonnenscheindauer besteht.

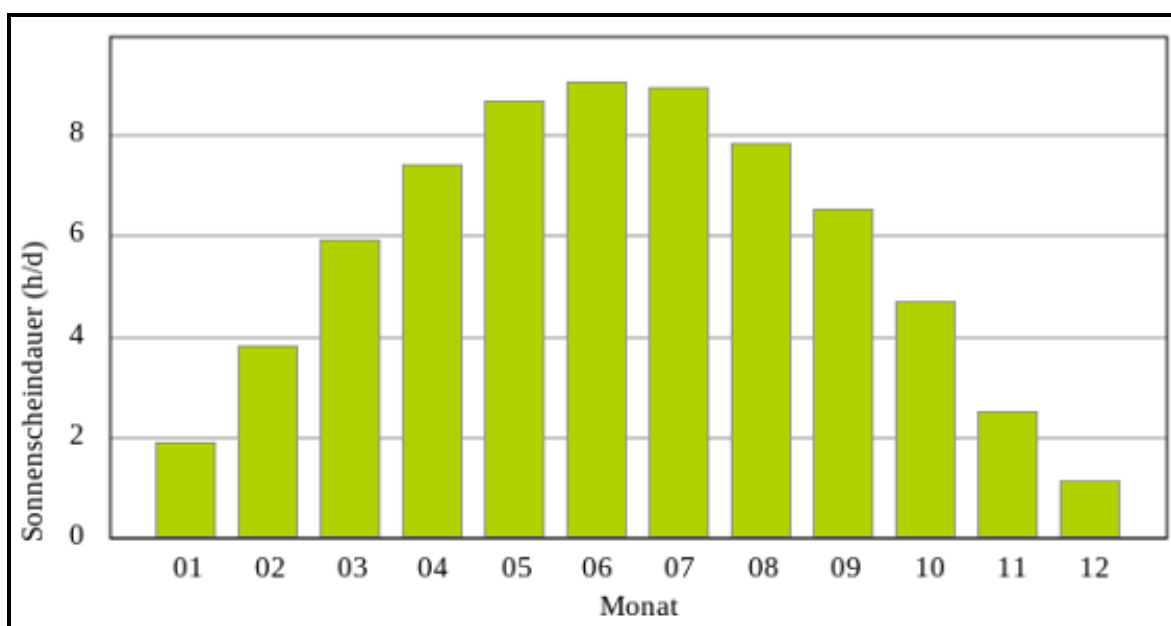


Abbildung 11: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden⁹

Umgebungsärm

Durch die unmittelbare Lage der Liegenschaft an der Tuxer Landesstraße bestehen für diese Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr. Dies wurde dem SV auch von Herrn Timothy Jones bei der Befundaufnahme so bestätigt. Nach der Tiroler „Dienstanweisung Lärmschutz Straße“ werden bei Überschreitung von 60 dB während eines Zeitraumes von 24 h oder 50 dB während des Nachtzeitraumes Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben, sofern technische und wirtschaftliche Umstände dies erlauben. Da diese Grenzwerte in Lanersbach knapp erreicht, aber nicht deutlich überschritten werden, gelten für das Grundstück 415/3, Lanersbach 391, keine verpflichtenden Schutzmaßnahmen, wenngleich eine lokal erhöhte Lärmbelastung durch Spitzentourismus (v. a. Transferverkehr zum Gletscherskigebiet) auch möglich ist.

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

Leitungsanschlüsse

Das Wohnhaus ist laut erteilter Auskunft an das örtliche Wasser- und Kanal- und elektrische Stromnetz angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Andere Versorgungsleitungen für Telefon oder Internet sind gegeben.

Aus dem Baubescheid vom 11.09.2008 (siehe Beilage 5) ergibt sich, dass sowohl Niederschlags- als auch Oberflächenwässer auf dem Grundstück fachgerecht zu versickern oder abzuleiten sind und nicht in öffentliche Verkehrsflächen eingeleitet werden dürfen.

7.4 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht folgende Eintragung:

Mit der Liegenschaft EZ 429 GB Tux ist unter A2-LNR 1 auf Grund der Urkunde vom 31.10.2008 die Zuschreibung einer Teilfläche aus Gst 415/1 und die Einbeziehung in das Gst. 415/3 einverleibt. Im Vermessungsplan vom 22.01.2008 (siehe Beilage 10) ist die Lage der in das bewertungsgegenständliche Grundstück einbezogenen Teilfläche graphisch dargestellt und angegeben, dass die einbezogene Fläche 58 m² beträgt.

Hinweis:

Im A2-Blatt ist kein Recht des Gehens und Fahrens auf der ostseitig angrenzenden Wegparzelle 415/6 einverleibt. Siehe dazu auch die Ausführungen in diesem Gutachten unter Pkt. 7.2., Abbildung 3.

Im C-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Einverleibungen und Anmerkungen:

1. C-LNr 24, 25 und 29: Pfandrechte

Die unter C-LNR 24, 25 und 29 einverleibten Pfandrechte haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte und werden daher bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

2. C-LNr 30, 32 und 32: Klagsanmerkungen und Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Die angemerkten Klagen und die Anmerkungen betreffend der Einleitung des Versteigerungsverfahrens haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte und werden daher bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

7.5 Beschreibung Wohnhaus und Bewertungsobjekte

Nachfolgend werden in Pkt. 7.5.1 einerseits die Bescheide beschrieben, welche die Errichtung, den Zu- und Umbau u.dgl. des Gebäudes bzw. von einzelnen Wohnungseigentumsobjekten betreffen und andererseits in Pkt. 7.5.2 die Begründung von Wohnungseigentum samt Nutzwertgutachten und Nutzflächen. Weiters wird auch eingegangen auf die Verwaltung der Liegenschaft und den damit zusammenhängenden Fragen bzw. in Pkt. 7.5.3 auf die Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten. In Pkt. 7.5.4 werden die Bewertungsobjekte beschrieben und der Zustand und die Ausstattung mit Fotos dokumentiert.

7.5.1 Allgemeine Beschreibung

Auf der Liegenschaft wurde auf Grund des Baubescheides vom 19.07.1966 (siehe Beilage 2) ein Wohnhaus errichtet, das aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß bestand. Laut der in den Bescheid integrierten Baubeschreibung sollte das Wohnhaus wie folgt errichtet werden:

Baubeschreibung:

Der Bauwerber beabsichtigt auf Gp.415/3 der KG. Tux den Neubau eines Wohnhauses nach den vorliegenden Plänen zu errichten. Das Kellerwerk wird in Stampfbeton, das aufgehende Mauerwerk des Erd und Obergeschoßes in Betonholsteinen 25 cm stark und einer 5 cm starken Heraklithisolierung aufgeführt. Sämtliche Decken werden massiv (Keller-, Erd- und Obergeschoßdecke) ausgebildet. Die Dacheindeckung erfolgt mit Zementfalsplatten. Die Wasserversorgung erfolgt aus der Gemeindewasserleitung. Um die Anschlußgenehmigung ist bei der Gemeinde gesondert anzusuchen. Licht- und Kraftstromanschluß ist aus dem bestehenden Stromnetz der Tiwag gesichert. Die Abwässer werden über eine Dreikammerige Kläranlage in den Tuxbach geleitet.

Mit Bescheid vom 04.08.1975 (siehe Beilage 4) wurde die Benützungsbewilligung für das baubehördlich bewilligte Bauvorhaben erteilt. Im Bescheid wurden verschiedene Ergänzungsarbeiten vorgeschrieben.

Mit Bescheid vom 11.09.2008 (siehe Beilage 5) wurde die baubehördliche Bewilligung zum Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses erteilt. Laut Baubescheid sollte der Zu- und Umbau folgende Baumaßnahmen und Erweiterungen umfassen:

Es ist geplant, am bestehenden Wohnhaus einen Zu- und Umbau zu errichten. Dieser besteht aus einem Anbau im Keller, einen Zubau Windfang im EG, der Ausbau des Dachgeschoßes und Umbauarbeiten im Inneren des Gebäudes. Dadurch entstehen 2 abgeschlossene Wohnungen, die als Kellerräume genehmigten Räume werden betrieblich genutzt, insbesondere ein Büro und die Werkstatt, wobei die Verkaufsfläche 60 m² beträgt. Insgesamt sind lt. Stellplatzverordnung 8 Abstellplätze für PKW erforderlich (Wohnung DG – 3, Wohnung EG – 2, Verkauf 3). Die Erschließung ist aufgrund der Bestandbebauung gegeben.

Laut der Baubeschreibung vom 01.08.2008 (siehe Beilage 6) war geplant das Bauvorhaben wie folgt zu errichten:

Art der Konstruktion:	Holzriegelbauweise
Art des Schallschutzes	Gipskartonvorsatzschale, Trittschalldämmung
Art der Wärmedämmung:	WDVS 10 cm
Art der Heizung:	Bestehende Zentralheizung

Die Bauteile und Einrichtungen des Zu- und Umbaus sollten laut Baubeschreibung wie folgt geschaffen werden:

Wände (Fassade): (Struktur, Farbe)	Putz weiß, Holzverschalung braun
Dachhaut: (Material, Struktur, Farbe)	Dachplatten braun (grau) antrazit
Fundamente: (Form, Material)	Betonfundamente
Zwischenwände: (Material)	Trockenbau
Dach: (Form, Konstruktion, Neigung)	Satteldach mit Quergiebel 21 Grad
Stiegen: (Form, Konstruktion, Material)	Betonstiegen
Fenster: (Konstruktion, Material)	Holzfenster
Verglasungen:	Isolierverglasung
Art d. Rauch- und Abgasfänge:	Isolierkamin Lichter Querschnitt: <u>d= 20</u>
Blitzschutzanlage: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Art der Anlage: _____
Brandschutzeinrichtung:	lt. feuerpolizeilicher Vorschreibung
wie z.B. Feuerlöscher, Wandhydrant, Brandmeldeanlage, Automatische Löschanlage, Flucht- wegorientierungsbeleuchtung, etc.	

Weil die Liegenschaft im Jahr 2008 in der gelben Gefahrenzone lag, wurden von der Wildbach- und Lawinenverbauung mit Schreiben vom 22.08.2008 (siehe Beilage 8) verschiedene Auflagen für den Zu- und Umbau vorgeschlagen, die dann in den Bescheid vom 11.09.2008 (siehe Beilage 5) eingearbeitet wurden.

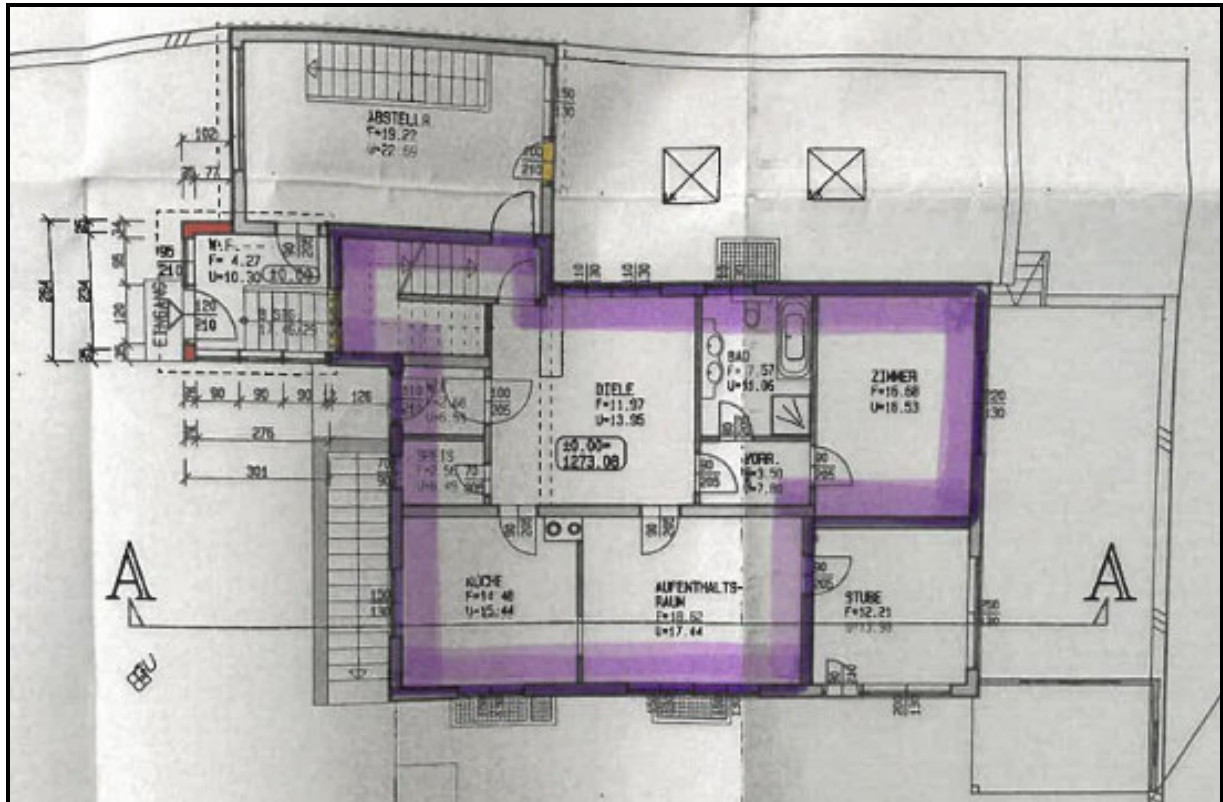
Trotz der stark verringerten Gefährdung ist durch die Art der Planung die notwendige Sicherheit in Bezug auf die Wildbachgefährdung nicht gegeben.

Bei der notwendigen Umplanung sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

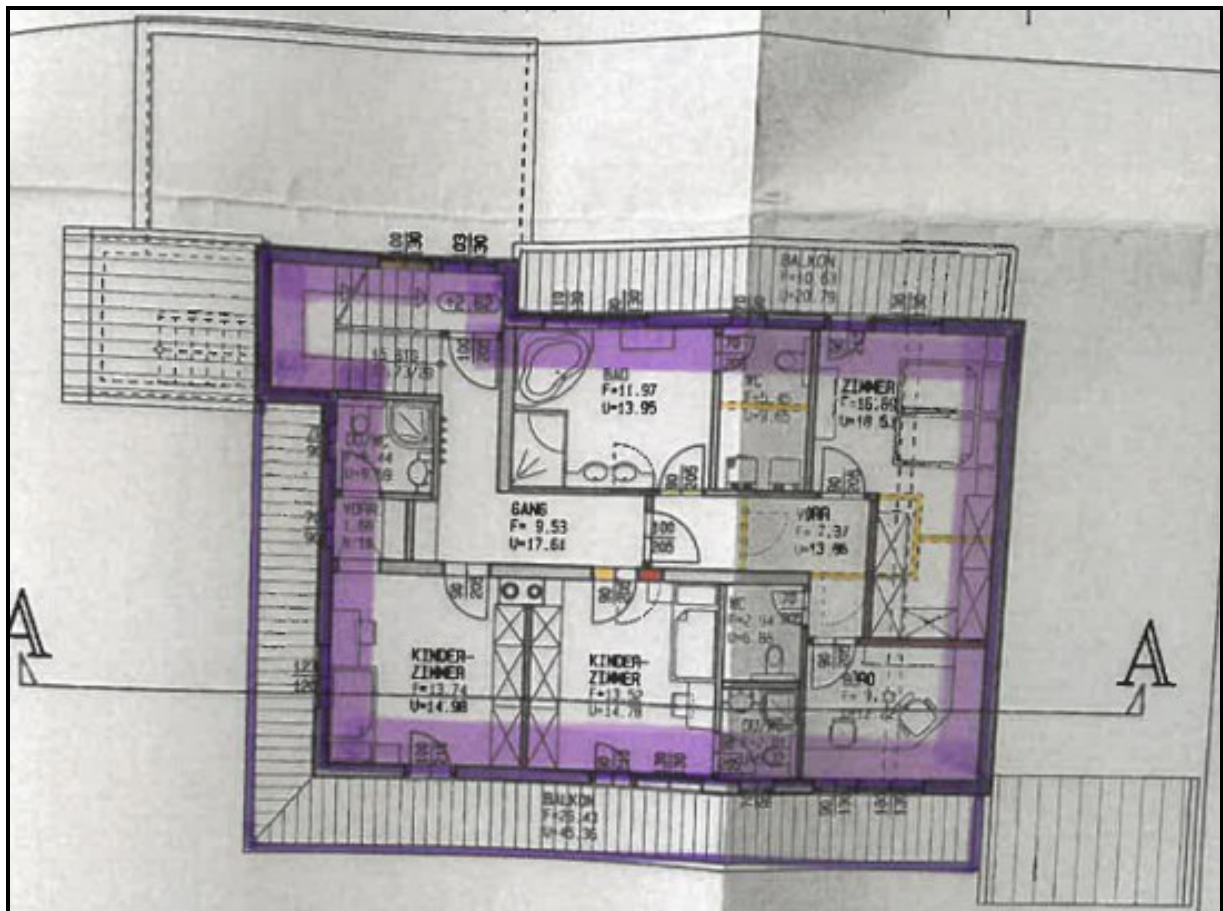
- Der Eingang im EG ist so zu gestalten, daß das Türschwenniveau einen wirksamen Höhenunterschied gegenüber dem für den Abfluß maßgeblichen Umgebungsgelände von min. 0,3 m aufweist.
- Die tiefliegende Außentür im Kellergeschoß ist entweder wegzulassen, oder durch entsprechende Begrenzungsmauern abzusichern, wobei diese Begrenzungsmauern wiederum die erforderlichen wirksamen Höhenunterschiede zum umliegenden Nachbargelände aufweisen müssen.
- Der bestehende Stiegenabgang ist ebenfalls mit einem wirksamen Höhenunterschied der obersten Stufe von min. 0,3 m auszuführen.

Auf den nachfolgend abgebildeten Grundrissplänen, die auf Grund des Baubescheides vom 11.09.2008 baubehördlich bewilligt wurden (siehe Beilage 7), wurde vom SV der Gebäudezustand mit einer lila Färbung markiert, der auf Grund des Bescheides vom 19.07.1966 (siehe Beilage 2) errichtet wurde.

