

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 21. Januar 2026
Az.: 4 E 2850/25z
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über die Verkehrswerte (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9** in
A-6135 Stans, Oberdorf 82.

Katastralgemeinde: Stans
Grundstücksnummer: 1300
Grundbuch BG: Schwaz
Grundbuchkennzahl: 87008
Einlagezahl: 682
Wohnungseigentum: WEG-Anteile 174/1896, B-LNr. 46
(verbunden mit Eigentum an **Top W7**)
WEG-Anteile 16/1896, B-LNr. 47
(verbunden mit Eigentum an **Top AAP9**)

Eigentümer: Herr Christoph Rym

zum Wertermittlungstichtag: 19.12.2025

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W7 (ohne Zubehör) zum Stichtag 19.12.2025:	<u>270.000, - Euro</u> (in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro)
Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Garage Top AAP9 (ohne Zubehör) zum Stichtag 19.12.2025:	<u>20.500, - Euro</u> (in Worten: zwanzigtausendfünfhundert Euro)
Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs:	<u>23.150, - Euro</u> (in Worten: dreiundzwanzigtausend- einhundertfünfzig Euro)

Hinweise:

Bewertungsgegenständlich sind nur die WEG-Einheit **Top W7** („Wohnung“) sowie der separat parifizierte **Garagenstellplatz AAP9** des hier abgebildeten Objektes inkl. anteiliger Allgemeinflächen. Im vorliegenden Fall ist der Stellplatz separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürften Wohnungen ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket sinnvoller.

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS, International renommierter Bewertungsverband)

Mitglied des Vorstandes „Austrian Real Estate Experts“ (ARE)

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

Mitglied des Herausbergremiums der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards Board (EVSb) der TEGoVA)

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

Mitglied des Vorstandes des Institutes Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG)

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie Vorstandsmitglied der DVFA

Anschrift:

Brandlboden 3
A – 6323 Bad Häring
svenbienert@gmx.de



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work. This document contains information that is proprietary and confidential to Prof. Dr. Sven Bienert, which shall not be disclosed outside or duplicated, used, or disclosed in whole or in part for any purpose other than to evaluate Dr. Sven Bienert. Any use or disclosure in whole or in part of this information without the express written permission of Dr. Sven Bienert is prohibited.

A. | VORBEMERKUNG

Gegenstand der Verkehrswertermittlung des o. g. Objektes durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV* sind die nachfolgenden unter B. „Allgemeine Angaben“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist ein Sachverständigengutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Gutachters über den Marktwert der Liegenschaft. Der Gutachter verfügt darüber hinaus über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der internationalen Bewertungspraxis und verfügt über zwei international anerkannte Zertifizierungen (MRICS und REV). Die erforderlichen weiteren Verifizierungen der zu Grunde gelegten Prämissen für eine Marktwertermittlung wurden hier – soweit im Gutachten keine Einschränkungen vorgenommen werden - durchgeführt. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft in der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Form und unter der Annahme einer planmäßigen Instandhaltung. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 81 Seiten, davon 37 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	12
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	12
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	12
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	14
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	16
5. Sonstige rechtliche Angaben	16
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	17
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	17
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	18
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	20
4. Erschließungszustand des Grundstücks	21
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	22
1. Gebäudeeckdaten	22
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	22
3. Gebäudezustand.....	26
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	27
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	28
1. Allgemeines	28
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	29
3. Bodenwertermittlung	29
4. Ableitung des Ertragswertes	31
4.1. Ertragsverhältnisse.....	31
4.2. Rohertrag	31
4.3. Bewirtschaftungskosten.....	32
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	33
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34

4.6. Vervielfältiger.....	35
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	35
4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnungen (ohne Zubehör)	35
5. Ableitung des Sachwertes.....	37
5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	37
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	37
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	38
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	38
5.5. Ergebnis der Sachwertberechnungen (ohne Zubehör)	38
6. Ableitung des Verkehrswertes	40
7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	42
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	44
H. ANLAGEN.....	45
Lage im Raum.....	46
Grundbuchauszug	48
Katastralmappenauszug	53
Flächenwidmungsplan	54
Gefahrenzonendarstellung	55
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	57
Altlastenkataster	59
Leitungsauskunft.....	60
Grundrisse.....	63
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	65
Flächenzusammenstellung.....	75
Ertragswertberechnungen	76
Sachwertberechnungen	80

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Schwaz Frau Richterin Dr. Sabine Harasser-Krainer Gerichtsabteilung 3 Ludwig-Penz-Straße 13 A-6130 Schwaz
Betreibende Partei:	Sparkasse Schwaz AG Franz-Josef-Straße 8-10 A-6130 Schwaz <i>vertreten durch:</i> <i>Rechtsanwalt Dr. Stefan Brandacher,</i> <i>Andreas-Hofer-Straße 3/II</i> <i>A-6130 Schwaz</i>
Verpflichtete Partei:	Herr Christoph Rym Oberdorf 82, Top 7 A-6135 Stans <i>vertreten durch:</i> <i>-keine Vertretung gemäß Gerichtsakt ersichtlich</i>
Eigentümer:	Herr Christoph Rym Oberdorf 82, Top 7 A-6135 Stans WEG-Anteile 174/1896, B-LNr. 46 (verbunden mit Eigentum an Top W7) WEG-Anteile 16/1896, B-LNr. 47 (verbunden mit Eigentum an Top AAP9)
Auftrag vom:	15.10.2025
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top W7 sowie Stellplatz Top AAP9), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	19. Dezember 2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Exekutionsordnung (EO), Tiroler Bauordnung 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012), Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), WKO-Immobilienpreisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich, Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln, Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien, Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch), Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 15.12.2025 sowie Mailverkehr v. 18.12.2025), Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 19.12.2025), TZ 2295/2018 Neufestsetzung der Nutzwerte (v. 10.04.2018), TZ 1321/2021 Wohnungseigentum Nutzwertänderungsgutachten (v. 14.11.2020), TZ 2799/2018 Kaufvertrag Andrea Fürstauer // Christoph Rym (v. 02.05.2018),

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

Grundbuchauszug EZ 682 (v. 03.12.2025),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Ursprüngliche Bausubstanz aus dem Jahr **1955**,
- **Bescheid Baubewilligung** (Az: 131-82/2007/Kr): **Dachgeschossausbau** und Tiefgaragenplätze im EG auf Gst Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **19.03.2007**),
- Baubeginnmeldung (Az: 131-82/2007/Kr): Dachgeschossausbau und Tiefgaragenplätze im EG auf Gst Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 19.01.2011),
- Verlängerung der Bauvollendungsfrist (Az: 131/9-27/2007-82) bis zum 31.01.2014 für das bewilligte Bauvorhaben Dachgeschossausbau und Tiefgaragenplätze im EG auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 06.02.2012),
- Bauanzeige (Az. 131/9-4/2013-82): Einbau Dachflächenfenster auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 19.03.2013),
- **Bauvollendungsanzeige** (Az. 131/9-4/2013-82): **Dachgeschossausbau** und Tiefgaragenplätze im EG auf Gst Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **30.12.2014**),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung und Einreichplan (Az. 131/9-11/2018-82): Umbau von einem Bauernhaus zur Wohnanlage von Frau Andrea Fürstauer auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 26.02.2018),
- **Bescheid Baubewilligung** (Az. 131/9-11/2018-82): **Umbau von einem Bauernhaus zur Wohnanlage** auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **30.03.2018**),
- Baubeginnmeldung (Az: 131/9-11/2018-82): Umbau von einem Bauernhaus zur Wohnanlage auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 03.04.2018),
- **Bauvollendungsanzeige** (Az. 131/9-11/2018-82): Umbau von einem Bauernhaus zur **Wohnanlage** auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **20.12.2019**),
- Bescheid Benützungsbewilligung (Az. 131/9-11/2018-82) betreffend Gst. Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 21.09.2020).

Mikrolageplan (tiris online, v. 03.12.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 03.12.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 03.12.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 02.12.2025),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 03.12.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 03.12.2025),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 02.12.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 03.12.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 02.12.2025),

	Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 02.12.2025), Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 02.12.2025), Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 02.12.2025), Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 02.12.2025), Leitungspläne (TIGAS, v. 03.12.2025), Leitungspläne Gemeinde Stans (v. 18.12.2025), Arbeitsmarktdaten Bezirk Schwaz (AMS, 05/2025), Bilddokumentation und Fotos, Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.
Von Dritten bereitgestellte Unterlagen:	<u>Erhalten von Christina Prantl (Hausverwaltung) via E-Mail (v. 23.12.2025):</u> • Nutzwertgutachten (v. 14.11.2020), • Abrechnung der Bewirtschaftungskosten 2024 (v. 21.03.2025) • Protokoll über die Eigentümerversammlung der Wohnanlage Oberdorf 82, Stans 8 (v. 23.11.2023)
Tag der Ortsbesichtigung:	19. Dezember 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Christoph Rym (Verpflichtete Partei), Gerichtsvollzieher Herr Jürgen Walch nebst Mitarbeitern, Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), Dauer des Ortstermins: von ca. 10:00 bis ca. 11:00 Uhr.
Allgemeine Annahmen:	• Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen. • Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt. • Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt. • Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. • Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. • Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. • Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die

im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Gemeinde Stans (Mail v. 18.12.2025) mitgeteilt, dass keine offenen Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.
- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Rücklagendotierung der Eigentümergeinschaft:

- Gemäß den uns vorliegenden Informationen (Mail Hausverwaltung von Frau C. Prantl v. 23.12.2025) bestehen Rücklagen i.H.v. 44.800,- Euro der Eigentümergeinschaft zum 23.12.2025.
- Vor der Hausverwaltung wurde per Mail (v. 23.12.2025) bestätigt, dass keine Gemeinschaftsdarlehen bestehen.

Die Bewertung erfolgt entsprechend unter der Annahme, dass keine WEG-Sonderthemen (wie bspw. Zahlungsrückstände und/oder sonstige Schwierigkeiten, oder nicht bekannte baurechtliche Probleme, Nachbarschaftsklagen, Gewährleistungsthemen, verdeckte Baumängel etc.) bestehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

§ 140 Abs. II EO sieht die Mitwirkungspflicht der Verpflichteten Partei vor („Der Verpflichtete hat dem Sachverständigen alle dazu nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen“). Insofern wird davon ausgegangen, dass dem unterfertigenden SV alle wertrelevanten Informationen und Unterlagen vorgelegt wurden.

Betriebskosten:

- Gem. Betriebskostenabrechnung betrugen diese im Jahr 2024 insg. 2.780,66 Euro (Stellplatz und Wohnung). Somit rd. 2,95 Euro/m² p.M. (bezogen nur auf die Wohnnutzfläche) inklusive Verbrauchskosten (Heizung, Wasser, Müllentsorgung) sowie WEG-Rücklage und bewegen sich damit im marktüblichen Bereich.
- Darüber hinaus wurde eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung übermittelt, welche ab dem 01.01.2026 gilt und eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 252,- Euro (brutto) vorsieht.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung (alle Zimmer, Balkon),
- Abstellraum (UG) zu Top W7, Heizraum, Stiege,
- Garagenstellplatz,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie System-sicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des vorliegenden Wertgutachtens wird in der Folge nur auf potenziell wertbeeinflussende Rechte und Belastungen näher eingegangen.

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 682, KG 87008 v. 03.12.2025 bestehen im C-Lastenblatt ² keine wertrelevanten <u>Eintragungen</u> mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit. Der gesamte Grundbuchstand ist in der Anlage aufgeführt.
Grundbücherlich gesicherte Rechte:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 682, KG 87008 v. 03.12.2025 bestehen im A2-Blatt keine Eintragungen. Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<u>Nutzwertgutachten:</u> Begründung des Wohnungseigentums gem. letzten Nutzwertänderungsgutachten v. 14.11.2020, verbüchert unter BG 870 TZ 1321/2021. Grundlage für die Ermittlung der Nutzwerte waren dabei die Nutzwertgutachten von 08.02.2010 / 11.05.2015 / 10.04.2018 sowie der Benützungsbewilligungsbescheid (AZ 131/9-11/2018-82, v. 21.09.2020) inkl. Einreichpläne. <u>Somit ist nach Aktenlage davon auszugehen, dass die Nutzwertberechnung auf dem baurechtlich bewilligten Letztstand bzw. auf den baurechtlich aktuellen Planunterlagen beruht.</u> Dem vorliegenden Nutzwertgutachten sowie ausgehend von den Erkenntnissen des Ortstermins ist <u>keine</u> wesentliche Abweichung in der Wohnung Top W7 zwischen den Einreichplänen und der tatsächlichen Bauausführung zu entnehmen. Der „Hochsitz“ über dem Bürobereich ist ein Holzeinbau und wird als Zubehör behandelt. <u>Außerbücherliche Leitungsrechte:</u> Gem. Leitungsauskunft von Tinetz und Tigas (v. 03.12.2025) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen die der <u>eigenen Erschließung</u> sowie der Versorgung umliegender Gebäude dienen. <i>Hierbei handelt es sich um Anlagen welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen, weshalb diesbezüglich <u>keine gesonderte Berücksichtigung</u> (in Form eines</i>
---------------------------------------	--

² Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, werden hier nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Weitere Feststellungen:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der beteiligten Parteien nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass abgesehen von den o.g. Leitungsrechten keine wertbeeinflussenden außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutenden baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde beim Neubau durch den Generalplaner ein Energieausweis erstellt und in der Bauakte der Gemeinde Stans (KG 87008) hinterlegt. Dieser wurde am 02.07.2018 ausgestellt und hat somit eine Gültigkeit bis zum 01.07.2028.

Diesem sind folgende Kerndaten zu entnehmen:

HWB_{Ref, SK}: 41,7 kWh/m²a,

Energieeffizienzklasse: B

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Werten sowie Erfahrungswerten für ein derartiges Gebäude ausgegangen.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt ertüchtigt werden müsste (u.a. ist eine Pelletheizung vorhanden).

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG nicht in die Liste Schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Stans. Das hier bewertungsgegenständliche Grundstück 1300 weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, v. 02.12.2025) eine Flächenwidmung als **Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen** (§ 51 TROG) mit Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen (iVm. § 43 III standortgebunden) auf. Darunter wurden verschiedene Widmungen je Teilebene festgelegt:

- Ebene 1 (Erdgeschoss): Kerngebiet (§40 III TROG); Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung: Tiefgarage,
- Ebene 2 (Obergeschoß): Kerngebiet (§40 III TROG),
- Ebene 3 (> Obergeschoß): Wohngebiet (§38 I TROG).

Die umliegenden Grundstücke weisen ebenso eine Flächenwidmung als Wohngebiet (§ 38 I TROG) oder als Landwirtschaftliches Mischgebiet (§40 V TROG) auf.

Im Bereich eines Kerngebiets (§ 40 III TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG „*die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.*“

Im Bereich eines (allgemeinen) Wohngebiets (§ 38 I TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG „*Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ..., Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder Ferienwohnungen dienen, Gebäude die ... im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen ...*“ sowie (unter bestimmten Bedingungen) auch „*... Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen*“ errichtet werden.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt im gegenwärtigen IST-Zustand ausgehend über die Gemeindestraße „Oberdorf“ (öffentliches Gut), über das Erdgeschoss auf Straßenniveau (von Norden). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Objekt über die Garageneinfahrt im Untergeschoss zu erschließen, welche aufgrund der leichten Hanglage ebenfalls auf Straßenniveau jedoch von Süden kommend liegt. Bezüglich der Geschossstruktur und Bezeichnung ist anzumerken, dass gemäß der Einreichpläne (v. 26.02.2018) das Untergeschoss südlicher auf Straßenniveau beginnt und das Erdgeschoss nördlicher, jedoch ebenfalls auf Straßenniveau erfolgt. Dies bedingt durch die leichte Hanglage. Für die Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen ist nach Aktenlage ein baulicher **Ursprung im Jahr 1955** (Errichtung einer landwirtschaftlichen Tenne mit Wohnteil) dokumentiert. Im Laufe der Zeit erfolgten an der landwirtschaftlichen Anlage teilweise Um- und Zubauten.

Erst ab dem Jahr 2006 ist nach Aktenlage ein Teilabbruch der landwirtschaftlichen Anlage ersichtlich. Mit Einreichung der Planunterlagen im 02/2007 wurde um baubehördliche **Bewilligung für den Dachgeschossausbau sowie den Bau von Tiefgaragenplätzen** im Erdgeschoss angesucht. Für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht zum Wertermittlungsstichtag kein rechtsgültiger Bebauungsplan, maßgeblich ist daher die Flächenwidmung gemäß den Bestimmungen des TROG. Die diesbezügliche baubehördliche Bewilligung erfolgte im 03/2007 (Az. 131-82/2007/Kr). Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2014.

In weiterer Folge wurde mit Bescheid im 03/2018 (Az. 131/9-11/2018-82) der **Umbau des bestehenden Bauernhauses zu einer Wohnanlage** bewilligt. Darunter fallen nach Aktenlage auch die gegenständlichen Einheiten Top W7 sowie Stellplatz Top AAP9. Dazu konnte der Bauakte eine Bauvollendungsanzeige vom 20.12.2019 (Az. 131/9-11/2018-82) sowie ein **Benutzungsbewilligungsbescheid** (Az. 131/9-11/2018-82, v. 21.09.2025) entnommen werden. Entsprechend ist das Baujahr (i. S. d. Fertigstellung) mit dem **Jahr 2006** zu datieren (v. 21.09.2020).