Erdgeschoß



Obergeschoß



Kellergeschoß

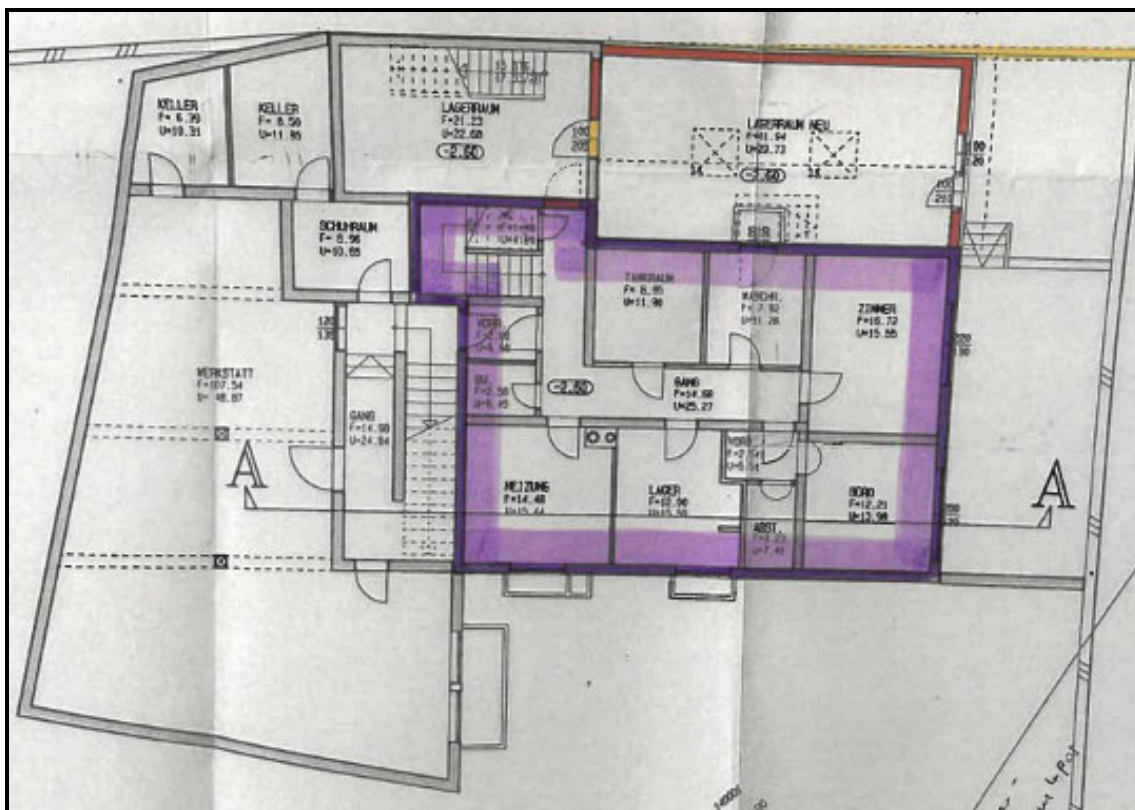


Abbildung 12: Grundrisspläne EG, OG, KG laut Bescheid vom 11.09.2008 mit Bestand 1966

Hinweise:

Gegenüber den vorhin abgebildeten Grundrissplänen konnten bei der Befundaufnahme folgende Änderungen in der Inneneinteilung von Räumen festgestellt werden:

1. Die Inneneinteilung des Lagerraumes neu (43,20 m²) wurde im Inneren durch Unterteilung und Bildung von mehreren Räumen verändert.
2. Die Innenstiege vom Lagerraum (21,23 m²) vom KG zum Abstellraum (18,96 m²) im Erdgeschoß besteht nicht.
3. Die Mauer in der Werkstätte (KG) zum Lichtschacht wurde entfernt.
4. Im Obergeschoß wurde die Inneneinteilung von Zimmern und Sanitärräumen im südlichen Bereich verändert.
5. Weitere Änderungen gab es auch im Dachgeschoß (Südostbalkon besteht nicht, der Westbalkon ist im Bereich der Brüstung anders ausgeführt, der an den Vorraum anschließende Abstellraum besteht nicht).

Zum Zustand und der Ausstattung des Gebäudes bzw. der Bewertungsobjekte teilte Herr Timothy Jones dem SV bei der Befundaufnahme folgendes mit:

1. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit einer zentralen Heizanlage mittels Öl. In den beheizten Räumen bestehen Radiatoren, teilweise sind Fußbodenheizungen verlegt. In welchen Räumen eine Fußbodenheizung verlegt ist, wurde dem SV nicht mitgeteilt.

2. Der bestehende Öltank, der ein Stahltank ist und seit 1966 besteht muss erneuert werden.
3. Im Erd- und Obergeschoß sind noch alte Fenster samt Verglasung eingebaut. Lediglich im Dachgeschoß wurden im Jahr 2008 neue Fenster eingebaut.
4. Der Zubau ist abgesunken, weil sich Fundamente abgesetzt haben.
5. Etliche Jalousien sind kaputt und nicht mehr funktionstüchtig.
6. Im Kellergeschoß gibt es Wassereintritte im Bereich des Lagerraumes neu (43,20 m²) zum Lagerraum (21,23 m²) und auch im Bereich des Lichtschachtes der Werkstatt.
7. Die Einbauküchen in der Wohnung Top 2 und Top 3 wurden im Jahr 2011 eingebaut. Diese sind Ikea-Küchen.
8. Die Wohnung Top 3 wird an Feriengäste vermietet. Die Wohnung Top 2 wird eigen genutzt.
9. Die Werkstätte samt anschließenden Kellerräumen wurde ursprünglich als Schiverleih genutzt und anschließend als kleine Bierbrauerei.
10. Der KFZ-Freistellplatz Top 9 besteht nicht.

Heizung / Warmwasseraufbereitung

Die Wohnungen und teilweise auch Räume im Kellergeschoß des Bestandgebäudes werden durch Radiatoren beheizt, die mit Wärmeenergie durch die zentrale Ölheizung versorgt werden.





Im Tankraum steht ein Öltank aus Stahl.



Allgemeine Hinweise zur Heizanlage

Laut erteilter Auskunft erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung über die zentrale Heizanlage. Ob die Werkstätte und die anschließenden Kellerräume über die bestehende Heizanlage beheizt werden, konnte vom SV nicht festgestellt werden. Jedenfalls konnten in der Werkstätte und den angrenzenden Kellerräumen keine Heizkörper gesehen werden. Lediglich im Lagerraum neu bestand ein Heizkörper. Ob in der Werkstätte oder anderen Kellerräumen im Zubau Fußbodenheizungen verlegt sind, konnte ebenfalls nicht festgestellt werden.

Festgestellt werden konnte, dass im Zubaubereich und im Heizraum Gasleitungen verlegt sind. Es besteht aber kein Gaszähler und es konnte auch nicht festgestellt werden, ob eine Gas-Therme installiert ist.

Festgestellt werden konnte im Heizraum auch, dass verschiedene Leitungen offen enden und nicht mit Geräten oder anderen Leitungen verbunden sind.

Im Zubau des Kellergeschoßes bestanden kein Strom und auch keine Beleuchtung, sodass die Räume nur mittels einer Handytaschenlampe ausgeleuchtet werden konnten. Dadurch war es nur sehr schwer möglich den Gesamtzustand dieser Räume festzustellen. Zudem waren in den Kellerräumen verschiedenste Sachen gelagert bzw. die Räume vollgestellt, sodass es vielfach nicht möglich war festzustellen, ob Radiatoren installiert sind oder nicht.

Insgesamt befanden sich der Heiz- und auch der Tankraum in einem mangelhaft instand gehaltenen Zustand. Ob die Heizanlage ordnungsgemäß funktioniert konnte nicht festgestellt werden.

Hingewiesen wird auch, dass im Bauakt kein Genehmigungsbescheid für die Ölheizung und die Aufstellung eines Öltanks gefunden werden konnte.

Energieausweis

Für das Gebäude besteht kein Energieausweis. Daher kann vom SV auch keine Auskunft zum Heizwärmebedarf oder dem Gesamtenergieeffizienzfaktor gemacht werden.

7.5.2 Wohnungseigentum und Nutzwerte

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 429 wurde auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages vom 31.20.2008 (siehe Beilage 12) Wohnungseigentum begründet. Auf Basis der im Nutzwertgutachten vom 29.09.2008 (siehe Beilage 11) ermittelten Nutzwerte wurden folgende Wohnungseigentumsobjekte gebildet:

1.	für das <i>Geschäftslokal</i> TOP 1 im Kellergeschoss, samt Zubehör, ein Nutzwert von	146
2.	für die <i>Wohnung</i> TOP 2 im Erdgeschoss, samt Zubehör, ein Nutzwert von	115
3.	für die <i>Wohnung</i> TOP 3 im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, ein Nutzwert von	260
4.	für den <i>KFZ-Freistellplatz</i> TOP 4 ein Nutzwert von	3
5.	für den <i>KFZ-Freistellplatz</i> TOP 5 ein Nutzwert von	3

6. für den <i>KFZ-Freistellplatz</i> TOP 6 ein Nutzwert von	3
7. für den <i>KFZ-Freistellplatz</i> TOP 7 ein Nutzwert von	3
8. für den <i>KFZ-Freistellplatz</i> TOP 8 ein Nutzwert von	5
9. für den <i>KFZ-Freistellplatz</i> TOP 9 ein Nutzwert von	3
GESAMTNUTZWERT	541

Die Nutzwerte der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wurden im Nutzwertgutachten vom 29.09.2008 (siehe Beilage 11) wie folgt ermittelt:

TOP 1				
Sonstige Selbständige Räumlichkeit Geschäftslokal im Kellergeschoss				
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²		Nutzwert
Werkstatt	107,54			
Schuhraum	6,95			
Keller	8,50			
Keller	6,39			
Summe:	129,38	0,90	116,442	
Podest	2,06			
Podest	1,82			
Gang	11,03			
Summe:	14,91	0,30	4,473	
Zuschlag interner Treppenlauf:			1,0	
Summe:			121,915	122
<i>Zubehör Kellergeschoss:</i>				
Vorraum	2,68	0,40		1
Dusche	2,58	0,40		1
Lager	12,00	0,40		5
Vorraum	2,64	0,40		1
Abstellraum	3,23	0,40		1
Büro	12,22	0,40		5
WC	2,13	0,40		1
Zimmer	16,72	0,40		7
<i>Zubehör Außenbereich:</i>				
Garten Top1	36,62	0,05		2
Nutzwert Top 1				146

Abbildung 13: Nutzwerte und Nutzflächen Geschäftslokal Top 1

TOP 2				
Selbständige Wohneinheit Erdgeschoss				
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²		Nutzwert
WF	2,68			
Speis	2,58			
Küche	14,48			
Aufenthaltsraum	18,62			
Diele	20,72			
Bad	7,57			
Vorraum	3,50			
Zimmer	16,68			

Stube	12,21		
Summe:	99,04	0,95	94
<i>Zubehör Kellergeschoss</i>			
Waschraum	7,92	0,30	2
<i>Zubehör Aussenbereich:</i>			
Gartenhaus	9,49	0,30	3
Garten Top2	162,13	0,10	16
Nutzwert Top 2			115

Abbildung 14: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 2

TOP 3				
Selbständige Wohneinheit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss				
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²		Nutzwert
EG, OG:				
WF	4,21			
Abstellraum	18,98			
Podest	1,62			
Gang	9,52			
Vorraum	1,66			
DU/WC	3,30			
Kinderzimmer	13,74			
Kinderzimmer	13,52			
Bad	11,71			
WC	5,36			
Vorraum	7,37			
Zimmer	17,02			
Büro	9,13			
WC	2,94			
DU/WC	2,81			
Summe:	122,89	1,00		122,890
DG:				
Podest	1,89			
Vorraum	5,92			
WC	2,25			
Abstellraum	2,11			
TV-Raum	8,68			
Speis	3,80			
Wohnküche	62,63			
Summe:	87,28	1,10		96,008
KG:				
Lagerraum	21,23			
Lagerraum neu	43,20			
Summe:	64,43	0,40		25,772
<i>Zuschlag Balkone</i>				
OG:				
Balkon	26,43			
Balkon	10,63			
Summe:	37,06	0,20		7,412

Zuschlag Balkone			
<i>DG:</i>			
Balkon	13,82		
Balkon	4,74		
Balkon	6,59		
Summe:	25,15	0,22	5,533
Zuschlag interne Treppenläufe:	Als Absolutwert		2,00
Summe:			259,615
Nutzwert Top 3			260

Abbildung 15: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 3

Hinweis:

Der im Dachgeschoß geplante südostseitige Balkon (4,74 m²) der Wohnung Top 3 wurde nicht errichtet. Daher müssten vom vorhin ausgewiesenen Gesamtnutzwert 2 Nutzwerte abgezogen werden. Dadurch würde sich der Gesamtnutzwert erniedrigen und auch der Mindestanteil für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte ändern.

TOP 4			
KFZ-Freistellplatz			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ-Freistellplatz	17,40	0,20	3
Nutzwert Top 4			3
TOP 5			
KFZ-Freistellplatz			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ-Freistellplatz	13,05	0,20	3
Nutzwert Top 5			3
TOP 6			
KFZ-Freistellplatz			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ-Freistellplatz	12,94	0,20	3
Nutzwert Top 6			3
TOP 8			
KFZ-Freistellplatz			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ-Freistellplatz	24,16	0,20	5
Nutzwert Top 8			5
TOP 9			
KFZ-Freistellplatz			
Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²	Nutzwert / m ²	Nutzwert
KFZ-Freistellplatz	13,85	0,20	3
Nutzwert Top 9			3

Abbildung 16: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8, Top 9

Laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2008 (siehe Beilage 111) bestehen auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux folgende **Allgemeinflächen**:

Kein Wohnungseigentum besteht am Gang, Tankraum und Heizraum im Kellergeschoss, dem Gang im Erdgeschoss und den Flächen Zufahrt/Garten Allgemein und Zugang Allgemein im Aussenbereich.

Hausverwaltung – Rücklage - Betriebskostenabrechnungen

Laut Mitteilung von Herrn Timothy Jones wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eigen verwaltet.

Es werden keine Betriebskostenabrechnungen erstellt und auch keine Rücklage gebildet.

Für einen Erwerber eines Wohnungseigentumsobjektes ist nachteilig, dass bisher keine Rücklage gebildet wurde. Sollten daher Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft anfallen, müssen diese von einem zukünftigen Wohnungseigentümer direkt bezahlt werden.

Ob bei den Betriebskostenabrechnungen eine verbrauchsabhängige Ermittlung betreffend Heizung, Warm- und Kaltwasser und Strom möglich ist, kann vom SV nicht beurteilt werden, weil dazu eine genaue Überprüfung durch einen Sanitär-, Heizungs- oder Elektrotechniker notwendig ist.

7.5.3 Vermietung von WE-Objekten

Bei der Befundaufnahme war die Wohnung Top 3 an Feriengäste vermietet. Die Wohnung Top 2 wird von Herrn Timothy Jones eigen genutzt. Das Geschäftslokal Top 1 steht leer und es werden lediglich verschiedene Räume zu Lagerzwecken von Herrn Timothy Jones genutzt. Die KFZ-Abstellplätze werden eigen genutzt bzw. auf die Dauer der Miete der Wohnung Top 3 von Feriengästen teilweise genutzt.

Laut Mitteilung von Herrn Timothy Jones werden von den Wirtschaftstreuhändern Höllwarth+Höllwarth für die vereinnahmten Mieteinnahmen aus der Vermietung jährliche Überschussrechnungen erstellt. Vom Rechtsvertreter des Verpflichteten Herrn RA Mag. Heinrich Luchner wurden dem Sachverständigen die Überschussrechnungen der Jahre 2021 und 2022 übermittelt.

Auf Grund der Überschussrechnungen (siehe Beilage 15) ergeben sich für die Jahre 2021 und 2022 folgende Mietzinseinnahmen ohne Betriebskosten und Strom für die Ferienwohnung Top 3:

	Jahr 2021	Jahr 2022
Betriebsertrag Ferienwohnung	€ 40 278,95	€ 8 829,23
Raumaufwand (Instandhaltung Gebäude, Heizmaterial, Strom)	€ 6 009,76	€ 185,00
Sachversicherungen	€ 1 610,77	€ 1 816,65
Mietzinseinnahme Ferienwohnung	€ 32 658,42	€ 6 827,58

Warum die Mietzinseinnahmen im Jahr 2022 für die Ferienwohnung so gering waren, kann vom SV nicht beurteilt werden. Dies insbesondere deshalb, weil im Jahr 2022 keine Lockdowns auf Grund von Corona waren.

Hinweis:

Weil dem SV keine aktuellen Überschussrechnungen für die Jahre 2023 und 2024 übermittelt wurden und die Überschussrechnungen für die beiden Jahre 2021 und 2022 sehr voneinander abweichen, werden diese für die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top 3 nicht herangezogen.

Allgemeine Hinweise zur Vermietung der Wohnung Top 3

Betreffend die Vermietung der Wohnung Top 3 gab es bereits im Jahr 2012 eine Anfrage der BH Schwaz an die Gemeinde Tux auf Grund einer Stellungnahme des Rechtsvertreters von Timothy Jones zum Thema Freizeitwohnsitz (siehe Beilage 13).

Weil im Zuge der Befundaufnahme nunmehr festgestellt werden konnte, dass die Wohnung Top 3 an Feriengäste vermietet wird, stellte der SV an den Bauamtsleiter der Gemeinde Tux die Anfrage, ob eine Vermietung an Feriengäste auf Grund der Widmung und der bestehenden baubehördlichen Bewilligungen möglich ist.

Vom Bauamtsleiter der Gemeinde Tux wurde dem SV zur vorigen Frage mit Email vom 26.09.2025 (siehe Beilage 14) wie folgt geantwortet:

Sehr geehrter Herr MMag. Dr. Hauswurz,

bezugnehmend auf Ihre Frage zur Nutzung der Wohnung Top 3 auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux (Lanersbach 391) darf ich Ihnen mitteilen, dass gemäß der bestehenden baubehördlichen Bewilligung eine Vermietung ausschließlich im Zusammenhang mit der Begründung eines Hauptwohnsitzes zulässig ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Alfred Bidner



Gemeinde Tux

Bauamt

6293 Tux – Lanersbach 470

Tel +43 5287 8555 13

Fax +43 5287 8555 12

bauamt@tux.gv.at

www.gemeinde-tux.at

7.5.4 Detailbeschreibung der Wohnungseigentumsobjekte

Nach der Tuxer Straße gelangt man auf den allgemeinen Vorplatz nördlich des Hauses, der von der Straße bis zu den Außenmauern des Gebäudes leicht abfällt und mit Verbundsteinen ausgelegt ist.



Von diesem Vorplatz gelangt zur Eingangstüre in das Stiegenhaus der Wohnung Top 3, zu der entlang des Hauses von Südwesten in das Kellergeschoß führenden Außenstiege zum Geschäftslokal Top 1, zum südwestseitig an das Haus anschließenden Garten der Wohnung Top 2 und zu den von Nordwesten an die Begrenzungsmauer anschließenden KFZ-Freistellplätze Top 5 bis Top 8. Weiters gelangt man auch zu dem an der nordostseitigen Grundstücksgrenze angrenzenden Abstellraum von Top 3 und den anschließenden KFZ-Freistellplatz Top 4.



Nach dem seitlich an den KFZ-Freistellplatz Top 4 anschließenden Eingang, vor dem im Außenbereich ein mit Granitplatten verkleidetes Podest und einer Stufe, gelangt man in einen Windfang, von dem links eine Stiege in den Abstellraum von Top 3 führt.



Geradeaus führt eine Stiege, deren Stufen und Spiegel ebenfalls mit Granitplatten verkleidet sind, und einer seitlich in eine Stahlwange eingesetzten Glasscheibe mit Edelstahlhandlauf, zu einem weiteren Podest, auf dem auch der Elektrokasten in die Südostwand eingebaut ist.



Vom Podest führt eine weitere Stiege mit seitlichem Edelstahlhandlauf in das Obergeschoß zu einem Podest, von dem man durch eine Futterstocktüre mit glattem Türblatt und Glaseinsatz in die Wohnung Top 3 gelangt. Ostseitig ist in die Außenwand ein Fenster mit Isolierverglasung eingebaut.



Nach der Eingangstüre gelangt man in den Gang, in dem ein Parkettboden verlegt ist. Nach der Eingangstüre führt rechts eine Stiege in das Dachgeschoß.



Vom Gang, der nach Südwesten und anschließend nach Südosten verläuft, werden die verschiedenen im Obergeschoß liegenden Räume erschlossen. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. In die Decke sind Beleuchtungspots eingelassen.



Geradeaus gelangt man durch eine Futterstocktüre mit furniertem Türblatt in ein Schlafzimmer, dessen Wände verputzt und gemalt sind. Die Decke ist mit einer Holzschalung verkleidet. In der Mitte besteht ein weiß gemalter Bereich, in dem ein rundes Lichtband montiert ist. Im Schlafzimmer ist ein Parkettboden verlegt. Westseitig besteht eine Tür auf den vorgelagerten Balkon. Nordseitig ist ein Fenster mit Raffstores im Außenbereich montiert.



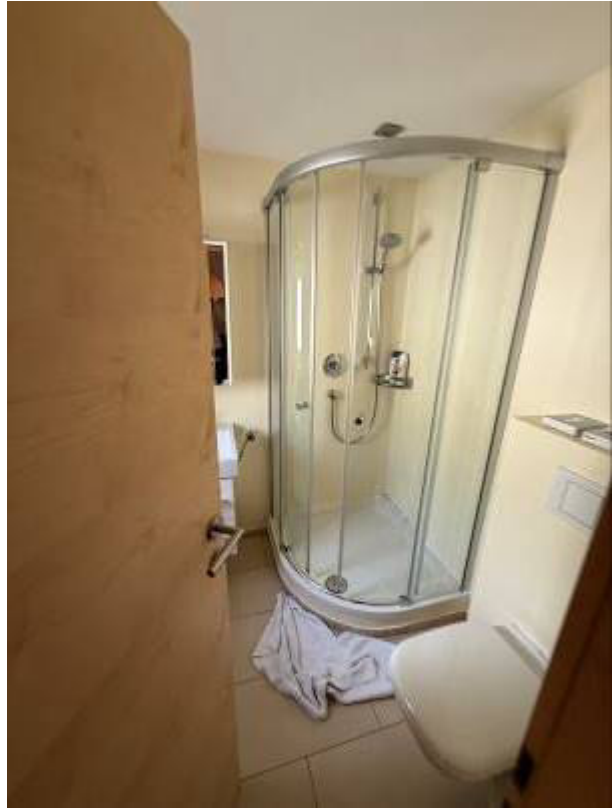
Vom Zimmer gelangt man ostseitig durch einen Rundboden in einen kleinen Vorraum und anschließend in das Bad. Vor dem Eingang in den Rundbogen ist ein Heizungs radiator an der Wand montiert, der teilweise durch das rückwärtige Bettteil verbaut ist.



Im Vorraum ist ein Fliesenboden verlegt. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. In die Decke ist ein Spot eingelassen. Nordseitig ist ein kleines Fenster eingebaut. Unterhalb besteht eine kunststoffbeschichtete Fensterbank.



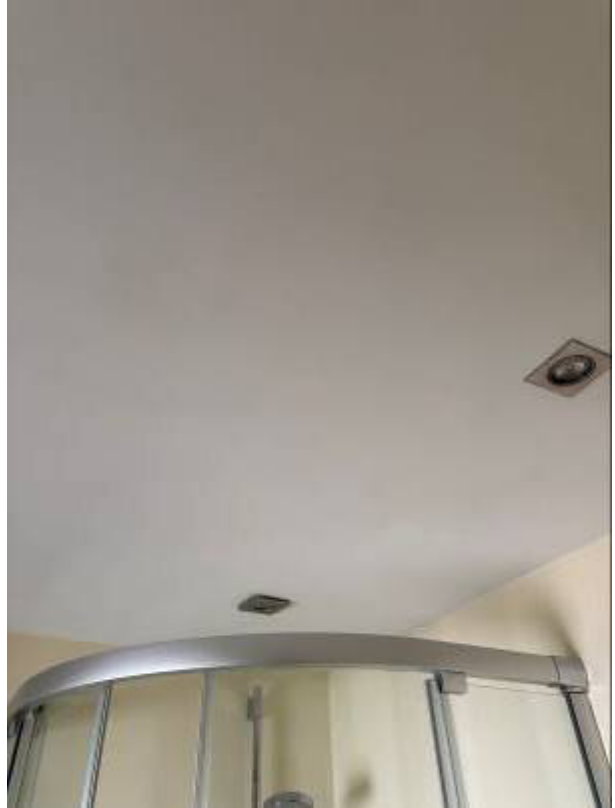
Zum Bad gelangt man durch eine Futterstocktüre mit glattem Türblatt und Edelstahlrückern.



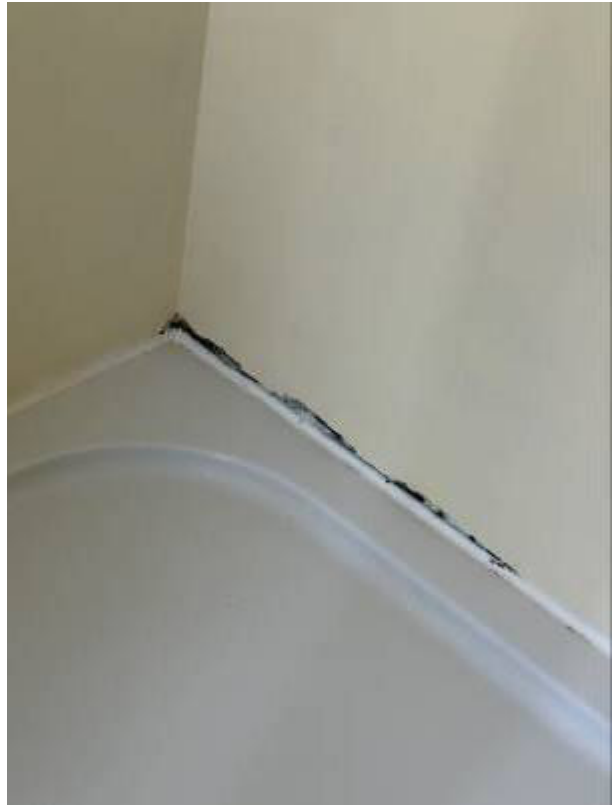
Im Bad sind eine abgerundete Dusche mit Duschtrennung, ein WC mit Unterputzpülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhebelmischer und zwei Schubladen unterhalb eingebaut.



Nordseitig ist ein Fenster mit Zweifachverglasung und blickdichter Glasscheibe eingebaut. Am Boden sind Fliesen verlegt. Die Wände sind bis zur Decke gemalt. Die Decke ist ebenfalls gemalt. In die Rigipsdecke sind indirekte Spots eingelassen.



Im Bereich der Duschtasse ist bei der Silikonfuge Putz bzw. die Farbe abgeplatzt und es hat sich auch an verschiedenen Stellen Schimmel gebildet.



Weiters gelangt man vom Gang zu einem weiteren Zimmer, das an das vorhin beschriebene südostseitig anschließt.



In diesem ist ein Dielenboden verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Decke ist mit einer einfachen Holzschalungsdecke verkleidet, die weiß gemalt wurde. Zum Balkon schließt eine Tür mit einem seitlichen Fenster an. Unterhalb des Fensters bestehen eine kunststoffbeschichtete Fensterbank und ein Heizungsradiator. Im Außenbereich sind beim Fenster und bei der Tür Raffstores montiert.



Anschließend gelangt man im Zimmer südseitig durch eine Futterstocktüre in das Bad mit Dusche. In diesem ist ein Fliesenboden verlegt. Die Wände sind bis zur Decke mit einem grünen Anstrich versehen.



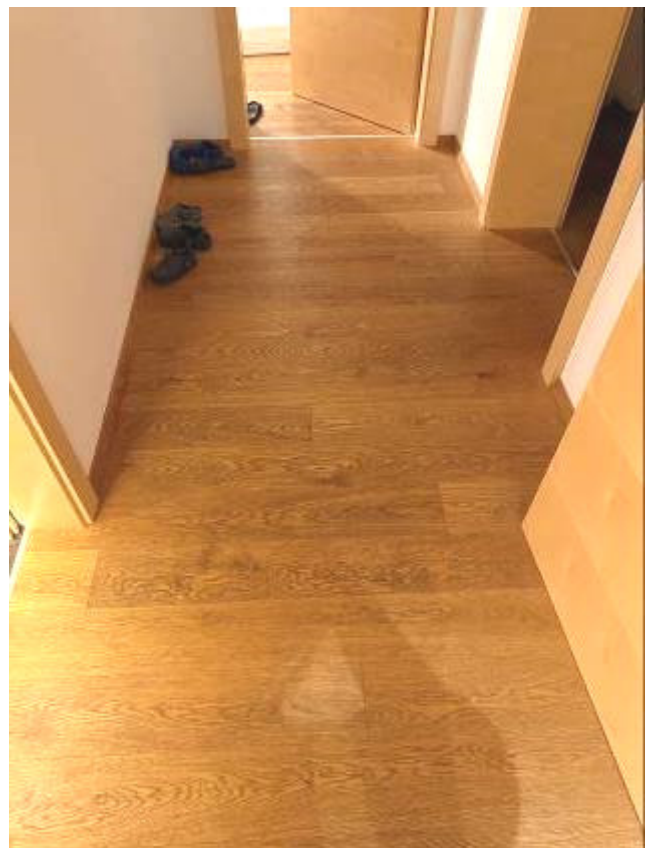
Das Bad ist mit einer abgerundeten Dusche, einem WC mit Unterputzspülkasten, einem Handwaschbecken mit zwei Schubladen unterhalb und einem Albert-Schrank oberhalb ausgestattet.



Westseitig ist ein Fenster mit einem Radiator unterhalb eingebaut.



Vom Gang gelangt man durch eine Futterstocktüre mit furniertem Türblatt zu einem Vorraum, von dem aus zwei Schlafzimmer und ein großes Bad mit Badewanne und Dusche zugebar sind.



Als erstes gelangt man nach dem Eingang links in das Bad, in dem ein Laminatboden verlegt ist. Wände und Decke sind mit unterschiedlichen Farben gemalt. In die Rigipsdecke sind Spots eingelassen.



Ausgestattet ist das Bad mit zwei Handwaschbecken mit Einhebelmischern, die auf einer anthrazitfarbenen Platte aufliegen. Unterhalb der Platte schließen 2 Reihen Schubläden an. Oberhalb ist an der Wand ein Spiegel mit zwei Beleuchtungskörpern montiert.



An den Waschtisch schließt eine im Nordwesteck eingebaute Dusche an, die barrierefrei zugehbar ist und eine Glasabtrennung hat. Bei den Silikonfugen ist im unteren Bereich an verschiedenen Stellen Schimmel feststellbar.



An die Dusche schließt eine ovale Badewanne mit einer Vorlegestufe an. Der Wandbereich hinter der Dusche ist mit roter Farbe, wie auch die anderen Wände, gemalt. Ausgestattet ist die Badewanne mit einem Einhebelmischer und einer Brause.



Nordostseitig ist in die Außenwand eine Türe mit seitlichem Fenster auf den Balkon eingebaut. Auf die Glasscheiben der Tür und des Fensters sind Sprossen aufgesetzt. Auf den weißen Türrahmen sind außen anthrazitfarbene Alubleche aufgesetzt. Außen sind bei der Tür und dem Fenster Raffstores montiert.



Die nordostseitige Außenwand des Hauses ist bis zum Dachstuhl mit Holz verschalt. Der Balkon hat einen Holzboden, eine Holzbrüstung mit aufgesetztem Blumentrog und wird teilweise vom Balkon des Dachgeschoßes überragt. Der Blumentrog und das Handlaufbrett sind mit Kupferblech eingefasst. Im Wandbereich die Verschalung ist speziell im Unterbereich durch Witterungseinflüsse verfärbt, teilweise ist auch Schimmelbildung feststellbar.



Vom Bad gelangt man südseitig durch eine Futterstocktür mit weißem Türblatt in das WC, in dem auch auf einem Podest eine Waschmaschine und ein Trockner stehen.



Ostseitig ist ein Fenster mit blickdichtem Glas eingebaut. Unterhalb besteht ein Heizungs radiator. Weiters ist in diesem Bad neben dem WC ein Podest eingebaut, seitlich davon wurde an der Wand ein Waschtisch mit Einhebelmischer montiert. Am Boden ist ein Laminatdielenboden verlegt. Die Wände sind bis zur Decke mit einem Anstrich versehen Die Decke ist gemalt und wurden in diese Spots eingebaut. Vor dem Eingang in das WC besteht an der Wand ein elektrischer Handtuchheizkörper.



Vom Gang gelangt man südostseitig durch eine Futterstocktür mit furniertem Türblatt in ein Schlafzimmer, in dem ein Dielenboden verlegt ist. Die Wände sind bis zur Decke verputzt und gemalt, ebenso auch die Decke, auf die Spots aufgesetzt sind.



Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit aufgesetzten Sprossen eingebaut, unterhalb besteht eine beschichtete Fensterbank und an der Wand unterhalb ein Radiator. Im Außenbereich sind Raffstores montiert. Dieser Bereich ist gegenüber dem Parifizierungsplan anders ausgeführt.



Anschließend gelangt man rechts in ein weiteres Zimmer, in dem ein Dielenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Auf die Decke ist eine Beleuchtungsgruppe aufgesetzt. Westseitig bestehen ein Fenster und eine Tür auf den vorgelagerten Balkon. Unterhalb sind beim Fenster eine beschichtete Fensterbank und darunter ein Heizungs radiator eingebaut.



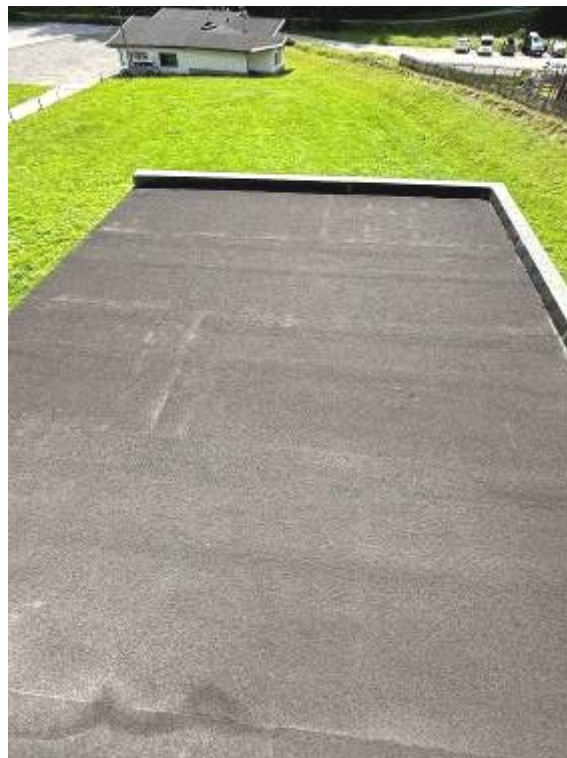
Durch die Tür gelangt man auf den Westbalkon, der einen Holzboden und eine Holzbrüstung mit aufgesetztem Blumentrog hat. Das Abdeckbrett ist mit eloxiertem Blech eingefasst.



Der Balkon verläuft entlang der gesamten Südwestseite und auch entlang der Nordwestseite bis zum Stiegenhaus der Wohnung Top 3. Bei den Fenstern und bei den Außentüren zum Balkon sind Raffstores montiert. Der südwestseitige Bereich des Balkons im Obergeschoß wird durch den darüberliegenden Balkon im Dachgeschoß überragt.



Südostseitig schließt an den Balkon das Dach vom überdachten Sitzplatz an, das mit Flämmppappe eingedeckt ist. Der Außenbereich des Daches, ausgenommen die Ostseite, ist mit Kupferblech eingefasst.



Im Gang des Obergeschoßes der Wohnung Top 3 sind an der Wand zwei Sprechanlagen, eine mit Video, montiert. Laut Mitteilung soll diese aber nicht funktionieren.



Nach der Eingangstüre ist im Obergeschoß an der Südwand im Gang auch ein Unterverteiler eingebaut. Dieser ist mit Automatenicherungen ausgestattet, ein FI-Schalter ist nicht eingebaut.



Nach der Eingangstüre im Obergeschoß der Wohnung Top 3 schließt rechts eine Stiege in das Dachgeschoß an. Auf den Stufen und auf den Podestflächen sind Holzdielen verlegt. Die Spiegel der Stufen sind mit Edelstahl verkleidet und die Wände sind bis zur Dachschräge verputzt. Seitlich des Treppenlaufes sind in Stahlwangen Glasscheiben eingesetzt, die mit Stahlhandläufen eingefasst sind.



Der Dachstuhl im Dachgeschoß ist als Sichtdachstuhl ausgeführt. Querlaufend bestehen massive Pfetten, auf denen die Sparren des Dachstuhles aufliegen. Im Dachgeschoß gelangt man vom Podest des Stiegenhauses durch eine Futterstocktür mit glatt furniertem Türblatt in den Wohnbereich des Dachgeschoßes. Ostseitig sind beim Podest zwei Fenster eingebaut. Im Außenbereich haben die Fenster beschichtete Holzbänke, im Innenbereich bestehen kunststoffbeschichtete Fensterbänke.



Durch die Tür gelangt man anschließend an das Stiegenhauspodest in den Vorraum, in dem ein Laminatboden verlegt ist, wie auch im Wohnbereich.



Anschließend an den Vorraum schließt rechts ein WC an, das mit einer Futterstocktür mit furniertem Türblatt abgeschlossen ist und in dem ein Steingutboden verlegt ist. Die Wände sind bis zum Sichtdachstuhl verputzt und gemalt.



Ausgestattet ist das WC mit einem Pissoir, einem Wand-WC mit Unterputzspülkasten und mit einem Handwaschbecken mit Einhebelmischer. Oberhalb besteht ein Spiegel mit zwei Leuchten. Nordseitig ist ein oben abgeschrägtes Fenster eingebaut. Unterhalb besteht eine kunststoffbeschichtete Fensterbank.