Ferner konnte der Bauakte eine weitere Nutzungsänderung von acht Wohnungen zu neun Wohnungen auf Gst. 1300 (EZ 682, KG 87008) mit Baubewilligungsbescheid im 03/2022 (Az. 131/9-57/2021-82) sowie der Neubau eines Carports für drei Kfz auf Gst. 1300 (EZ 682, KG 87008) mit Baubewilligungsbescheid (Az. 131/9-71/2021-82) entnommen werden. Beide Vorhaben wurden nach Aktenlage von Frau Andrea Fürstenauer (Eigentümerin Top W1) beantragt und betreffen nicht die bewertungsgegenständlichen Einheiten Top W7 und Top AAP9. Eine Baubeginnsmeldung zu diesen Vorhaben liegt derzeit nicht vor.

Datenlage Bauakte:

Die Überprüfung der Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baubewilligung und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde durch den Gutachter nicht im Detail geprüft. In der Bauakte lagen zusammenfassend folgende Unterlagen, Bewilligungen bzw. Bescheide auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben und gesichtet sowie gewürdigt. Auftragsgemäß wird in der nachfolgenden Darstellung ausschließlich auf jene Teile der Bauakte Bezug genommen, die den Umbau des bestehenden Bauernhauses zu einer Wohnanlage betreffen und in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung (Top W7) sowie dem Stellplatz (Top AAP9) stehen:

- Ursprüngliche Bausubstanz aus dem Jahr **1955**,
- **Bescheid Baubewilligung** (Az. 131-82/2007/Kr): **Dachgeschossausbau** und Tiefgaragenplätze im EG auf Gst Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **19.03.2007**),
- Baubeginnsmeldung (Az. 131-82/2007/Kr): Dachgeschossausbau und Tiefgaragenplätze im EG auf Gst Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 19.01.2011),
- Verlängerung der Bauvollendungsfrist (Az. 131/9-27/2007-82) bis zum 31.01.2014 für das bewilligte Bauvorhaben Dachgeschossausbau und Tiefgaragenplätze im EG auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 06.02.2012),
- Bauanzeige (Az. 131/9-4/2013-82): Einbau Dachflächenfenster auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 19.03.2013),
- **Bauvollendungsanzeige** (Az. 131/9-4/2013-82): **Dachgeschossausbau** und Tiefgaragenplätze im EG auf Gst Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **30.12.2014**),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung und Einreichplan (Az. 131/9-11/2018-82): Umbau von einem Bauernhaus zur Wohnanlage von Frau Andrea Fürstauer auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 26.02.2018),
- **Bescheid Baubewilligung** (Az. 131/9-11/2018-82): **Umbau von einem Bauernhaus zur Wohnanlage** auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **30.03.2018**),
- Baubeginnsmeldung (Az. 131/9-11/2018-82): Umbau von einem Bauernhaus zur Wohnanlage auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 03.04.2018),
- **Bauvollendungsanzeige** (Az. 131/9-11/2018-82): Umbau von einem Bauernhaus zur **Wohnanlage** auf Grundstück Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. **20.12.2019**),
- Bescheid **Benützungsbewilligung** (Az. 131/9-11/2018-82) betreffend Gst. Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008, v. 21.09.2020).

Abschließende Beurteilung:

Die für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W7 – einschließlich der separat parafizierten Stellplatz Top AAP9 – maßgeblichen Pläne (im Sinne des baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind die oben genannten Einreichpläne vom 26.02.2018, genehmigt durch den Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Stans vom 30.03.2018. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre (1955ff, 2014 sowie 2019) der Bausubstanz der WEG-Anlage wird das **gewichtete (fiktive) Baujahr mit 2006** ermittelt.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen (Einreichpläne v. 26.02.2018), des Nutzwertgutachtens (v. 14.11.2020) sowie der Erhebungen im Rahmen des Ortstermins (v. 19.12.2025) hat für die Wohnung Top W7 keine wesentliche Abweichung zwischen dem genehmigten Letztstand und tatsächlicher Ausführung ergeben.

Die Bewertung der WEG-Anteile erfolgt im Einklang mit dem aktuellen Grundbuchsstand auf Grundlage der verbücherten Anteile gemäß Nutzwertgutachten vom 14.11.2020.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes im Zuge der Akteneinsicht sind darüber hinaus derzeit zwei offene (Bau-)Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Der Bauakte zufolge handelt es sich hierbei um Nutzungsänderung von acht Wohnungen zu neun Wohnungen auf Gst. Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008) mit bewilligtem Baubescheid (Az. 131/9-71/2021-82, v. 06.12.2021) und dem Neubau eines Carports für 3 KFZ auf Gst. Nr. 1300 (EZ 682, KG 87008) mit ebenfalls bewilligtem Baubescheid (Az. 131/9-71/2021-82, v. 14.03.2022). Beide Vorhaben wurden von Frau Andrea Fürstauer (Eigentümerin Top W1) beantragt und nach Aktenlage bislang nicht begonnen (keine Baubeginnmeldung ersichtlich).

Somit wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag vorhandenen bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen – mit Ausnahme der oben beschriebenen geringfügigen Abweichungen – plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden (resp. die errichteten baulichen Anlagen den letzten Baubescheiden entsprechen).

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt. Der Sachverständige war nicht mit einer detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungen der baulichen Anlagen beauftragt und übernimmt hierfür entsprechend keine Haftung. Sollte eine detaillierte baurechtliche Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre die Bewertung entsprechend anzupassen.

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W7 in der EZ 682 verfügen gemäß Auskunft der örtlichen Gemeinde (Mail v. 18.12.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **können somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse / Nutzungsrechte:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung Top W7 vom Eigentümer (C. Rym) selbst bewohnt. Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte mit Dritten.

offenen (Gemeinde-) Forderungen:

Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde (Mail v. 19.12.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Zahlungsrückstände bestehen.

(keine) offenen Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung (C. Prantl) wurde uns mitgeteilt (E-Mail v. 23.12.2025), dass im vorliegenden Fall keine offenen Forderungen oder Rückstände der verpflichtenden Partei gegenüber der WEG bestehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Weitere rechtliche Angaben:

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Stans.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	2.244 Einwohner (Stand: 01/2025) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,7 % (Bezirk Schwaz; Stand: 05/2025) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Stans ist eine Gemeinde im Bezirk Schwaz des Tiroler Unterlandes, gelegen auf der linken Seite des Inntals und umgeben von einer markanten alpinen Kulisse des Karwendelgebirges. Das Gemeindegebiet reicht vom Inn im Süden bis an die bayerische Staatsgrenze im Norden und umfasst große Teile des Naturparks „Alpenpark Karwendel“. Dort ist insbesondere die bekannte Wolfssklamm und der Wallfahrtsort Benediktinerkloster St. Georgenberg zu finden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und des nahegelegenen Autobahnanschlusses (Ausfahrt Schwaz) hat sich die Gemeinde von einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt. In der Gemeinde haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe, insb. im autobahnnahen Gewerbegebiet, niedergelassen – u.a. unterhalten die Firmen Tyrolit, Adolf Darbo, der Weltkonzern Dachser und verschiedene weitere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes (u.a. Sägewerk) sowie Dienstleister Unternehmensstandorte im Gemeindegebiet. Darüber hinaus profitiert Stans auch von der Wirtschaftsstärke der Region, der Nähe zur Bezirkshauptstadt und den Betrieben der umliegenden Gemeinden (insb. Schwaz aber auch Jenbach). Schwaz ist Sitz von zahlreichen Verwaltungseinrichtungen, Schulen (inkl. Berufs- und Höherbildende Schulen) und Gesundheitseinrichtungen, darunter das Bezirkskrankenhaus Schwaz. Die Stadt erfüllt somit eine zentrale Versorgungsfunktion für das Umland. Der Tourismus spielt somit eine vergleichsweise untergeordnete Rolle, gleichwohl in Stans mit dem Hotel Schwarzbrunn ein renommiertes 4-Sterne Wellness- und Spa-Hotel vorhanden ist. Die Gemeinde selbst bietet insbesondere Sommerurlaubern zahlreiche Möglichkeiten wie Mountainbiken und Wandern (u.a. in der Wolfssklamm), während im Winter kein eigenes Skigebiet vorhanden ist.

³ Quelle: <https://www.statistik.at/>

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>

	Mit einer Fläche von rund 20,1 km ² zählt Stans zu den flächenmäßig kleineren Gemeinden Tirols. Der Dauersiedlungsraum macht nur einen kleinen Anteil der Gesamtfläche aus, was sich in einer niedrigen durchschnittlichen Bevölkerungsdichte über das gesamte Gemeindegebiet niederschlägt. Die Einwohnerzahl beträgt gem. Statistik Austria 2.244 (Stand: 01/2025) und entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten stets positiv. ⁵
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Schwaz sowie der Gemeinde Stans - insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Inntal - eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 0,3 km.
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 0,3 km (MPreis mini). Weitere Einkaufsmöglichkeiten (div. Discounter, Baumarkt etc.) in den rd. 3 km entfernten Gewerbegebieten Stans und Vomp.
• Autobahnen	A12, Inntalautobahn Ausfahrt Vomp rd. 2,5 km entfernt und in rd. 5 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 36 km entfernt, in rd. 30-35 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 175 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Haltstelle Stans (S4) rd. 1,5 km entfernt. ÖBB-Bahnhof Schwaz (rd. 3,5 km) rd. 5-10 Autominuten entfernt. Direktverbindungen u.a. nach Innsbruck sowie über Umstieg in Wörgl nach Salzburg und Wien (Railjet). Bushaltestellen Stans Schwimmbad und Stans Volksschule Roßschwemme rd. 650 - 750 m Fußweg entfernt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die Umgebung der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft ist wohnwirtschaftlich geprägt. In direkter Umgebung befindet sich die Wolfsklamm, eine Schlucht des Stanser Baches, mit ausgedehnten Waldflächen, wodurch ein naturnahes Umfeld gegeben ist. In Richtung Ortszentrum von Stans sowie in Richtung Schwaz befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der
-----------	---

⁵ Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=70936#>

vergleichsweisen naturnahen Lage mit Ausblick auf die umgebende Bergwelt als „gut“ bezeichnet werden.

Im Großraum Stans und der benachbarten Bezirkshauptstadt Schwaz ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

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

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich lt. Abfragen bei „eHora“ und tiris **nicht innerhalb einer Hochwasser-, Wildbach- und/oder Lawinengefährdenzone** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdenkarte** von „eHora“ in einem Gebiet der „**Zone 3 (Grad VII)**“. Im unwahrscheinlichen Fall von Erdbeben ist mit Erschütterungen die ggf. zu „**starken Gebäudeschäden**“ führen können (vgl. Abbildung in der Anlage).

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht darüber hinaus eine **erhöhte Hagelgefährden** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **mittlerer Schneelast**, weshalb mit mäßigem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 2,6 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Die allgemeine Gefährdenlage zu Schneelast, Hagel und Erdbeben ist in den erhobenen und ausgewerteten Vergleichspreisen der Bodenwerte bereits enthalten und muss somit nicht (abermals) gesondert berücksichtigt werden.

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von

	Gefahrenzonen, insbesondere von Hochwassergefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Zentrale Dorflage. Überwiegend wohn- und landwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit weiteren Mehrfamilienhäusern im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der zentralen Lage nahe dem Ortszentrum ist mit einer leicht erhöhten Lärmbelastung aufgrund von Verkehr zu rechnen. Im Rahmen des Ortstermins konnten diesbezüglich jedoch keine störenden Immissionen festgestellt werden. Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine anderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.
Topografische Grundstückslage:	Leichte Hanglage.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klar erkennbare Grundstücksausrichtung. <u>Ausrichtung der baulichen Anlage:</u> Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Osten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

Die Angaben in Bezug auf die Grundstücksflächen wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen:

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnnummer	Fläche/m²
Schwaz	87008	682	1	Stans	1300	628,00

Summe der Teilflächen: 628,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. WEG-Angabe im Grundbuch):⁶ 628,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen im Grundbuch angegebenen WEG-Anteile:

Wohnung Top W7: 174/1896 Anteile, ca. 57,63 m²

Garage Top AAP9: 16/1896 Anteile, ca. 5,30 m²

Insg. 190/1896 Anteile; somit rechnerisch ca. 62,93 m².

Grundstückszuschnitt: Polygon.

⁶ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegung (§ 51 TROG 2022) – Kerngebiet/Wohngebiet, vgl. Ausführungen oben.
Straßenart und -ausbau:	Öffentliches Gut (asphaltierte Straße); zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand mit normaler Abnutzung.
Höhenlage zur Straße:	Leichte Hanglage, auf Nord- und Südseite jeweils durch die Straße „Oberdorf“ erschlossen.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem sowie Versickerung von Niederschlag- und Dachabwasser auf dem Grund der Liegenschaft, • Anschluss an das Strom- & Telekommunikationsnetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Mehrparteienhaus.
Parkmöglichkeiten:	Gemäß Nutzwertgutachten bestehen insgesamt 10 Garagenstellplätze und 2 Außenstellplätze (davon ist nur 1 Garagenstellplatz, Top AAP9, bewertungsgegenständlich).
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenverzeichnis des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft (insg. 9 Wohnungen) mit 10 Garagenstellplätzen und 2 Außenstellplätzen.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2006 (gewichtetes Baujahr, fiktiv aufgrund von diversen Baustufen)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<u>Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W7:</u> Bruttogrundfläche (BGF) inkl. Balkon/Loggia: rd. 99,53 m² (ohne Kellerabteil) Nutzfläche (Nfl.): 78,49 m² , zzgl.: Balkon: 8,14 m ² Kellerabteil: 2,88 m ² . Nutzflächenfaktor somit: rd. 87 % (Nfl. zzgl. Balkon / BGF) (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite). <u>Stellplatz:</u> Ein Garagenstellplatz (Top AAP9) separat parifiziert. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die (Wohn-) Nutzfläche wurde im vorliegenden Fall aus den Angaben der Bauakte abgeleitet. Die Bruttogrundfläche wurde mangels genauer Angaben aus dem genehmigten Einreichplan (v. 16.10.2017) abgeleitet und stellt somit eine näherungsweise Betrachtung dar.</i>

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

Die aufgeführten Punkte zur Ausführung und Ausstattung wurden im Rahmen einer Inaugenscheinnahme erfasst und mit den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen gespiegelt. Sofern keine diesbezüglichen Angaben erfolgen konnten, wurden die für die Baualtersklasse und den Bautyp üblichen Ausführungen bei den weiteren Darstellungen zugrunde gelegt.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 682, welche sich im Gemeindegebiet von Stans befindet,

stellt eine rein wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft dar. Insgesamt befinden sich Im Objekt (Oberdorf 82) neun Wohneinheiten, welche sich über vier Geschosse verteilen.

Das Objekt kann über das jeweils plantechnische Unter- oder Erdgeschoss (beide jeweils ebenerdig zur Straße) erschlossen werden. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem zum Allgemeineigentum gehörenden Müllraum die gemeinschaftlichen Gangflächen sowie der Garagenstellplatz Top AAP9. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im plantechnischen Dachgeschoss 1 und 2 des Wohnhauses und ist über ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus, ausgehend vom Erdgeschoss (Zugang neben den Garagen, nordseitig), erreichbar. Die Wohnung besteht aus einer offenen Wohnküche, einem Abstellraum, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einer Diele. Zusätzlich verfügt sie über einen Balkon mit Ost-Ausrichtung. Ferner verfügt die Wohnung Top W7 über ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss, welches sich in räumlicher Nähe zu weiteren Stellplätzen, dem Pellets-Lager sowie dem Technikraum befindet. Vor dem Objekt befinden sich zwei weitere Außenstellplätze (nicht bewertungsgegenständlich).

Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine Holzpelletsheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Die Verteilung der Wärme in der Wohnung erfolgt überwiegend mittels Fußbodenheizung; in dem Badzimmer ist ein elektrischer Handtuchheizkörper vorhanden.

Für die bewertungsgegenständlichen Wohnung existiert keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben)!

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss ohne Aufzug.

Die in der Folge wiedergegebene Beschreibung basiert auf den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Angaben gem. Nutzwertgutachten und Baugesuch inkl. Baubeschreibung) und den erlangten Eindrücken im Rahmen des Orts-termins.

Bauart:	Massivbauweise und Holzkonstruktion.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation) des Gebäudes insgesamt. Innenbereich der Wohnung mit sehr ansprechender Ausführung, hohen Räumen und viel Licht
Fundamente:	Fundamentplatte in Stahlbeton.
Umfassungswände (Fassade):	Massiv und verputzt mit Holz- und Mineralfaserdämmung.
Dach:	Satteldach, Pfettendachkonstruktion 26°.
Fassadentyp:	Im Bereich des Dachgeschosses teilweise nach außen Holzvertäfelung.
Trennwände:	Mauerwerk, teilweise massiv gemauert und verputzt sowie zweischalige Holzwände.
Geschossdecken:	Stahlbeton. Innerhalb des Dachgeschosses teilweise Holzbalkendecken.
Treppen:	Geradläufige Holz-Stahlkonstruktion. Innerhalb der Bewertungseinheit moderne Holztreppe mit Stahlstreben.
Böden:	Parkett (Eiche geölt und gebürstet, Astfrei) und Fliesen im Bad (Travertinstein, grau meliert) als Bodenbeläge im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung (vgl. Fotodokumentation).