Der im Plan eingezeichnete Abstellraum besteht nicht. Die Mauer zum Vorraum wurde nicht errichtet. Nordseitig ist ein oben abgeschrägtes Fenster eingebaut.



Vom Vorraum gelangt man südseitig durch eine Futterstocktür, die fast bis zur Decke reicht und mit einer Glastür mit Fixverglasung oberhalb ausgestattet ist, in den Wohnküchenbereich. In diesem ist ein Laminatboden verlegt.



Links gelangt man durch eine Glastüre mit Futtertürstock, in den TV-Raum, in dem ebenfalls ein Laminatboden verlegt ist, die Wände sind gemalt. In diesem Raum besteht eine gerade Decke mit Rigipsverkleidung und indirekter Beleuchtung. Ostseitig bestehen eine Fixverglasung und eine Tür, durch die man auf den nordostseitig vorgelagerten Balkon gelangt. Der Balkon hat einen Holzboden und eine Holzbrüstung. Der außen aufgesetzte Blumentrog und die Abdeckbretter sind mit beschichtetem Alublech eingefasst. Die Außenwand ist in diesem Bereich bis zur Dachschräge mit Holz verschalt, lediglich der Bereich des Stiegenhauses ist verputzt und weiß gemalt. Die Fenster sind von der Marke Rieder.



Im Wohnzimmerbereich steht als Raumteiler ein offener Kamin, dessen Sichtfenster auf einer vorspringenden Platte steht, die mit Steingutfliesen verkleidet ist und auf einem weißen verputzten Sockel aufsitzt. Auch der an die Ofentür aus Glas anschließende Ofenbereich ist verputzt und weiß gemalt. Im südseitig anschließenden Bereich ist der gleiche Boden verlegt wie im gesamten Wohnküchenbereich. Die Wände sind bis zum Dach verputzt und gemalt. Die Nordwand ist rot gemalt. Ostseitig ist entlang der Wand an den Ofen anschließend eine Sitzbank montiert. Ein Teil der an den Ofen anschließenden Wand mit Natursteinen ist bis zur Dachschräge verkleidet.



Der Küchenbereich, der offen an den Wohnbereich anschließt, hat unterhalb verschiedene aneinandergereihte Kästchen mit Türen. Die Arbeitsplatte, in die das Kochfeld eingelassen ist, hat oberhalb einen Dunstabzug, der am Sichtdachstuhl montiert ist. Der Dunstabzug war mit Alufolie verkleidet, sodass dieser nicht eingesehen werden konnte. Die Arbeitsplatte konnte nur teilweise eingesehen werden, weil diese größtenteils mit Tüchern abgedeckt war. Soweit feststellbar hat die Arbeitsplatte ein Holzdekor und ist mit Aluschienen eingefasst.



Der ostseitige, U-förmig gestaltete Küchenbereich besteht nordseitig aus Unterkästchen und einem auf die Arbeitsplatte aufgesetzten Rolloschrank, ostseitig im Bereich der oben abgeschrägten Fenster aus Unterkästchen und südseitig aus drei Hochschränken. In einem der Hochschränke ist ein Backrohr und oberhalb ein Dampfgarer eingebaut. Sicher kann das nicht beurteilt werden, weil auf Grund der Anwesenheit der Feriengäste beim Kochen in der Küche, in das Gerät nicht hingeschaut werden konnte. Anschließend bestehen zwei Hochschränke mit Türen und Klappteilen oberhalb. In dem ostseitigen Küchenbereich mit den Unterkästchen ist in die Arbeitsplatte eine Spüle mit Einhebelmischer eingebaut.



Nordseitig gelangt anschließend an den Rolloschrank durch eine Futterstocktüre in die Speis, in der der gleiche Dielenboden verlegt ist wie in der Wohnküche. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. An der Nordwand sind einfache Regale eingebaut. Unterhalb des ostseitig eingebauten Fensters besteht eine Ablagefläche.



In die ostseitige Außenwand sind im Bereich der Küche oben abgeschrägte Fenster eingebaut. Durch diese Fenster ist das an die Außenmauer anschließende Dach vom Obergeschoß einsehbar, das mit Prefa-Dachplatten eingedeckt ist. Die Abflussleitungen vom Regenwasser verlaufen offen auf dem Dach verlegt, und dann in die Regenrinne.



Südwestseitig ist der Wohnküchenbereich mit zweiteiligen Türelementen abgeschlossen, von denen jeweils ein Teil fixverglast und der andere Teil als Türe öffnbar ist. Beidseitig davon bestehen noch eingebaute türartige Glaselemente in der gleichen Innen- und Außenausführung wie die zuvor beschriebenen Türelemente. Die übrigen Wandbereiche sind verputzt und weiß gemalt. Im Wohnküchenbereich ist im südwestlichen Eck ein Wandbereich mit Granitsteinen verkleidet. Vor dieser Steinverkleidung steht ein Unterkästchen und ist an der Wand oberhalb ein Kästchen mit Glastürchen montiert.



Durch die Türen gelangt man auf den vorgelagerten Balkon, der in der Mitte sehr tief ist und vom Vordach komplett überragt wird. Der Balkon hat einen Holzboden und ist südwestseitig mit einer Holzbrüstung mit außen aufgesetztem Blumentrog abgeschlossen. Das Abdeckbrett der Brüstung und der Blumentrog sind mit einem beschichteten Alublech eingefasst. Bei den Türen und Fixverglasungen sind außen Raffstores eingebaut. Zwischen den Türelementen bzw. Verglasungen sind an der Holzverkleidung der Außenwand Beleuchtungskörper montiert.



Am Balkonboden vor einer Fixverglasung im südseitigen Bereich besteht am Boden ein Brandfleck. Der Wandbereich vom Balkonboden bis zur Dachschräge ist mit Holz verkleidet



Oberhalb des TV-Raumes besteht ein niederer Raum, der auf der Decke des TV-Raumes aufliegt. Zum Wohnbereich besteht eine Glasbrüstung. Im Bereich des Vorraumes ist eine herunterklappbare Dachtreppe eingebaut, die zum vorhin beschriebenen Bereich führt.



Hinweis:

Ausdrücklich wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die KÜcheneinbauten nicht im Detail besichtigt werden konnten, weil die Küche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme von den Feriengästen zum Kochen genutzt wurde und während der Befundaufnahme in diesem Bereich verschiedenste Personen anwesend waren. Auf Grund des vorhin beschriebenen Umstandes konnten auch nicht verschiedene Einbaugeräte (z.B. Backrohr, Dampfgarer u.dgl.) geöffnet werden. Durch die Nutzung der Küche durch die Feriengäste konnte auch nicht überprüft werden, ob und falls ja in welchem Kästchen ein Geschirrspüler eingebaut ist und von welcher Marke dieser ist. Es konnte bei keinem Gerät überprüft werden, ob die Geräte funktionieren oder ob Mängelhaftigkeiten bestehen.

Im Erdgeschoss gelangt man seitlich des Stiegenhauses, das der Wohnung Top 3 zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet ist, vom allgemeinen Vorplatz durch eine Holztüre mit Pfostentürstock mit verschiedenen Schnitzereien und Bleiglaseinsätzen in die Wohnung Top 2.



Vor der Eingangstür besteht ein mit Porphyrplatten ausgelegtes Podest, das vom Balkon im Obergeschoss überragt wird. Nach der Wohnungseingangstür schließt ein Windfang an, in dem am Boden Fliesen verlegt sind. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Decke ist mit Holz verkleidet. Seitlich ist an der Westwand ein alter Rippenheizkörper montiert.



Durch eine Futterstocktüre mit Pendeltürblatt und Glaseinsätzen mit Bleisprossen gelangt man in die Diele, die zu Wohnzwecken genutzt wird. In dieser ist ein Fliesenboden mit kleinen quadratischen Fliesen verlegt. Die Wände sind größtenteils verputzt oder verbaut bzw. mit Holz vertäfelt. Die Decke ist mit Fichtenpaneelen verkleidet und im Außenbereich mit versetzten Fichtenfeldern samt aufgesetzten Profilleisten eingefasst. In der Mitte ist ein rundes Holzprofil aufgesetzt in dessen Mitte ein Beleuchtungskörper eingebaut ist.



An den Wänden verlaufen unterhalb der Decke entlang der Fenster und gegenüberliegend massive Paneele, in die Spots eingelassen sind oder an den anderen Wänden Holzbalken mit Schnitzereien. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit eingesetzten Bleisprossen und bunten Gläsern eingebaut, unterhalb besteht eine Holzfensterbank. Darunter ist ein Heizungs radiator an der Wand montiert. Oberhalb an der Holzdecke besteht ein abgehängter Bereich mit indirekter Beleuchtung, hinter dem sich die Karniese befindet.



Die Innentüren in der Wohnung Top 2 sind Futterstocktüren in Eiche furniert mit Füllungen, teilweise mit Glaseinsatz oberhalb und unterhalb mit einer Füllung mit aufgesetzter Profilleiste bzw. mit zwei Füllungen mit aufgesetzten Profilleisten.



Von der Diele gelangt man ostseitig durch eine Futterstocktür mit Türblatt mit eingesetztem geripptem Glas in ein allgemeines Stiegenhaus, von dem man in das Kellergeschoß gelangt. Die Tür ist sehr abgenutzt. Im Stiegenhaus und auf den Stufen der Stiege ist ein Teppichboden verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt, teilweise verschmutzt.



Durch eine alte Blechtüre mit Stahlzarge, bei der der Drücker fehlt, gelangt man in den Abstellraum, der zu der Wohnung Top 3 gehört. In diesem ist ein Fliesenboden verlegt.



Im Abstellraum ist eine Sauna eingebaut und eine daran anschließende Dusche, die mit Glas vom übrigen Raum seitlich abgegrenzt ist. An der Decke ist in der Dusche ein Duschkopf montiert. Der ostseitige Wandbereich und nordseitig bis zur Sauna sind verfliest. Die übrigen Wände sind verputzt und gemalt bzw. im nordseitigen Bereich teilweise mit Holz verkleidet. Die Holzdecke wurde weiß gemalt und hat eingebaute Spots. Derzeit wird dieser Raum auch als Lager genutzt.



Südseitig gelangt man durch eine Tür mit seitlichem Fenster mit Holzfensterbank unterhalb auf die vorgelagerte Terrasse, auf der Betonplatten verlegt sind. Der umlaufende Attikabereich ist ostseitig mit beschichtetem Blech verkleidet. Westseitig schließt ein Bereich an, der mit Pappe eingedeckt ist. Entlang der Innenseite der Attika ist ein Edelstahlgeländer mit aufgesetztem Handlauf montiert. An der Tür vom Abstellraum auf die Terrasse steht „kein Ausgang“.



Seitlich der Sauna besteht auch eine Tür, durch die man in das der Wohnung Top 3 zugeordnete Stiegenhaus gelangt. Als Tür zum Stiegenhaus ist eine alte Holztür mit einer kleinen Verglasung im oberen Bereich eingebaut, die an verschiedenen Stellen sehr abgenutzt ist.



Von der Diele gelangt man südseitig in ein Zimmer, das im Parifizierungsplan mit Küche bezeichnet wird. In diesem Zimmer ist ein Teppich- bzw. Filzboden verlegt, Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Nord- und westseitig ist ein Holzfenster eingebaut, auf dessen Glasscheiben Sprossen aufgesetzt sind.



Vor dem Eingang in das Zimmer gelangt man nordseitig in die Speis, in der ein PVC-Boden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Im Bereich der Decke verläuft offen ein Abflussrohr von oberhalb. Nordseitig ist ein kleines Fenster mit blickdichtem Glas eingebaut.



Anschließend an das zuvor beschriebene Zimmer gelangt man von der Diele in die Küche, die im Parifizierungsplan als Aufenthaltsraum bezeichnet ist. Das Türblatt der Futterstocktüre ist sehr abgenutzt und mit einem einfachen Türdrücker ausgestattet. Am Boden ist ein Dielenboden verlegt. Die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Außen umlaufend ist an der Decke eine Holzverkleidung montiert in die auch Spots eingelassen sind.



Die Küche ist mit einem freistehenden Küchenblock und L-förmig an der Süd- und Ostwand angeordneten Unterkästchen und seitlichen Hochschänken ausgestattet. Beim seitlich an die Arbeitsplatte anschließenden Hochschrank ist oberhalb ein Kühlschrank und unterhalb ein Tiefkühler mit drei Fächern eingebaut. An der Ostwand schließt an die Tür von der Diele ein Hochschrank an, mit jeweils einer Tür ober- und unterhalb. An diesen schließen Unterkästchen an, die sowohl an der Nord- und an der Südwand angeordnet und mit einer Arbeitsplatte abgeschlossen sind.



An der Nordwand bestehen auch Oberkästchen, die mit einem Eckkästchen zur Südwand abschließen. Der an den Wänden eingebaute Küchenbereich ist mit einem Ceranfeld der Marke Bosch, einem Backofen und oberhalb mit einer in den Hochschrank eingebauten Kaffeemaschine ausgestattet. Der rückwärtige Wandbereich zwischen Ober- und Unterkästchen ist verputzt und gemalt und sehr verschmutzt. Im Bereich des Ceranfeldes ist ein Dunstabzug oberhalb an der Wand montiert.



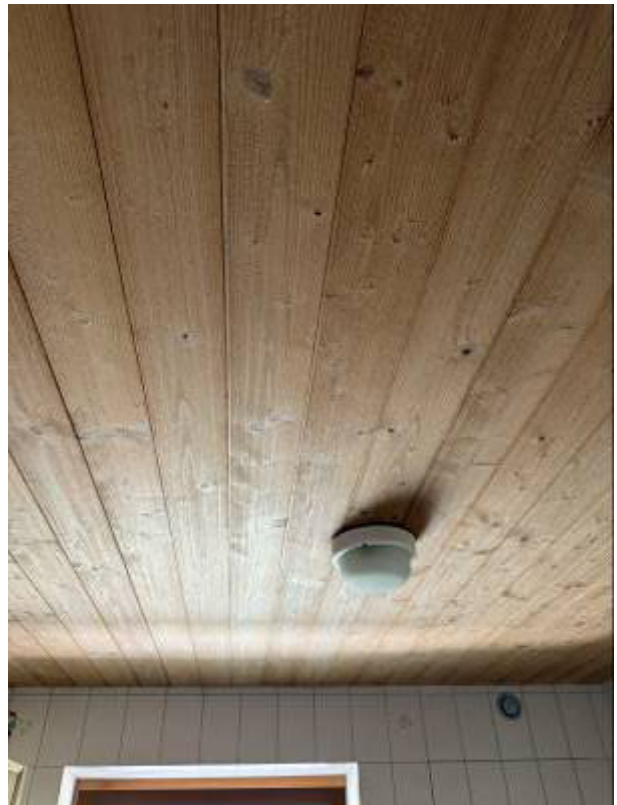
Im freistehenden Küchenblock ist in die Arbeitsplatte ein Waschbecken eingebaut. Unterhalb bestehen verschiedene Kästchen und ein Geschirrspüler, bei dem die Front fehlt. Ob dieser funktioniert konnte nicht überprüft werden. Westseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer Fensterbank und einem Radiator unterhalb eingebaut.



Von der Diele gelangt man südseitig durch eine Tür in einen Vorraum, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Innentüren vom Vorraum in das Zimmer und weiter in die Stube sind Futterstocktüren, die sehr abgenutzt sind.



Vom Vorraum gelangt man ostseitig in das Bad, in dem der Boden und die Wände bis zur Decke gefliest sind. Die Decke ist mit einer Holzschalung verkleidet.



Ostseitig ist ein Fenster mit blickdichtem Glas eingebaut. Unterhalb besteht ein alter Heizungs radiator.



Ausgestattet ist das Bad mit einem WC mit Aufputzspülkasten, einer Badewanne, die an das WC anschließt und durch eine Abmauerung von der anschließenden Dusche getrennt ist.



Bei der Duschtasse sind verschiedenste Schimmelbildungen feststellbar.



An der Nordwand ist ein Verbau mit einem Doppelhandwaschbecken mit einem Untertischverbau eingebaut. Beide Handwaschbecken sind gesprungen. Die Einbauten sind alle alt und haben keinen Wert. Im Nordwestdeck verläuft offen eine ummantelte Leitung nach oben.



Vom Vorraum gelangt man südseitig in ein Zimmer, in dem ein Parkettboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt, ausgenommen die Ostwand, die größtenteils mit Holz verkleidet ist. Südseitig ist ein doppeltflügeliges Holzfenster mit Zweifachverglasung samt Holzfensterbank eingebaut. Unterhalb ist an der Wand ein alter Rippenheizkörper montiert. Im Außenbereich ist die Decke mit Holz umlaufend verschalt. In der Deckenmitte besteht ein großes weißes Feld mit aufgesetzten Profilen und einem Beleuchtungskörper.



Westseitig gelangt man vom vorgenannten Zimmer durch eine Tür in die Stube. Die Decke ist mit Holzpaneelen mit Profilleisten einem querlaufenden Holzbalken mit Schnitzereien in der Mitte und umlaufend an den Wänden bis ungefähr zu den Fensterstürzen mit Holz verkleidet. Ein Paneel ist teilweise stark verschmutzt. Im Eingangsbereich zur Stube wurde der fehlende Holzboden mit Sperrholzplatten ersetzt. Die Stube wird derzeit als Schlafzimmer genutzt.



Südseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer Holzfensterbank eingebaut. Unterhalb ist an der Wand ein Heizungs radiator montiert. Der Wandbereich unterhalb der Fensterbank ist verputzt und gemalt. Im Außenbereich ist bei diesem Fenster ein Rollo angebracht, die Außenfensterbänke sind beschichtete Alufensterbänke.



Durch eine Tür gelangt man westseitig in den Gartenbereich, in dem anschließend an das Haus Porphyrplatten verlegt sind. Seitlich der Tür besteht ein Fenster. Die Tür klemmt und funktioniert nicht richtig. Die Eingangstür in die Stube hat einen Glaseinsatz mit Messingsprossen.



Von der Diele der Wohnung Top 2 gelangt man durch eine Tür zum allgemeinen Stiegenhaus in das Kellergeschoß. Auf den Stufen der Stiege ist ein Filzboden verlegt, der mit Klemmschienen an der Stufenkante befestigt ist. Der gleiche Boden ist auf dem Podest des Erdgeschoßes verlegt. An der Wand ist ein Handlauf montiert. Die Wände und die Untersicht der Stiege oberhalb sind verputzt und gemalt.



Nach der Stiege gelangt man im Kellergeschoß zu einem L-förmig von Osten nach Westen und anschließend von Norden nach Süden verlaufenden allgemeinen Gang, in dem ein Filzboden verlegt ist. Im Gang sind die Wände verputzt. Die Decke ist mit Holz verschalt. Im unteren Wandbereich bestehen im Gang teilweise Abplatzungen.