	Balkon: Holzlatten gebeizt.
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Wärmeschutzisolierung. Große Fensterflächen. Im Bereich des Luftraumes mit Oberlichtern.
Türen:	Balkontür: Holztür mit Glaseinsatz. Innentüren: Massivholztüren.
Be-/Entlüftung:	Keine mechanische Entlüftungsanlage.
Elektroinstallation:	Standard-Elektroinstallation mit Klingelfreisprechanlage.
Heizung:	Holzpelletheizung. Warmwasser über Wärmetauscher in Wohnung. Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels Fußbodenheizung. Handtuchheizkörper im Badezimmer.
Sanitäranlagen:	<u>Wohnung Top W7:</u> • Begehbare Dusche mit Glasabtrennung, raumhoch gefliest, • Badewanne verkleidet mit Fliesen und verchromten Profilen, • Handtuchhalter mit Heizfunktion, • Handwaschbecken als Aufsatzbecken auf Waschtischunterschrank, • Einbauschränk mit integriertem Spiegel. • Separates WC in DG1 mit Waschbecken (Keramik, weiß).
Besondere Bauteile:	Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten: • Balkon mit Holzschindel Fassade (nördliche Innenseite) und Blumenkästenvorbereitung in der Brüstung.

Mitzubewertendes Zubehör:

Im Rahmen der Lokalaugenscheinnahme am 19.12.2025 konnte im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit folgendes Zubehör festgestellt werden:

- **Einbauküche** mit Holzelementen (Zwetschgenfurnier), italienischer Steinplatte und hochwertigen Elektrogeräten (Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank),
(Restwert: ca. 9.500,- Euro),
- **Schubladen und Regal** im Eingangsbereich,
(Restwert: ca. 2.000,- Euro),
- **Einbauschränke und Hochsitz** im Homeofficebereich,
(Restwert: ca. 3.500,- Euro),
- **Sitzbank** Balkon
(Restwert: ca. 700,- Euro),
- **Wandregale** umlaufend aus Holz (Zwetschgenfurnier) im Wohnzimmer
(Restwert: ca. 600,- Euro),
- **Einbauschränk** im Abstellraum,
(Restwert: ca. 1.350,- Euro),
- **Schlafbett aus Holz mit Einbauschubladen** ebenfalls aus Holz (Kastanie),
(Restwert: ca. 2.000,- Euro),
- **Wandschränk** mit Durchgangsfunktion in das Badezimmer,
(Restwert: ca. 2.250,- Euro)
- **Sitzbank, Allibert / Spiegelschränk und Untertisch** aus Holz (Kastanie) im Badezimmer,
(Restwert: ca. 1.250,- Euro)

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Wert des Zubehörs** i.H.v. **ca. 23.150,- Euro** (brutto), welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:

Wohnung Top W7:

- Innenwände, Fliesenbeläge und Parkett weisen sehr geringe, Abnutzungsspuren auf / insgesamt sehr hochwertiger Eindruck der Wohnung / weitgehend neuwertig,
 - „Hochsitz“-Einbau über dem Office-Bereich mit weiter Liegefläche zum entspannen,
 - Balkonwand (links) mit Holzschindelverkleidung ausgeführt,
 - Balkongeländer mit integrierten Öffnungen zur Aufnahme
-

	möglicher Blumenkästen, • Abgehängte Decke im WC mit Eichenholz-Elementen und integrierten Lichtleisten, • Elektronische Türöffnungs-Gegensprechanlage sowie eigener Wärmetauscher (Warmwasser) für die Wohnung vorhanden, • Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Vgl. Dokumentation in der Anlage.
Stellplatz Top AAP9:	• Elektrisches Garagentor vorhanden und funktionsfähig. • Bodenbelag Asphalt bzw. Beton.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Überwiegend funktionaler, moderner Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Weitgehend sehr gute natürliche Belichtung der Wohnung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen:	Insgesamt konnten insbesondere folgende Abnutzungen und Schäden festgestellt werden: <u>Allgemeine Instandsetzungen / Fertigstellungsarbeiten:</u> • Sockelsanierung: Entfernung schadhafter Putz, Abgraben, Hydrophobierung Mauerwerk, Sockeldämmung. Für die genannte Sockelsanierung wurden gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung im Jahr 2023 zwei Angebote von Fachfirmen eingeholt. Das erste Angebot (Fa. Bauschutz) umfasst eine umfassende und vollständige Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, wohingegen das zweite Angebot (Fa. Rainer Bau) lediglich eine partielle Problembeseitigung sowie nur Teilpositionen des Angebots der erstgenannten Fachfirma beinhaltet. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (E-Mail vom 15.01.2026) ist eine kurzfristige Behebung derzeit nicht geplant. Die aktuelle Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt gemäß Auskunft der Hausverwaltung (siehe oben) 44.800,– Euro. Damit liegen beide Angebote signifikant unter der Höhe der Rücklage, sodass eine vollumfängliche Finanzierung der Kosten aus der Rücklage möglich erscheint. Es wird daher angenommen, dass keine Sonderumlage erforderlich ist. Sollten sich abweichende Anhaltspunkte ergeben, wäre das Bewertungsergebnis dahingehend ggf. anzupassen. Weitere Positionen sind im Rahmen der gewöhnlichen, laufenden Instandhaltung zu beseitigen (d.h. kein gesonderter Kostenansatz). Es besteht somit kein darüberhinausgehender Reparaturstau.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem guten bzw. die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Die Wohnung Top W7 wird aktuell vom Eigentümer C. Rym bewohnt. Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben) steht die Eigennutzung als ganzjähriger Wohnsitz eines potenziellen Erstehers bzw. die Vermietung zur Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund.
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Gemeindestraße / öffentliches Gut, zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gewöhnlichem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Der Außenbereich der gesamten Liegenschaft ist sehr begrenzt aufgrund des kleinen Grundstücks. Der kiesbedeckte Bereich ist gepflegt und erfüllt seine funktionale Zweckbestimmung (Abstellmöglichkeit) in ausreichendem Maße. Eine asphaltierte oder gepflasterte Ausführung wäre zwar grundsätzlich möglich, ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da die Nutzbarkeit in der bestehenden Form gewährleistet ist.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

Für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W7 sowie den (separat parifitzierten) Garagenstellplatz, Top AAP9** in A-6135 Stans, Oberdorf 82 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2025.

1. Allgemeines

Das Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) enthält anerkannte Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und wird aus diesem Grund für den hier vorliegenden Wertermittlungsfall herangezogen.

Wertgutachten über den Verkehrswert von Grundstücken haben keine bindende Wirkung für die Parteien. Sie dienen somit ausschließlich einer Orientierung über die Lage und mögliche erzielbare Preise am Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

- technisch durchführbar,
- rechtlich zulässig,
- wirtschaftlich sinnvoll ist, und
- in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt.

Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Im vorliegenden Fall gehen wir auftragsgemäß von dem derzeitigen Nutzungsprofil aus und stellen keine weiteren (Um-)Nutzungsüberlegungen an. Eine Umnutzung scheidet aufgrund der bestehenden WEG-Struktur darüber hinaus ohnehin weitestgehend aus.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Dieser Wertbegriff gem. LBG orientiert sich an den international anerkannten Bewertungsstandards (International Valuation Standards IVS, aktuelle Fassung) des International Valuation Standards Committee (IVSC). Der Marktwert („Market Value“) ist nach IVS definiert als:

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die

beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”).

Der in der Bewertungspraxis gebräuchliche Marktwertbegriff gem. IVS ist zudem mit der Marktwertdefinition der europäischen Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuers Association) gem. EVS, Standard 1 sowie der Definition nach den Bewertungsstandards („Red Book“) der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gem. PS 3.2 inhaltlich konform. Weiters besteht eine Konformität des Marktwertbegriffes gem. IVS mit dem in Deutschland bzw. Österreich gebräuchlichen Verkehrswertbegriff.

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der in der vorliegenden Ausarbeitung ermittelte Verkehrswertbegriff folgt den Ausführungen gem. § 2 LBG, wonach der Verkehrswert insbesondere auf Basis der drei bekannten nationalen Wertermittlungsverfahren - Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren - ermittelt werden sollte. Der Gutachter kann aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen (§ 7 I LBG).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht. Darüber hinaus wurden die ermittelten Ertragswerte der Wohnung und des Stellplatzes auch mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) plausibilisiert.

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel.

3. Bodenwertermittlung

Den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 4 LBG i.V.m. § 6 II LBG).

Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die in der vorliegenden Zone zusammengefasst werden, abbilden, wobei für diese im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des bewerteten Grundstücks von den Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – werden im Rahmen der Berücksichtigung von Abweichungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge verzichtet. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück vollständig ausgenutzt und auch aufgrund der WEG-Konstruktion scheidet eine weitere Nachverdichtung auf Dauer aus.

Die Bodenpreise für wohnwirtschaftliche Nutzung sind sowohl im Bezirk Schwaz als auch in der Gemeinde Stans in den letzten Jahren bis Ende 2022 angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren bereits wieder deutlich rückläufig, wobei die Anzahl erfolgter Transaktionen sich reduzierte. Insbesondere kam es im Teilmarkt für Grundstücke die sich für Projektentwicklungen (typ. Geschosswohnungsbau etc.) eignen, zu einem erheblichen Einbruch resp. gar Stillstand des Marktes, da zahlreiche Marktteilnehmer sämtliche Ankaufsprozesse stoppten oder in die Zukunft verlagerten. Im Zuge mehrerer (ab Juni 2024) durchgeführter Leitzinssenkungen kann auf absehbare Zeit wieder mit einer Belebung des Marktes gerechnet werden, gleichwohl die weitere Entwicklung von makroökonomischen Rahmenbedingungen und geopolitischen Entwicklungen abhängig ist. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (Beobachtungszeitraum 2024 bis 2025) folgende fünf konkrete Vergleichstransaktionen für wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2024	2025	2024	2025	2024
	26.02.2024	14.08.2025	18.06.2024	07.08.2025	26.04.2024
Grundstücksfläche (m ²)	461	574	488	307	891
Gst.	1153/2	1374	1448/4	1477/10	1877/7
EZ	749	769	90001	835	87007-2800
Widmung	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG
TZ	924/2024	2487/2025	2260/2024	2936/2025	1746/2024
Kommentare	Lastenfrei	Dienstbarkeit Hochspannungsleitung	Lastenfrei	Dienstbarkeit Übertragungsleitung Dienstbarkeit elektr. Leitung	Dienstbarkeit Schmutzwasserkanal; Verpflichtung zur Abtretung von Teilflächen an öfftl. Gut
Kaufpreis Gesamt	415.000 €	482.160 €	420.000 €	197.500 €	797.445 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	900,22 €	840,00 €	860,66 €	643,32 €	895,00 €

Folgende Anpassungen wurden in Bezug auf Zu- bzw. Abschlagskategorien vom Gutachter bei der Herleitung des konkreten Vergleichswertes berücksichtigt:

Gutachterliche Veränderung Wertsteigerung pro Quartal: - Kaufpreis (Zeit bereinigt) Widmungsart (%) Größe (%) Lage/Bebaubarkeit (%) Zuschnitt (%) Lage in Gefahrenzonen (%) Verhandlung / Sonstiges (%)

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die Widmung „Wohngebiet / Kerngebiet“ der bewertungsgegenständlichen Bereiche i.H.v. 800 Euro / m²** für angemessen. Im Vergleich zu anderen Bereichen in Stans ist die Baudichte des Grundstücks hier relativ hoch, was entsprechend bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt wurde.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind darüber hinaus ggf. vorhandene, grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit Dienstbarkeiten, außerbücherlichen Leitungsrechten oder die Lage in einer speziellen Naturgefahrenzone zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ergeben sich in dieser Hinsicht keine weiteren Anpassungen.

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **502.400,- Euro** (gesamtes Grundstück) resultiert folgender **anteili-ger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile:**

- **Wohnung Top W7 (174/1.896 Anteile):** **ca. 46.106, - Euro**
- **Garage Top AAP9 (16/1.896 Anteile):** **ca. 4.240, - Euro**

4. Ableitung des Ertragswertes

Das Ertragswertverfahren ist in den § 5 LBG gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird dabei auf Grundlage des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der gesamten Jahresreinerträge der Liegenschaft ermittelt. Von den gesamten Reinerträgen muss hierzu zunächst der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht werden. Dieser errechnet sich aus dem bereits hergeleiteten Bodenwert multipliziert mit dem unten dargelegten Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren und somit vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

4.2. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten (§ 5 II LBG). Der Ermittlung des Rohertrags sind in diesem Kontext jedoch nicht die ggf. tatsächlich vereinbarten Mieterlöse, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zu Grunde zu legen (§ 5 III LBG).

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützen wir uns auf den örtlichen Mietspiegel, welcher von Verbänden publiziert wird (bspw. den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer), uns erteilte Auskünfte ortsansässiger Makler, Grundstücksmarktberichte sowie eine Recherche in Datenbanken. Auf Grund dieser Erhebungen wurden folgende quantitative Mietansätze für die Lage des Objektes und die beschriebene Nutzungskategorie ermittelt. Die im Sinne des Vergleichswertverfahrens hergeleiteten nachhaltigen Erträge können somit anhand konkreter Vergleichsfälle begründet werden (i.S.d. § 10 I LBG).

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 (Bezirk Schwaz) notieren die Mieten für Wohnungen in „Neuwertigen (Zustand) ab 50 m²“ in „normalen“ Wohnlagen bei ca. 8,49 Euro/m²/p.m. bis hin zu 12,78 Euro/m²/p.m. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Schwaz!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die deshalb im Einzelfall ggf. nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen.

Auf den einschlägigen Internetportalen werden gegenwärtig Mietwohnungen im näheren Umkreis (ca. 5 km) angeboten, welche sich in einer Preisspanne von 11,00 €/m² bis 15,00 €/m² befinden (Nettokaltmiete; unverhandelt!). Anzumerken ist, dass es sich bei den inserierten Wohnungen im oberen Preissegment überwiegend um Objekte neueren Baujahres (bzw. Neubauten) handelt, die dem Baujahr/Zustand der zu bewertenden Liegenschaft

entsprechen bzw. diesem ähnlich sind.

Stellplätze werden auf einschlägigen Portalen derzeit nur sehr wenige zur Vermietung im nahen Umfeld der bewertungsgegenständlichen Einheiten angeboten. Hier konnten nur einzelne Angebote im Bereich von 70,- bzw. 90,- Euro/St./Monat (Garagenstellplatz) erhoben werden (jeweils unverhandelte Nettokaltmiete).

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in Euro/m ² /Monat bzw. Euro/Stk./Monat		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top W7	78,49 m ²	0,00	13,00	13,00
2	Garage Top AAP9	1 St.	0,00	85,00	85,00

Die vorhandene Balkonfläche, ebenso wie die Flächen des Kellerabteils Wohnung Top W7, werden ortsüblich mit dem Hauptmietzins für die Wohnung abgegolten und daher nicht separat betrachtet. Bei der Wohnung ist negativ zu beachten, dass diese im Dachgeschoss situiert ist und kein Aufzug vorhanden ist.

Die Nutzflächen wurden aus dem Nutzwertgutachten entnommen. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Hinweis: Siehe bzgl. der tatsächlichen Betriebskosten Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“.

Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den/die Mieter weiter verrechenbar sind.

Die nicht-umlagefähigen Betriebskosten umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die auf Grund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können, bzw. wegen Leerstand oder sonstigen Gründen entstehen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen kalkulatorischen Betriebskosten marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Ausgehend von dieser Größe werden im vorliegenden Bewertungsfall ca. 0,00 % der Betriebskosten nicht an die Mieter weiterberechnet. Somit wird angenommen, dass alle Betriebskosten auf einen potenziellen Mieter weiter verrechenbar sind.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-

Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 8,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 12,50 Euro/m² p.a. – für den Stellplatz ergibt sich ein Ansatz von rd. 82,- Euro/St. p.a.) bezogen auf die Mietfläche/Stellplatz und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 2,00 % der Jahresroherträge gewählt.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **10,00 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich im üblichen Rahmen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

4.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann. Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie: Wohnliegenschaft), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von:

Wohnliegenschaft 3,00 %

Garagenstellplatz 3,50 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des

Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten⁷.

Parameter	Erläuterung	Angabe in % (Wohnen)	Angabe in % (Stellplatz)
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen	3,00 %	3,50 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %	0,00 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,10 %	0,10 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,10 %	0,10 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,20 %	3,70 %

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren zu Grunde.

Angesichts der Tatsache, dass der Stellplatz ebenso Teil der WEG ist, muss berücksichtigt werden, dass dieser das Schicksal der Anlage teilt, weshalb im vorliegenden die gleiche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt werden kann.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	70
Baujahr	Fiktives / gewichtetes Jahr der Fertigstellung	2006
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	51
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	51

⁷ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,20 % für die Wohnung und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 51 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Vervielfältiger von:

Wert: 24,96

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Für den Stellplatz (3,70 % // 51 J.) ergibt sich Vervielfältiger von:

Wert: 22,77.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden keine Abschläge in Abzug gebracht (vgl. E.2. Gebäudeausführung).