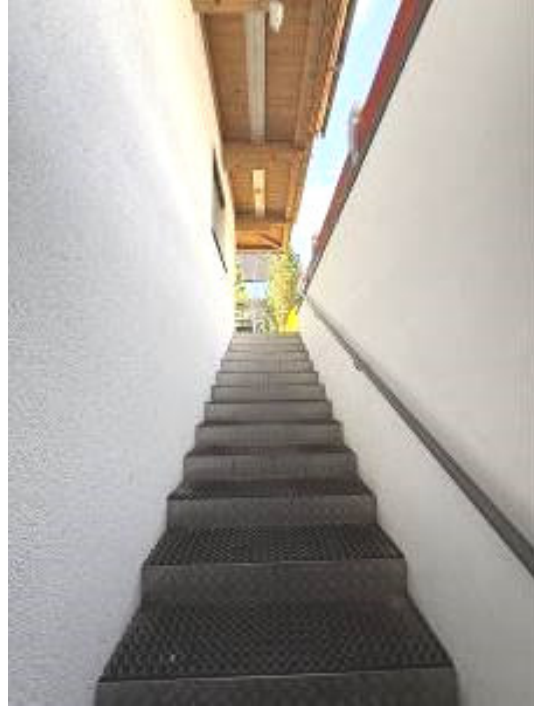
Unterhalb der Stiege ist ein WC eingebaut, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Auch die Wände sind gefliest. Die Deckenschräge ist verputzt und gemalt. Ausgestattet ist das WC mit einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten, rechts mit einem kleinen Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur. Die Leitungen verlaufen Aufputz. Der Kaltwasserhahn tropft. Abgetrennt ist das WC mit einer Futterstocktüre mit einem Türblatt mit zwei Füllungen.



Anschließend gelangt man in einen Vorraum, der mit einer Futterstocktür vom Gang abgetrennt ist, aber kein Türblatt hat. Die Durchgangshöhe ist circa 1,86 m. Die seitlichen Wände im Vorraum sind mit Holzschalungsbrettern verkleidet. Der Vorraum befindet sich noch im ursprünglich errichteten Hausbereich und gehört bereits zum Geschäftslokal Top 1, genauso wie das unter der Stiege bestehende WC.



An den Vorraum schließt in dem 2009 errichteten Zubau ein Podest und daran die Außenstiege in das Erdgeschoß zum allgemeinen Vorplatz an. Durch einen offenen Durchgang gelangt man zu einem weiteren Podest, an den ein Gang zur Werkstätte anschließt. Vom vorgenannten Podest gelangt man ostseitig in den Schuhraum und weiter in einen Kellerraum. Alle vorgenannten Räume und Flächen gehören zum Geschäftslokal Top 1.



Vom allgemeinen Gang im Kellergeschoß gelangt man nach dem zuvor beschriebenen Vorraum zu einer Dusche, die mit einer schmalen Tür vom Gang abgeschlossen ist. Hinter der Tür ist in der Dusche eine alter Rippenheizkörper an der Wand montiert. In der Dusche ist eine Eckdusche mit Duschtrennung eingebaut.



Innerhalb der Duschtrennung ist ein Lüfter eingebaut. Die Wände sind bis zur Decke gefliest. Diese ist mit einer Holzschalung verkleidet. Westseitig ist ein weißes Handwaschbecken mit Etagere und Spiegel, und oberhalb mit einer an der Wand montierten Neonröhre eingebaut. Im oberen Bereich verlaufen Leitungen, die mit einem Tuch abgedeckt ist.



An den Gang schließt westseitig der Heizraum an, in dem ein Terrazzoboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Im unteren Wandbereich bestehen etliche Farbabplatzungen bzw. Verfärbungen.



Im Heizraum steht ein Ölbrenner der Marke Viessmann und seitlich ein Boiler. Sämtliche Leitungen verlaufen Aufputz verlegt, ohne Isolierung. Am Boden sind verschiedene Verfärbungen / Verschmutzungen feststellbar und es fehlen im Bereich des Ölbrenners auch Terrazzoplatten. Das Fenster ist mit einer OSB-Platte verschlossen. Der Heizraum wird teilweise zu Lagerzwecken genutzt. In diesen Bereichen besteht auch die Wasserstation. Insgesamt befand sich der Heizraum in einem mangelhaft instand gehaltenen Zustand.



In dem von Norden nach Süden verlaufenden Gang, von dem aus der allgemeine Heizraum und der allgemeine Tankraum, der Waschraum von Top 2 und die andere Räume von Top 1 erschlossen werden, ist am Boden ein Teppichbelag verlegt. Die Wände sind verputzt und die Decke ist mit einer Holzschalung verkleidet. Auf die Decke ist eine Neonröhre aufgesetzt. An der Westwand ist gegenüberliegend vom Tankraum an der Wand ein alter Rippenheizkörper montiert. Teilweise verlaufen Leitungen an der Wand Aufputz. Die Raumhöhe beträgt im Gang des Kellergeschoßes bis zur Betondecke ca. 2,35 m, bis zur abgehängten Holzdecke ca. 2,10 m.



Im Gang besteht an der Ostwand die Einstiegsluke in den Tankraum, der im Innenbereich verputzt ist, aber im unteren Bereich keinen öldichten Anstrich hat. Teilweise bestehen Wandbereiche und die Betondecke im Rohzustand. Der Stahltank ist vom Hoval-Werk für Heiztechnik in Rankweil aufgestellt worden. Es konnten im Bodenbereich verschiedene Ölflecke festgestellt werden und im Tankraum befindet sich auch ein Kübel mit Öl.



Anschließend an den Heizraum besteht ein Lagerraum in dessen Südwestwand ein Kellerschachtfenster mit einfacher Verglasung eingebaut ist. In diesem Raum ist ein Teppichboden verlegt. Die nordseitige Wand und die Decke sind mit Holz verschalt. Die anderen Wände sind verputzt und gemalt. Im Lager ist ein Handwaschbecken montiert, das sehr verschmutzt und laut Mitteilung nicht nutzbar ist. Oberhalb bestehen ein Etagere und ein Spiegel. Dieses Lager ist als Zubehörobjekt dem Geschäftslokal Top 1 zugeordnet.



Anschließend an den Tankraum schließt der Waschraum an, der der Wohnung Top 2 zugeordnet ist und in dem ein Terrazzoboden verlegt ist. Auf einem Podest stehen die Waschmaschine und ein Trockner bzw. ist seitlich ein Handwaschbecken an der Wand montiert. Sämtliche Leitungen verlaufen aufputz an der Decke. Es bestehen auch verschiedenste Bohr- und Dübellöcher an der Decke, an der auch ein einfacher Beleuchtungskörper montiert ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Im unteren Wandbereich sind verschiedene Abplatzungen feststellbar. Es ist eine weiße Futterstocktüre mit glattem Türblatt eingebaut. Vor der Türe ist im Gang ein Teppichboden verlegt. Im Bereich der Türschwelle ist sichtbar, dass unterhalb des Teppichbodens ein Fliesenboden besteht.



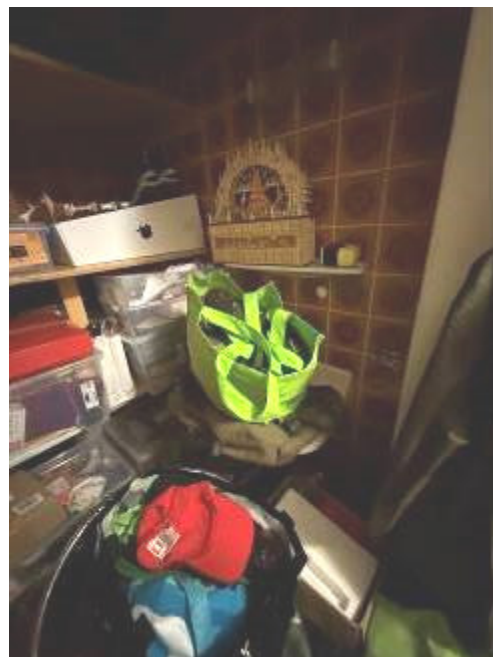
Gegenüberliegend vom Waschraum gelangt man vom Gang durch eine Futterstocktüre in einen Vorraum, von dem man geradeaus durch einen Rundbogen in einen Abstellraum gelangt. Durch einen weiteren Rundbogen gelangt man links in den im Parifizierungsplan als Büro bezeichneten Raum.



Am Boden ist im Vorraum und im Büro ein Parkettboden verlegt, der sehr verschmutzt und abgenutzt ist. Im Vorraum sind die Wände und Decke ebenfalls verputzt und gemalt. An der Decke ist zu den Wänden umlaufend eine Holzprofilleiste befestigt. An der Decke ist ein Beleuchtungskörper montiert. Weil der Vorraum mit verschiedenen Sachen vollgeräumt ist, kann nicht festgestellt werden, ob dieser Raum mit einem Heizungs radiator ausgestattet ist oder nicht.



Im Abstellraum ist ein Fliesenboden verlegt. Die Wände sind bis zur Decke gefliest. Die Decke ist verputzt und gemalt. Weil der geflieste Abstellraum mit Sachen vollgeräumt ist, konnte nicht festgestellt werden, ob dieser Raum mit einem Heizungs radiator ausgestattet ist und ob Anschlüsse für eine Dusche bestehen oder eine Duschtasse eingebaut ist. Festgestellt werden konnte, dass ein Waschbecken an der Wand und oberhalb eine Etagere montiert sind.



Im Büro sind die Wände verputzt und gemalt. An der Westwand sind verschiedene Regale eingebaut. Die Decke ist im Außenbereich mit Holzpaneelen verkleidet, in die Beleuchtungskörper mit Neonröhren eingebaut sind. In der Mitte der Decke besteht ein weißes Feld. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster eingebaut. Im Außenbereich ist ein Rollo eingebaut, das mit einer Drehkurbel bedienbar ist. Unterhalb des Fensters ist ein alter Rippenheizkörper an der Wand montiert.



An den Gang schließt südseitig ein Zimmer an, in dem ein Parkettboden verlegt ist, der stark abgenutzt ist. Die Ostwand ist mit Holz vertäfelt, ebenfalls die Decke.



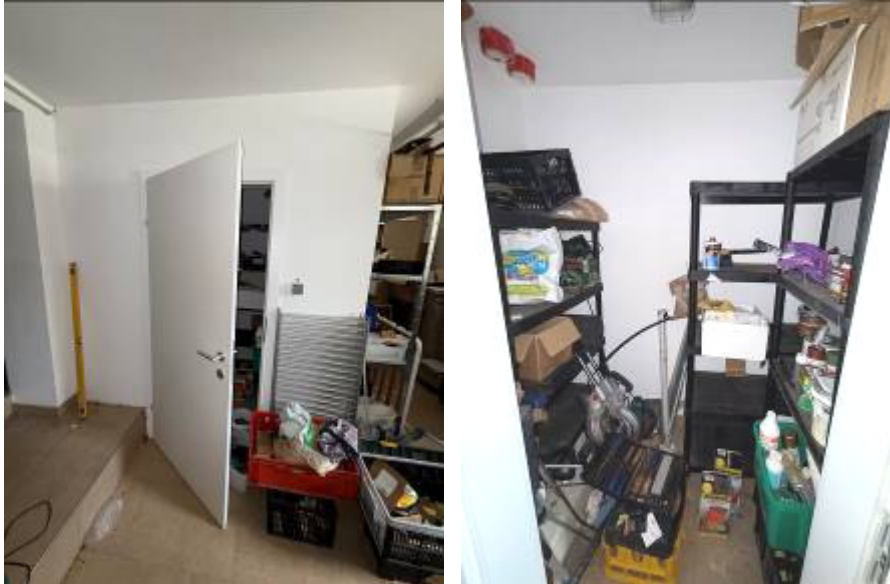
An der Decke ist ein doppelter Neonbalken montiert. Südseitig ist ein doppel-flügeliges Holzfenster mit alter Isolierverglasung eingebaut und besteht unterhalb eine Steinfensterbank. Unterhalb ist an der Wand ein alter Rippenheizkörper montiert. Die übrigen Wände sind verputzt und gemalt. In diesem Zimmer gab es einen Wasserschaden, der teilweise an den Wänden noch sichtbar ist. Das Fenster ist im Außenbereich mit einem Rollo ausgestattet, das aber nicht geöffnet werden kann, weil der Zuggurt fehlt.



Vom Waschraum gelangt man durch eine Blechtüre zu dem ostseitigen Zu-bau, der im Parifizierungsplan als Lagerraum neu bezeichnet wird. Anschlie-ßend an den Waschraum bestehen ein Podest und eine Stufe zu einem tiefer liegenden Boden.



Im Innenbereich wurde der Lagerraum anders gestaltet und durch Unterteilungen umgestaltet. An das Podest vor dem Waschraum wurden an der Westwand zwei Räume geschaffen, die jeweils mit Türen abgeschlossen sind. Im Lagerraum sind großformatige rechteckige Fliesen verlegt. Wände und Betondecke sind verputzt und gemalt. Die Leitungen verlaufen Aufputz. Auf die Decke sind Neonröhren aufgesetzt. Die Abflussleitungen von den Obergeschossen verlaufen Aufputz. Ostseitig sind zwei Fenster eingebaut.



Von dem zuvor beschriebenen Lagerraum neu schließt ein weiterer Lageraum an, in dem im Parifizierungsplan eine Stiege eingezeichnet ist. Der Boden ist um eine Stufe höher als der Boden des Lagerraumes neu. Die ursprünglich bestehende Stiege wurde entfernt, im Deckenbereich ein Stahlträger eingezogen und die Decke verschlossen. In diesem Lager ist ebenfalls ein Fliesenboden. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Die Leitungen verlaufen Aufputz. Es sind verschiedenste Bereiche verschmutzt und Wassereintritte feststellbar. Beim Übergang zwischen den beiden Lagerräumen besteht an der Decke eine Fuge. In diesem Bereich tritt laut Auskunft immer wieder Wasser ein. Bei der Befundaufnahme konnte auch am Boden Wasser festgestellt werden.



Die abgetrennten Räume haben die gleiche Ausstattung wie die Lagerräume. Es sind aufgesetzte Beleuchtungskörper vorhanden. Der Boden ist gefliest. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Diese dienen zu Lagerzwecken.



Südseitig wurde der Lagerraum neu durch die Errichtung einer Mauer unterteilt. Durch eine Futterstocktür mit glattem Türblatt gelangt man in das südseitig anschließende Lager, von dem man durch eine Tür in den Außenbereich auf dem Niveau des Kellergeschoßes gelangt. Seitlich der Tür sind in die Außenwand zwei Fenster eingebaut. Vor der Tür besteht rechts ein Podest. Oberhalb dieses ist an der Wand ein Elektroschrank montiert. In diesem ist ein Funkzähler eingebaut und oberhalb besteht eine Sicherung. Ansonsten ist im unteren Bereich noch eine dreifach verbundene Automaten-sicherung eingebaut. Weitere Sicherungen bestehen nicht.



Durch eine Kunststofftür mit außen aufgesetztem Alutürblatt gelangt man in den allgemeinen Zugangsbereich. Nach der Tür sollte rechts laut Parifizierungsplan eine Stiege bestehen, über die man in den Garten gelangt, der dem Geschäftslokal Top 1 zugeordnet ist. Südseitig besteht entlang der Grundstücksgrenze eine Mauer, auf die ein sehr abgenutzter Holzzaun aufgesetzt ist.



Anschließend an den Garten von Top 1 schließt eine Mauer an, auf die der überdachte Sitzplatz im Erdgeschoß aufgesetzt ist. Laut Auskunft ist es nur eine Mauer, die hinterfüllt ist, aber es befindet sich kein Raum dahinter.



Zwischen dem allgemeinen Zugang und der südseitigen Grundstücksmauer sollte nach dem Parifizierungsplan der Abstellplatz Top 9 angeordnet sein. Dieser besteht aber nicht. Im Bereich des Abstellplatzes werden Schutt, Holz und andere Sachen gelagert. Es besteht auch keine Abgrenzung zwischen dem Abstellplatz und dem allgemeinen Zugangsbereich zum Garten.

Hinweise:

1. Bei der Befundaufnahme wurde zu den beiden Lagerräumen im ostseitigen Kellerbereich (Lagerraum neu, Lagerraum mit ehemaliger Stiege) von der Waschküche aus zugegangen. Der Waschraum ist der Wohnung Top 2 zugeordnet und die beiden Lagerräume der Wohnung Top 3. Daher ist eine Erschließung der beiden Lagerräume durch die Waschküche für einen Eigentümer der Wohnung Top 3 nicht möglich.
2. Auf Grund der Entfernung der Stiege im Lagerraum ist ein Zugang zu den beiden Lagerräumen für den Eigentümer von Top 3 nur über den ostseitig im Außenbereich an den Lagerraum neu anschließenden allgemeinen Zugang möglich, der an die Wegparzelle 415/6 anschließt. Der Zugang zum allgemeinen Zugang ist nur über die Wegparzelle 415/6 möglich, weil beide Lagerräume angrenzend an die ostseitige Grundstücksgrenze errichtet wurden.
3. Weil zu Gunsten des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 415/3 auf der Wegparzelle 415/6 kein Geh- und Fahrrecht einverleibt ist, besteht kein rechtlich gesicherter Zugang zu den beiden der Wohnung Top 3 zugeordneten Lagerräumen und auch kein gesicherter Zugang zum Garten Top 1 und keine gesicherte Zufahrt zum KFZ-Freistellplatz Top 9.
4. Ob allenfalls ein ersessenes Geh- und Fahrrecht zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht kann vom SV nicht beurteilt werden. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen im Gutachten unter Pkt. 7.2 (Abbildung 3).



Vom Gang des Kellergeschoßes gelangt man nach der Stiege durch den Vorraum zu einem Podest, an das eine Außenstiege zum Vorplatz im Erdgeschoß anschließt. Die Außenstiege hat auf die Betonstufen aufgelegte Gummimatten bzw. wurden die Spiegel mit Riffelblechen verkleidet. Der seitliche Wandbereich ist verputzt und gemalt. An der Außenwand ist entlang der Stiege ein Handlauf angebracht. In diesem Bereich bestehen verschiedene Sprünge. Abgeschlossen werden kann die Stiege mit einem Außenrollo, das auf der untersten Stufe aufsitzt und unten eine Plastikabtrennung hat.



An der Decke ist leichte Schimmelbildung feststellbar. Anschließend gelangt man durch einen offenen Durchgang über eine Stufe zu einem tiefer liegenden Podest, an den ein Gang west- und ostseitig anschließt, von dem man von beiden Seiten in die Werkstatt Top 1 gelangt.



Von dem tiefer liegenden Podest, auf dem eine Gummimatte verlegt ist, gelangt man in einen Raum, der im Parifizierungsplan als Schuhraum bezeichnet wird.