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnungen (ohne Zubehör)

Ertragswert Wohnung Top W7	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	12.244,44
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.224,45
in v. H. der Jahresroherträge	10,00%
Reinertrag pro Jahr	11.019,99
Reinertrag des Bodens pro Jahr	1.475,40
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	9.544,59
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,20%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	51
Vervielfältiger [Zahl]	24,96
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	238.204,99
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	238.204,99
Bodenwert	46.106,33
Ertragswert gesamt	284.311,32

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

Ertragswert Garage Top AAP9	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.020,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	102,00
in v. H. der Jahresroherträge	10,00%
Reinertrag pro Jahr	918,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	156,87
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	761,13
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,70%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	51
Vervielfältiger [Zahl]	22,77
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	17.331,74
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	17.331,74
Bodenwert	4.239,66
Ertragswert gesamt	21.571,40

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verlorener Bauaufwand veranschlagt.

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden Einreichplans ermittelt (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige, hochwertig ausgeführten Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m² können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.⁸)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.200,- Euro/m² BGF** für die Wohnung. Die Herstellungskosten für die Tiefgarage werden mit 1.100,- Euro/m² BGF (sohin 50 % des Ansatzes der Vollgeschosse) berücksichtigt. Weiters wird ein Anteil an Allge-
meinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % (bezogen auf die BGF der Wohnung) veranschlagt.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (Einfriedung, Zufahrt und Zuwegung etc.) und besonderen Bauteile werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 3,0 % (Außenanlagen) resp. 7,5 % (besondere Bauteile der Wohnung, kleines Kellerabteil) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen⁹**, welcher für Objekte in

⁸ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

⁹ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der

„normaler bis gehobener Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 3.600,- bis 4.000,- Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten angibt und können angesichts der Gebäudequalität und der objektspezifischen Besonderheiten als plausibel erachtet werden.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer i.H.v. 20 % erfolgte im Bewertungsfall, da der Enderwerberkreis für vergleichbare Objekte im Regelfall nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Wertansätze sind somit „Brutto“, was bedeutet, dass der Endverbraucher letztlich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

Die wirtschaftlich-technische Wertminderung der baulichen Anlagen wegen Alters wird im vorliegenden Fall linear berücksichtigt (§ 6 (3) LBG).

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnungen (ohne Zubehör)

Sachwert Wohnung Top W7	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)* ¹⁰	109,48
Herstellungskosten	240.859,33
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	45.763,27
Außenanlagen	7.225,78
Zuschlag für besondere Bauteile	18.064,45
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	311.912,84
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-85.205,34
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	226.707,49
Bodenwert	46.106,33
Sachwert gesamt	272.813,82

Das Ergebnis der Sachwertberechnung für die Wohnung Top W7 liegt damit geringfügig (rd. 4 %) unter den Ergebnissen der Ertragswertberechnung und kann somit als plausibel erachtet werden.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

Sachwert Garage Top AAP9	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	17,00
Herstellungskosten	18.700,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	3.553,00
Außenanlagen	561,00
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	22.814,00
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-6.232,11
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	16.581,89
Bodenwert	4.239,66
Sachwert gesamt	20.821,55

Das Ergebnis der Sachwertberechnung für den Garagenstellplatz liegt damit geringfügig (rd. 4 %) unter den Ergebnissen der Ertragswertberechnung und kann somit als plausibel erachtet werden.

6. Ableitung des Verkehrswertes

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Ertragswertermittlung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis, den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹¹

Der Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Einheiten wurde wie folgt ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar; jeweils gerundet):

Wohnung Top W7: **284.000, - Euro,**

Garage Top AAP9: **21.600, - Euro,**

Die Ergebnisse der Sachwertberechnung haben nur stützenden Charakter und werden bei der Ableitung des Verkehrswertes nicht weiter berücksichtigt.

Daneben muss die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt herrschende Lage berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, der Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt. Wesentlich hierbei ist, dass nur solche Aspekte zu einer Anpassung der Zwischenergebnisse führen dürfen, die in diese nicht bereits über die erhobenen Marktdaten eingepreist sind.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase **im Jahr 2022 endete**. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,

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

¹¹ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

i.H.v. 5,0 %

in Ansatz gebracht. Dies entspricht folgenden Beträgen (gerundet):

Wohnung **Top W7: 14.000, - Euro,**

Garage **Top AAP9: 1.100, - Euro,**

Die **Verkehrswerte** für die bewertungsgegenständlichen **WEG-Einheiten an der Liegenschaft Oberdorf 82 in A-6133 Stans**, werden zum Wertermittlungstichtag 19.12.2025 wie folgt (gerundet) festgestellt:

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W7 (ohne Zubehör) <u>zum Stichtag 19.12.2025:</u>	<u>270.000, - Euro</u> (in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro)
Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Garage Top AAP9 (ohne Zubehör) <u>zum Stichtag 19.12.2025:</u>	<u>20.500, - Euro</u> (in Worten: zwanzigtausendfünfhundert Euro)
Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs:	<u>23.150, - Euro</u> (in Worten: dreiundzwanzigtausend- einhundertfünfzig Euro)

geschätzt.

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert zu der Wohnung Top W7 entspricht einem Wert von rd. 3.450, - Euro/m² (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonfläche).

Für den Garagenstellplatz ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 20.500,- Euro/St.

Gem. WKO- Immobilienpreisspiegel 2025 liegt das Preisband für (gebrauchte) Eigentumswohnungen im Bezirk Schwaz für „gute“ Lagen je nach Wohnwert in einer Größenordnung von rd. 2.680, - bis 3.340, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Für „sehr gute“ Lagen beträgt das Preisband je nach Wohnwert rd. 3.260, - bis 3.900, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Anzumerken ist hierbei erneut, dass es sich bei den Angaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Aktuelle (unverhandelte) Angebotspreise im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft notieren in einer Größenordnung von rd. 3.000, - bis knapp über 5.000, - Euro/m² Nutzfläche. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass insgesamt nur wenige Angebote verfügbar sind. Werte über 4.500, - Euro/m² werden fast ausschließlich in zentraleren Lagen und höherwertigerer Ausstattung (bspw. komplette Neubauten mit Aufzug etc.) aufgerufen und sind somit nicht uneingeschränkt mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar. Die meisten Wohnungen werden bereits inkl. Stellplatz angeboten. Ferner ist hier auch zu berücksichtigen, dass angesichts des aktuellen Marktumfeldes (verändertes Zinsumfeld, geringe Anzahl an Transaktionen etc.) eine substanzielle Verhandlungsspanne bestehen kann und tatsächliche Transaktionspreise deutlich unter den aufgerufenen Angebotspreisen liegen können.

Für Garagenstellplätze werden derzeit (unverhandelte) Angebotspreise im Bereich von rd. 17.500, - bis 25.000, - Euro/St. am Markt beobachtet. Preisniveaus im oberen Band treten dabei überwiegend in zentraleren Lagen auf und sind somit nicht unmittelbar mit den bewertungsgegenständlichen Garagen vergleichbar.

Gem. Erhebungen der konkreten Vergleichspreise wurden in den vergangenen Jahren mehrere Eigentumswohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich diese Vergleichstransaktionen in einer Preisspanne von rd. 3.000, - bis rd. 4.500, - Euro/m² Wohnnutzfläche (inkl. Nebenflächen wie Kellerabteile, Balkone und/oder Terrassen). Im Objekt selbst wurden die Wohnungen Top 1 und Top 2 im Jahr 2023 und 2024 für Preise von rd. 3.030 resp. 3.550 Euro/m² Nutzfläche (jeweils bereits inkl. zwei Stellplätzen) veräußert. Ferner war jedenfalls in einer der beiden Transaktionen eine Einbauküche im Kaufpreis enthalten. Ebenso unterscheiden sich die transaktionierten Wohnungen nach Lage im Gebäude (Erdgeschoss vs. Dachgeschoss) und Wohnungsgröße.

Vergleichstransaktionen Wohnungen:

Wohnung/Adresse	Jahr der Transaktion	Größe in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
6135 Stans, Berchat 359	22.08.2024	68	300.000 €	4.428,70
6135 Stans, Vogelsang 206	05.02.2025	94	278.000 €	2.950,54
6135 Stans Oberdorf 82	11.09.2023	212	750.000 €	3.543,08
6135 Stans, Unterdorf 118	10.10.2025	95	430.000 €	4.526,32
6135 Stans Oberdorf 82	21.11.2024	89	270.000 €	3.028,26

Vergleichstransaktionen Stellplatz / Garage:

Stellplatz/Adresse	Jahr der Transaktion	Art des Stellplatzes	Kaufpreis	Kaufpreis/Stellplatz
6135 Stans, Kirchfeld 473	14.10.2022	Garage	25.000 €	25.000,00
6135 Stans, ./.	11.03.2022	Garage	17.500 €	17.500,00
6135 Stans, Unterdorf 32a	25.01.2024	Außenstellplatz	12.000 €	12.000,00
6134 Vomp, Fiecht 43	03.07.2025	Garage	21.500 €	21.500,00
6134 Vomp, Schützenweg 31	26.02.2024	Garage	25.000 €	25.000,00

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9
Oberdorf 82 – A-6135 Stans
Januar 2026

Die hier ermittelten Verkehrswerte können somit auch vor dem Hintergrund real erfolgter Transaktionen und den (unverhandelten!) Angebotspreisen plausibilisiert werden.

Hinweis zur Verwertung: Im vorliegenden Fall ist der Garagenstellplatz separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürften Wohnungen ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Wohnung Top W7 nebst Garage Top AAP9 zusammen) sinnvoller.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom SV besichtigt. Das Wertgutachten wurde von Herrn SV Dr. Sven Bienert erstellt.

Ich versichere, dass das Wertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

Bad Häring, 20.02.2026



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung von Dr. Sven Bienert gestattet.

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

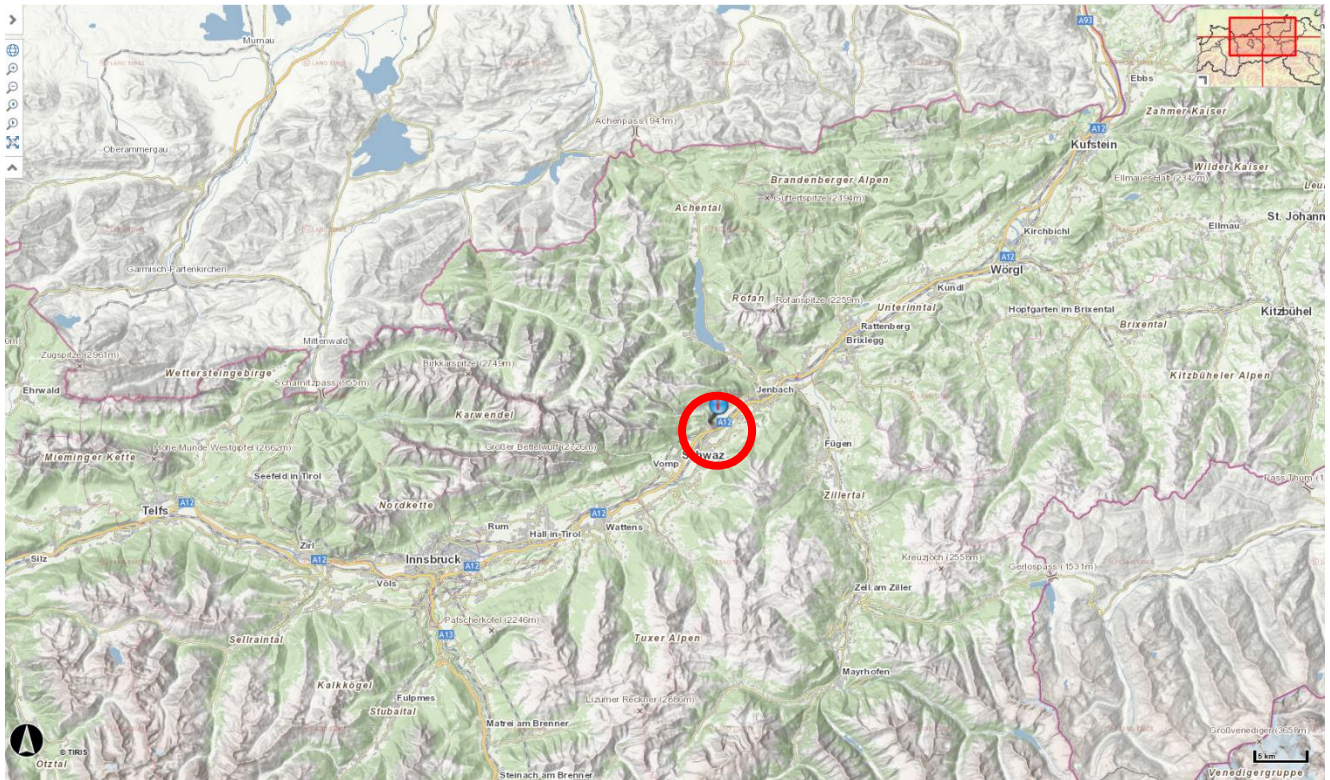


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 03.12.2025)

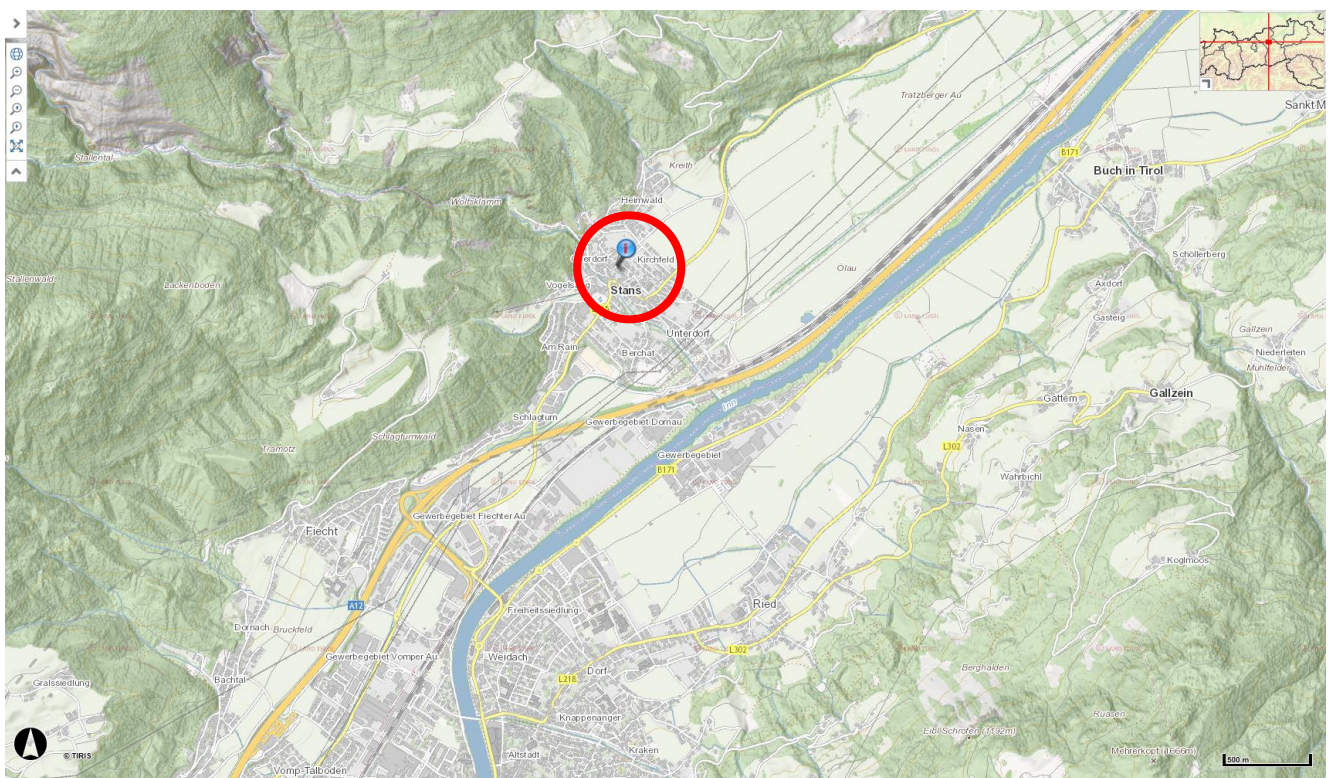


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 03.12.2025)

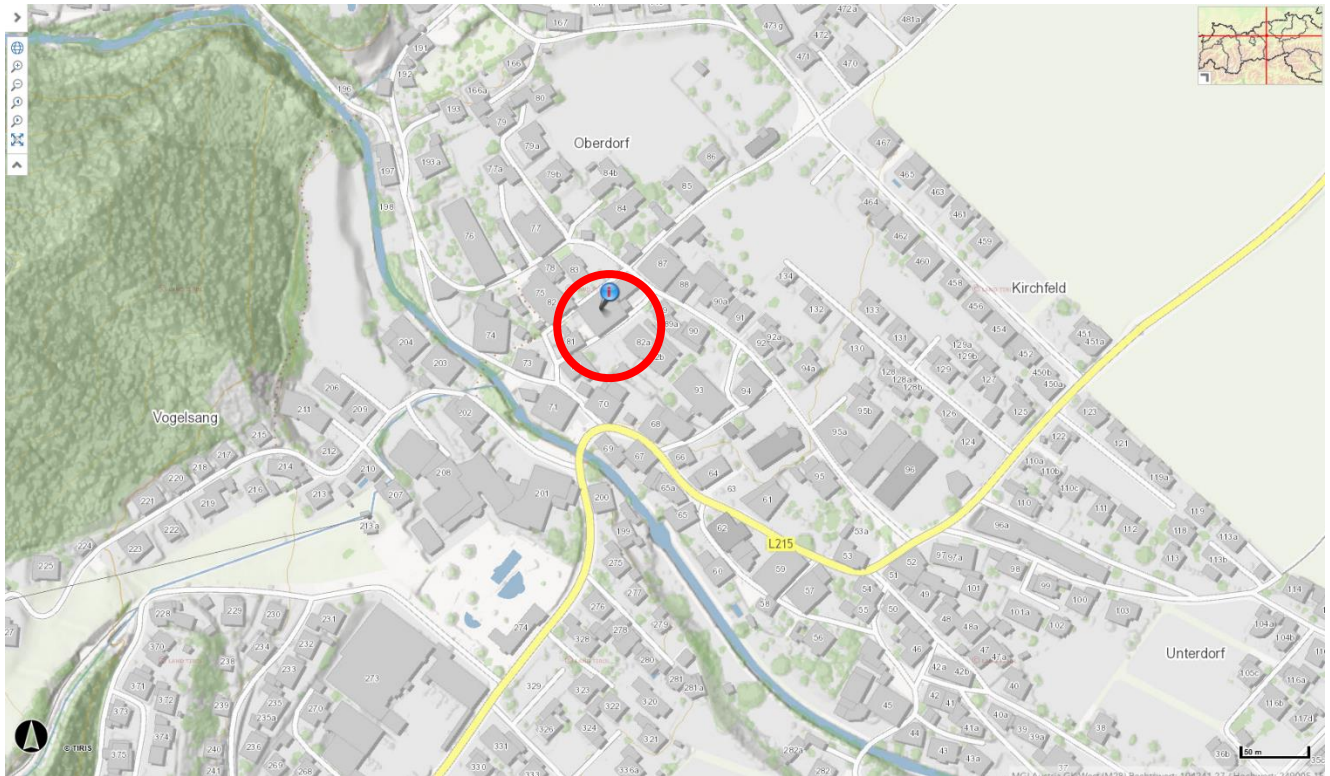


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 03.12.2025)

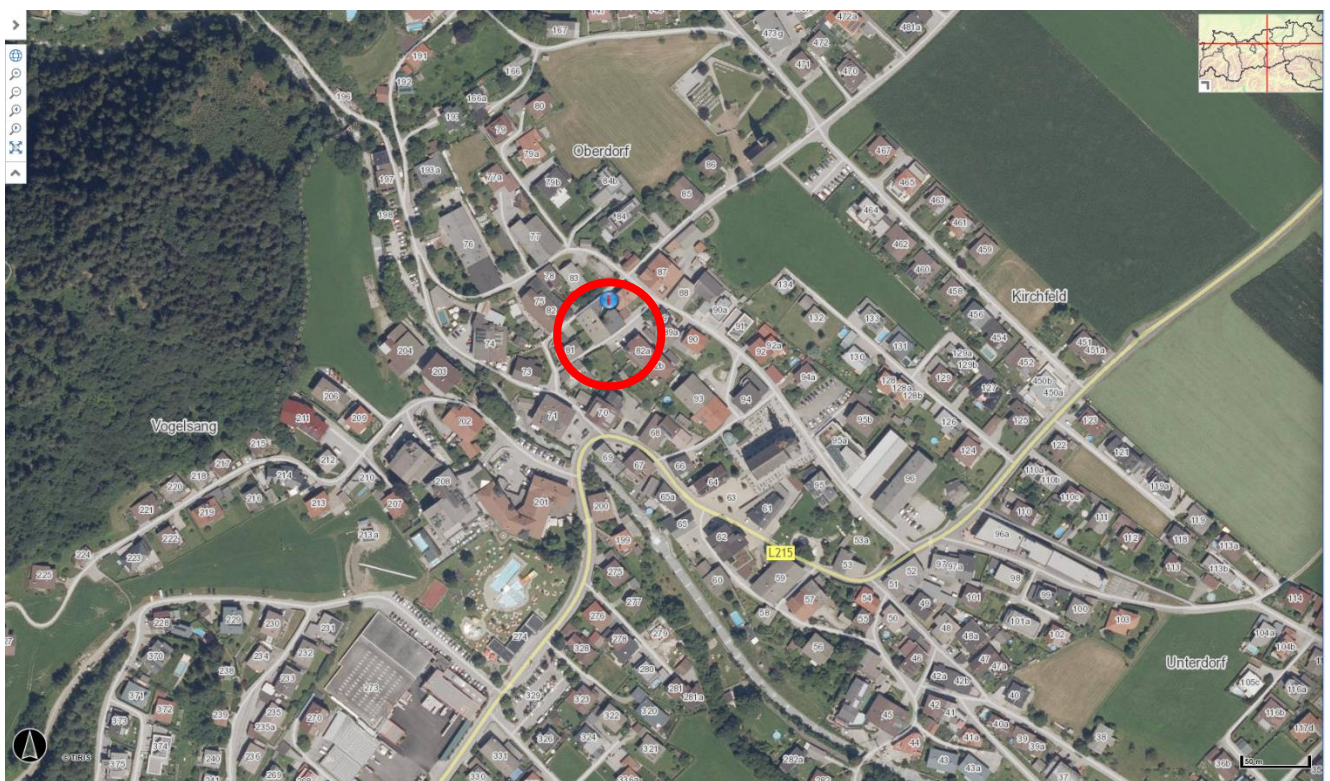


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 03.12.2025)

Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 87008 Stans
BEZIRKSGERICHT Schwaz

EINLAGEZAHL 682

Letzte TZ 2448/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1300	G	GST-Fläche	*	628
		Bauf.(10)		470
		Gärten(10)		158

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

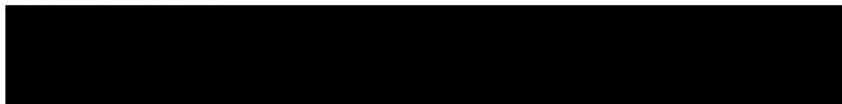
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

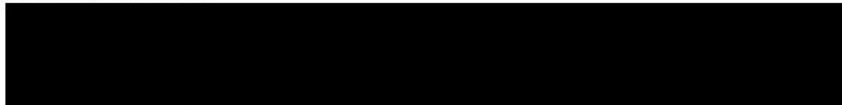
38 ANTEIL: 122/1896



39 ANTEIL: 10/1896



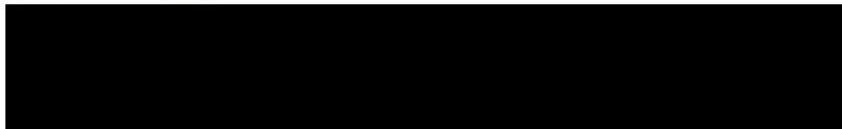
40 ANTEIL: 10/1896



41 ANTEIL: 108/1896



42 ANTEIL: 240/1896



43 ANTEIL: 12/1896



Seite 1 von 5

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/5) (v. 03.12.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

44 ANTEIL: 186/1896

45 ANTEIL: 16/1896

46 ANTEIL: 174/1896

Christoph Rym

GEB: 1984-01-06 ADR: Oberdorf 82, Stans 6135

a 2295/2018 1321/2021 Wohnungseigentum an Top W 7

b 2799/2018 Kaufvertrag 2018-05-02 Eigentumsrecht

c gelöscht

47 ANTEIL: 16/1896

Christoph Rym

GEB: 1984-01-06 ADR: Oberdorf 82, Stans 6135

a 2295/2018 1321/2021 Wohnungseigentum an Top AAP 09

b 2799/2018 Kaufvertrag 2018-05-02 Eigentumsrecht

c gelöscht

53 ANTEIL: 118/1896

54 ANTEIL: 12/1896

55 ANTEIL: 23/1896

56 ANTEIL: 23/1896

57 ANTEIL: 12/1896

58 ANTEIL: 12/1896

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/5) (v. 03.12.2025)

59	ANTEIL: 96/1896
63	ANTEIL: 458/1896
64	ANTEIL: 16/1896
65	ANTEIL: 16/1896
66	ANTEIL: 188/1896
67	ANTEIL: 16/1896
68	ANTEIL: 12/1896
***** C *****	
15	auf Anteil B-LNR 41
16	auf Anteil B-LNR 41
17	auf Anteil B-LNR 41
18	auf Anteil B-LNR 41

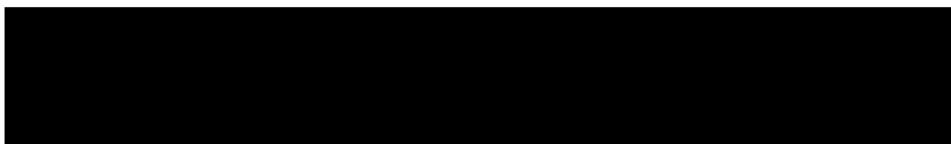
Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

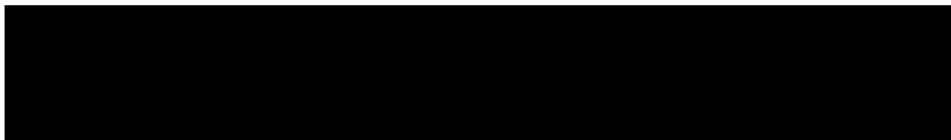
19 auf Anteil B-LNR 44 45



21 auf Anteil B-LNR 46 47

a 3373/2018 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2018-11-20
PFANDRECHT EUR 180.000,--
14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 36.000,--
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)

22 auf Anteil B-LNR 44 45



23 auf Anteil B-LNR 46 47

a 3677/2018 Pfandurkunde 2018-06-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 16.900,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
(FN 45551m)

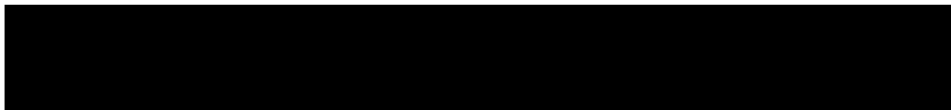
b gelöscht

25 auf Anteil B-LNR 46 47

a 2483/2019 Pfandurkunde 2019-07-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 19.500,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
(FN 45551m)

b gelöscht

30 auf Anteil B-LNR 42 43



31 auf Anteil B-LNR 58 59



32 auf Anteil B-LNR 63 64 65



33 auf Anteil B-LNR 66 67 68



34 auf Anteil B-LNR 46 47

a 2069/2025 Exekutionsbewilligung 2025-08-07
PFANDRECHT vollstr EUR 5.746,43
samt Anhang und Kosten lt Beschluss 2025-08-07 für
Eisen - Orgler GmbH & Co. KG (FN 017490x) (4 E 2702/25k)

35 auf Anteil B-LNR 46 47

a 2184/2025 2448/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr EUR 142.692,37 samt
3,062 % Z aus EUR 5.219,44 seit 2025-01-11
2,875 % Z aus EUR 53.901,35 seit 2025-01-11

Seite 4 von 5

Abbildung 8: Grundbuchauszug (4/5) (v. 03.12.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

3,062 % Z aus EUR 83.571,58 seit 2025-01-13
Kosten EUR 9.923,62 samt 4 % Z seit 2025-02-20
sowie Antragskosten EUR 1.935,58 (darin EUR 220,68 USt, EUR
593,50 Barauslagen) sowie Beschluss 2025-09-03
(Berichtigungsbeschluss)
für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z) (4 E 2850/25z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.12.2025 13:10:01

Abbildung 9: Grundbuchauszug (5/5) (v. 03.12.2025)

Katastralmappenauszug

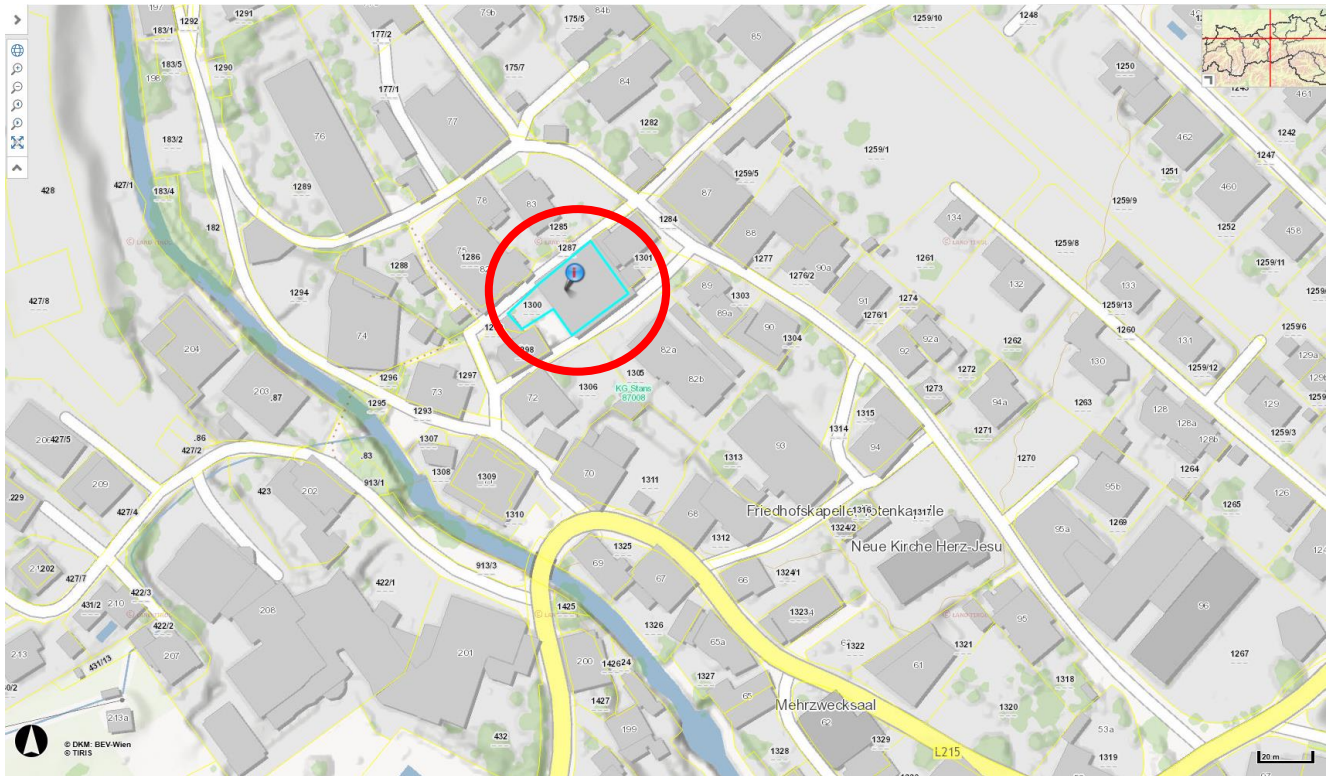


Abbildung 10: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 03.12.2025)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung Einzelabfrage Stans

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Stans (70928) - SV-2

Widmungsdatum: Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Stans.

Widmung: Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [ivm. § 43 (7) standortgebunden]

Teilebenen:	Ebene 1: Erdgeschoß	K: Kerngebiet § 40 (3)
		STg: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Tiefgarage
	Ebene 2: Obergeschoß	K: Kerngebiet § 40 (3)
	Ebene 3: > Obergeschoß	W: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:



Abbildung 11: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 02.12.2025)

Verkehrswertgutachten
Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9
Oberdorf 82 – A-6135 Stans
Januar 2026

Gefahrenzonendarstellung

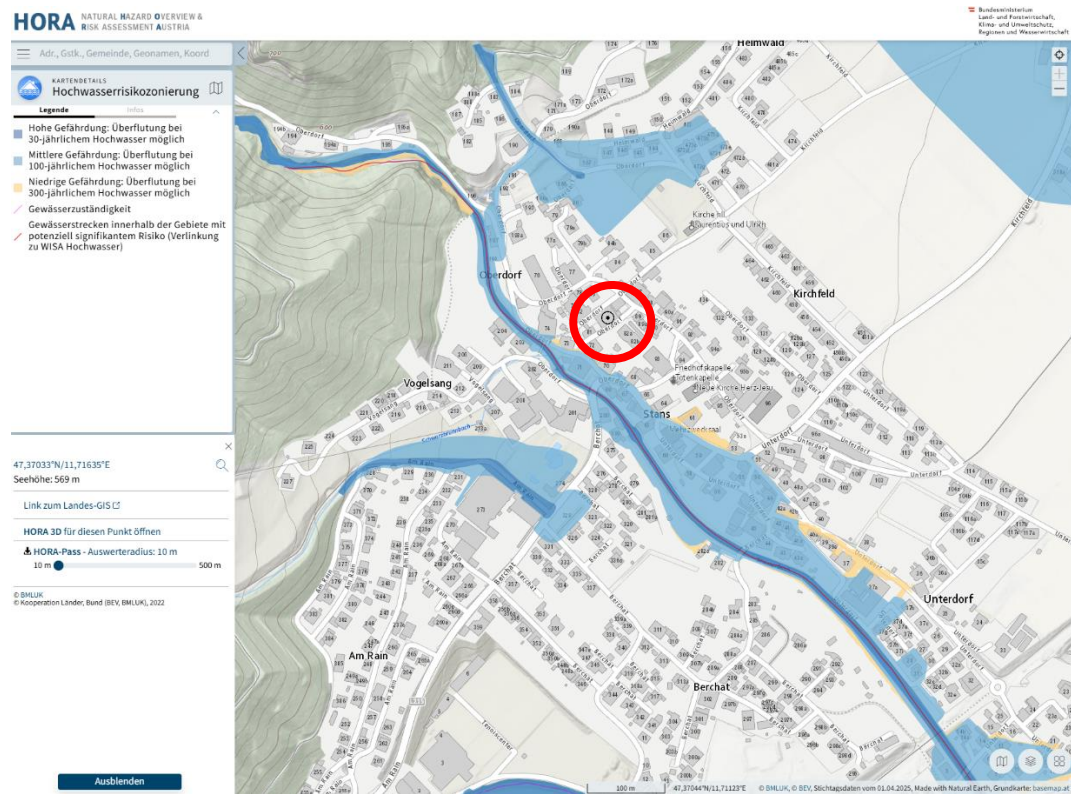


Abbildung 12: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 02.12.2025)

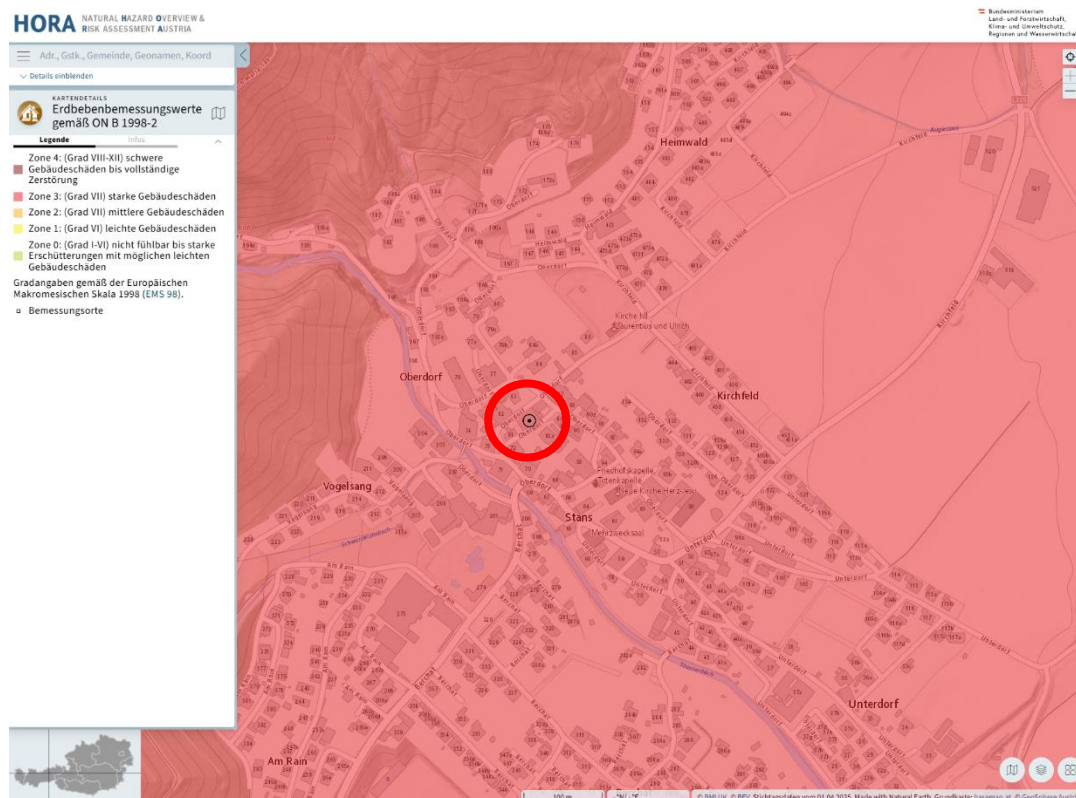


Abbildung 13: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 02.12.2025)

Verkehrswertgutachten
Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9
Oberdorf 82 – A-6135 Stans
Januar 2026

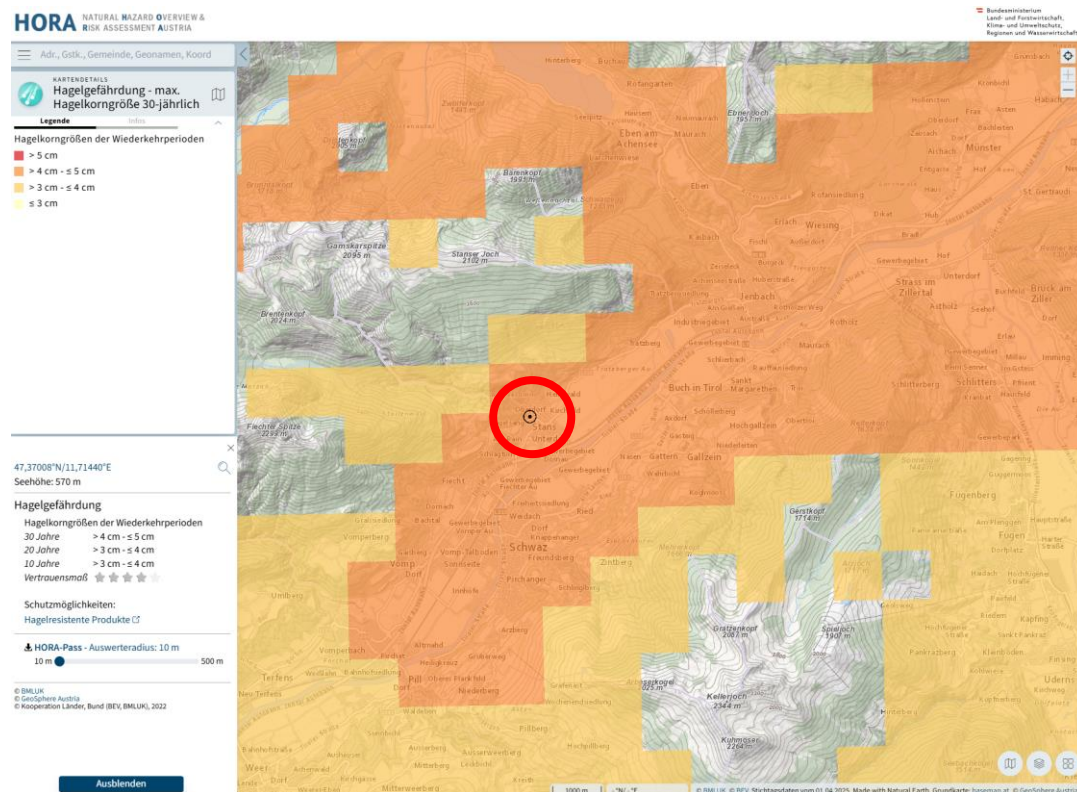


Abbildung 14: Hagelrisiko (eHORA, v. 02.12.2025)

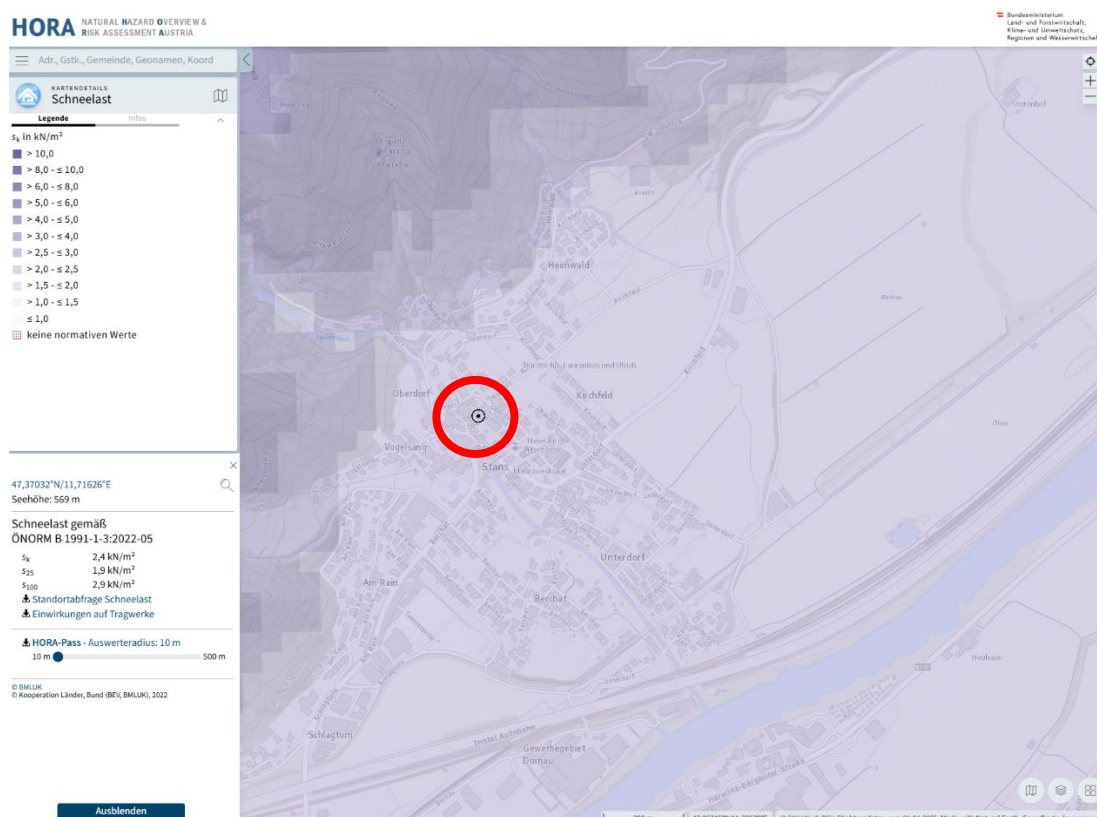


Abbildung 15: Schneelast (eHORA, v. 02.12.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 569 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,37032° N | 11,71626° O

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

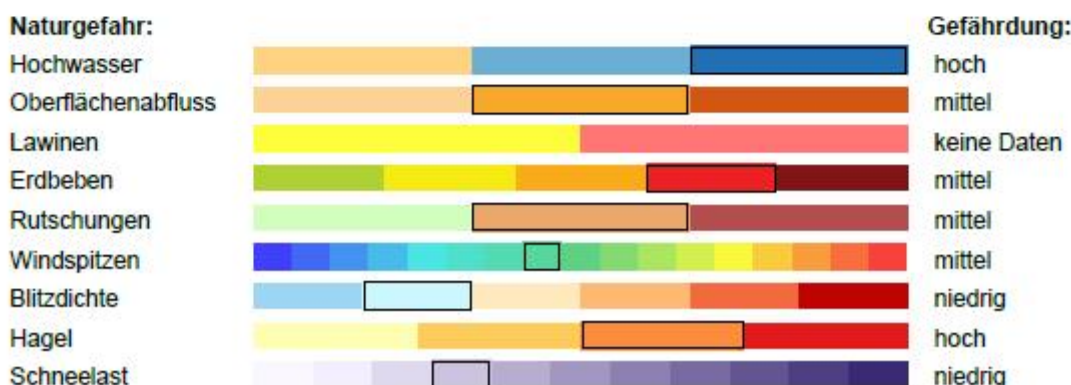
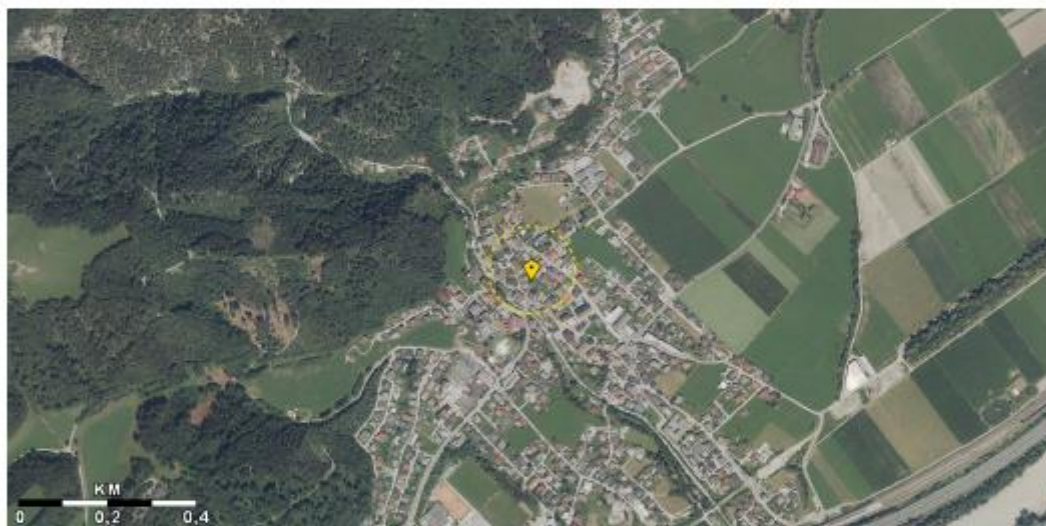


Abbildung 16: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 02.12.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,37032° N; 11,71626° O; Datum: 02.12.2025

Seite 2 / 2

Abbildung 17: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 02.12.2025)

Altlastenkataster

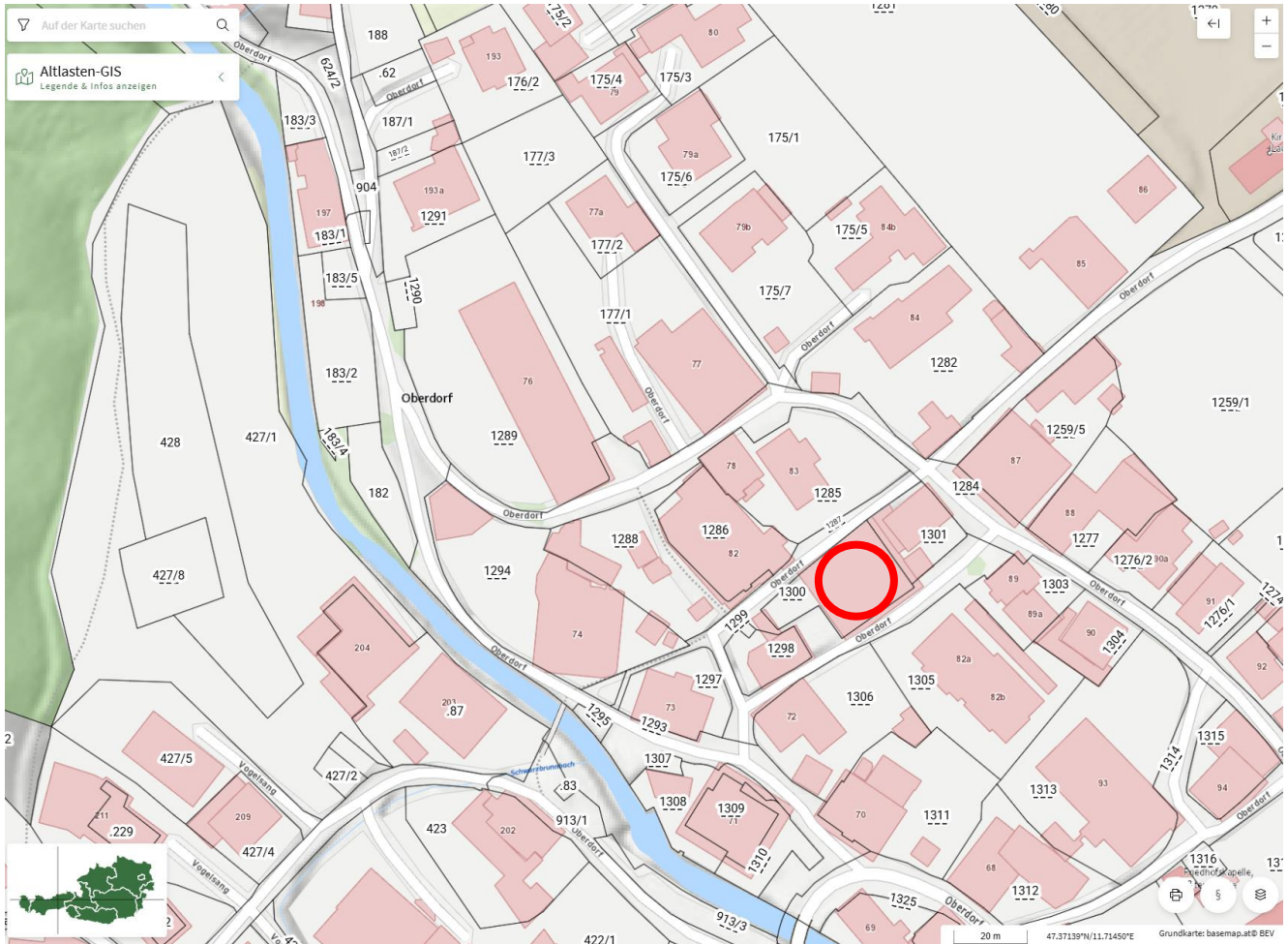
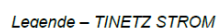


Abbildung 18: Altlastenflächenkataster (v. 08.10.2025)



(Erd-) Kabel

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Reservekabel
- Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK)

Freileitung

- Hochspannung ($> 1000 \text{ V}$)
- Niederspannung ($< 1000 \text{ V}$)
- Leitung Fremd

Allgemein

-  Kraftwerk, Umspannwerk
-  Trafostation
-  Freileitungsmast
-  Dachständer
-  Kabelverteiler

TINETZ – Lageplan

(Kabel-) Trasse

- **gemessen bei offenem Graben**
Lagegenauigkeit: $\pm 0,5$ m
- **gemessen bei geschlossenem Graben**
Lagegenauigkeit: $\pm 1,5$ m
- **konstruiert bzw. geortet**
Lagegenauigkeit: Aufgrund der Erhebungsmethode ist mit entsprechenden Lageabweichungen zu rechnen
- - - **Lage unbekannt**
- - - - **Trasse Fremd (Lage unbekannt)**

Verrohrung

- ==== Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch

Messpunkte

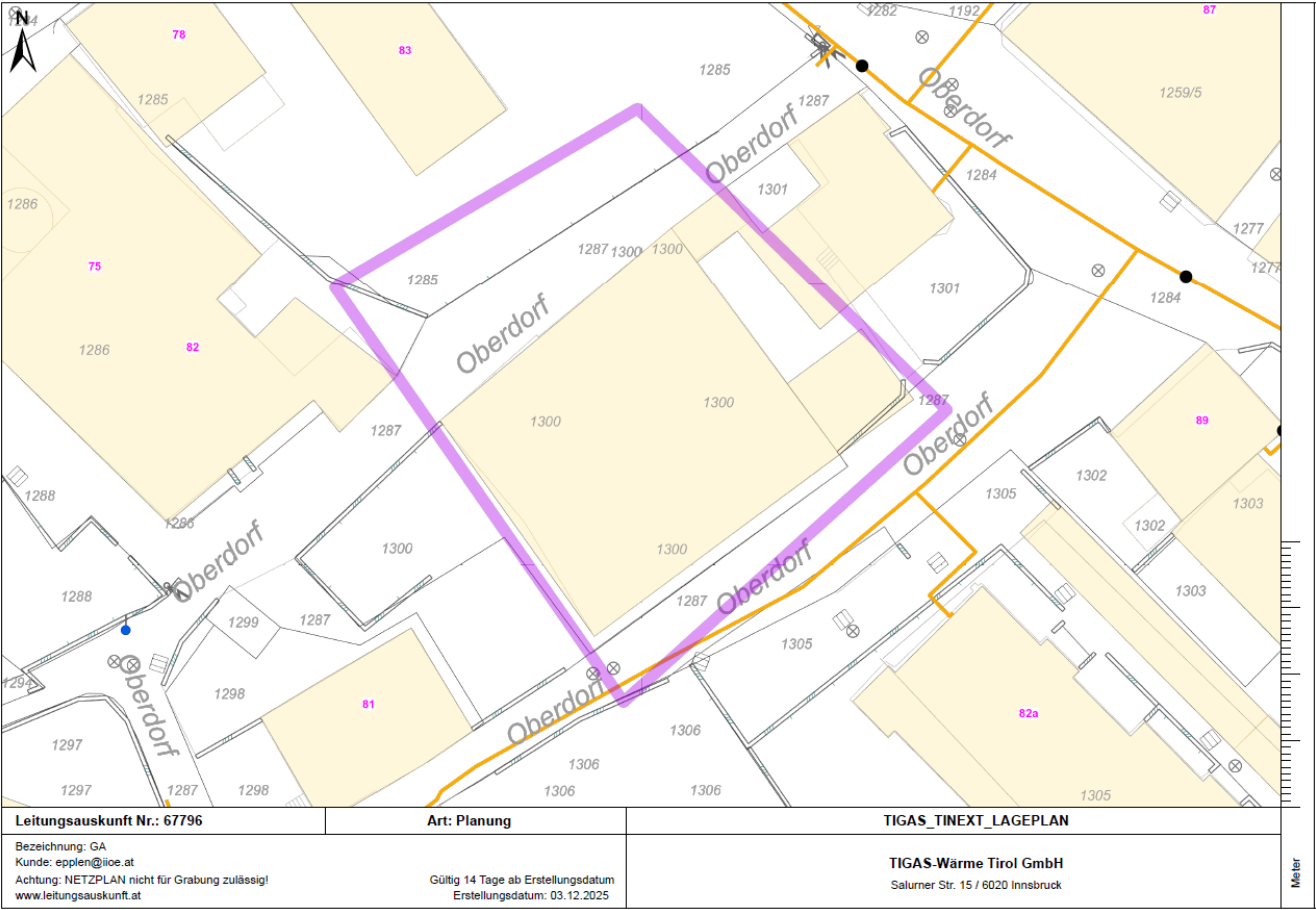
- | | |
|---|-------------------|
|  | Freileitungsmast |
|  | Kabelverteiler |
|  | Kabelmerkstein |
|  | Gewässerquerung |
|  | Kanaldeckel/Gully |
|  | Hydrant |
|  | Wasserschleiber |
|  | Gasschieber |

Elemente zur Orientierung

- | | |
|---|-----------------------|
|  | Gebäude |
|  | Mauer, Einfriedung |
|  | Randstein |
| | Asphalttrand, Wegrand |
| | Zaun |

Stand: Mai 2025

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Leitungsauskunft Nr.: 67796	Art: Planung	TIGAS_TINEXT_LAGEPLAN
Bezeichnung: GA Kunde: epplen@iioe.at Achtung: NETZPLAN nicht für Grabung zulässig! www.leitungsauskunft.at	Gültig 14 Tage ab Erstellungsdatum Erstellungsdatum: 03.12.2025	TIGAS-Wärme Tirol GmbH Salurner Str. 15 / 6020 Innsbruck

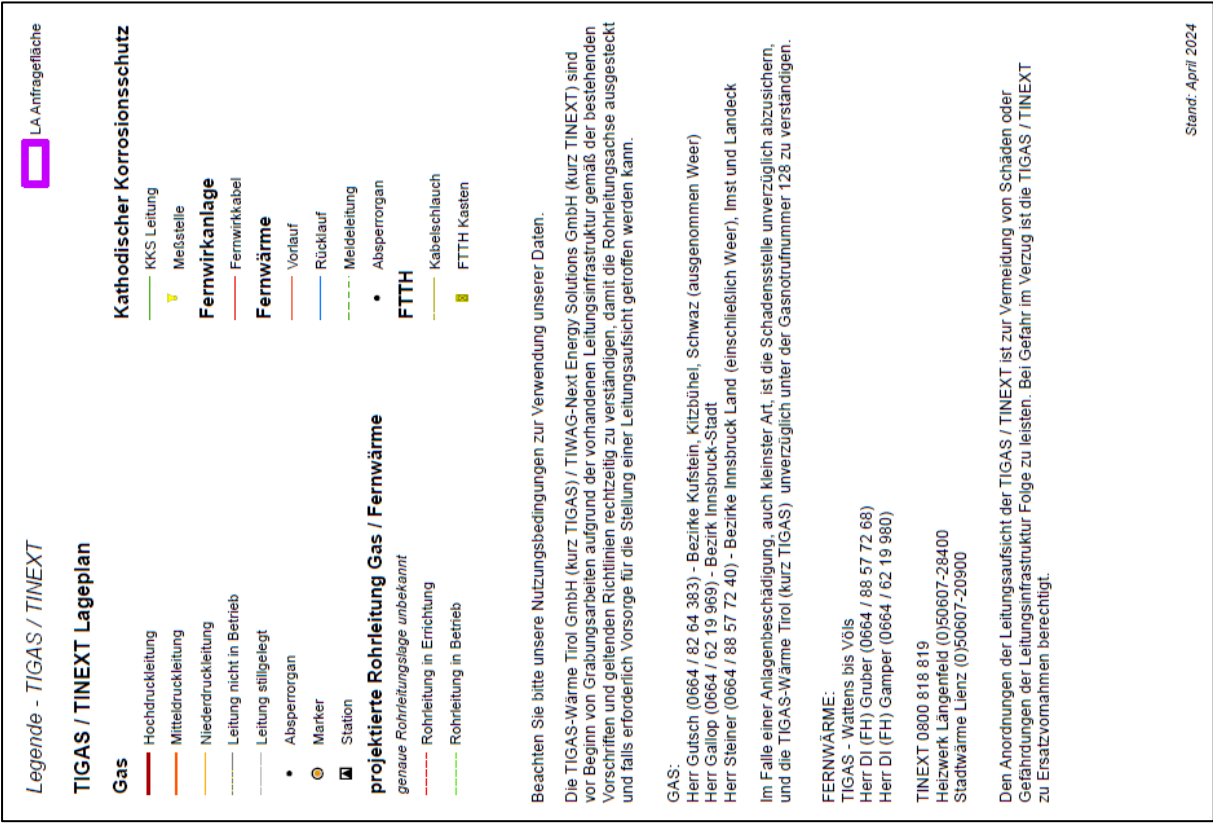


Abbildung 20: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 03.12.2025)

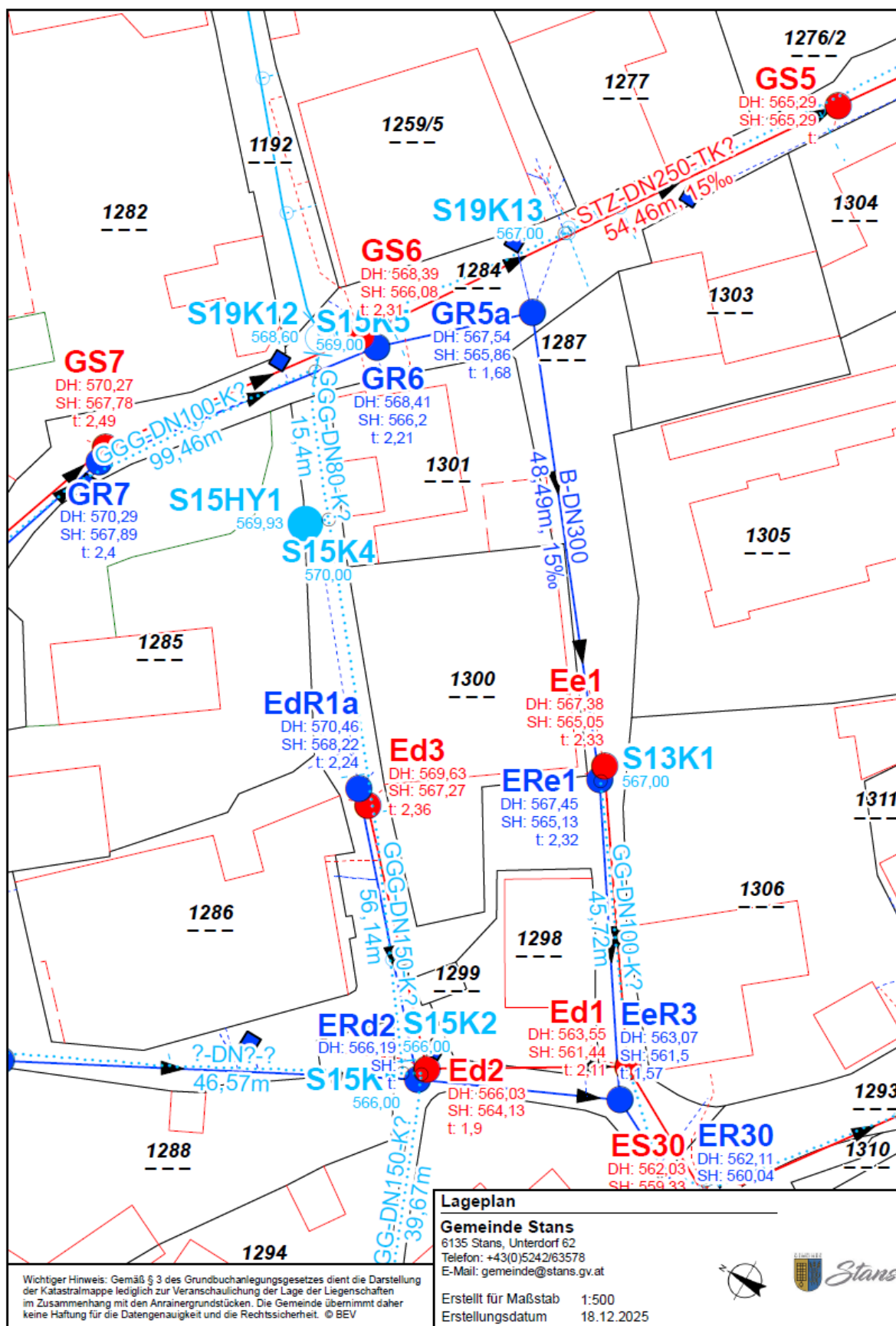
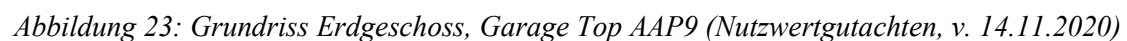
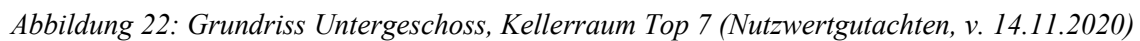


Abbildung 21: Leitungsplan Wasser / Abwasser (Gemeinde Stans, v.18.12.2025)



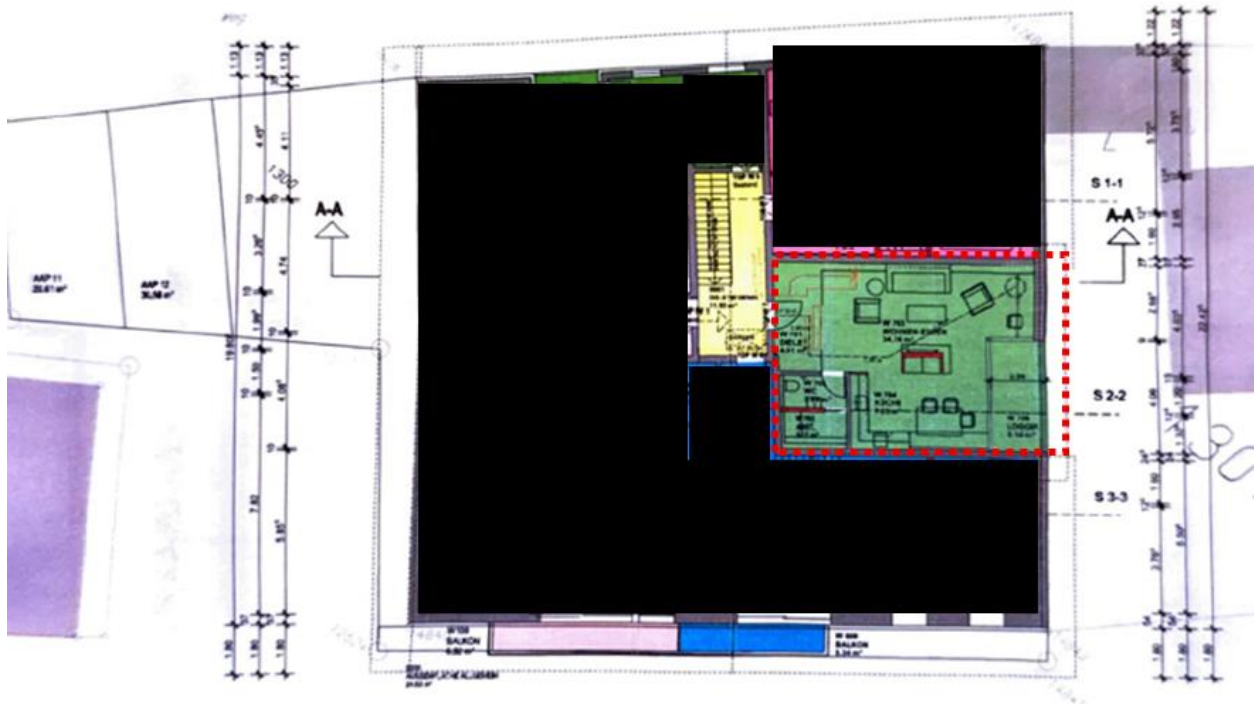


Abbildung 24: Grundriss Dachgeschoss, Wohnung Top 7 (Nutzwertgutachten, v. 14.11.2020)



Abbildung 25: Grundriss Erdgeschoss, Wohnung Top 7 (Nutzwertgutachten, v. 14.11.2020)

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 26: Außenansicht Süd-Ost



Abbildung 27: Außenansicht Süd-West



*Abbildung 28: Untergeschoss, Einfahrt Garage
(Untergeschoss)*



Abbildung 29: Außenansicht Nord-Ost



Abbildung 30: Außenansicht Nord-West



Abbildung 31: Erdgeschoss, Einfahrt Garage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 32: Erdgeschoss, Eingang

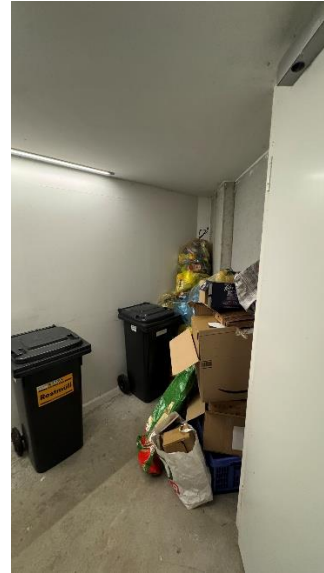


Abbildung 33: Erdgeschoss, Müllraum



*Abbildung 34: Wohnraum, Ansicht „Hochsitz“
und Bürobereich*



Abbildung 35: Küche

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 36: Einbauschrank inkl. Ofen und
Kühlschrank

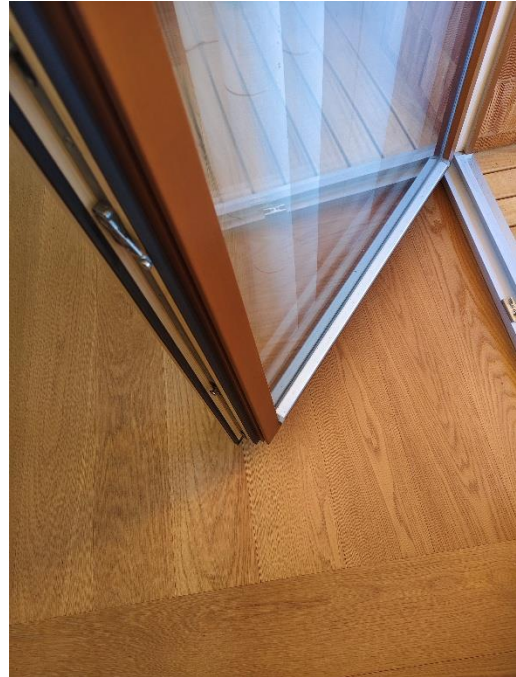


Abbildung 37: Beispiel Verglasung / Fensteraufbau



Abbildung 38: Holzschindel im Balkon Bereich

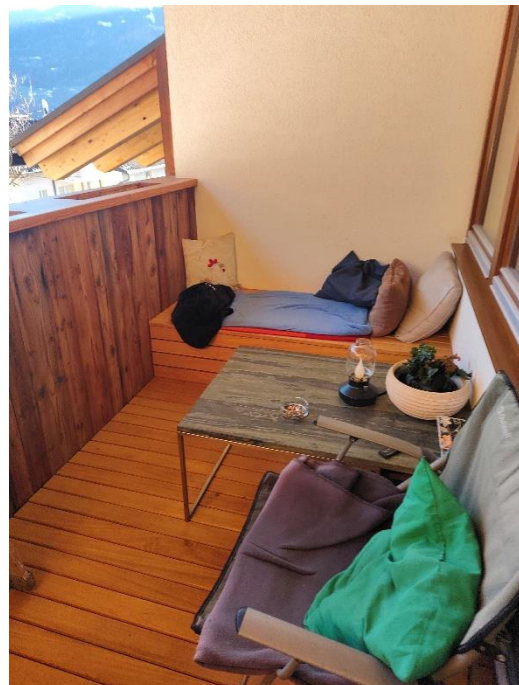


Abbildung 39: Balkon mit Sitzbank

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 40: Geländer mit Einkerbung für Blumentöpfe



Abbildung 41: Aussicht Balkon



Abbildung 42: Einbauschränk im Bereich Homeoffice



Abbildung 43: Einbaumöbel/kl. Holzstiege zum „Relaxbereich“/Hochbett

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 44: Luftraum



Abbildung 45: Aussicht Luftraum



Abbildung 46: Wohnraum inkl. Einbauschublade / Ansicht Treppe zum Schlafzimmer



Abbildung 47: Diele inkl. Einbauschublade



Abbildung 48: WC



Abbildung 49: Abstellraum inkl. Einbauschränk



Abbildung 50: Warmwasserverteiler inkl. Wärmetauscher

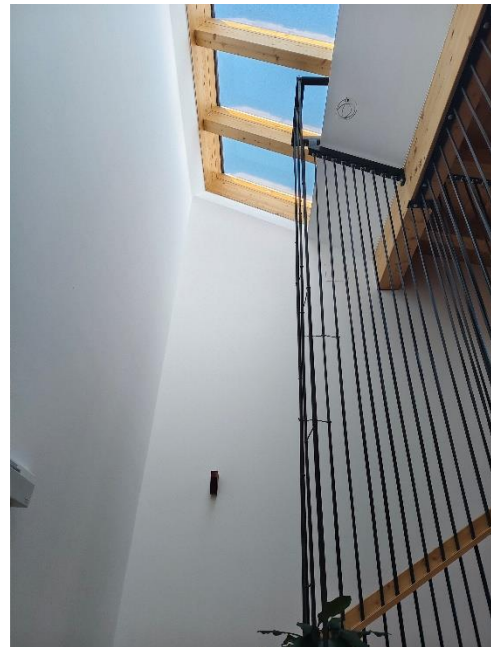


Abbildung 51: Treppe 1 mit Zugang zu Schlafraum und Badezimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 52: Schlafraum inkl. Einbauschränke



Abbildung 53: Badezimmer



Abbildung 54: Begehbare Dusche

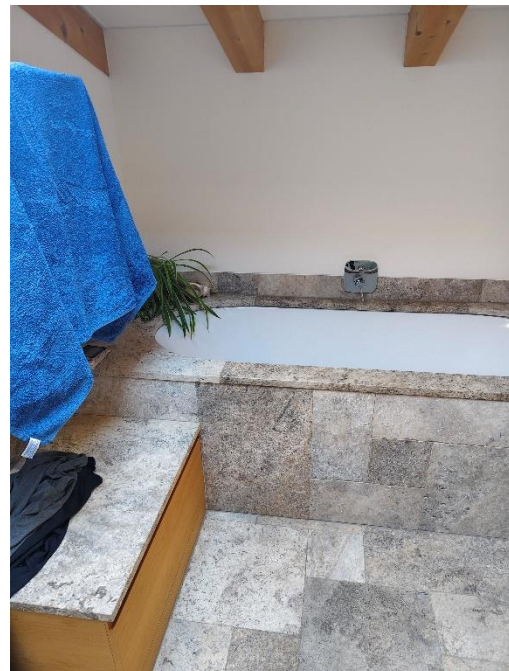


Abbildung 55: Badewanne inkl. Einbauschublade

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 56: Allibert Schrank inkl. Waschtisch und Waschbecken



Abbildung 57: Beispiel Schalter



Abbildung 58: Bedienelement Freisprechanlage



Abbildung 59: Beispiel Übergang EG zu Garage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

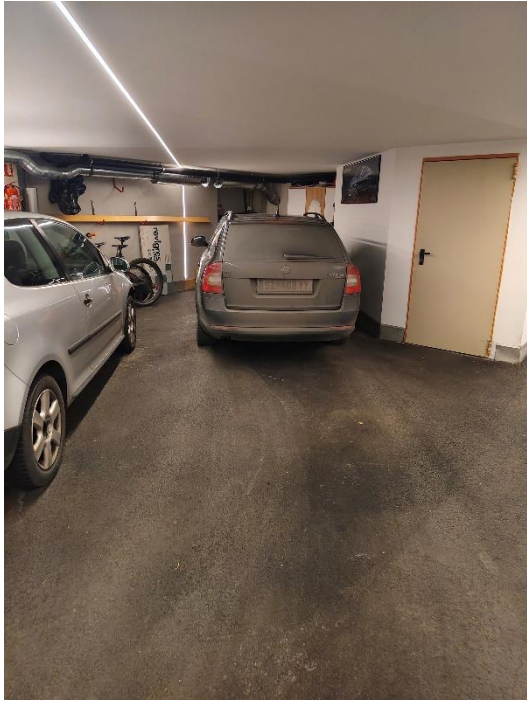


Abbildung 60: Stellplatz AAP9

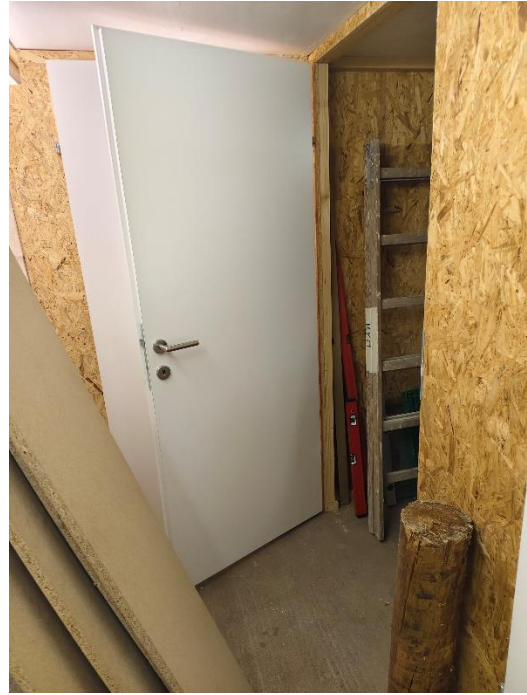


Abbildung 61: Zugang Kellerabteil UG



Abbildung 62: Kellerabteil UG

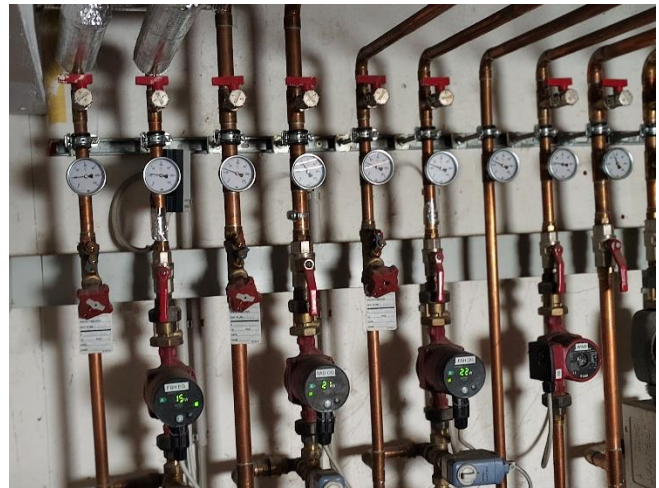


Abbildung 63: Beispiel Wasserleitung Gesamte Anlage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026



Abbildung 64: Warmwasserspeicher



Abbildung 65: Pelletheizofen

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen - Top W7</u>				
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m² *	Wohnnutzfläche in m² *	Nebenflächen in m² *	Bruttogrundfläche (BGF) in m² *
Wohnung Top W7				
Diele (DG 1)	4,91	4,91		99,53
Abstellraum (DG 1)	3,17	3,17		
Wohnen/Essen (DG 1)	34,74	34,74		
Küche (DG 1)	7,35	7,35		
WC (DG 1)	2,89	2,89		
Bad (DG 2)	7,31	7,31		
Schlafen (DG 2)	18,12	18,12		
Balkon (DG 1)	8,14		8,14	
Abstellraum (UG)	2,88		2,88	3,35
Wohnung Top W7 gesamt	89,51	78,49	11,02	102,88
Wohnung Top W7 summe	89,51	78,49	11,02	102,88

* gemäß Baubewilligung inkl. Einreichpläne (30.03.2018)

Garagenstellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Top AAP9	1	1		
Summe	1	1		

Abbildung 66: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnungen

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Wohnung TOP W7		Besichtigt	am	19.12.2025
Straße	Oberdorf 82			durch	SV Bienert
Ort	Stans		Stichtag		19.12.2025
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Mittel		Baujahr	2006	
Bauweise	Offen		letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Einfach		im Jahr		
	Neuwertig			Sonderfläche mit Teilwidmungen	
Bauzustand	Funktional		Art der baulichen Nutzung	§ 51 TROG // Wohngebiet 38 (1) TROG	
Grundriss/Fungibilität	keine Angabe		Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit					
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale					
siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit					
siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²		Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert
Wohngebiet (unbelastet)		628		800,00	502.400
Grundstücksfläche (m²)		628			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient			Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO
Liegenschaft				800,00	502.400
Wohnungsanteil	174	von	1.896		46.106
Bodenwert (EURO)					46.106
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Wohnung TOP W7	Wohnen	78,49	0,00	13,00	12.244
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		78,49			
Rohrertrag (EURO p.a.)					12.244
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
				in % vom Rohrertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:	vgl. GA		0,00%	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten				0,00%	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:	vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten				0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.:	12,48	(in EURO p.a.)	8,00%	980
Mietausfallwagnis				2,00%	245
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)				10,00%	1.224
REINERTRAG (EURO p.a)					
					11.020

Abbildung 67: Ertragswertberechnung Top W7 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

VERZINSUNG DES BODENWERTES				
Basiszinssatz			3,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)			0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko			0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)			0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)			0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)			0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)			3,20%	1.475
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)				9.545
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR				
Gesamtnutzungsdauer			70	
Stichtag (Jahr)			2025	
Baujahr			2006	
fiktives Alter			19	
rechnerische RND			51	
Gutachtliche Veränderung RND			0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)			51	24,96
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)				238.205
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN				
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)		Bezeichnung (Zu- / und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Keine				0
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			0,00%	0
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)				238.205
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)				238.205
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.				
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)				284.311
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)				284.311

Abbildung 68: Ertragswertberechnung Top W7 (2/2)

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Garage TOP AAP9	Besichtigt	am	19.12.2025	
Straße	Oberdorf 82	durch	SV Bienert		
Ort	Stans	Stichtag	19.12.2025		
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2006		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Einfach	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche mit Teilwidmungen		
Grundriss/Fungibilität	Funktional		§ 51 TROG // Wohngebiet 38 (1) TROG		
Grundgriss/Fungibilität	keine Angabe	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit					
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale	siehe Gutachten				
Grundstücksbeschaffenheit	siehe Gutachten				
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)		628	800,00	502.400	
Grundstücksfläche (m²)		628			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			800,00	502.400	
Garagenanteil	16	von	1.896	4.240	
Bodenwert (EURO)				4.240	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschöß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Garage TOP AAP9		1,00	0,00	85,00	1.020
Gargenstellplätze		1	0,00	0,00	0
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					1.020
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:	vgl. GA	in % vom Rohrertrag	0,00%	EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten				0,00%	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:	vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten				0,00%	0
Instandhaltungskosten				8,00%	82
Mietausfallwagnis				2,00%	20
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)				10,00%	102
REINERTRAG (EURO p.a)					918

Abbildung 69: Ertragswertberechnung Top AAP9 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W7, Garagenstellplatz Top AAP9

Oberdorf 82 – A-6135 Stans

Januar 2026

VERZINSUNG DES BODENWERTES				
Basiszinssatz			3,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)			0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko			0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)			0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)			0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)			0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)			3,70%	157
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)				761
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR				
Gesamtnutzungsdauer			70	
Stichtag (Jahr)			2025	
Baujahr			2006	
fiktives Alter			19	
rechnerische RND			51	
Gutachtliche Veränderung RND			0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)			51	22,77
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)				17.332
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN				
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)		Bezeichnung (Zu- / und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Keine				
Zu- bzw. Abschlag (EURO)		0,00%		0
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)				17.332
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)				17.332
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.				
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)				21.571
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)				21.571

Abbildung 70: Ertragswertberechnung Top AAP9 (2/2)

Sachwertberechnungen

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	Wohnung TOP W7		
Adresse	Oberdorf 82		
Grundstücksfläche m²	628	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (fiktiv)	2006	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m²
Wohnung TOP W7	99,53	79%	78,49
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
BGF	109,48		

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.	
Wohnung TOP W7	2.200	240.859

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO) 240.859

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	19,0%	45.763
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	7,5%	18.064
Außenanlagen (%)	3,0%	7.226

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO) 311.913

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	70
Alter des Gebäudes in Jahre	19
Restnutzungsdauer in Jahre	51
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	51

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters -27% -85.205

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO) 226.707

Keine EURO

Abschläge 0,00% ca. 0

Keine 0,00

Zuschläge 0,00% ca. 0

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO) 226.707

Bodenwert (anteilig) 46.106

Bodenwert zum Stichtag (EURO) 46.106

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert) 272.814

Sachwert der Liegenschaft (EURO) 272.814

Abbildung 71: Sachwertberechnung Top W7

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	Garage TOP AAP9		
Adresse	Oberdorf 82		
Grundstücksfläche m²	628	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (fiktiv)	2006	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Garage TOP AAP9	17,00	94%	15,96
Summe BGF	17,00		

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.	
Garage TOP AAP9	1.100	18.700

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)	18.700
--	---------------

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	19,0%	3.553
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%	0
Außenanlagen (%)	3,0%	561

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)	22.814
--	---------------

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	70
Alter des Gebäudes in Jahre	19
Restnutzungsdauer in Jahre	51
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	51

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters	-27%	-6.232
--	-------------	---------------

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	16.582
---	---------------

Keine

Abschläge	0,00% ca.	0
------------------	------------------	----------

Keine

	0,00
--	------

Zuschläge	0,00% ca.	0
------------------	------------------	----------

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	16.582
--	---------------

Bodenwert (anteilig)	4.240
----------------------	-------

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	4.240
--------------------------------------	--------------

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	20.822
---	---------------

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	20.822
---	---------------

Abbildung 72: Sachwertberechnung Top AAP9