In diesem ist ein Fliesenboden verlegt. Die Wände sind verputzt. Die Decke und eine Wand sind mit einer Holzschalung verkleidet. Die Beleuchtung funktioniert in diesem Raum nicht. Der Boden ist verschmutzt. Dieser Bereich ist vom Gang mit einer Holztüre abgeschlossen.



Vor dem Schuhraum besteht auf der Seite ein niedriger Raum mit einer abge-
schrägten Decke in der ein Schuhwärmer an der Wand montiert ist. Verschie-
dene Leitung sind an der Wand Aufputz verlegt. Am verlegten Teppichboden
sich Feuchtigkeitseintritte feststellbar.



Weiters schließt ein Kellerraum an, in dem am Boden Verbundsteine ausge-
legt sind. Die west-, nord- und südseitige Wand sind verputzt und gemalt. Die
Decke ist mit überlukkten Holzbrettern verkleidet. An die Ostwand schließt ein
aus NF-Ziegeln errichteter Lagerbereich für Weinflaschen an. Im Eckbereich
zwischen Ost- und Südwand tritt laut Mitteilung bei Regen Wasser ein. Es
sind an den NF-Ziegeln und an den Wandbereichen massive schwarze Ver-
färbungen feststellbar.



Von der Außenstiege und dem tiefer liegenden Podest gelangt man über zwei Stufen zu einem weiteren Gang, der mit einem raumhohen, schmiedeeisernen Gitter mit Rundbogentür vom angrenzenden Bereich abgetrennt ist. Der Wandbereich zur Stiege ist im Gang mit Holz vertäfelt.



Hinweis für die Beschreibung der nachfolgenden Räume

Im gesamten Bereich des Geschäftslokales Top 1 (Werkstätte Keller, Schuhraum u.dgl.), besteht kein Strom und daher auch kein elektrisches Licht, weil laut erteilter Auskunft die Stromkosten an die TIWAG nicht bezahlt wurden. Daher wurden die Elektroanlage bzw. die Sicherungseinheiten im Elektrokasten von der TIWAG ausgebaut und entfernt.

Vom Gang gelangt man rechts in einen großen Raum, der im Parifizierungsplan mit Werkstatt bezeichnet ist. In diesem wurde der Boden mit einem Epoxidharzanstrich versehen und in diesem sind auch Abflussrinnen eingebaut. Die Werkstatt wurde von einer Bierbrauerei genutzt und daher nach deren Bedürfnissen im Innenbereich gestaltet. Die bestehenden Rohre und Leitungen sind Aufputz verlegt und wurden entsprechend den Notwendigkeiten der Brauerei hergestellt und verlegt. In der Zwischenzeit sind alle Leitungen aber stillgelegt. Die bestehende Betondecke und die Betonwände sind weiß gemalt. Die Betondecke ist eine Plattendecke.



Südseitig schließt an die Werkstätte ein ummauerter Raum an, der aus Betonziegeln errichtet wurde und nicht verputzt ist. In diesem Bereich bestand ursprünglich ein Lichtschacht und war in die Mauer ein Fenster eingebaut. Die Wand wurde entfernt und an der Decke wurden Stahlträger eingezogen. Die bestehende Öffnung wurde im Gartenbereich der Wohnung Top 2 mit einer Platte verschlossen, die mit Pappe eingedeckt ist.



Auf der Unterseite der Holzplatte wurden Roofmate-Platten zur Abdichtung angebracht. Der gesamte Bereich der mit der Platte verschlossen wurde ist undicht und an der Decke konnten Feuchtigkeitseintritte festgestellt werden. Auch an den Wänden rinnt Wasser nach unten. Die Öffnung wurde zum Herablassen von Waren u.dgl. genutzt, weil diese ansonsten über die Außenstiege und den anschließenden Gang händisch in die Werkstatt getragen werden hätten müssen.



Hinweis:

Ob die Abdeckung der Decke den statischen Anforderungen für einen sicheren Verschluss entspricht kann vom SV nicht beurteilt werden. Im Bauakt liegt für diese Baumaßnahme keine Bauanzeige auf.

Nach dem Eingang vom Gang in die Werkstatt ist ein Wandbereich gefliest und in diesem Bereich ein Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser eingebaut. Laut Mitteilung besteht in der Werkstatt keine Heizung.



An der Südwand besteht ein großer Elektrokasten mit eingebauten Automatenicherungen mit FI-Schaltern. Dieser Elektrokasten wurde laut erteilter Auskunft nur von der Brauerei genutzt. An der Decke verlaufen verschiedene Leitungen Aufputz und sind an dieser auch Neonröhrenbalken montiert.



Nordostseitig schließt an die Werkstatt ein Kellerraum an, der von der Werkstatt mit einer Blechtür mit Stahlzarge abgetrennt ist und in dem auch kein Fenster besteht. Der geflieste Boden dieses Kellerraumes liegt um ca. 10 Zentimeter tiefer als der Werkstattdboden. Der Fliesenboden ist verschmutzt. Die Wände sind ost- und nordseitig mit Holz vertäfelt. Die Decke ist mit einer Holzschalung vertäfelt, auf die ein Neonröhrenbalken montiert wurde. Die Ost- und Westwand ist verputzt und gemalt. Die Leitungen sind Aufputz verlegt. In diesem Bereich befindet sich auch eine Wasserstation. Laut erteilter Auskunft dient der Wasserzähler für das gesamte Haus. Von diesem Wasserzähler verlaufen verschiedene Leitungen mit einem Subzähler und Absperrventilen.



Hinweis:

Ob für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte im Haus tatsächlich der Wasserverbrauch auf Grund der vorhandenen Zähleinheiten verbrauchsabhängig erfasst werden kann, kann vom SV nicht beurteilt werden.

Fortsetzung der Befundaufnahme im EG im Garten der Wohnung Top 2.

Von der befestigten Außenfläche, auf der die KFZ-Frestellplätze im westlichen Bereich liegen, gelangt man vor der Außenstiege in das Kellergeschoß auf die der Wohnung Top 2 zugeordnete Gartenfläche, die südseitig an den KFZ-Frestellplatz Top 8 anschließt. Angrenzend an diesen KFZ-Frestellplatz besteht der Schacht in die Werkstätte, der zum Einbringen der Gerätschaften für die Brauerei notwendig war und mit Holz mit einer Bitumenpappe verschlossen ist. In diesem Bereich dringt immer wieder Wasser ein, weil kein wasserdichter Abschluss besteht.



Im Außenbereich ist das Haus im Erdgeschoß verputzt und gemalt, ebenfalls im Obergeschoß. Der Dachgeschoßbereich ist außen mit Holz verschalt.



Das im Erdgeschoß an die Südostecke des Hauses angebaute Gartenhaus, das aber nur an der Ost- und Südseite verschlossen ist, steht auf einer Betonplatte und wurde in Holzkonstruktion errichtet. Das Dach sitzt auf Holzsäulen auf. Es ist mit Flämmppappe abgeschlossen und schließt an den Balkon des Obergeschoßes an. Westseitig ist unterhalb des vorspringenden Daches eine Markise montiert, deren Bespannung beschädigt ist. Die Ostseite und Südseite sind mit Holz verkleidet und es ist jeweils ein Fenster eingebaut. Im Bereich des Sitzplatzes ist auf dem Betonboden ein grüner Filzboden verlegt.



An die westseitige Außenwand des Hauses schließt eine Fläche an, auf der Porphyrplatten lose verlegt und deren Fugen mit Gras bewachsen sind. Eine Abdichtung bzw. Dämmung zum Haus besteht in diesem Bereich nicht. Der Verputz der Wand reicht nur bis oberhalb der Porphyrplatten.



An die Porphyrplatten schließt eine Gartenfläche an, die im Außenbereich west- und ostseitig mit einer Mauer abgegrenzt ist. Auf diese sind Eisensäulen aufgesetzt, auf denen querlaufende Holzträger mit Holzlatten befestigt sind. Entlang der westseitigen Grundstücksgrenze sind verschiedene Bäume und Sträucher angepflanzt.



Bei der nordseitig entlang des allgemeinen Vorplatzes und dem KFZ-Freistellplatz Top 5 verlaufenden Mauer besteht ein Verteilerkasten der Tirol Erdgas GmbH. Auf die Mauer sind Eisenstäbe aufgesetzt, an denen ein querlaufender Holzzaun montiert ist, dessen Holz an verschiedenen Stellen morsch ist. Die nordseitige Außenmauer des Hauses ist im Erd- und Obergeschoß verputzt und gemalt. Das Dachgeschoß ist in diesem Bereich mit Holz verschalt.



Im Bereich des nordseitig angebauten geschlossenen Stiegenhauses ist der gesamte Außenbereich verputzt. Die Außenwände des ostseitig an das Stiegenhaus angebauten Abstellraums sind verputzt und gemalt. Abgeschlossen ist dieser Anbau mit einem Flachdach, das mit Flämm-pappe abgedichtet ist. Auf diese wurde eine Kiesschicht aufgebracht. Ost- und nordseitig besteht eine Attika, die mit Blech eingefasst ist und im Außenbereich mit weißen Schindeln verkleidet wurde. Im Sockelbereich sind Verblechungen angebracht.



Im Bereich des Kellergeschoßes sind bei den zwei Fenstern von den Lager-räumen außen Gitter aus Edelstahlstäben aufgesetzt.



Ostseitig des Gebäudes gelangt man über die asphaltierte Wegparzelle 415/6 zur Südseite des Hauses. Der südseitig an das Kellergeschoß anschließende Bereich ist mit Gras bewachsenen und kann nicht befahren werden. Der angebaute neue Lagerraum hat entlang der Südseite zum allgemeinen Zugangsbereich eine auskragende Betonplatte, die an den Terrassenbereich im Erdgeschoß anschließt. Die Betonplatte ist mit Flämmppappe abgedichtet, an der Unter- und den Stirnseiten weiß gemalt und mit Blech eingefasst.



7.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 3 war bei der Befundaufnahme im Innenbereich ordnungsgemäß, bei der Wohnung Top 2 durchschnittlich bis unterdurchschnittlich und beim Geschäftslokal Top 1 bestand in vielen Bereichen ein arg vernachlässigter Instandhaltungszustand. Gerade bei der Wohnung Top 2 und beim Geschäftslokal Top 1 waren verschiedenste Mangelhaftigkeiten feststellbar, wie diese im Befund beschrieben wurden. Die Wohnung Top 3 hat einen zeitgemäßen Grundriss, ist gut ausgestattet und hat durch die Lage auch im Dachgeschoß einen Vorteil gegenüber der Wohnung Top 2.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im Bereich des ursprünglich mit Baubescheid vom 19.07.1966 errichteten Gebäudes in vielen Bereichen der ursprüngliche Zustand (Mauern, Geschoßdecken u.dgl.) besteht und ein solcher auch im Bereich der Gebäudetechnik (Wasserleitungen, Abflussrohre u.dgl.). Ausgenommen davon sind lediglich die Bereiche des Bestandes, die im Zusammenhang mit der Aufstockung des Gebäudes laut Bescheid vom 11.09.2008 saniert wurden.

Für einen Erwerber eines Wohnungseigentumsobjektes ist nachteilig, dass bisher keine Rücklage gebildet wurde. Sollten daher Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft anfallen, müssen diese von einem zukünftigen Wohnungseigentümer direkt bezahlt werden. Ob bei den Betriebskostenabrechnungen eine verbrauchsabhängige Ermittlung betreffend Heizung, Warm- und Kaltwasser und Strom möglich ist, kann vom SV nicht beurteilt werden, weil dazu eine genaue Überprüfung durch einen Sanitär-, Heizungs- oder Elektrotechniker notwendig ist.

Im Außenbereich (Fassade, Dach, Balkone u.dgl.) befindet sich das Haus in einem größtenteils ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand. Allerdings bestehen an einigen Stellen der Fassadenmalerei Verfärbungen bei Bereichen in denen kein Vordach besteht und auch leichte Abwitterungen der Holzbrüstung der Balkone. Schlecht instandgehalten ist aber der an die südwestliche Außenwand im Erdgeschoß anschließende Bereich, der mit Porphyrtplatten ausgelegt ist. An verschiedenen Stellen senken sich Platten ab und die Fugen sind mit Gras bewachsen. Ein Abschluss zum anschließenden Rasen besteht nicht. Auch die in diesem Bereich bestehende Abdeckung zum Lichtschacht der Werkstätte ist nicht ordnungsgemäß ausgeführt und auch nicht dicht abgeschlossen.

Der auf dem Niveau des Kellergeschoßes südostseitig anschließende Gartenbereich samt dem KFZ-Freistellplatz Top 9 befindet sich in einem nicht fertig gestellten Zustand und es wird dieser Bereich teilweise auch als Lagerfläche von verschiedenen Materialien genutzt.

Insgesamt entspricht das Gebäude nicht mehr den zeitgemäßen energetischen Anforderungen, was hauptsächlich die Dämmung der Außenwände und die Verglasungen der Fenster betrifft. Grundsätzlich weist der Zu- und Aufbau des Gebäudes in Bezug auf Dämmung u.dgl. den Standard auf, wie dieser zum Zeitpunkt der Erlassung des Baubescheides vom 11.09.2008 bestand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des nicht vorliegenden Energieausweises, keine Aussage zum Heizwärmebedarf und dem Gesamtenergieeffizienzfaktor gemacht werden kann.

Hingewiesen wird, dass das Gebäude auf Grund der bestehenden Stiegen und Zugänge nicht barrierefrei ist. Am einfachsten wäre eine Barrierefreiheit für die Wohnfläche der Wohnung Top 2 im Erdgeschoß herstellbar.

7.7 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Berechnung des Herstellungswertes wird als Berechnungseinheit die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte (Geschäftslokal Top 1, Wohnung Top 2, Wohnung Top 3; KFZ-Frestellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8 und Top 9) herangezogen.

Die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wird für die Ermittlung der Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag herangezogen. Die Ermittlung der Nutzflächen basiert auf den Flächenangaben im Nutzwertgutachten (siehe Beilage 14) und berücksichtigt aber nicht die gegenüber dem Nutzwertgutachten bei verschiedenen Räumen geänderte Inneneinteilung. Durch diese Änderungen hat sich aber die Gesamtnutzfläche der von den Änderungen betroffenen Wohnungseigentumsobjekte nicht verändert.

Nutzflächenaufstellung Geschäftslokal Top 1 - lt. NWG vom 29.09.2008			Nutzflächenaufstellung Wohnung Top 2 lt. NWG vom 29.09.2008		
Werkstatt	KG	107,54 m ²	Windfang	EG	2,68 m ²
Schuhraum	KG	6,95 m ²	Speis	EG	2,58 m ²
Keller	KG	8,50 m ²	Küche	EG	14,48 m ²
Keller	KG	6,39 m ²	Aufenthaltsraum (Küche)	EG	18,62 m ²
Nutzfläche Top 1 - Zubau 2008		129,38 m²	Diele	EG	20,72 m ²
Gang mit 2 Podesten	KG	14,91 m²	Bad	EG	7,57 m ²
Nutzfläche Top 1 - Zubau 2008		144,29 m²	Vorraum	EG	3,50 m ²
Vorraum	KG	2,68 m ²	Zimmer	EG	16,68 m ²
Dusche	KG	2,58 m ²	Stube	EG	12,21 m ²
Lager	KG	12,00 m ²	Wohnnutzfläche Top 2		99,04 m²
Vorraum	KG	2,64 m ²	Waschraum	KG	7,92 m ²
Abstellraum	KG	3,23 m ²	Gartenhaus	EG	9,49 m ²
Büro	KG	12,22 m ²			
WC	KG	2,13 m ²			
Zimmer	KG	16,72 m ²			
Nutzfläche Top 1 - Altbau 1966		54,20 m²			

Tabelle 1: Nutzfläche Geschäftslokal Top 1 und Wohnung Top 2

KFZ-Frestellplatz Top 4	EG	17,40 m ²
KFZ-Frestellplatz Top 5	EG	13,05 m ²
KFZ-Frestellplatz Top 6	EG	12,94 m ²
KFZ-Frestellplatz Top 8	EG	24,16 m ²
KFZ-Frestellplatz Top 9	KG	13,85 m ²

Tabelle 2: Nutzfläche KFZ-Frestellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8 und Top 9

Nutzflächenaufstellung Wohnung Top 3 lt. NWG vom 29.09.2008		
Windfang	EG	4,21 m ²
Abstellraum	EG	18,98 m ²
Podest	OG	1,62 m ²
Nutzfläche außerhalb EG/OG		24,81 m²
Gang	OG	9,52 m ²
Vorraum	OG	1,66 m ²
DU/WC	OG	3,30 m ²
Kinderzimmer	OG	13,74 m ²
Kinderzimmer	OG	13,52 m ²
Bad	OG	11,71 m ²
WC	OG	5,36 m ²
Vorraum	OG	7,37 m ²
Zimmer	OG	17,02 m ²
Büro	OG	9,13 m ²
WC	OG	2,94 m ²
DU/WC	OG	2,82 m ²
Wohnnutzfläche Top 3 - OG		98,09 m²
Podest	DG	1,89 m ²
Vorraum	DG	5,92 m ²
WC	DG	2,25 m ²
Abstellraum	DG	2,11 m ²
TV-Raum	DG	8,68 m ²
Speis	DG	3,80 m ²
Wohnküche	DG	62,63 m ²
Wohnnutzfläche Top 3 - DG		87,28 m²
Wohnnutzfläche Top 3 - OG/DG		185,37 m²
Balkone OG	OG	37,06 m ²
Balkone DG	DG	20,41 m ²
Nutzfläche Balkone Top 3		57,47 m²
Lagerraum	KG	21,23 m ²
Lagerraum neu	KG	43,20 m ²
Nutzfläche Top 3 - KG		64,43 m²

Tabelle 3: Nutzfläche Wohnung Top 3

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 bzw. die Dacheindeckung mit Unterkonstruktion 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.

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

Laut § 3 (1) LBG¹⁰ 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 anordnen - 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.

¹⁰ Liegenschaftsbewertungsgesetz

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich wäre bei den Bewertungsobjekten nach Meinung des gefertigten Sachverständigen jeweils das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag anzuwenden. Es lässt sich auch am Immobilienmarkt feststellen, dass Käufer von der Art wie es die Bewertungsobjekte sind, sich grundsätzlich an den Quadratmeterpreisen von Nutzflächen von vergleichbaren Objekten orientieren.

Weil aber zu wenige vergleichbare Objekte von Wohnungen und Geschäftslokalen recherchiert werden konnten, wird für die Ermittlung der jeweiligen Verkehrswerte das Sachwertverfahren herangezogen und der jeweils ermittelte Sachwert anschließend mit den vorliegenden Kaufpreisen von Objekten am Immobilienmarkt in Tux verglichen. Anhand dieses Vergleiches wird dann festgelegt, ob eine Marktanpassung des ermittelten Sachwertes vorgenommen werden muss oder nicht.

8.2 Berechnung Sachwert

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 Bauaufwand oder der Einbau von besonderen Anlagen, die eine Werterhöhung darstellen.

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.¹¹

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag zustande gekommen sein muss, um für einen „unmittelbaren“ 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 Tux wurden bis zum Bewertungstichtag immer wieder Grundstücke unterschiedlichster Lage und Größe verkauft. Soweit Grundstücke eine Flächenwidmung aufwiesen, die eine Bebauung mit einem Wohnhaus ausschließt, oder sonst Umstände bestanden, die eine Vergleichbarkeit mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht möglich macht, werden für die Bodenwertermittlung nicht herangezogen.

Die zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke liegen in einer Entfernung Luftlinie zwischen 1,2 km bis 1,8 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Alle Vergleichsgrundstücke sind so gewidmet, dass diese auch mit Wohnhäusern bzw. Wohnungen bebaut werden können (Wohngebiet, Tourismusgebiet) und liegen teilweise in der gelben Gefahrenzone. Die Vergleichsgrundstücke sind teilweise in den Wintermonaten schlechter besonnt wie das bewertungsgegenständliche Grundstück. Allerdings bestehen im Vergleich zum bewertungsgegenständlichen Grundstück Unterschiede der Erschließung (Wegherstellung und Wegerhaltung), von auf den Liegenschaften lastenden Dienstbarkeiten und von bestehenden Lärmimmissionen auf Grund von Straßenlärm.

¹¹ Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück 415/3 bestehen folgende wertrelevante Merkmale, die Einfluss auf den Bodenwert einer Liegenschaft haben:

Merkmale Bewertungsgrundstück 415/3
rote Gefahrenzone nur auf einem schmalen Bereich am Rand, keine gelbe Gefahrenzone
Erschließung über eine öffentliche Straße
gute Besonnung während des gesamten Jahres
keine Dienstbarkeiten
Lärmimmissionen von Straßenverkehr

Zum Ausgleich der im Verhältnis des bewertungsgegenständlichen Grundstückes zu den Vergleichsgrundstücken bestehenden Unterschiede, werden von bzw. zu den Kaufpreisen Abschläge bzw. Zuschläge in folgender Höhe angesetzt:

Merkmal	Vergleichsobjekt
Gefahrenzone	zur Gänze in gelber Zone: +2,50%
Erschließung	Wegherstellung und Wegerhaltung: +5,00%
Besonnung	schlechtere Besonnung in den Wintermonaten: +2,50%
Dienstbarkeit	Dienstbarkeit / Stromleitung: +5,00%
Straßenlärm	Lage abseits einer Durchzugsstraße: -2,50%

Auf Grund der vorhin getroffenen Festlegungen werden die für die Vergleichsgrundstücke in den Kaufverträgen ausgewiesenen Kaufpreise wie folgt angepasst:

Nr.	Grundstück	Abschlag/Zuschlag	Zuschlag / Abschlag gesamt	Kaufpreis angepasst
1	GStNr. 919/10	schlechtere Besonnung: +2,50% gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50% Stromleitung: +5,00%	7,50%	€ 71 756,25
2	GStNr. 540	schlechtere Besonnung: +2,50% gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50%	2,50%	€ 120 847,50
3	GStNr. 937/5	schlechtere Besonnung: +2,50% gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50% Dienstbarkeiten: +5,00%	7,50%	€ 140 825,00
4	GStNr. 231/21	gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50%	0,00%	€ 162 240,00
5	GStNr. 231/20	gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50% Wegherstellung/Erhaltung: +5,00%	5,00%	€ 202 944,00
6	GStNr. 919/6	schlechtere Besonnung: +2,50% gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50%	2,50%	€ 183 749,70
7	GStNr. 969/10	gelbe Zone: +2,50% Lage abseits der Straße: -2,50%	0,00%	€ 184 860,00

Auf Grund der unterschiedlichen wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Wert eines Grundstückes werden von den in der vorigen Tabelle angeführten Vergleichsobjekten die nachfolgend angeführten angepassten Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche für die Ermittlung des Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 415/3 herangezogen:

Nr.	KV-Datum	Liegenschaftsdaten	Kaufpreis angepasst	Fläche	m ² -Preis
1	22.02.2018	KG Tux, KGNr. 87122, EZ 783, GStNr. 919/10	€ 71 756,25	445,00 m ²	€ 161,25
2	23.09.2019	KG Tux, KGNr. 87122, EZ 83, GStNr. 540	€ 120 847,50	393,00 m ²	€ 307,50
3	29.11.2019	KG Tux, KGNr. 87122, EZ 640, GStNr. 937/5	€ 140 825,00	655,00 m ²	€ 215,00
4	11.02.2021	KG Tux, KGNr. 87122, EZ 90017, GStNr. 231/21	€ 162 240,00	507,00 m ²	€ 320,00
5	30.04.2021	KG Tux, KGNr. 87122, EZ 90017, GStNr. 231/20	€ 202 944,00	604,00 m ²	€ 336,00
6	08.06.2022	KG Tux, KGNr. 87122, EZ 50, GStNr. 919/6	€ 183 749,70	588,00 m ²	€ 312,50
7	02.03.2023	KG Tux, KGNr. 87122, GStNr. 969/10	€ 184 860,00	474,00 m ²	€ 390,00

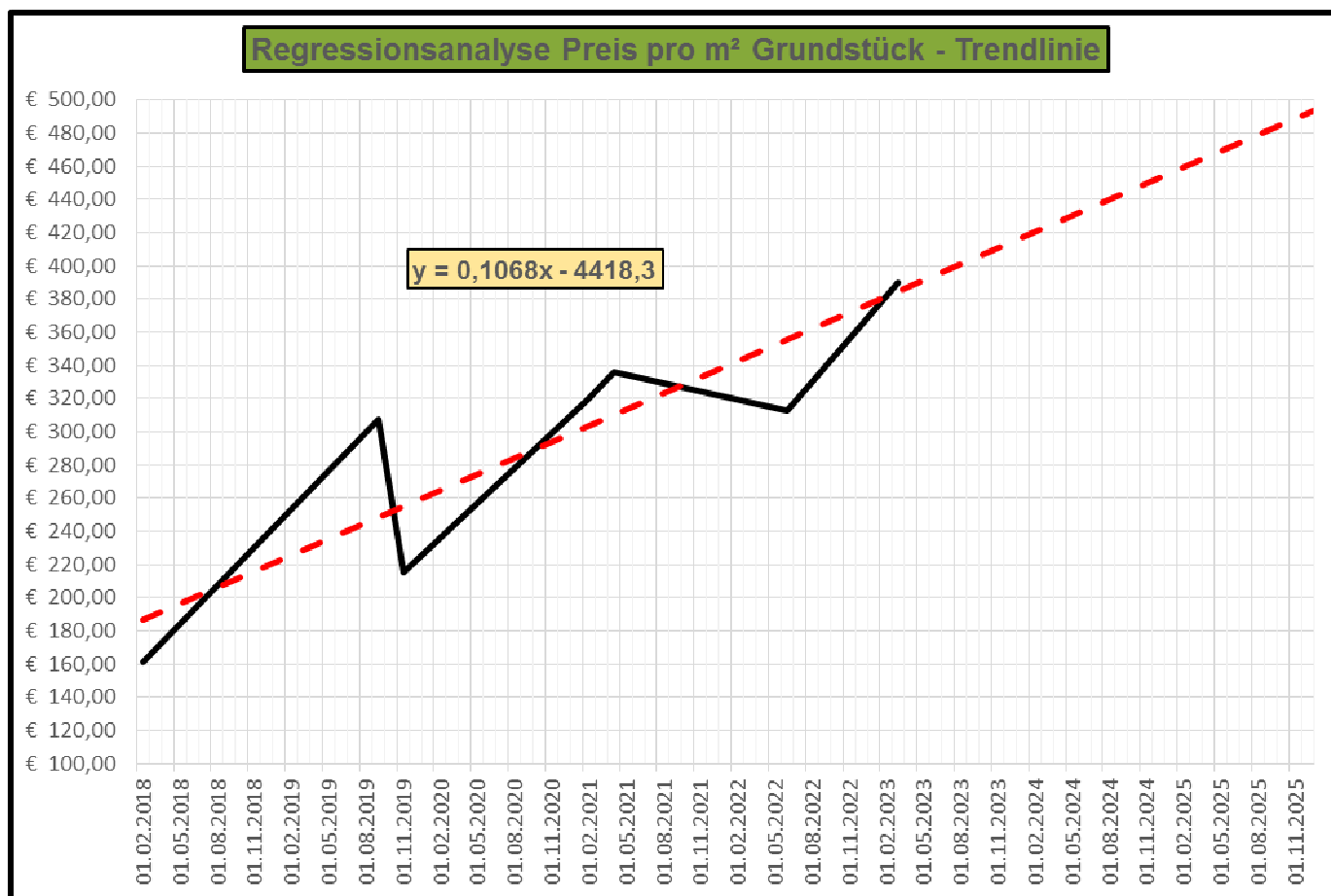
Tabelle 4: Vergleichsgrundstücke - angepasste Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche

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 bewertungsgegenständlichen Grundstückes 415/3 zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 auf

Basis der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet, berechnet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,1068x - 4418,3$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag (14.08.2025) für das bewertungsgegenständliche Grundstück 415/3 ein Bodenwert von **€ 482,00** pro m² Grundstücksfläche, der für die Ermittlung des Bodenwertes angesetzt wird.

Weil die Liegenschaft optimal bebaut ist, wird kein Bebauungsabschlag in Ansatz gebracht.

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen lässt sich der gesamte Bodenwert für das Grundstück 415/3 zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 wie folgt berechnen:

Bodenwert Grundstück 415/3	
Gesamtfläche lt. Grundbuchsauszug	690,00 m ²
Preis pro m ²	€ 482,00
Bodenwert	€ 332 580,00
Bebauungsabschlag 0%	€ 0,00
Bodenwert Gst. 415/3	€ 332 580,00

Tabelle 5: Bodenwert Grundstück 415/3

Der gesamte Bodenwert des Grundstückes 415/3 wird entsprechend der jeweiligen Mindestanteile der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigen-

tumsobjekte auf diese umgelegt. Der jeweilige Wert wird als Bodenwertanteil für jedes Bewertungsobjekt der Sachwertberechnung zu Grunde gelegt. Entsprechend der vorigen Festlegung ergeben sich folgende Bodenwertanteile für die Bewertungsobjekte:

Bodenwertanteil Geschäftslokal Top 1	
Mindestanteil Top 1	146/541
Bodenwertanteil Top 1	€ 89 753,57
Bodenwertanteil Wohnung Top 2	
Mindestanteil Top 2	115/541
Bodenwertanteil Top 2	€ 70 696,30
Bodenwertanteil Wohnung Top 3	
Mindestanteil Top 3	260/541
Bodenwertanteil Top 3	€ 159 835,12
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 4	
Mindestanteil Top 4	3/541
Bodenwertanteil Top 4	€ 1 844,25
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 5	
Mindestanteil Top 5	3/541
Bodenwertanteil Top 5	€ 1 844,25
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 6	
Mindestanteil Top 6	3/541
Bodenwertanteil Top 6	€ 1 844,25
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 8	
Mindestanteil Top 6	5/541
Bodenwertanteil Top 6	€ 3 073,75
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 9	
Mindestanteil Top 6	3/541
Bodenwertanteil Top 6	€ 1 844,25

Tabelle 6: Bodenwertanteile der Bewertungsobjekte

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.

Es werden wie beim Sachwertverfahren üblich die Brutto-Preise angesetzt. Als Nutzfläche für die einzelnen Bewertungsobjekte 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 Wohnungseigentumsobjekte die vom Sachverständigenverband für das Jahr 2025 publizierten Herstellungskosten für Wohngebäude herangezogen.¹² Für eine normale Ausstattungsqualität werden die Neuerstellungskosten mit durchschnittlich € 3.600,00 pro m² Nutzfläche und für eine gehobene Ausstattung mit € 4.000,00 pro m² Nutzfläche angegeben. Für Nebengeschoße (z.B. Keller liegen die Herstellungskosten entsprechend der Ausstattung zwischen 40,00 bis 70,00% der vorhin angegebenen Neuerstellungskosten.

Von den empfohlenen Neuerstellungskosten werden unter Berücksichtigung der jeweiligen die Ausstattungsqualität der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte für deren Nutzflächen folgende Werte angesetzt:

Preise pro m² Nutzfläche - Top 1	
	€ pro m²
Nutzfläche Zubau 2008	€ 2 160,00
Gang mit 2 Podesten	€ 1 500,00
Nutzfläche Altbau 1966	€ 1 600,00

Preise pro m² Nutzfläche - Top 2	
	€ pro m²
Wohnnutzfläche Erdgeschoß	€ 3 600,00
Kellergeschoß (60,00% von EG)	€ 2 160,00

Preise pro m² Nutzfläche -Top 3	
	€ pro m²
Nutzfläche außerhalb Wohnung (50% von OG)	€ 2 000,00
Nutzfläche Obergeschoß	€ 4 000,00
Nutzfläche Dachgeschoß (100% von OG)	€ 4 000,00
Nutzfläche Balkone OG / DG (12,50% von OG)	€ 500,00
Nutzfläche Kellergeschoß (50% von OG)	€ 2 000,00

Preise pro m² Nutzfläche KFZ-Freistellplätze	
	€ pro m²
Befestigung Fläche Freistellplatz	€ 200,00

Tabelle 7: Neuerstellungskosten Bewertungsobjekte

¹² Heft 3/2025, Sachverständige, S 151 ff

Hingewiesen wird, dass in den vorigen Ansätzen die Herstellungskosten für Innenstiegen bereits berücksichtigt sind.

8.2.3 Alterswertminderung Bewertungsobjekte

Für die Berechnung der Alterswertminderung ist zu berücksichtigen dass das auf der Liegenschaft ursprünglich bestehende Wohnhaus mit Bescheid vom 19.07.1966 (siehe Beilage 2) errichtet wurde. Wenngleich im Zuge des Zu- und Aufbaus, der mit Bescheid vom 11.09.2008 (siehe Beilage 5) vorgenommen wurde, auch Sanierungen am Bestand vorgenommen wurden, wurden Mauern, Geschoßdecken u.dgl. aus dem ursprünglichen Errichtungsjahr übernommen.

Für die mit Baubescheid vom 19.07.1966 errichteten Gebäudebereiche wird als Errichtungsjahr das Jahr 1967 und für die mit Baubescheid vom 11.09.2008 errichteten Gebäudebereiche wird als Errichtungsjahr das Jahr 2009 festgelegt. Die beiden angesetzten Jahre bilden die Basis für die Ermittlung des jeweiligen Gebäudealters.

Für die Alterswertberechnung der beiden Wohnungen Top 2 und Top 3 wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren¹³ zu Grunde gelegt, für das Geschäftslokal Top 1 eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Für die Alterswertberechnung der KFZ-Abstellplätze wird unter Berücksichtigung, dass diese im Freien liegen, keine Überdachung haben und der Art der Befestigung der Abstellfläche eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 40 Jahren zu Grunde gelegt.

Folgende Ansätze werden den Alterswertminderungen der verschiedenen Bewertungsobjekte zu Grunde gelegt:

Geschäftslokal Top 1

Weil zum Geschäftslokal im Kellergeschoß sowohl Bereiche bestehen, die bereits im Jahr 1967 als auch im Jahr 2009 errichtet wurden, wird entsprechend der Nutzflächen der jeweiligen Bereiche folgendes gemeinsame Baujahr wie folgt ermittelt:

	Nutzfläche	Baujahr	NFI. x Baujahr
Nutzfläche Zubau	129,38 m ³	2009	259 924,42
Gang mit 2 Podesten	14,91 m ³	2009	29 954,19
Nutzfläche Altbau	54,20 m ³	1967	106 611,40
Baujahr fiktiv	198,49 m³	1998	396 490,01

¹³ 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.

Auf Grund des fiktiven Baujahres 1998 hat das Geschäftslokal Top 1 am Bewertungsstichtag ein fiktives Alter von 27 Jahren. Entsprechend der vorigen Festlegungen lässt sich für das Geschäftslokal Top 1 die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung Geschäftslokal Top 1	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 1998)	27
gewöhnliche Lebensdauer	60
Alterswertminderung linear	45,00%

Tabelle 8: Alterswertminderung Geschäftslokal Top 1

Wohnung Top 2

Der größte Bereich der Wohnung Top 2 wurde im Jahr 1967 (Baubescheid: 19.07.1966) errichtet. Allerdings wurde im Jahr 2009 (Baubescheid: 11.09.2008) die Stube (12,21 m²) angebaut und auch Sanierungen des Bestandes vorgenommen. Daher wird als fiktives Errichtungsjahr das Jahr 1988 angesetzt und das Alter der Wohnung zum Bewertungsstichtag mit 37 Jahren festgelegt.

Entsprechend der vorigen Festlegungen lässt sich für die Wohnung Top 2 die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung Wohnung Top 2	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 1988)	37
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	52,86%

Tabelle 9: Alterswertminderung Wohnung Top 2

Wohnung Top 3

Weil von der Wohnung das Dachgeschoß im Jahr 2009 neu errichtet wurde, vom Obergeschoß die bestehenden Mauern, Geschoßdecke u.dgl. (Baujahr 1967) in die Wohnung Top 3 miteinbezogen wurden, diese aber komplett saniert wurden, wird als fiktives Errichtungsjahr der Wohnung Top 3 das Jahr 2000 angesetzt und das Alter der Wohnung zum Bewertungsstichtag mit 25 Jahren festgelegt.

Entsprechend der vorigen Festlegungen lässt sich für die Wohnung Top 3 die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung Wohnung Top 3	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 2000)	25
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	35,71%

Tabelle 10: Alterswertminderung Wohnung Top 3

KFZ-Freistellplätze

Weil die auf dem Niveau des Erdgeschoßes liegenden KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6 und Top 8 im Zuge des Zu- und Aufbaus des Hauses an-

gelegt wurden, wird als Errichtungsjahr der KFZ-Abstellplätze das Jahr 2009 angesetzt und das Alter dieser KFZ-Freistellplätze zum Bewertungsstichtag mit 16 Jahren festgelegt.

Entsprechend der vorigen Festlegungen lässt sich für die KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6 und Top 8 die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6, Top 8	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 2009)	16
gewöhnliche Lebensdauer	40
Alterswertminderung linear	40,00%

Tabelle 11: Alterswertminderung KFZ-Freistellplätze

Hinweis:

Für den auf dem Niveau des Kellergeschoßes liegenden bewertungsgegenständlichen KFZ-Freistellplatz Top 9 werden keine Herstellungskosten angesetzt, weil dieser erst errichtet werden muss. Für diesen KFZ-Freistellplatz wird nur der Bodenwertanteil in Ansatz gebracht.

8.2.4 Instandhaltungs- und Sanierungskosten

Wie im Befund beschrieben besteht betreffend die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte Top 1, Top 2 und Top 3 ein mangelhafter Instandhaltungszustand. Dadurch fallen für einen Erwerber Kosten an, die bei einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Zustand eines Objektes so nicht gegeben sind.

In den Instandhaltungs- und Sanierungskosten sind beim Geschäftslokal Top 1 auch anteilige Kosten für die Behebung der Wassereintritte und auch Ausräumkosten von gelagerten Sachen enthalten. In den Sanierungskosten sind auch anteilig anfallende Kosten einer Sanierung von allgemeinen Liegenschaftsbereichen und allgemeinen Gebäudeeinrichtungen enthalten. Dies deshalb, weil auf der Liegenschaft keine Rücklagen gebildet wurden, wie dies nach den Bestimmungen des WEG aber gesetzlich notwendig gewesen wäre. Durch die fehlende Rücklage fallen bei Sanierungen von allgemeinen Teilen des Hauses, wie z.B. Heizung, Fassade, Dach u.dgl. Kosten an, die von einem Wohnungseigentümer direkt zu bezahlen sind. Bestünde eine Rücklage, die eigentlich ab dem Jahr 2009 gebildet hätte werden müssen, könnten die Sanierungskosten über die Rücklage abgerechnet werden.

Auch die Wohnung Top 2 befindet sich in einem teilweise nicht ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand und bestehen auch in verschiedenen Bereichen notwendige Sanierungen. In Bezug auf die fehlende Rücklage haben die beim Geschäftslokal Top 1 gemachten Ausführungen zu dieser Thematik auch für die Wohnung Top 2 Gültigkeit.

Den besten Instandhaltungszustand weist die Wohnung Top 3 auf, sodass für diese nur geringe Instandhaltungskosten anfallen. Soweit bei der Befundaufnahme mit freiem Auge festgestellt werden konnte, bestehen in der Wohnung Top 3 keine notwendigen Sanierungen. Allerdings besteht für die Wohnung Top 3 in Bezug auf die fehlende Rücklage die gleiche Thematik wie für Top 1 und Top 2.

Die Instandhaltungs- und Sanierungskosten werden in Form eines Prozentsatzes vom ermittelten Zeitwert von Top 1, Top 2 und Top 3 berechnet. In der Höhe des angesetzten Prozentsatzes ist der bestehende Zustand des Bewertungsobjektes berücksichtigt.

Hinweise:

1. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die angesetzten Werte für die Instandhaltungs- und Sanierungskosten geschätzte Ansätze sind, die auf Grund des bei der Befundaufnahme festgestellten Zustandes der Bewertungsobjekte angesetzt wurden. Sollten Sanierungen von allgemeinen Gebäudebereichen kurzfristig notwendig werden, lässt sich jedenfalls vom SV keine Aussage treffen, ob die in Abzug gebrachten Beträge dafür ausreichend sind.
2. Noch einmal wird darauf hingewiesen, dass in den angesetzten Kosten auch berücksichtigt ist, dass keine Rücklagen auf der Liegenschaft bestehen. Aus diesem Grund wurde auch ein etwas höherer Prozentsatz für die Instandhaltungs- und Sanierungskosten angesetzt, als diese ohne die Berücksichtigung der fehlenden Rücklage notwendig gewesen wäre.
3. Für die KFZ-Freistellplätze Top 4, Top 5, Top 6 und Top 8 werden keine Instandhaltungs- und Sanierungskosten angesetzt, weil es sich um einfache befestigte Freiflächen handelt, und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bei diesen keinen notwendigen Sanierungen feststellbar waren.

8.2.5 Gartenhaus

Für das der Wohnung Top 2 zugeordnete Gartenhaus wird unter Berücksichtigung des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes ein pauschaler Zeitwert von € 5.000,00 angesetzt.

8.2.6 Sachwerte der Bewertungsobjekte

Auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze ergibt sich unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenwertanteiles (siehe Tabelle 3) folgender Sachwert für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zum Bewertungsstichtag 14.08.2025:

Geschäftslokal Top 1 Tux, Lanersbach 391	6293	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche Zubau		129,38 m ³	€ 2 160,00	€ 279 460,80
Gang mit 2 Podesten		14,91 m ³	€ 1 500,00	€ 22 365,00
Nutzfläche Altbau		54,20 m ³	€ 1 600,00	€ 86 720,00
Neuherstellungskosten (NHK)				€ 388 545,80
Alterswertminderung				
Alter / Jahre		27		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre		60		
lineare Alterswertminderung			45,00%	-€ 174 845,61
Zeitwert Geschäftslokal Top 1 - 6293 Tux, Lanersbach 391				€ 213 700,19
abzgl. Instandhaltungs- und Sanierungskosten (siehe Pkt. 8.2.4)			-25,00%	-€ 53 425,05
Bodenwertanteil Top 1 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)				€ 89 753,57
Sachwert Sachwert Geschäftslokal Top 1 - EZ 429 GB 87122 Tux				€ 250 028,71
Sachwert Geschäftslokal Top 1 - gerundet				€ 250 000,00

Tabelle 12: Sachwert Geschäftslokal Top 1

Wohnung Top 2 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Wohnnutzfläche Erdgeschoß	99,04 m ³	€ 3 600,00	€ 356 544,00
Waschraum Kellergeschoß	7,92 m ³	€ 2 160,00	€ 17 107,20
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 373 651,20
Alterswertminderung			
Alter / Jahre		37	
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre		70	
lineare Alterswertminderung			52,86%
Zeitwert Wohnung Top 2 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 176 139,18
abzgl. Instandhaltungs- und Sanierungskosten (siehe Pkt. 8.2.4)			-15,00%
Gartenhaus (Laube) Zeitwert (siehe 8.2.5)			pauschal € 5 000,00
Bodenwertanteil Top 2 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 70 696,30
Sachwert Wohnung Top 2 - EZ 429 GB 87122 Tux			€ 225 414,60
Sachwert Wohnung Top 2 - gerundet			€ 225 000,00

Tabelle 13: Sachwert Wohnung Top 2

Wohnung Top 3 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche außerhalb Wohnung	24,81 m ³	€ 2 000,00	€ 49 620,00
Nutzfläche Obergeschoß	98,09 m ³	€ 4 000,00	€ 392 360,00
Nutzfläche Dachgeschoß	87,28 m ³	€ 4 000,00	€ 349 120,00
Nutzfläche Balkone OG / DG	57,47 m ³	€ 500,00	€ 28 735,00
Nutzfläche Kellergeschoß	64,43 m ³	€ 2 000,00	€ 128 860,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 948 695,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	25		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70		
lineare Alterswertminderung		35,71%	-€ 338 778,98
Zeitwert Wohnung Top 3 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 609 916,02
abzgl. Instandhaltungs- und Sanierungskosten (siehe Pkt. 8.2.4)		-4,00%	-€ 24 396,64
Bodenwertanteil Top 3 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 159 835,12
Sachwert Wohnung Top 3- EZ 429 GB 87122 Tux			€ 745 354,50
Sachwert Wohnung Top 3 - gerundet			€ 745 000,00

Tabelle 14: Sachwert Wohnung Top 3¹⁴

KFZ-Abstellplatz Top 4 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 4	17,40 m ³	€ 200,00	€ 3 480,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 3 480,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	16		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	40		
lineare Alterswertminderung		40,00%	-€ 1 392,00
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 4 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 2 088,00
Bodenwertanteil Top 4 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 1 844,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 4- EZ 429 GB 87122 Tux			€ 3 932,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 4 - gerundet			€ 3 900,00

Tabelle 15: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 4¹⁵

¹⁴ Eigene Darstellung

¹⁵ Eigene Darstellung

KFZ-Abstellplatz Top 5 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 5	13,05 m ³	€ 200,00	€ 2 610,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 2 610,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	16		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	40		
lineare Alterswertminderung		40,00%	-€ 1 044,00
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 5 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 1 566,00
Bodenwertanteil Top 5 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 1 844,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 5- EZ 429 GB 87122 Tux			€ 3 410,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 5 - gerundet			€ 3 400,00

Tabelle 16: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 5¹⁶

KFZ-Abstellplatz Top 6 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 6	12,94 m ³	€ 200,00	€ 2 588,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 2 588,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	16		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	40		
lineare Alterswertminderung		40,00%	-€ 1 035,20
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 6 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 1 552,80
Bodenwertanteil Top 6 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 1 844,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6- EZ 429 GB 87122 Tux			€ 3 397,05
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6 - gerundet			€ 3 400,00

Tabelle 17: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6¹⁷

¹⁶ Eigene Darstellung

¹⁷ Eigene Darstellung

KFZ-Abstellplatz Top 8 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 8	24,16 m ³	€ 200,00	€ 4 832,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 4 832,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	16		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	40		
lineare Alterswertminderung		40,00%	-€ 1 932,80
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 8 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 2 899,20
Bodenwertanteil Top 8 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 3 073,75
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 8- EZ 429 GB 87122 Tux			€ 5 972,95
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 8 - gerundet			€ 6 000,00

Tabelle 18: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 8¹⁸

KFZ-Abstellplatz Top 9 6293 Tux, Lanersbach 391	m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 9	13,85 m ³		€ 0,00
Neuherstellungskosten (NHK)			€ 0,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	16		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	40		
lineare Alterswertminderung		40,00%	€ 0,00
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 9 - 6293 Tux, Lanersbach 391			€ 0,00
Bodenwertanteil Top 9 an Grundstück 415/3 (siehe Tabelle 6)			€ 1 844,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 9- EZ 429 GB 87122 Tux			€ 1 844,25
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 9 - gerundet			€ 1 800,00

Tabelle 19: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 9¹⁹

8.3 Verkehrswerte der Bewertungsobjekte

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 Kaufprei-

¹⁸ Eigene Darstellung

¹⁹ Eigene Darstellung

sen 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.

Verkehrswert Geschäftslokal Top 1

Auf Grund von durchgeführten Recherchen kann bei einer Vermietung von Top 1 ein monatlicher Nettomietzins von € 1.100,00 erzielt werden. Dieser monatliche Nettomietzins entspricht einem Mischsatz von € 5,54 für den neueren Zubaubereich und den Altbereich des Hauses. Dieser Mietzinsansatz ist nach Meinung des SV marktgerecht, weil zur Werkstätte mit keinem LKW zur Anlieferung von Sachen zugefahren werden kann, kein Lift besteht und auch im Bereich der Werkstätte keine natürliche Belichtung besteht. Auf Grund des monatlichen Nettomietzins von € 1.100,00 ergibt sich ein jährlicher Nettomietzins von € 13.200,00. Auf Grund des jährlichen Nettomietzins und des ermittelten Sachwertes von € 250.000,00 ergibt sich eine Bruttoanfangsrendite von 5,28%.²⁰ Für Objekte im gewerblichen Bereich wird aber von Käufern eine Bruttoanfangsrendite von ca. 6,00% gefordert. Möchte man diese Bruttoanfangsrendite erreichen ist es notwendig, einen Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 12,50% anzusetzen.

Sachwert Geschäftslokal Top 1:	€ 250.000,00
<u>abzgl. Marktanpassungsabschlag 12,50% =</u>	<u>€ 31.250,00</u>
angepasster Wert:	€ 218.750,00
gerundeter Wert:	€ 219.000,00

Weil sich bei einem Wert von € 219.000,00 und einem jährlichen Nettomietzins von € 13.200,00 eine Bruttoanfangsrendite von 6,09% ergibt, wird der vorhin angeführte Wert als Verkehrswert des Geschäftslokales Top 1 festgesetzt.

Der Verkehrswert des Geschäftslokales Top 1 auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet € 219.000,00.

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

²⁰ Berechnung Bruttoanfangsrendite: € 13.200,00 / € 250.000,00

Verkehrswert Wohnung Top 2

Legt man den für die Wohnung Top 2 ermittelten Sachwert von gerundet € 225.000,00 auf die Nutzfläche der Wohnung von 99,04 m² um, ergibt das einen Wert von € 2.271,81 pro m² Nutzfläche. Eine Recherche von Verkaufspreisen von Wohnungen ergab, dass der für die Wohnung Top 2 ermittelte Wert unter Berücksichtigung des Alters, des Zustandes und der Lage marktgerecht ist. Daher wird der für die Wohnung Top 2 ermittelte gerundete Sachwert auch als Verkehrswert ausgewiesen.

Der **Verkehrswert der Wohnung Top 2** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 225.000,00**.

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert Wohnung Top 3

Legt man den für die Wohnung Top 3 ermittelten Sachwert von gerundet € 745.000,00 auf die Wohnnutzfläche der Wohnung von 185,37 m² um, ergibt das einen Wert von € 4.018,99 pro m² Nutzfläche. Eine Recherche von Verkaufspreisen von neueren Wohnungen ergab, dass der für die Wohnung Top 3 ermittelte Wert unter Berücksichtigung des Alters, des Zustandes, der Grundrisslösung und der Lage marktgerecht ist. Daher wird der für die Wohnung Top 3 ermittelte gerundete Sachwert auch als Verkehrswert ausgewiesen.

Der **Verkehrswert der Wohnung Top 3** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 745.000,00**.

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert KFZ-Freistellplätze

Die für die KFZ-Freistellplätze ermittelten Sachwerte sind auf Grund von recherchierten Verkaufspreisen unter Berücksichtigung der Lage im Freien und der Nichtüberdachung marktgerecht und werden daher als Verkehrswerte ausgewiesen.

Der **Verkehrswert des KFZ-Freistellplatzes Top 4** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 3.900,00**.

Der **Verkehrswert des KFZ-Freistellplatzes Top 5** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 3.400,00**.

Der **Verkehrswert** des **KFZ-Freistellplatzes Top 6** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 3.400,00**.

Der **Verkehrswert** des **KFZ-Freistellplatzes Top 8** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 6.000,00**.

Der **Verkehrswert** des **KFZ-Freistellplatzes Top 9** auf der Liegenschaft EZ 429 KG 87122 Tux beträgt zum Bewertungsstichtag 14.08.2025 gerundet **€ 1.800,00**.

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag jeweils ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.4 Zubehör

Zum Bewertungsstichtag waren bei der Befundaufnahme lediglich die in den beiden Wohnungen eingebauten Küchen als Zubehör zu qualifizieren. Bei der Befundaufnahme wurde dem SV von Herrn Timothy Jones mitgeteilt, dass beide Küchen im Jahr 2011 eingebaut und bei der Fa. IKEA gekauft wurden.

1. Einbauküche Wohnung Top 2

Auf Grund des Alters von ca. 14 Jahren, des Zustandes und der Art hat die **Einbauküche** in der **Wohnung Top 2** **keinen Wert** mehr.

Dem gefertigten Sachverständigen ist wohl bewusst, dass die Einbauküche 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 der Einbauküche aus der Wohnung noch Entsorgungskosten anfallen.

2. Einbauküche Wohnung Top 3

Die **Einbauküche** im **Dachgeschoß** der Wohnung Top 3 befand sich bei der Befundaufnahme soweit dies mit freiem Auge feststellbar war in einem ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand. Diese Einbauküche weist eine einfache und funktionale Ausführung auf, ohne hochwertige Dekorfronten, ohne Steinplatte und exklusiven Einbaugeräten.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Einbaugeräte auf Grund ihres Alters von 14 Jahren veraltet und mit einem erhöhten Ausfallrisiko behaftet sind und sich auch am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden und solche Einbauküchen nach einer branchentypischen Kalkulation üblicherweise nach 10 bis 15 Jahren abgeschrieben sind.

Entsprechend des Zustandes, des Alters und der Art der **Einbauküche** im Dachgeschoß der **Wohnung Top 3** wird für diese noch ein Wert von pauschal **€ 1.500,00** angesetzt.

8.5 Dingliche Rechte und Lasten

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

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **Geschäftslokales Top 1** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 6, 146/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 219.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertneunzehntausend**)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 2** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 7, 115/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 225.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertfünfundzwanzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 3** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 2, 260/541-tel Anteile) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 745.000,00

(in Worten: **Euro siebenhundertfünfundvierzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 4** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 3, 3/541-tel Anteil) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 3.900,00

(in Worten: **Euro dreitausendneunhundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 5** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 4, 3/541-tel Anteil) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 3.400,00

(in Worten: **Euro dreitausendvierhundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 6** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 5, 3/541-tel Anteil)

le) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 3.400,00

(in Worten: **Euro dreitausendvierhundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 8** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 9, 5/541-tel Anteil) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 6.000,00

(in Worten: **Euro sechstausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 9** (EZ 429 Grundbuch 87122 Tux; B-LNr 10, 3/541-tel Anteil) in **6293 Tux, Lanersbach 391** beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 1.800,00

(in Worten: **Euro eintausendachthundert**)

Hinweis:

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

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche Wohnung Top 3) beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 1.500,00

(in Worten: **Euro eintausendfünfhundert**)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 24.10.2025

10 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 04.05.2025
- Beilage 2: Bescheid vom 19.07.1966, Zl. 153/21/66, Gemeindeamt Tux; Neubau eines Wohnhauses auf Gp. 415/3; Baubeschreibung
- Beilage 3: Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten zu Bescheid vom 19.07.1966, Neubau eines Wohnhauses
- Beilage 4: Bescheid vom 04.08.1975, Zl. 153/21-66/75, Gemeindeamt Tux, Benützungsbewilligung Neubau eines Wohnhauses, aufgetragene Ergänzungsarbeiten
- Beilage 5: Bescheid vom 11.09.2008, Zl. 131-391/01-2008, Gemeindeamt Tux, Baubewilligung Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf Gst. 415/3
- Beilage 6: Baubeschreibung vom 01.08.2008 für Um- und Zubau beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus; Beiblatt mit Baumassenberechnung
- Beilage 7: Grundrisspläne für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus zu Bescheid vom 11.09.2008
- Beilage 8: Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung vom 22.08.2008; Zu- und Aufbau am bestehenden Wohnhaus auf Gp. 415/3
- Beilage 9: Lageplan gem. § 23 TBO vom 04.08.2008, Vermessungsbüro DI Heinz Ebenbichler
- Beilage 10: Nutzwertgutachten vom 29.09.2008, Parifizierungspläne
- Beilage 11: Kaufvertrag, Überlassungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 31.10.2008
- Beilage 12: Email vom 07.03.2012, BH Schwaz an Gemeinde Tux, Vermietung-Freizeitwohnsitz; Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Dengg-Geisler-Gredler vom 23.02.2012 zur Wohnungsvermietung
- Beilage 13: Email vom 26.09.2025, Gemeindeamt Tux an SV; Vermietung ist nur mit Begründung von Hauptwohnsitz zulässig
- Beilage 14: Überschussrechnungen 2021 und 2022 aus Appartementvermietung von Timothy Edward Jones erstellt von Wirtschaftstreuhand Hüllwarth+Hüllwarth, 6290 Mayrhofen 738
- Beilage 15: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tux betreffend die Liegenschaft EZ 429; Widmungsbestätigung
- Beilage 16: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Tux; Hochwasserrisiko zonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus