
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 06. Mai 2026
Az.: 4 E 484/25 h
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top W 5 inkl. zwei Autoabstellplätzen**
in A-6136 Pill, Oberes Plankfeld 11.

Katastralgemeinde:	Pill
Grundstücksnummer:	57/7
Grundbuch BG:	Schwaz
Grundbuchkennzahl:	87006
Einlagezahl:	357
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 131/852, B-LNr. 35
Eigentümer:	Frau Mag. Manuela Neuner
zum Wertermittlungstichtag:	17.02.2026

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
Top W 5 (ohne Zubehör) zum
Stichtag 17.02.2026:**

525.000 Euro

(in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

**Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs der Wohnung Top W
5 zum Stichtag 17.02.2026:**

28.400, -- Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausendvierhundert EUR)

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 Herausgebergremiums 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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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 67 Seiten, davon 28 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	15
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	16
5. Sonstige rechtliche Angaben	16
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	18
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	18
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	19
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	21
4. Erschließungszustand des Grundstücks	21
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	23
1. Gebäudeeckdaten	23
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	24
3. Gebäudezustand.....	26
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	28
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	30
1. Allgemeines	30
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
3. Bodenwertermittlung	31
4. Ableitung des Sachwertes.....	33
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	33
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	33
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	34
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	35
4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör).....	35

5. Ableitung des Verkehrswertes	36
6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	38
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	39
H. ANLAGEN.....	40
Lage im Raum.....	41
Grundbuchauszug	43
Katastralmappenauszug	45
Flächenwidmungsplan	46
Gefahrenzonendarstellung	47
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	50
Altlastenkataster	52
Leitungsauskunft.....	53
Grundriss (Planstand: 15.09.1998)	55
Aufstellung getätigter Investitionen.....	57
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	58
Flächenzusammenstellung.....	66
Sachwertberechnung.....	67

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Schwaz Frau RichterIn Mag. Dr. Sabine Harasser-Krainer Gerichtsabteilung 1 Ludwig-Penz-Straße 13 A-6130 Schwaz
Betreibende Partei:	Raiffeisenkasse Rum-Innsbruck/Arzt eGen Dörferstraße 10 A-6063 Rum <i>vertreten durch:</i> <i>MMag. Stefan Zajic</i> <i>Fallmerayerstraße 10</i> <i>A-6062 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	Frau Mag. Manuela Neuner Oberes Plankfeld 11 / 5 A-6136 Pill <i>vertreten durch:</i> <i>Herr Dr. Burghard Seyr (Erwachsenenvertreter)</i>
Eigentümer:	Frau Mag. Manuela Neuner Oberes Plankfeld 11 / 5 A-6136 Pill WEG-Anteile 131/852, B-LNr. 35 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 5).
Auftrag vom:	06. Februar 2025 (die Gutachtenserstellung wurde zwischenzeitlich unterbrochen und am 17.02.2026 wiederaufgenommen).
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 W 5 inkl. der Stellplätze gem. Parifizierungsgutachten), 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 sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten

	Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	17.02.2026 (Datum der Lokalinangenehmung).
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 ge- richtlich zertifizierten Sachverständigen in 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 Urkunden- sammlung beim Grundbuch), Auskünfte der Hausverwaltung Immokorrek (per Mail v. 22.04.2025, 04.04.2026 und 21.04.2026), Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 24.04.2025 sowie Mailverkehr v. 01.04.2026 und 21.04.2026), Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 17.02.2026), Grundbuchauszug EZ 357 (v. 25.02.2026), Nutzwertgutachten (v. 19.04.1996), TZ 1319/1980 Dienstbarkeitsvertrag (v. 26.11.1979), TZ 2146/2023 Kaufvertrag Eheleute Gruber // Neuner (v. 26.05.2023), TZ 1061/1997 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (v. 09.05.1996), <u>Bauakte:</u> Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

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

- Einreichplan ZI 596/1993-3 (v. 07.07.1993),
- Baubeschreibung (v. 03.12.1993),
- Baugesuch (v. 03.12.1993),
- Tekturplan ZI 596/1993-4 (v. 23.12.1993),
- Bescheid ZI 596/95-3 Betr. Verlängerung der Baubewilligung (v. 20.10.1995),
- Tekturplan ZI 596/1996-4 (v. 12.04.1996),
- Baubewilligung ZI 596/1996-4 (v. 12.04.1996),
- Nutzwertgutachten (v. 19.04.1996),
- Bescheid ZI 596/1996-6 Betr. Bestätigung nach § 12 WEG (v. 13.05.1996),
- Planänderung - Tekturplan (v. 20.02.1997),
- Tekturplan ZI 596/1997-5 (v. 26.02.1997),
- Bescheid ZI 596/97-5 Betr. Baubewilligung (v. 26.02.1997),
- Benützungsbewilligung ZI 596/1998 (v. 01.07.1998),
- Bescheid Zahl: 596/98-10 Betr. Erteilung der Teilbenützungsbewilligung (v. 15.09.1998),
- Absturzsicherung Treppenanlage Top 5 Bescheid vom 15.09.1998 (ZI: 596/98-10) (v. 25.10.1998),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 15.07.1999),
- Brandschutzgutachten Zahl: 596/1999 (v. 21.07.1999),
- Bescheid Zahl: 131-9/596/1999 Betr. Frau Rossegger Renate Erteilung der Teilbenützungsbewilligung: Errichtung einer Wohnhausanlage Top 1b auf Gst Nr. 57/7 (EZ 357, KG Pill) (v. 12.10.1999),
- Kostenbescheid Zahl: 596/1999 Betr. Kollaudierung vom 07.10.1999 (v. 14.10.1999).

Mikrolageplan (tiris online, v. 25.02.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 25.02.2026),

Übersichtskarte (tiris online, v. 25.02.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 25.02.2026),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 25.02.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 25.02.2026),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 25.02.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 25.02.2026),

HORA-Pass (eHORA, v. 25.02.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 25.02.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 25.02.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 25.02.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 25.02.2026),

Leitungspläne Stadtwerke Schwaz (v. 01.04.2026),

	Leitungspläne der Gemeinde Pill (v. 21.04.2026), Arbeitsmarktdaten Bezirk Schwaz (AMS, 05/2025), Bilddokumentation und Fotos, WKO-Immobilienpreisspiegel, Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.
Von Dritten bereitgestellte Unterlagen:	<u>Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:</u> - Nutzwertgutachten v. 19.04.1996, - Energieausweis v. 21.12.2018, - Protokoll der Eigentümergemeinschaft 2022, 2023 & 2025, - Vorschreibung für das Kalenderjahr 2025, - Gutachterlicher Bericht des Sachverständigen Siegfried Gratl zum Thema Holzbauarbeiten mit angrenzenden Dach- und Spenglerarbeiten (v. 24.07.2025), - Mailverkehr Hausverwaltung Herr Ellmer zu den zu erwartenden /möglichen Sonderumlagen (v. 25.bis 27.4.2026).
Tag der Ortsbesichtigung:	17. Februar 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Dr. Burghard Seyr (Erwachsenenvertreter) nebst Begleitung, Frau Mag. Manuela Neuner (Verpflichtete Partei), Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), Dauer des Ortstermins: von ca. 10:00 bis ca. 10:40 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 Schwaz (Mail v. 16.04.2025) mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände / offene Forderungen vorliegen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

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.
- Weiters 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 Eigentümergemeinschaft:	• Gemäß den uns vorliegenden Informationen (Mail v. 22.04.2025/04.03.2026) belaufen sich die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2025 auf 4.810,53 Euro. • Die Zuführung für die Instandhaltungsrücklage der bewertungsgegenständlichen Wohnung beläuft sich seit 01.04.2025 auf 119,74 Euro monatlich.
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	• Von der Hausverwaltung wurde uns die Vorschreibung ab 01.04.2025 vorgelegt. • Demnach beläuft sich die Vorschreibung für die bewertungsgegenständlichen Wohnung ab dem 01.04.2025 auf insgesamt 395,90 Euro brutto (Vorauszahlungen für Betriebskosten: 181,38 Euro, Heizkosten: 94,78 Euro). Hinzu kommen Zuführungen zur Rücklage in o.g. Höhe. • Insgesamt kann die Höhe der Vorschreibung für ein derartiges Objekt als marktüblich erachtet werden.
Allfällige Instandhaltungen:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 04.03.2026) ist eine <u>größere Instandhaltung an den Dächern der Liegenschaft</u> geplant. Mit Mail vom 21.04.2026 wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass in der vergangenen Eigentümerversammlung bezüglich der Instandhaltungsarbeiten kein finaler Beschluss gefasst wurde. Vielmehr haben sich die Eigentümer darauf verständigt drei weitere Angebote einzuholen und die Entscheidung zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen. Aus dem ersten Befund/Kostenschätzung des SV Siegfried Gratl (v. 24.07.2025) wird mit Kosten von insg. rund 334.000 Euro (brutto) gerechnet. Diese Kosten müssten aufgrund der sehr geringen Instandhaltungsrücklage über eine Sonderumlage, oder ein Gemeinschaftsdarlehen, finanziert werden. Unabhängig von der konkreten Beschlusslage/-fassung ist auch der unterfertigende Sachverständige der Meinung, dass diese Arbeiten grds. notwendig sind und die Kostenposition in einer angemessenen Höhe dotiert / ermittelt wurden (kleinflächige Teilreparaturen werden das Problem vermutlich nicht grds. lösen können. Es handelt sich somit um einen Bauschaden/-mangel der saniert werden sollte, um die Nutzbarkeit der baulichen Anlagen über die geplante Restnutzungsdauer zu gewährleisten). Gem. Rückmeldung der Hausverwaltung (v. 4. März 2026) wurden bereits konkrete Angebote eingeholt, die die aufzuwendenden Kosten etwas eingrenzen und (leicht) reduzieren (260.000 Euro netto). Es wird somit für die Gesamtkosten zzgl. und dann inkl. Projektmanagement und Unvorhergesehenes davon ausgegangen, dass die Kosten 320.000 Euro (brutto) nicht übersteigen. Für die bewertungsgegenständliche Einheit ergeben sich somit (131 / 852 Anteile) 49.200 Euro (brutto), die im Rahmen von Bauschäden/rückgestautem Reparaturaufwand hier abgezogen werden.

- Umfang der Besichtigung:
- Gebäude von außen,
 - Außenanlagen und Stellplätze,
 - Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
 - Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung (alle Zimmer und auch Kellerabteil),
 - 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 357, KG 87006 v. 25.02.2026 bestehen im C-Lastenblatt² folgende potenziell wertrelevante Eintragungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

1) Lfd. Nr. 1a TZ 1319/1980 **Dienstbarkeiten der Führung einer Wasser- und Kanalleitung** gem. Pkt. IX Kaufvertrag 1979-11-26 für EZ 12 Gst .10/1 in EZ 394.

Hierbei handelt es sich um eine eingetragene Dienstbarkeit zu Gunsten der (nun) Stadtgemeinde Schwaz für die Führung einer Wasser- und Kanalleitung.

Ergebnis: Da auch die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Einheit über diese Wasser- und Kanalleitung gewährleistet wird, ist dieser Dienstbarkeit keine besondere Wertrelevanz beizumessen (vgl. Leitungsplan in der Anlage), auch schränkt diese die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Einheit nicht ein.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 357, KG 87006 v. 25.02.2026 bestehen im A2-Blatt keine Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: **Leitungsauskunft:**

Gemäß den Leitungsplänen der Stadtwerke Schwaz (v. 01.04.2026) und Leitungsplänen der Gemeinde Pill (v. 21.04.2026) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen, die der eigenen Erschließung und Versorgung der betrachtungsgegenständlichen baulichen Anlagen dienen (vgl. Leitungspläne in der Anlage und Ausführungen Abschnitt Dienstbarkeiten).

Leitungen und sonstige Einbauten, die der allgemeinen Nutzung und eigenen Erschließung der Liegenschaft dienen sind als nicht wertrelevant einzustufen, sodass hierfür keine gesonderte Berücksichtigung (in

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.

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

Sonstiges:

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 bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde durch die Hausverwaltung (Mail v. 22.04.2025) ein Energieausweis übermittelt. Dieser wurde am 21.12.2018 ausgestellt und hat somit eine Gültigkeit bis zum 20.12.2028.

Diesem sind folgende Kerndaten zu entnehmen:

HWB_{Ref, SK}: 52,2 kWh/m²a,

Energieklasse: C

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Die energetische Effizienz ist als befriedigend einzustufen.

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 noch eine Ölheizung vorhanden).

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) 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 Schwaz. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 25.02.2026) eine Flächenwidmung als Wohngebiet (§ 38 I TROG) auf. Umliegende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) gewidmet.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 01.04.2026) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Die Bauhistorie der gegenständlichen Liegenschaft lässt sich anhand der vorliegenden Plan- und Bewilligungsunterlagen nachvollziehen. Die ursprüngliche Projektierung erfolgte mit dem Einreichplan ZI 596/1993-3 vom 07.07.1993. In weiterer Folge wurden eine Baubeschreibung sowie das Baugesuch jeweils vom 03.12.1993 eingereicht. Noch im selben Jahr wurde das Projekt mit dem Tekturplan ZI 596/1993-4 vom 23.12.1993 adaptiert. Mit Bescheid ZI 596/95-3 vom 20.10.1995 erfolgte die Verlängerung der Baubewilligung.

Im Jahr 1996 wurde das Vorhaben durch den Tekturplan ZI 596/1996-4 vom 12.04.1996 weiter konkretisiert; am selben Tag wurde hierfür die Baubewilligung ZI 596/1996-4 erteilt. Ergänzend liegen ein Nutzwertgutachten vom 19.04.1996 sowie der Bescheid ZI 596/1996-6 betreffend die Bestätigung nach § 12 WEG vom 13.05.1996 vor. Weitere Plananpassungen wurden im Jahr 1997 vorgenommen, zunächst mit einer Planänderung/Tekturplan vom 20.02.1997 und anschließend mit dem Tekturplan ZI 596/1997-5 vom 26.02.1997. Mit Bescheid ZI 596/97-5 vom 26.02.1997 wurde hierfür die entsprechende Baubewilligung erteilt.

Mit Bescheid v. 15.09.1998 (Gemeinde Pill, Az. 596/98-7 bis 13) wurde die Benützungsbewilligung bei gleichzeitiger Genehmigung verschiedener Abweichungen erteilt. Den baurechtlichen Letztstand markiert der mit Genehmigungsstempel versehene Plan (v. 15.09.1998).

Der bei der Top W 5 direkt an den Wohnbereich angrenzende Wintergarten war in dem genehmigten ursprünglichen Planunterlagen (Tekturplan ZI 596/1996-4 v. 12.04.1996) nicht genehmigt. Er wurde erst im Jahr 1997 mit dem Bescheid 596/97-5 baurechtlich genehmigt. Hieraus ergibt sich im Abgleich mit dem Nutzwertgutachten, dass die ausgewiesenen Nutzwerte nicht den Wintergarten berücksichtigen (vgl. Ausführung unten).

Die Benützungsbewilligung datiert vom 01.07.1998. Mit Bescheid Zahl 596/98-10 vom 15.09.1998 wurde zusätzlich eine Teilbenützungsbewilligung erteilt. In Zusammenhang damit liegt auch ein Nachweis betreffend die Absturzsicherung der Treppenanlage Top 5 vor, datiert mit 25.10.1998, unter Bezugnahme auf den Bescheid vom 15.09.1998. Im Jahr 1999 folgten weitere brandschutztechnische Unterlagen, nämlich eine Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 15.07.1999 sowie das Brandschutzgutachten Zahl 596/1999 vom 21.07.1999. Mit Bescheid Zahl 131-9/596/1999 vom 12.10.1999 wurde Frau Rossegger Renate die Teilbenützungsbewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage Top 1b auf Gst. Nr. 57/7, EZ 357, KG Pill, erteilt. Abschließend liegt ein Kostenbescheid Zahl 596/1999 betreffend die Kollaudierung vom 07.10.1999, datiert mit 14.10.1999, vor.

Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 1998 zu datieren.**

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:

- Einreichplan ZI 596/1993-3 (v. 07.07.1993),
- Baubeschreibung (v. 03.12.1993),
- Baugesuch (v. 03.12.1993),

- Tekturplan ZI 596/1993-4 (v. 23.12.1993),
- Bescheid ZI 596/95-3 Betr. Verlängerung der Baubewilligung (v. 20.10.1995),
- Tekturplan ZI 596/1996-4 (v. 12.04.1996),
- Baubewilligung ZI 596/1996-4 (v. 12.04.1996),
- Nutzwertgutachten (v. 19.04.1996),
- Bescheid ZI 596/1996-6 Betr. Bestätigung nach § 12 WEG (v. 13.05.1996),
- Planänderung - Tekturplan (v. 20.02.1997),
- Tekturplan ZI 596/1997-5 (v. 26.02.1997),
- Bescheid ZI 596/97-5 Betr. Baubewilligung (v. 26.02.1997),
- Benützungsbewilligung ZI 596/1998 (v. 01.07.1998),
- Bescheid Zahl: 596/98-10 Betr. Erteilung der Teilbenützungsbewilligung (v. 15.09.1998),
- Absturzsicherung Treppenanlage Top 5 Bescheid vom 15.09.1998 (Zl. 596/98-10) (v. 25.10.1998),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 15.07.1999),
- Brandschutzgutachten Zahl: 596/1999 (v. 21.07.1999),
- Bescheid Zahl: 131-9/596/1999 Betr. Frau Rossegger Renate Erteilung der Teilbenützungsbewilligung: Errichtung einer Wohnhausanlage Top 1b auf Gst Nr. 57/7 (EZ 357, KG Pill) (v. 12.10.1999),
- Kostenbescheid Zahl: 596/1999 Betr. Kollaudierung vom 07.10.1999 (v. 14.10.1999).

Ein Abgleich des Letztstandes der genehmigten Planunterlagen (v. 15.09.1998) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten Top W 5 augenscheinlich innerhalb der Wohnung Abweichungen zwischen genehmigtem Letztstand und tatsächlicher Ausführung vorhanden sind (vgl. Anmerkungen zum Grundriss in der Anlage). Konkret wurde ein weiteres Badezimmer im Bereich des Kellers/Hobbyraum errichtet, darüber hinaus wurde das Schlafzimmer in nordöstlicher Ausrichtung in zwei Schlafzimmer unterteilt - die gesamte Fläche der Wohnung (der diese umschließenden Mauern) ist hingegen unverändert.

Weitere Einheiten wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine weiteren Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

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 W 5“ in der EZ 357 verfügt gemäß Auskunft der örtlichen Gemeinde (Mail v. 01.04.2026) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von den Eigentümern selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsverhältnisse vorhanden.

(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:

Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde (Mail v. 01.04.2026) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen (vgl. Ausführungen oben).

Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 04.03.2026), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. 7.518,85 Euro bestehen.

Anmerkung zum Nutzwertgutachten:

Im Zuge der gegenständlichen Wertermittlung wird auf das vorliegende Nutzwertgutachten (v. 19.04.1996) Bezug genommen, welches seiner Herleitung nach auf den Einreichplänen vom 12.04.1996 basiert und somit dem Letztstand (v. 15.09.1998 baurechtlich dokumentiert) nicht vollständig entspricht.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine Diskrepanz zwischen dem Nutzwertgutachten zugrunde liegenden Sollzustand gemäß den Einreichunterlagen und dem im Zuge der Befundaufnahme festgestellten tatsächlichen Istzustand.

Insbesondere ist festzuhalten, dass im Zeitraum zwischen dem 12.04.1996 (für Nutzwertberechnung maßgeblichen Tekturplan) und dem 15.09.1998 (offizieller baurechtlicher Letztstand) eine Erweiterung in Form eines Wintergartens erfolgte. Im Zuge der örtlichen Besichtigung konnte festgestellt werden, dass diese bauliche Maßnahme augenscheinlich entsprechend den vorliegenden Unterlagen ausgeführt wurde.

Die verbücherten Nutzwerte wurden nach den durchgeführten Umbaumaßnahmen nicht angepasst. Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend in Form eines Risikoabschlags berücksichtigt. Bei einer Vergrößerung der Wohn-Nutzfläche einer Einheit wären die Nutzwerte anzupassen (und wären entsprechend für diese Einheit relativ höher).

Weitere rechtliche Angaben:

Anmerkung bzgl. allfälliger WEG-Darlehen:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 22.04.2025/04.03.2026) bestehen keine WEG-Darlehen (vgl. jedoch Hinweis zu allfälligen Instandhaltungen oben).

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BE- FUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Pill.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	1.279 Einwohner (Stand: 01/2025) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,7 % (Bezirk Schwaz; Stand: 05/2025) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Pill ist eine Marktgemeinde im politischen Bezirk Schwaz im Tiroler Unterland, gelegen auf der rechten Innseite des Innvals und umgeben von einer markanten alpinen Kulisse des Karwendelgebirges. Die verkehrsgünstige Lage an der Inntalautobahn (A12, Ausfahrt Schwaz), die Nähe zur Bahnlinie sowie eine gut ausgebaute regionale Infrastruktur machen Pill/Schwaz zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort. Neben einem vielfältigen Angebot an Handel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen sind auch zahlreiche mittelständische und größere Unternehmen in der Stadt angesiedelt – unter anderem in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik und Lebensmittelverarbeitung. Darüber hinaus ist Schwaz Sitz zahlreicher 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 in Pill/Schwaz eine ergänzende Rolle, insbesondere im Bereich Kultur- und Tagungstourismus. Sehenswürdigkeiten wie das Silberbergwerk, Museen, das Rabalderhaus oder vielfältige Veranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Die Nähe zu Wandergebieten, wie dem Kellerjoch, ergänzt das Freizeitangebot im Sommer, während im Winter die umliegenden Skigebiete (z. B. Kellerjochbahn, Zillertal) schnell erreichbar sind. Die Einwohnerzahl beträgt gem. Statistik Austria 1.279 (Stand: 01/2025) und entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten stets positiv.⁵
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Gemeinde Pill sowie der Stadt Schwaz insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage

³ Quelle: Statistik Austria.

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>

⁵ Quelle: <http://www.statistik.at/>

	im Inntal eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum/Bahnhof	rd. 1 km.
• Einkaufsmöglichkeiten	In unmittelbarer Nähe 600 m (Spar Reibmayr).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrt Vomp, rd. 3 km entfernt und in rd. 5 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 35 km entfernt, in rd. 35-40 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 170 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Haltestelle: Oberes Plankfeld rd. 2 Min fußläufig entfernt. Bahnhof Pill-Vomperbach rd. 3 Autominuten.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die betrachtungsgegenständliche Liegenschaft ist ein rein zu Wohnzwecken genutztes Objekt mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Umgebung der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft ist wohnwirtschaftlich geprägt. Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweise naturnahen Lage mit Ausblick auf die umgebende Bergwelt als „gut bis befriedigend“ bezeichnet werden. Im Großraum Schwaz/Pill 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:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ **nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenzone HQ 100 bzw. HQ 300** (vgl. Abbildung in der Anlage). Gem. Tiris Auszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch **nicht** innerhalb einer gelben und/oder roten Wildbach- oder Lawinengefahrenzone.

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** 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 Hagelgefährdung** (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

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.

Die vorgenannten allgemeinen Gefährdungen sind im örtlichen Bodenpreisniveau ausreichend reflektiert und werden somit nicht gesondert behandelt.

Art der Umgebungsbebauung:

Hanglage innerhalb von Pill. Überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit weiteren Mehrfamilienhäusern im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Entsprechend der Lage am Ende einer verkehrsberuhigten Straße ist mit keiner erhöhten Lärmbelastung aufgrund von Verkehr zu rechnen.

Im Rahmen des Ortstermins konnten diesbezüglich keine störenden Immissionen festgestellt werden.

Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage:

Hanglage.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):

Keine klar erkennbare Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Norden 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.	Katastralge- meinde	Grundstücks- nummer	Fläche/ m ²
Schwaz	87006	357	-	Pill	57/7	1.181,00

Summe der Teilflächen: 1.181,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁶ 1.181,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:
Wohnung Top W 5:
Insg. 131/852 Anteile; somit rechnerisch ca. **181,58 m².**
(Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen!)

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßiges, konkaves Vieleck.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland.

Widmung: **Wohngebiet § 38 (1).**

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut; zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand mit normaler Abnutzung.

Höhenlage zur Straße: Carport ist auf gleichem Höhenniveau wie Zufahrt/Straße erreichbar. Hingegen ist der Treppenabgang zur Wohnung recht weit und die Wohnung letztlich einige Meter unterhalb des Straßenniveaus am Hang gebaut. Im Winter aufgrund der Tatsache, dass der Abgang nicht überdacht ist, schwierige Erschließung der Einheit (die Wohnung ist somit nicht barrierefrei erreichbar!).

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem resp. durch Versickerung (Oberflächenwasser),

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

	• Anschluss an das Stromnetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise zu anderen EZs, jedoch in Bezug auf die WEG-Anlage geschlossene Bauweise zu den übrigen Einheiten/Häusern.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	-
Parkmöglichkeiten:	Gem. Nutzwertgutachten insgesamt 10 Stellplätze. Der bewertungsgegenständlichen Wohnung sind ein Carport-Stellplatz und (direkt davor) ein nichtüberdachter Stellplatz zugeordnet.
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.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1998 (Benutzungsbewilligung v. 01.07.1998).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 5: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 176,69 m² (inkl. Wintergarten und Hobbyraum) – davon 159,30 m² Wohnung inkl. Hobbyraum⁷ sowie 17,39 m² Wintergarten. Nutzfläche (Nfl.): 153,1 m² (gem. baurechtlichem Letztstand v. 15.09.1998), zzgl. Nebenflächen: Kellerabteil: 3,84 m² Gartenfläche: 440,56 m² Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,87 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite) Stellplätze: ein Carportstellplatz und ein nichtüberdachter Stellplatz. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich dokumentierten Letztstand (Plan v. 15.09.1998) abgeleitet.⁸ Im Rahmen des Ortstermins wurden aufgrund durchgeführter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine abweichende Raumaufteilung vorgefunden. Insbesondere betrifft dies den Bereich im ehemaligen Keller/Hobbyraum. Hier wurde nachträglich ein weiteres Badezimmer im Ausmaß von ca. 2,5 m x 3,0 m errichtet. Des Weiteren wurde das Schlafzimmer (nordöstliche Ausrichtung) in zwei Schlafzimmer unterteilt. Weitere den Grundriss verändernde Umbaumaßnahmen wurden gem. Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins (soweit mit bloßem Auge ersichtlich) nicht durchgeführt. Die Außenmaße - respektive die BGF - haben sich durch diese Umbaumaßnahmen nicht wesentlich zum baurechtlichen Letztstand verändert. Auf die Diskrepanz zum Nutzwertguten haben wir bereits oben hingewiesen.

⁷ Der nunmehr voll ausgebaut ist und Qualität wie die restliche Wohnung hat

⁸ Hinweis: Die im Nutzwertgutachten angegebenen Flächen beziehen sich nicht auf die angebenen Flächen, welche im letztgenehmigten Plan vom 15.09.1998 angegeben sind.

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 zu Grunde 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 ausgeführt, 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 357, welche sich in der Gemeinde von Pill befindet, stellt eine wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft dar. Insgesamt befinden sich in der gesamten Liegenschaft (Oberes Plankfeld 11) acht Wohneinheiten.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im nördlichen Bereich des Wohnhauses situiert über eine Treppe erreichbar und bestehend aus Wohnraum / Kochnische, 3 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, WC und Flur. Ferner verfügt die bewertungsgegenständliche Wohnung über 2 Kellerräume (einer davon wurde nachträglich umgebaut), 2 PKW-Stellplätze (einer als Carportstellplatz), einen Garten und einen Wintergarten, welcher nach Nordosten ausgerichtet ist. Des Weiteren verfügt die Liegenschaft einen Gemeinschafts(holz)raum, sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Kellerbereich.

Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine Öl-Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch.

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

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 Ortstermins.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stahlbetonplatte WU.
Umfassungswände (Fassade):	Kellermauerwerk: Stahlbeton WU Aufgehendes Mauerwerk: Stahlbeton bzw. gebrannte Ziegel.
Dachhaut:	Pulldach geknickt 23° Dachneigung, Ziegeldach bzw. Blechdach.
Fassadentyp:	Kunstharz-Struktur-Fassade.
Trennwände:	Stahlbeton mit Rigips/Vorsatzschale.

Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Stahlbeton.
Böden:	Echtholzparkett im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung (vgl. Fotodokumentation). Wintergarten: Graue Fliesen. Terrasse: Zum Zeitpunkt des Ortstermins alten Holzpaneelen.
Fenster:	Holz-Alu-Fenster mit dreifach Verglasung.
Türen:	Haustür: Holztür mit Glaseinsatz (neuwertig). Innentüren: Mit teilweise bereits erhöhter Abnutzung. Nicht in allen Räumen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins Türen verbaut!
Be-/Entlüftung:	Über Fenster und im Schlafzimmer Raumlüfter mit Wärmerückgewinnung.
Elektroinstallation:	Weitgehend erneuerte Elektroinstallation in standardmäßiger Ausführung.
Heizung:	Öl-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin (vgl. Zubehör).
Sanitäranlagen:	Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche, Badezimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne (ehemals Teil des Kellerraums/Hobbyraums), Gäste-WC (mit Waschbecken). Bezüglich des umgebauten Hobbyraumes ist anzumerken, dass für den Einbau eines Bades keine Genehmigung der WEG und des Bauamtes angefragt/eingeholt wurde.
Besondere Bauteile:	Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit: - Wintergarten (jedoch über Wohnnutzfläche bzgl. der Wertansätze mit abgedeckt).
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgende fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör). In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang). • Einbauschränk im Eingangsbereich (Restwert ca. 650,- Euro). • Einbauküche: Einbauschränke, Arbeitsplatte, Spülbecken und

Elektrogeräte (Restwert ca. 17.500, - Euro).

- Kamin im Wohnzimmer (Restwert ca. 10.250, - Euro).

Gesamtwert des Zubehörs: 28.400, - Euro (Restwert, brutto)

Wohnflächen/ Hinweise zur bewertungs-
gegenständlichen Einheit:

- Wohnung nach Norden ausgerichtet.
- Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, die über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden sind.
- Nur das Wohnzimmer/Wintergarten und das Schlafzimmer neben der Küche verfügen über eine gute natürliche Belichtung,
- Zwei Badezimmer mit gewöhnlicher Badewanne, Dusche und WC sowie einem Waschbecken,
- Räumlich getrenntes Gäste-WC, mit eigenem Waschbecken.

Außenbereich:

- Nach Norden ausgerichteter Wintergarten,
- Großer individuell nutzbarer Gartenanteil 440,56 m².
- Die gesamte Außenanlage war zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem eher verwahrlosten Zustand und nicht gepflegt.
- Negativ hervorzuheben ist die sehr lange Betontreppe vom Parkdeck bis zum Eingang der Wohnung.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Nur bedingt funktionaler Grundriss. Sehr schöner Wintergarten, jedoch in einzelnen Teilbereichen der Zimmer nur mäßige/schlechte Belichtung.

Belichtung und Besonnung:

Weitgehend natürliche Belichtung der Wohnung in den Zimmern (Ausnahme stellt die Küche, das Schlafzimmer 2 und das Badezimmer dar, welche nicht über eine natürliche Belichtung verfügen).

Durchgeführte Instandhaltungen/Um-
bauarbeiten:

Im Rahmen des Erwerbs der Wohnung wurden durch die Eigentümerin in den Jahren 2023 bis 2025 umfangreiche Modernisierungs-, Ausbau- und Instandhaltungsmaßnahmen (durch Fachfirmen) durchgeführt. Die Maßnahmen erstrecken sich über nahezu alle wesentlichen Gewerke. Hierzu zählen insb. neue Fenster, Böden, Anstriche, Sanitärarbeiten, sowie Abreiten im Bereich des Gartens. Die Investitionskosten betrugen rund 300.000, - Euro brutto (vgl. Aufstellung in xls in der Anlage sowie unten). Ein Schwerpunkt der Investitionen lag im Bereich der Fensteranlagen mit einem Gesamtaufwand von ca. 89.000 €, was auf einen vollständigen Austausch bzw. eine hochwertige Erneuerung einschließlich Zusatzkomponenten (z. B. Screens) hindeutet.

Ebenfalls bedeutend sind die Spenglerarbeiten, welche insbesondere im Zusammenhang mit dem Wintergarten sowie Dach- und Fassadenanschlüssen stehen.

Für den Innenausbau wurden ebenfalls hohe Summen aufgewendet. Hervorzuheben sind:

- Kücheneinbau und -ausstattung: ca. 28.700 €
- Sanitärinstallationen: ca. 27.600 €
- Holzböden: ca. 24.700 €
- Fliesenarbeiten: ca. 18.500 €

Weitere relevante Maßnahmen umfassen:

- Sanitär- und Heizungsarbeiten (kombiniert): ca. 15.000 €
- Ofenanlage: ca. 12.060 €
- Innentüren: ca. 11.300 €
- Außenanlagen (Pflasterarbeiten Garten): ca. 7.900 €
- Malerarbeiten: ca. 7.300 €
- Elektroinstallationen: ca. 6.600 €
- Haustürerneuerung: ca. 6.400 €

Zusätzlich wurden ergänzende Ausstattungs- und Einrichtungsmaßnahmen (z. B. Home Interior) sowie kleinere Einzelmaßnahmen im Bereich der Heizung durchgeführt.

Die dokumentierten Aufwendungen belegen eine umfassende und in weiten Teilen grundlegende Modernisierung der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Insbesondere die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung (Sanitär, Elektro, Heizung - jedoch nicht der Energieträger und die Heizanlage der WEG selbst!), der teilweisen Gebäudehülle (Fenster, Spenglerarbeiten) sowie der hochwertige Innenausbau führen zu einer deutlichen Verbesserung des baulichen Zustands und der Ausstattungsqualität. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung entsprechend über den Ansatz der Baukosten berücksichtigt.

Die aufgewendeten Sanierungskosten können für eine derartige Wohnung und die Wohnungsgröße als extrem hoch eingestuft werden.

Gem. Rücksprache mit der Hausverwaltung waren die Arbeiten an der Gebäudehülle (Fenster) nicht abgestimmt und nicht durch die WEG genehmigt. Die ist voraussichtlich dennoch unkritisch, da letztlich nur der Bereich betroffen war, den Frau Neuner nutzt. Letztlich besteht jedoch Restrisiko innerhalb der WEG. Darüber hinaus kann für den erfolgten Austausch kein Geld ausgehend von der WEG-Rücklage erwartet werden. Weiters müsste der/die neue Eigentümer/in auch in Zukunft (dennoch) anteilig mitzahlen, wenn die anderen WEG-Eigentümer ihre Fenster tauschen lassen.

Bauschäden / notwendige
Instandhaltungen:

Im Rahmen des Ortstermins sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und der Bilddokumentation wird festgestellt, dass am Bewertungsobjekt bereits umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (vgl. Ausführungen oben) durchgeführt wurden. Diese Maßnahmen befinden sich jedoch teilweise in einem nicht fertiggestellten Zustand.

Insbesondere sind noch abschließende Ausbauarbeiten erforderlich. Hierzu zählen unter anderem das fachgerechte Verputzen von Wand- und ggf. Deckenflächen sowie weitere, im Detail der Bilddokumentation zu entnehmende Restarbeiten. Die vorhandenen unfertigen Zustände führen zu einer Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes, sowie zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit einzelner Bereiche. Die Arbeiten wurden hochwertig ausgeführt, jedoch sind weitere geringfügige Restarbeiten notwendig:

- Teilweise Bodenleisten,
- Kleinere (Rest-) Malerarbeiten
- Kl. Spachtelarbeiten,
- verschließen Bohrloch in Bad,
- Verlegung der neuen Beläge auf Terrasse,
- Zusammen **ca. 4.500,- Euro (brutto)**.

Aus sachverständiger Sicht ist zur Herstellung eines nachhaltig gebrauchstauglichen und dem üblichen Marktstandard entsprechenden Zustands die vollständige Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen erforderlich. Der hierfür notwendige Kostenaufwand wird auf Grundlage einer überschlägigen Kostenschätzung pauschal mit **4.500,00 € brutto** angesetzt.

Der vorgenannte Betrag wird im Rahmen der Wertermittlung als wertmindernder Ansatz in Abzug gebracht und trägt den noch ausstehenden Fertigstellungsmaßnahmen angemessen Rechnung.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend dem Alter entsprechenden Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von Eigentümerin genutzt. Es bestehen auskunftsgemäß keine Bestandsrechte Dritter.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben) ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar - somit 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 Liegenschaft im Bereich des WEG-Allgemeineigentums machte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen nur mäßigen Eindruck. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf. Auch die Außenbereiche der Wohnung selbst müssen nur im Rahmen der laufenden Instandhaltung (grundlegend) gepflegt werden.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUT- ACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 5** in A-6136 Pill, Oberes Plankfeld zum Wertermittlungstichtag 17.02.2026.

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 Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes eine Eigennutzung und technische Aspekte im Vordergrund stehen. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung sich die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten (nicht jedoch der Reproduktionswert), wichtig.

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 Wertermittlung 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 sind im Bezirk in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2022 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke						
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6
Jahr des Abschlusses	2024	2022	2022	2025	2024	2022
	16./18.10.2024	07.06.2022	09.11.2022	28.05.2025	26.04.2024	31.10.2022
Grundstücksfläche (m ²)	599	1.958	2.007	1.659	891	468
Gst.	421/5	3287/12 & 3287/15	2035	2618/5, 2618/6	1877/7	170/2
EZ	87011-1292	87011-1358	87007-1747	87007-1717	87007-2800	87006-623
Widmung	Allg. Mischgebiet § 40 (2) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG	Wohngebiet § 38 (1) TROG
TZ	83/2025	TZ 2234/2022	3922/2022	1777/2025	1746/2024	3868/2022
Kommentare	Lastenfrei; HQ100 & gelbe WB Zone tangierend	Dienstbarkeiten Hochspannungs- leitung & Unterlassung Höherbauung	Lastenfrei	Lastenfrei; inkl. ME- Anteile an Straßengst.; teils HQ 300	Dienstbarkeit Schmutzwasser-kanal; Verpflichtung zur Abtretung von Teilflächen an öfftl. Gut	Dienstbarkeit der Verlegung und Erhaltung sämtlicher technischer Leitungen
Kaufpreis Gesamt	616.970 €	2.055.900 €	2.300.000 €	1.360.000 €	797.445 €	300.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	1.030,00 €	1.050,00 €	1.145,99 €	819,77 €	895,00 €	641,03 €

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

Gutachterliche Veränderung
Wertsteigerung pro Quartal ca.
1,50%
bis Mitte 2022
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 Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **870,- Euro/m²** für angemessen.

Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise für Grundstücke seit Mitte/Ende 2022 wieder stagnieren bzw. rückläufig sind (aufgrund der hohen Zinsanstiege und in der Folge nur teilweisen Senkung).

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung praktisch aufgrund der WEG-Konstruktion ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden. Auch dieser Aspekt wurde bei der Bodenwertableitung berücksichtigt.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz	Größe der Teilfläche in m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert Summe
Bodenwert	100 %	1.181 m ²	870,- Euro/m ²	1.027.470 Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **1.027.470,- Euro** (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (131/852 Anteile) von rund **157.980,- Euro**.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. 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.

4.2. 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 Tekturplans 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, Standardstufen 3 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.⁹)** 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 **2.650,- Euro/m² BGF**. Der Wintergarten wird mit 70 % der Normalherstellkosten der Wohnung berücksichtigt. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 5,0 %

⁹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

veranschlagt (nur bezogen auf die Wohnung ohne Wintergarten). Für den Carportabstellplatz veranschlagen wir pauschale Herstellungskosten i.H.v. **10.000, - Euro** und für den nicht überdachten Stellplatz veranschlagen wir pauschale Herstellungskosten i.H.v. **2.000, - Euro**.

Hierbei ist bereits berücksichtigt worden, dass die Wohnung hochwertig saniert wurde.

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. 2,5 % (Außenanlagen) resp. 2,5 % (besondere Bauteile: im vorliegenden Fall die Terrasse und 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 Sachverständigen**¹⁰, welcher für Objekte in „normaler bis gehobener Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 3.600, - Euro pro m² 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.

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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 Wohnung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	70
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	1998
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	42
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Angenommene Erneuerung des Daches, sowie auch bei den Elementen des Allgemeineigentums (Heizung, Fenster etc.) bereits erfolgte Erneuerungen.	10
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	52

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

¹⁰ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

4.4. 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 für Fertigstellungsarbeiten innerhalb der Wohnung pauschal 4.500, - Euro (brutto) sowie die erforderlichen Arbeiten der Dachsanierung 49.200, - Euro (brutto) in Abzug gebracht (vgl. Ausführung oben).

Darüber hinaus konnten keine weiteren sonstigen wertbeeinflussende Umstände oder Bauschäden festgestellt werden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	184,66
Herstellungskosten	487.510,70
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	92.627,03
Außenanlagen	12.187,77
Zuschlag für besondere Bauteile	12.187,77
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	604.513,27
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-155.446,27
Abschläge / Zuschläge	-53.700,00
Gebäudesachwert	395.367,00
Bodenwert	157.979,54
Sachwert gesamt	553.346,54
<i>* inkl. Wintergarten und Allgmeinflächenanteil!</i>	

5. 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 Sachwertermittlung 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 Sachwert wurde mit **ca. 553.000, - Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

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:

- Gestiegene Zinsen (seit der Niedrigzinsphase) erschwerten profitable Investments bei gleichbleibenden Immobilienpreisen,
- Mittelabflüsse aus der Immobilienbranche in andere (komparativ attraktivere) Anlageformen,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und wachsende politische Spannungen,
- Die Effekte sind in den regionalen Marktdaten noch nicht zur Gänze eingepreist, jedoch aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation deutlich ersichtlich,
- „Bid-ask-spread“ – wenige Transaktionen, da viele Verkäufer ihre Preiserwartung noch nicht ausreichend angepasst haben,
- Restrisiko betreffend der anzupassenden/unrichtigen Nutzwerte (Diskrepanz Nutzwerte und Flächen (insb. exkl. Wintergarten) gem. Nutzwertgutachten Sachbeschluss 3 Masch 30/96 vs. Letztstand der genehmigten Pläne v. 15.09.1998, Restrisiko ausstehende /notwendige Genehmigungen Umbauten der aktuellen Eigentümerin (vgl. Ausführung oben).

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

i.H.v. rd. 5 %

für die allgemein eingetrübte Marktlage in Ansatz gebracht (Betrag, gerundet: 28.000, - EUR).

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

Der **Verkehrswert** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 5** sowie **2 KFZ-Abstellplätzen** in A-6136 Pill, Oberes Plankfeld 11 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2026 mit (gerundet):

525.000 Euro

(in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 5** wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2026 mit (Zeitwert; gerundet)

28.400, -- Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 3.430 - Euro/m² Nfl. (bezogen auf die gesamte Nutzfläche inkl. dem Hobby-/Kellerraum) kann als marktüblich erachtet werden.

Gem. aktuellem WKO- Immobilienpreisspiegel liegt das Preisband für (gebrauchte) Eigentumswohnungen im Bezirk Schwaz für „mäßige“ Lagen je nach Wohnwert in einer Größenordnung von ca. 2.600, - bis 2.800, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Für gute Lagen beträgt das Preisband je nach Wohnwert rd. 2.800, - bis knapp 3.110, - 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 (Vomp und Schwaz) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft notieren in einer Größenordnung von rd. 3.200, - bis knapp über 6.200, - Euro/m² Nutzfläche. Werte über 4.500 Euro/m² werden fast ausschließlich in zentraleren Lagen und höherwertigerer Ausstattung aufgerufen und sind somit nicht uneingeschränkt mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar. Ferner werden einzelne Neubauprojekte für Quadratmeterpreise von bis zu knapp über 7.300 Euro/m² Nutzfläche vermarktet. Diese sind mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung nicht vergleichbar. Darüber hinaus ist hier auch zu berücksichtigen, dass angesichts des aktuellen Marktumfeldes (verändertes Zinsumfeld geringe Anzahl an Transaktionen etc.) eine substantielle Verhandlungsspanne bestehen kann und tatsächliche Transaktionspreise deutlich unter den aufgerufenen Angebotspreisen liegen können.

Gem. Erhebungen der Vergleichspreise wurden in den vergangenen Jahren zwei Eigentumswohnungen im Objekt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Die Vergleichstransaktionen bewegen sich in einer Preisspanne von rd. 3.120, - bis rd. Knapp 3.500, - Euro/m² Wohnnutzfläche (inkl. Stellplätzen und Nebenflächen wie Kellerabteile, Balkone und/oder Terrassen).

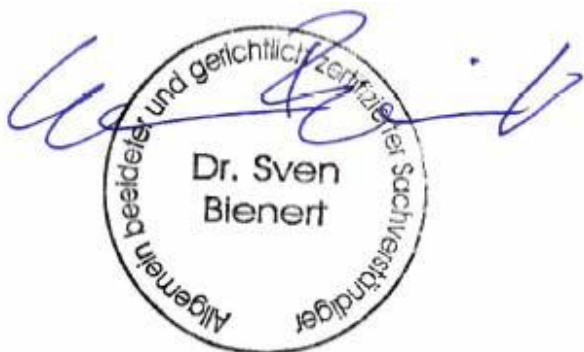
Der ermittelte Wert (**3.430, - Euro/m²**) kann somit auch vor dem Hintergrund der real erfolgten Transaktionen und den (unverhandelten!) Angebotspreisen plausibilisiert werden. Hierbei sei abermals angemerkt, dass die Wohnung zwar sehr hochwertig saniert wurde, jedoch in der Nutzfläche enthaltene Teilbereiche einen ehemaligen Keller-/Hobbyraum umfassen, der insb. aufgrund der mäßigen Belichtung (Tageslicht nur über Kellerschacht!) nur bedingt genutzt werden kann.

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, 06.05.2026



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

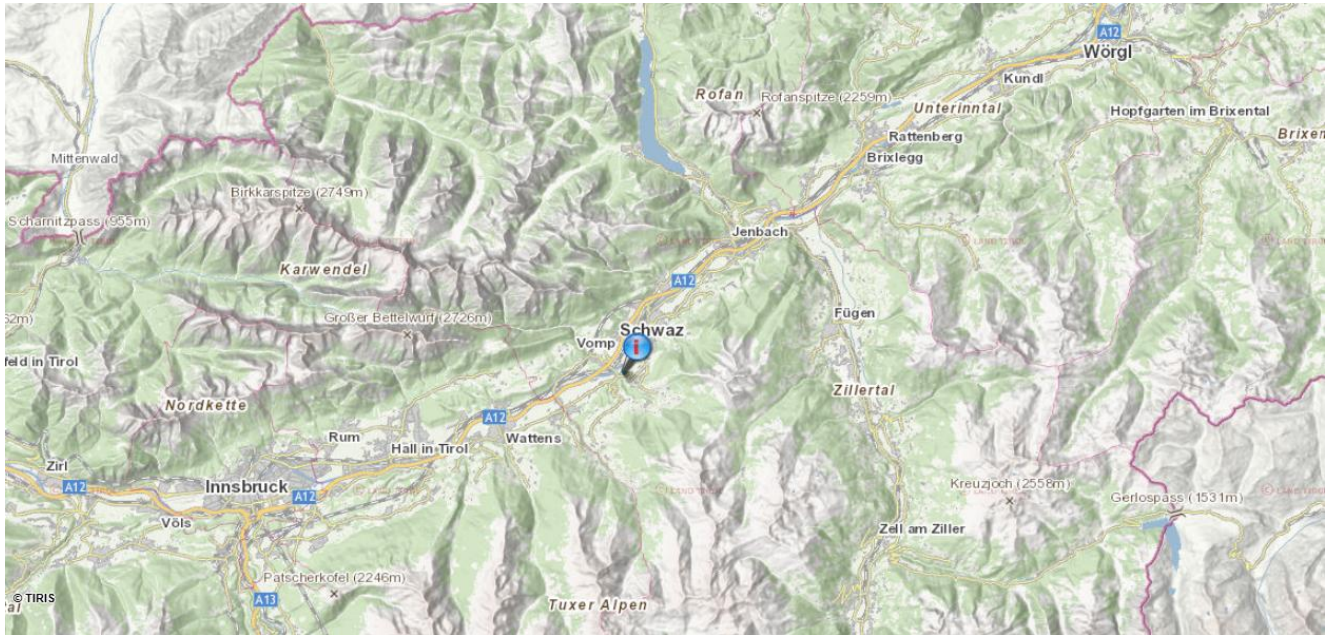


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 25.02.2026)

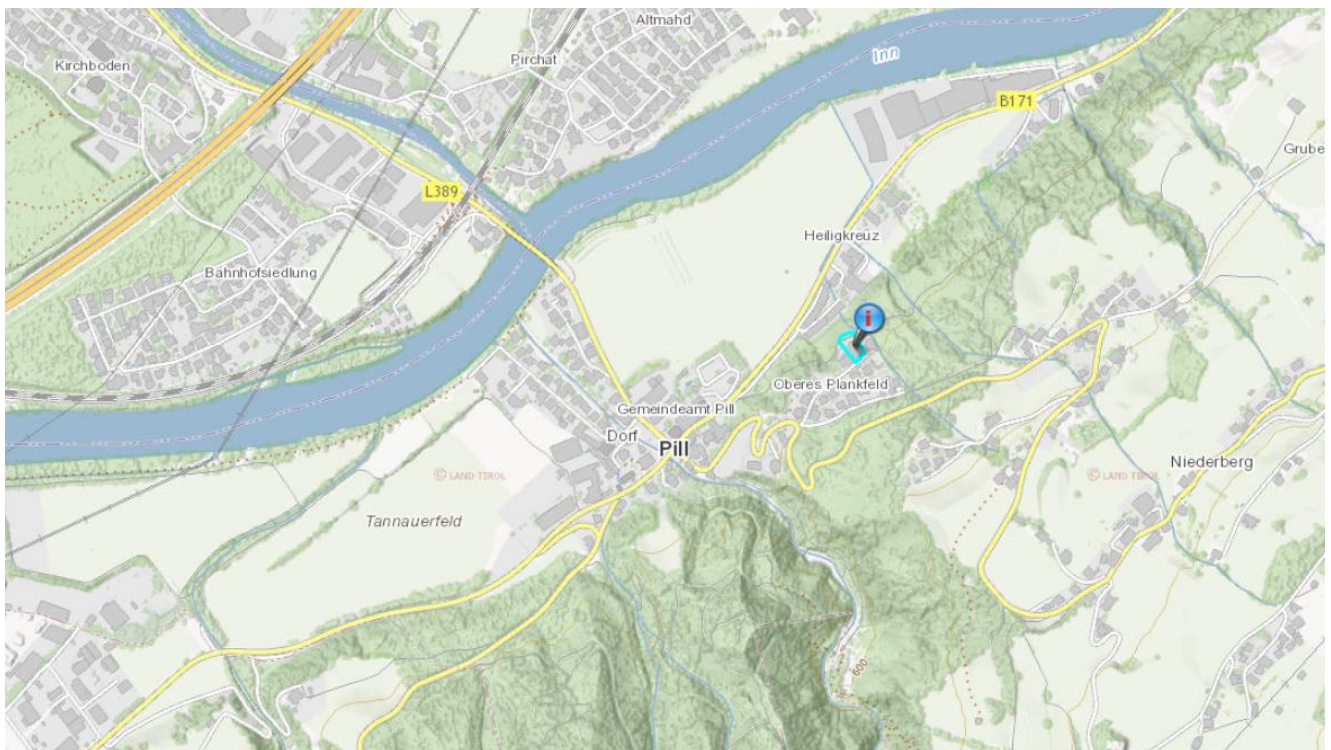


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 25.02.2026)

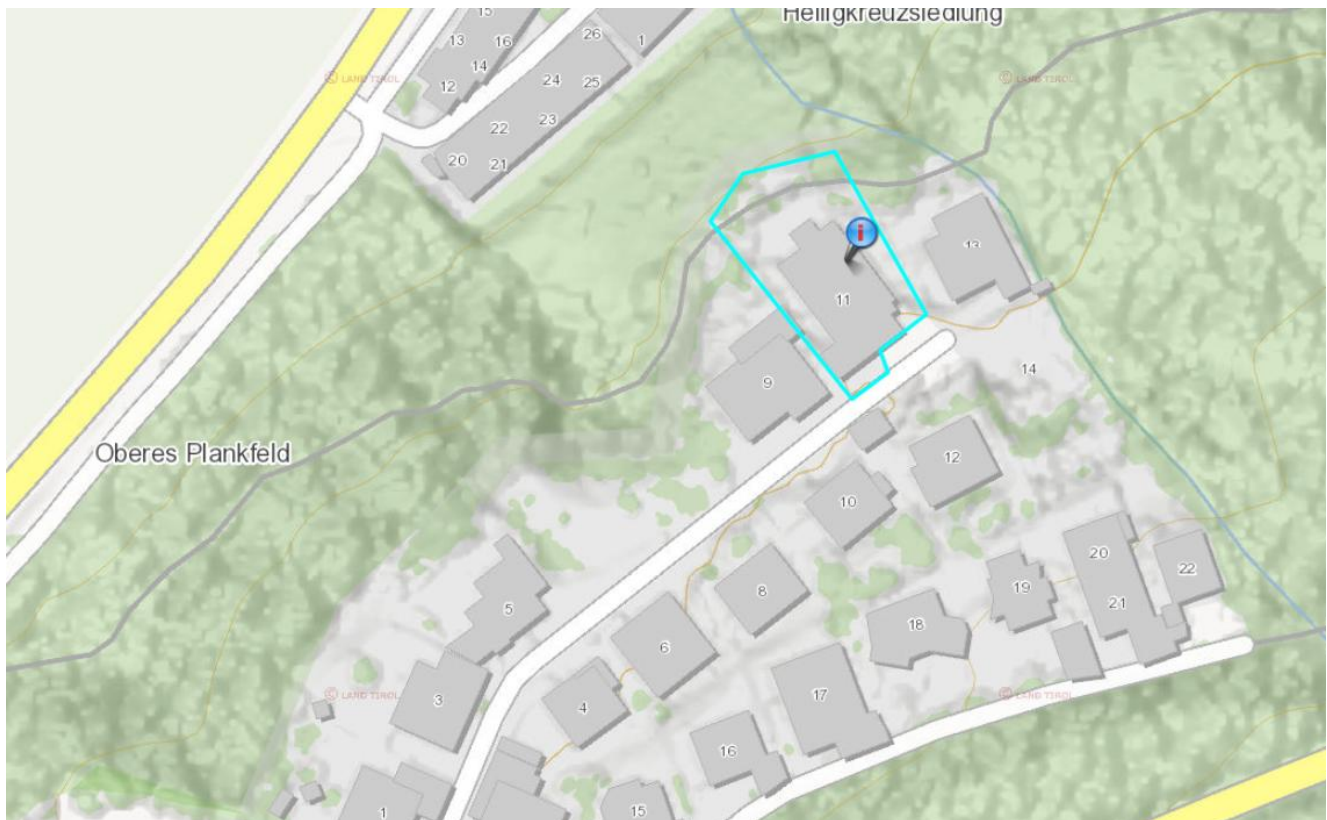


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 25.02.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 25.02.2026)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 87006 Pill
BEZIRKSGERICHT Schwaz

EINLAGEZAHL 357

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Neuner ***
*** Vorname 1: Manuela ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 298/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
57/7	GST-Fläche	* 1181	
	Bauf.(10)	341	
	Gärten(10)	840	Oberes Plankfeld 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

35 ANTEIL: 131/852

Mag. Manuela Neuner

GEB: 1982-04-27 ADR: Rumer Straße 19, Innsbruck 6020

a 1061/1997 Wohnungseigentum an W 5

b 2146/2023 IM RANG 1609/2023 Kaufvertrag 2023-05-26 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1319/1980

Dienstbarkeit der Führung einer Wasser- und Kanalleitung
gem Pkt IX Kaufvertrag 1979-11-26 für
EZ 12

Gst .10/1 in EZ 394

74 auf Anteil B-LNR 35

a 2146/2023 Pfandurkunde 2023-06-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenkasse Rum-Innsbruck/Arzl eGen (FN 40068z)

b 2604/2024 Hypothekarklage (LG Ibk - 43 Cg 103/24s)

75 auf Anteil B-LNR 35

a 718/2024 Exekutionsbewilligung 2024-03-20

PFANDRECHT vollstr EUR 24.644,66
samt Anhang und Kosten lt Beschluss 2024-03-20 für
Dr. Rainer Wechselberger (4 E 1019/24h)

77 auf Anteil B-LNR 35

a 3402/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1619/24y)

78 auf Anteil B-LNR 35

a 99/2025 Versäumungsurteil 2024-11-19

PFANDRECHT vollstr EUR 168.420,--

Seite 1 von 3

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 25.02.2026)

- samt 4 % Z aus EUR 168.420,-- seit 2024-07-01
Kosten EUR 7.338,32 samt 4 % Z gem § 54a ZPO seit
2024-11-19
sowie Antragskosten EUR 2.208,80 (darin EUR 566,--
Gerichtsgebühr, EUR 159,-- Eintragungsgebühr)
für Andreas Linger geb 1981-05-31 (4 E 124/25t)
- b 246/2025 (Entscheidendes Gericht BG Schwaz – 99/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1694 KG 81103 Arzl C-LNR 11
EZ 357 KG 87006 Pill C-LNR 78
- 79 auf Anteil B-LNR 35
- a 391/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 574.900,76 samt
8,8 % Z seit 2024-08-27 (Kapitalisierung der Z am Ende
eines jeden Quartals)
Kosten EUR 15.780,31 samt 4 % Z seit 2024-11-07
sowie Antragskosten EUR 3.399,76 (darin EUR 285,96 Ust, EUR
1.684,-- Barauslagen)
für Raiffeisenkasse Rum-Innsbruck/Arzl eGen (FN 40068z)
(4 E 484/25h)
- 80 auf Anteil B-LNR 35
- a 1479/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.719,76 samt
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-05-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-06-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-07-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-08-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-09-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-10-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-11-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 1.537,56 seit 2024-12-05 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 395,90 seit 2024-12-06 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
4 % Z aus EUR 15,-- seit 2024-11-13 zzgl
4 % ZZ ab 2024-12-23
Kosten EUR 895,83 samt 4 % Z seit 2024-12-17
Kosten aus früheren Exekutionen EUR 439,64 (4 E 451/25f)
sowie Antragskosten EUR 487,14
für EG Oberes Plankfeld 11/6136 Pill v.d. Hausverwaltung
Immokorrekt (4 E 1847/25z)
Beitritt zu 4 E 484/25h C-LNR 79
- 81 auf Anteil B-LNR 35
- a 1591/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 857/25s)
- 82 auf Anteil B-LNR 35
- a 298/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 86/26z)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Seite 2 von 3

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/2) (v. 25.02.2026)¹²

¹² Hinweis: Seite 3 von 3 ist eine Leerseite!

Katastralmappenauszug



Abbildung 7: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 25.02.2026)

Flächenwidmungsplan

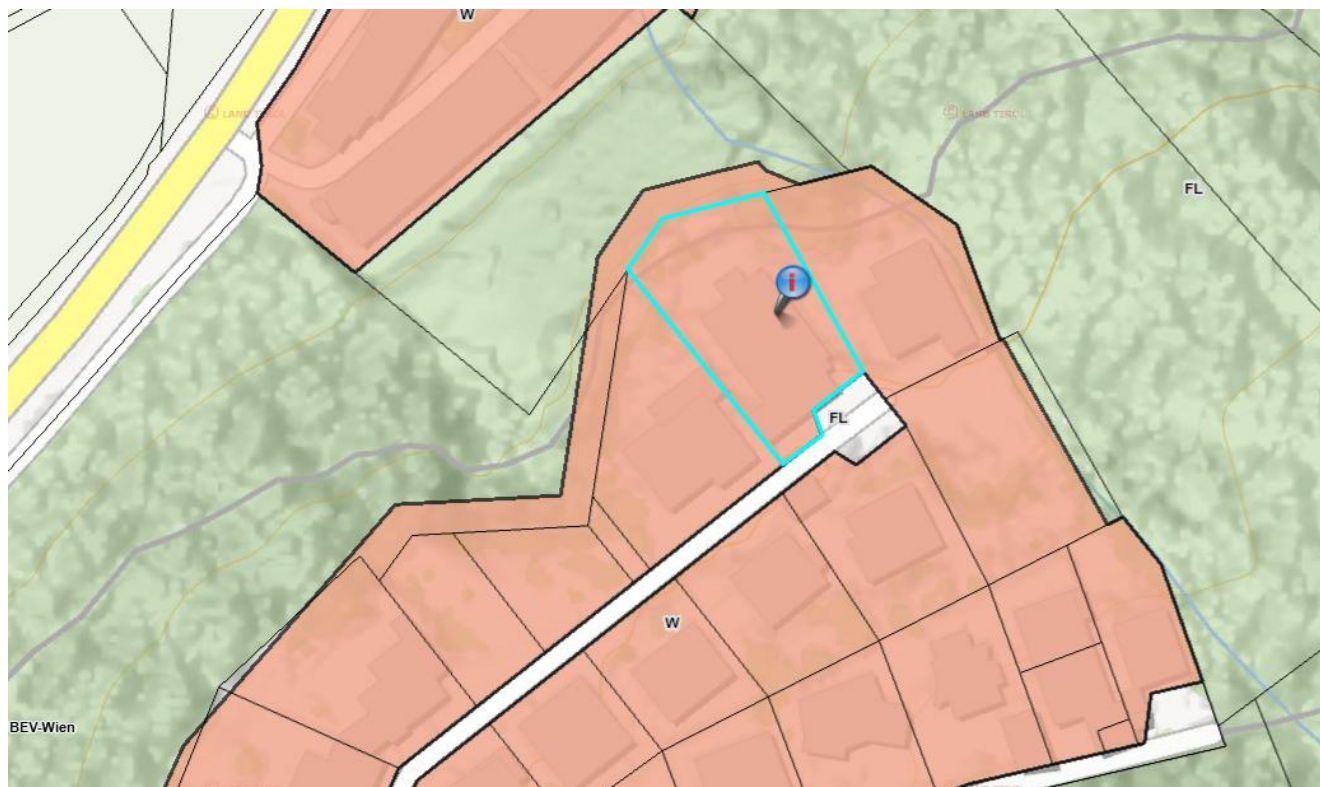


Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 25.02.2026)

Gefahrenzonendarstellung

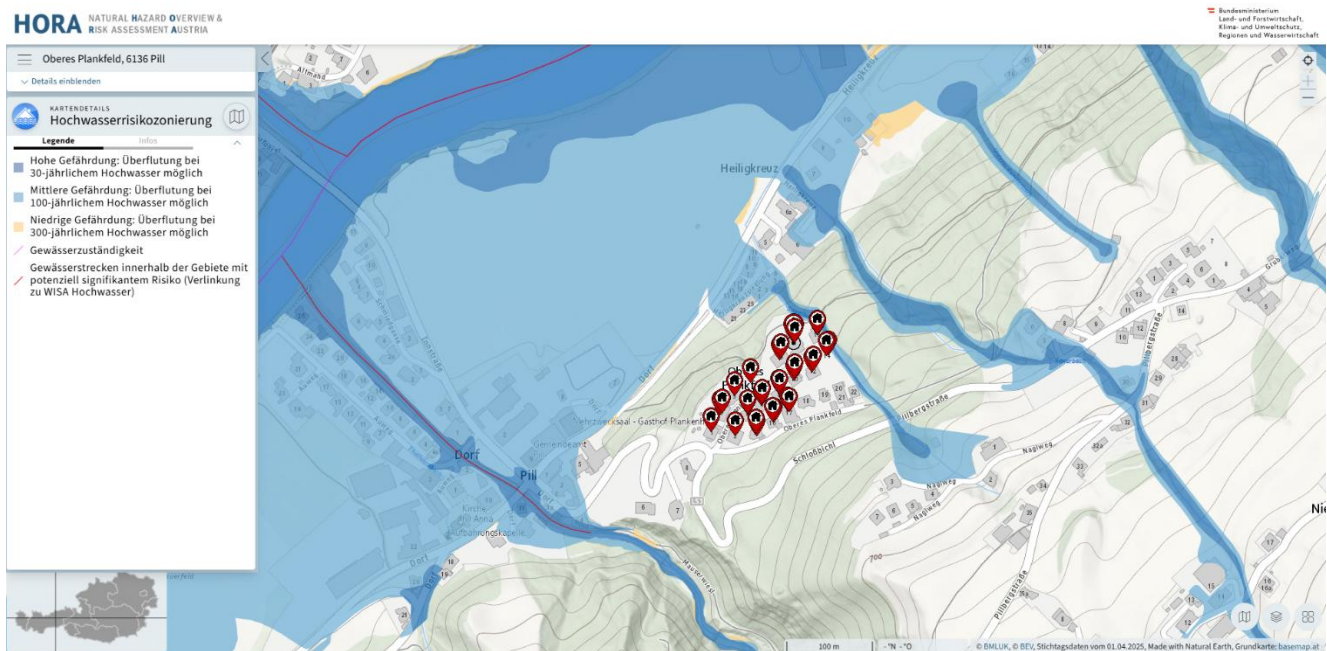


Abbildung 9: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 25.02.2026)

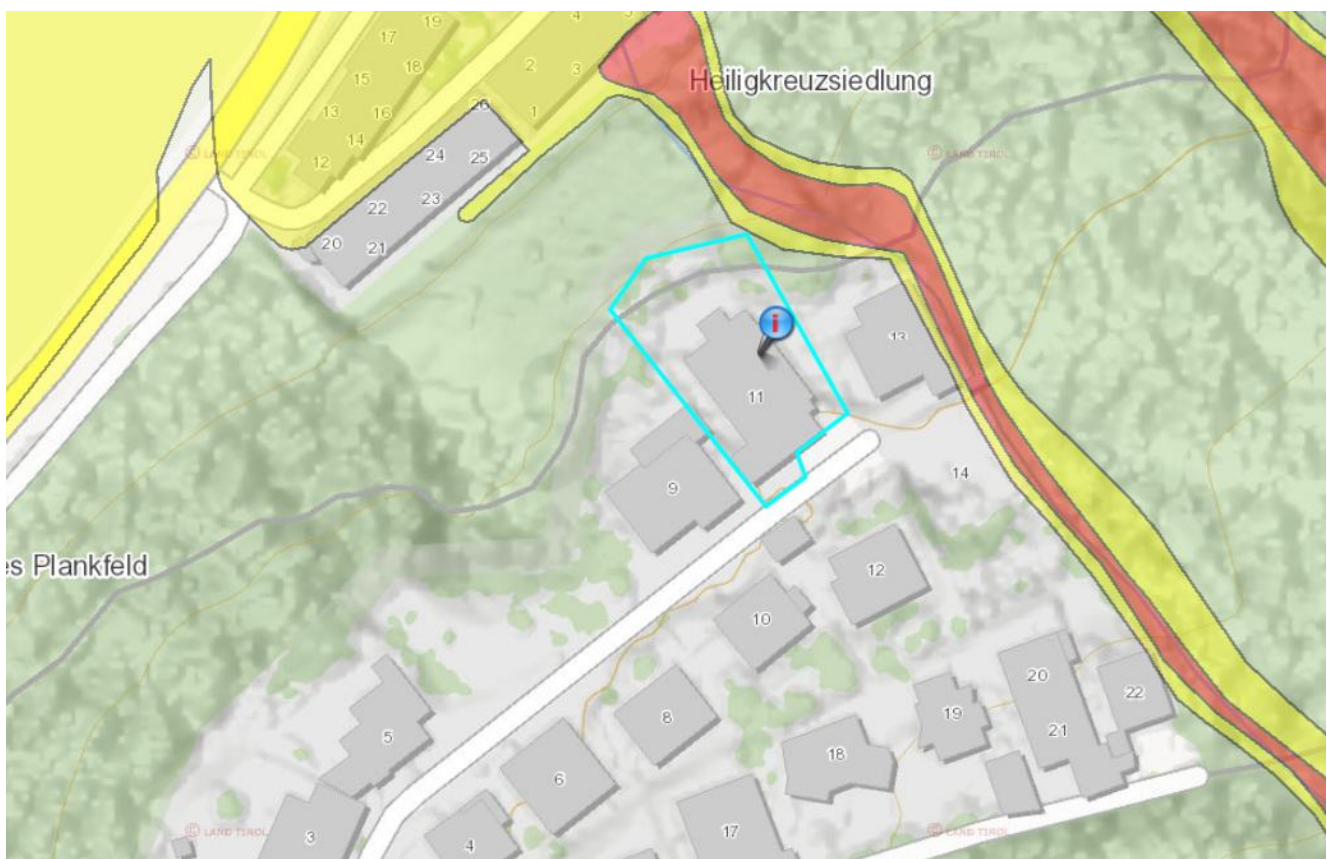


Abbildung 10: Tiris Wildbach-/Naturgefahrenkarte (tiris, v. 25.02.2026)

Verkehrswertgutachten
Wohnung Top W 5
Oberes Plankfeld – A-6136 Pill
Mai 2026

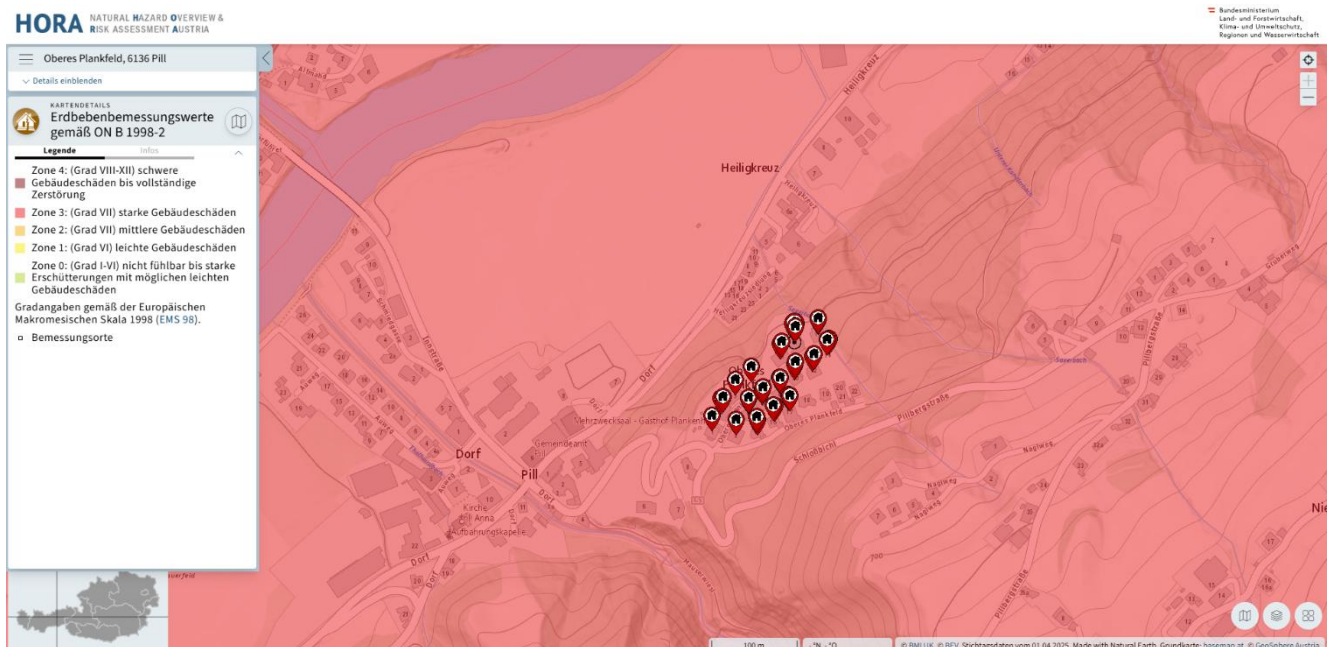


Abbildung 11: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 25.02.2026)

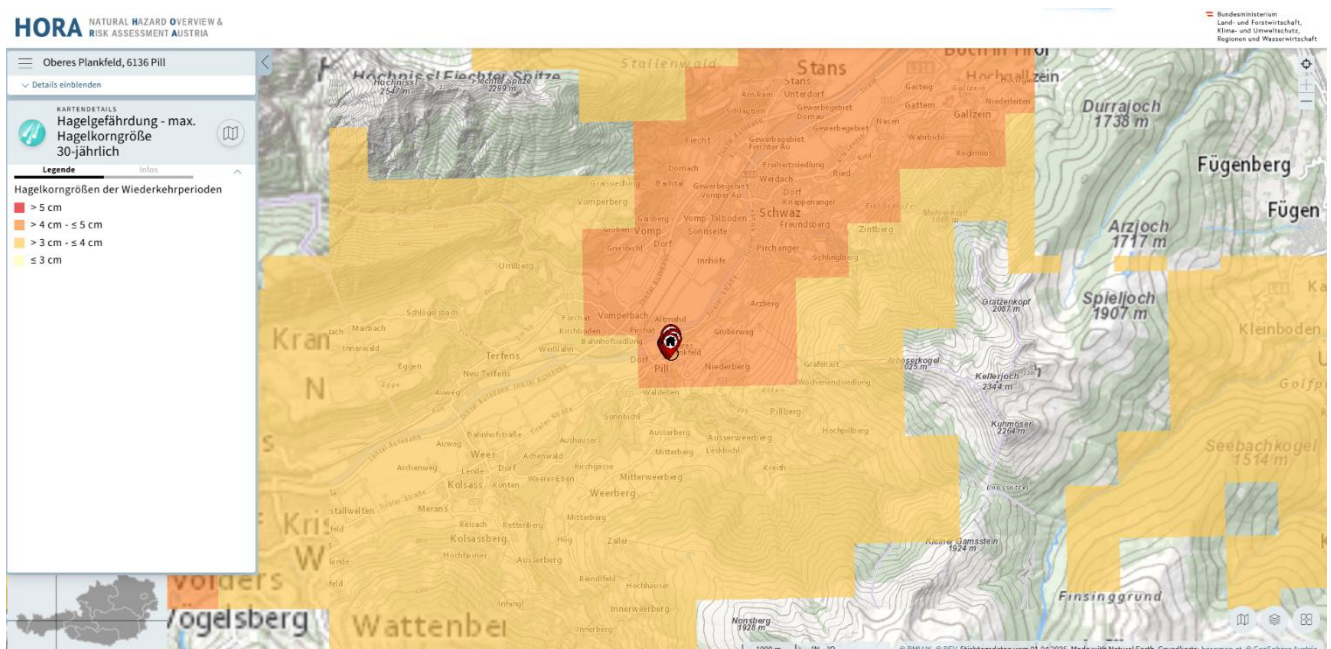


Abbildung 12: Hagelrisiko (eHORA, v. 25.02.2026)

Verkehrswertgutachten
Wohnung Top W 5
Oberes Plankfeld – A-6136 Pill
Mai 2026

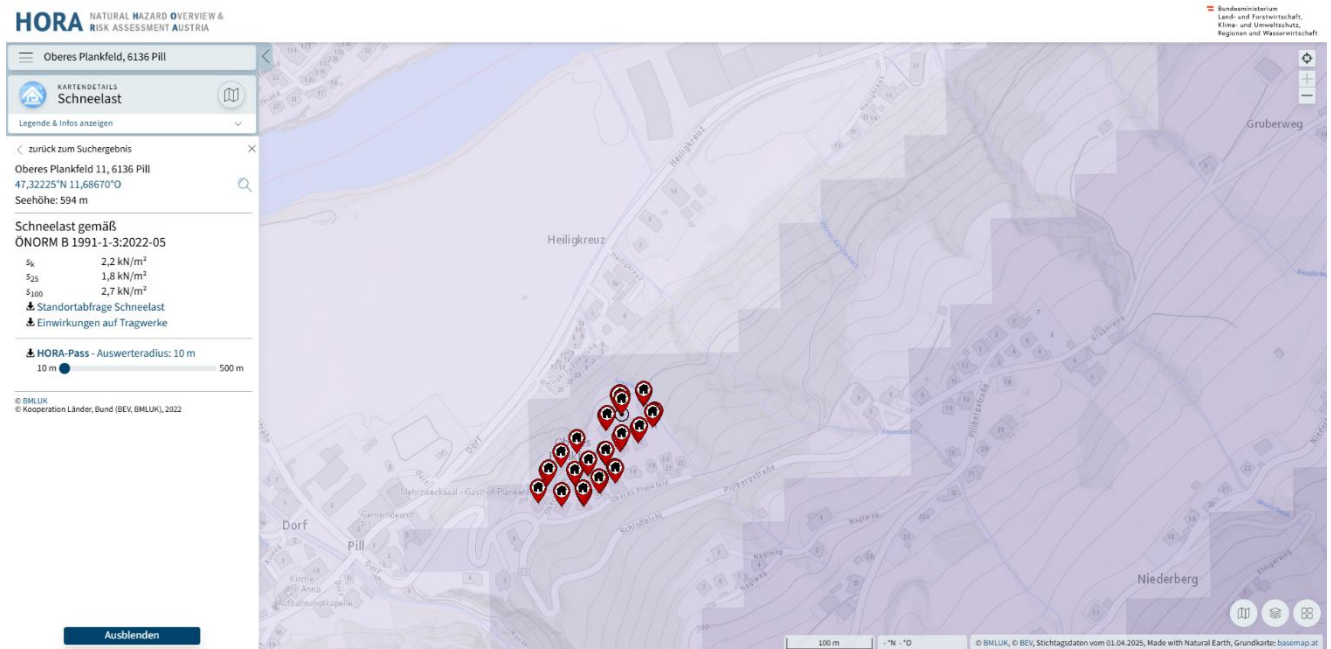


Abbildung 13: Schneelast (eHORA, v. 25.02.2026)

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: Oberes Plankfeld 11, 6130 Pill
Seehöhe: 594 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,32225° N | 11,68668° 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.



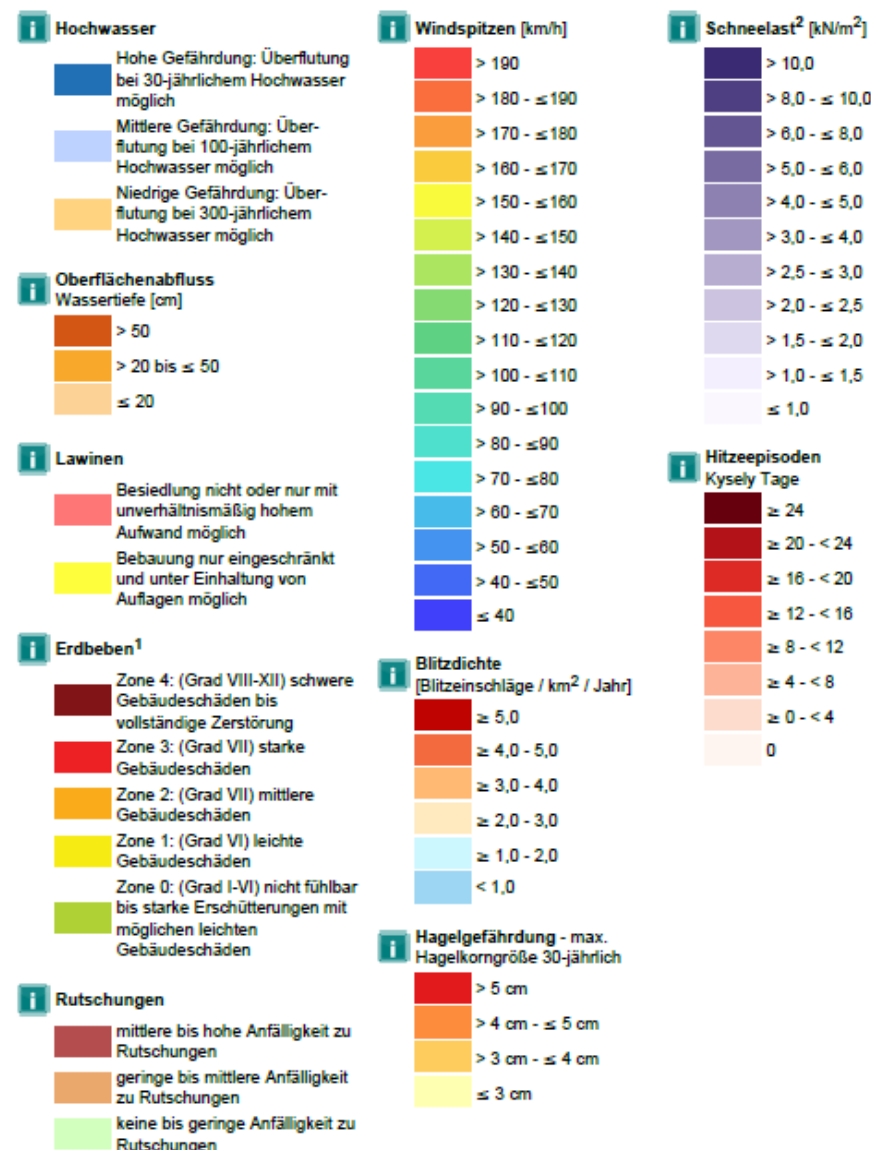
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 47,32225° N; 11,68668° O; Datum: 25.02.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 14: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 25.02.2026)

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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 47,32225° N; 11,68668° O; Datum: 25.02.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 15: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 25.02.2026)

Altlastenkataster



Abbildung 16: Altlastenflächenkataster (v. 25.02.2026)

Leitungsauskunft

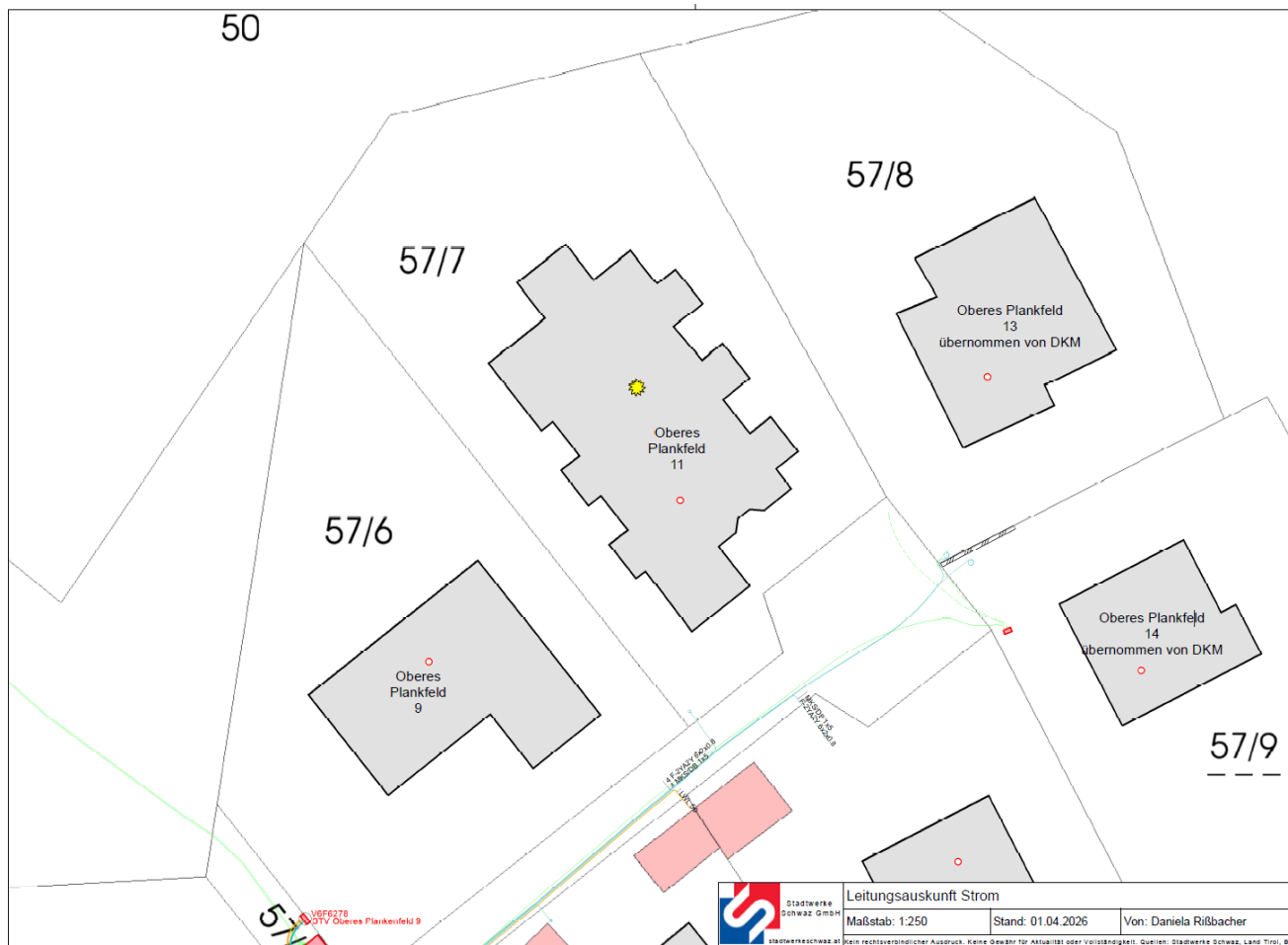


Abbildung 17: Leitungsplan Strom (Stadtwerke Schwaz, v. 01.04.2026)

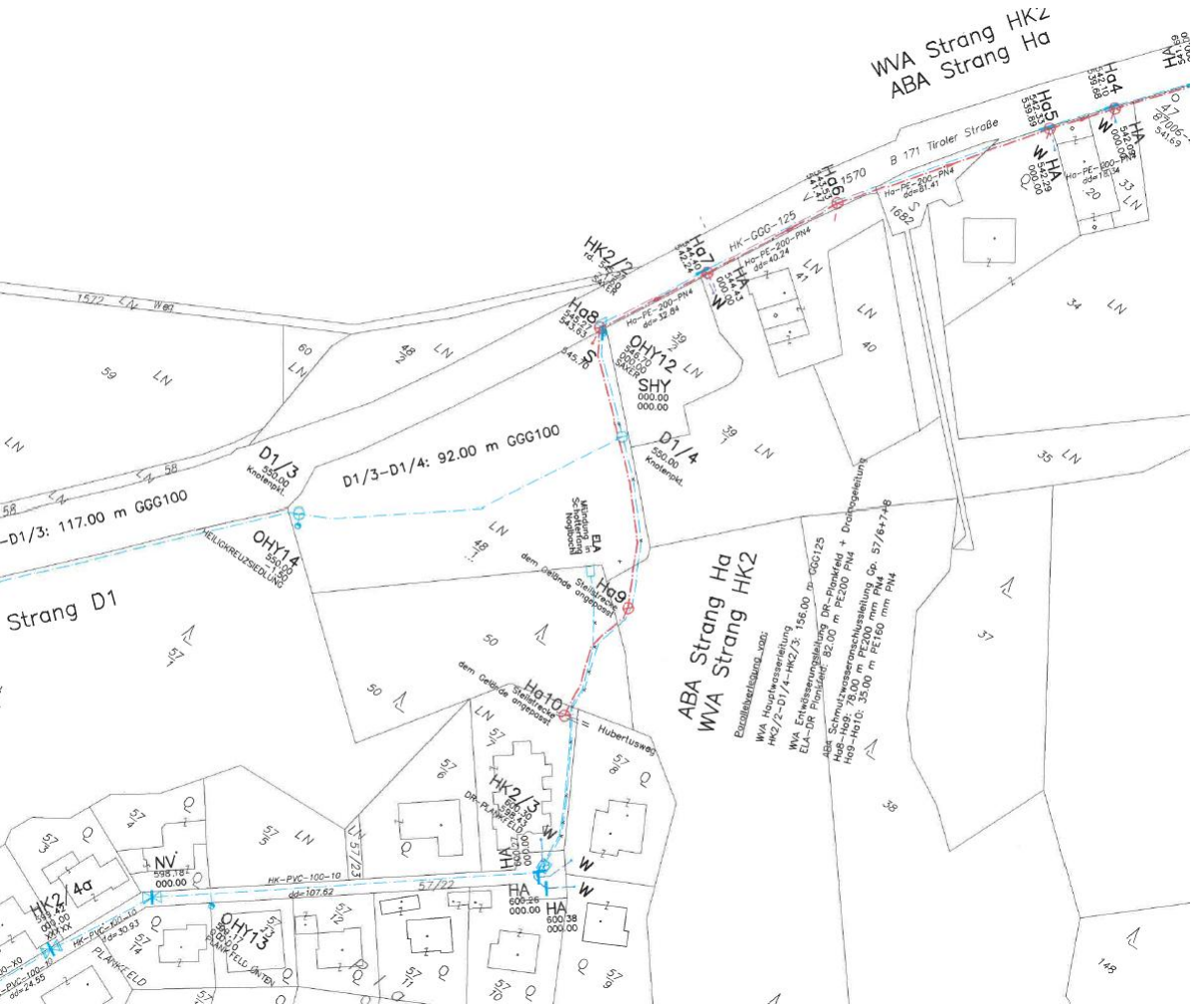


Abbildung 18: Leitungsplan Wasser (Stadtgemeinde Pill, v. 21.04.2026)

Grundriss (Planstand: 15.09.1998)

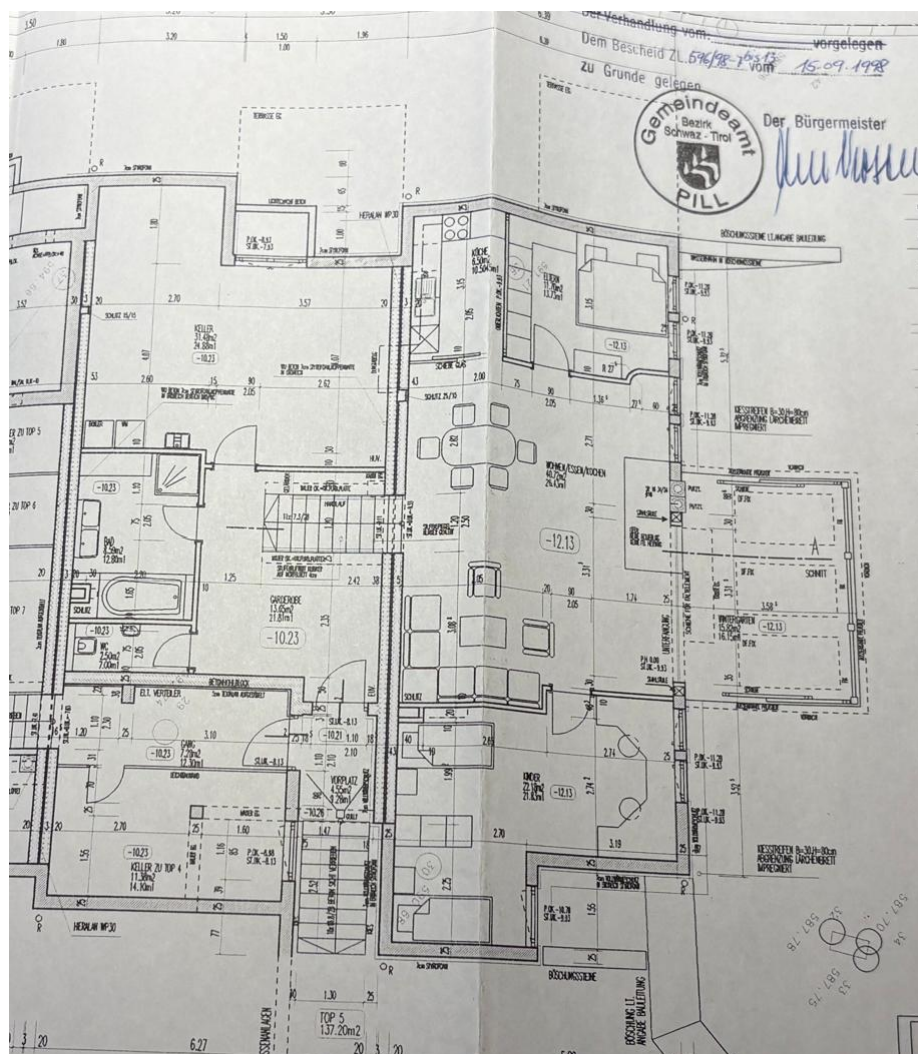


Abbildung 19: Wohnung Top W 5¹³

¹³ Hinweis: Die Raumaufteilung wurde in folgenden Bereichen verändert: Im Bereich des Kellerraums/Hobbyraums wurde nachträglich ein Badezimmer errichtet. Das Schlafzimmer im Nordöstlichen Bereich der Wohnung wurde in zwei Schlafzimmer unterteilt.

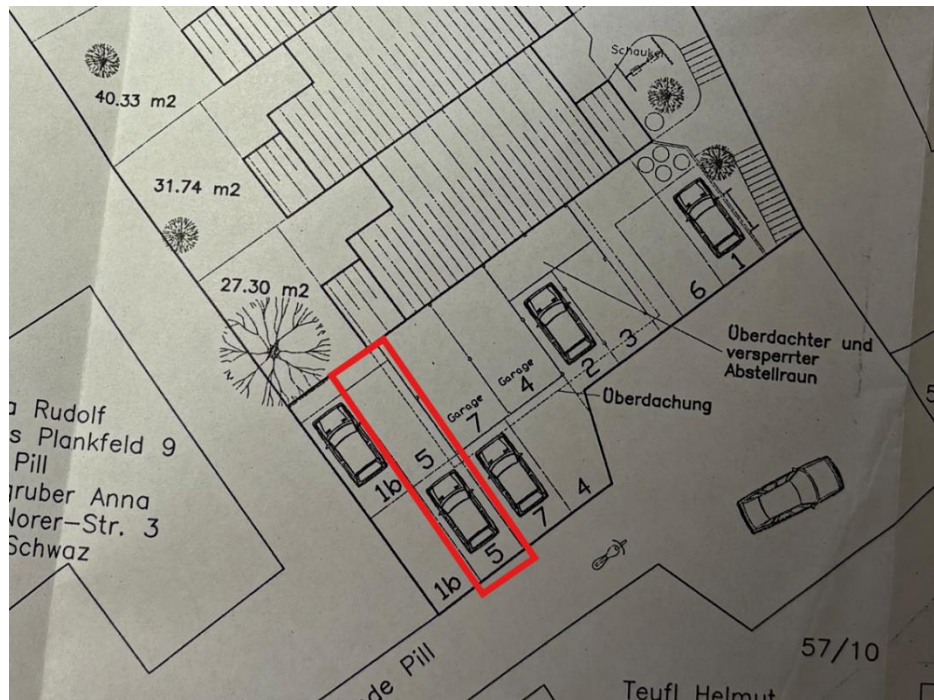


Abbildung 20: Stellplätze der Wohnung Top W 5

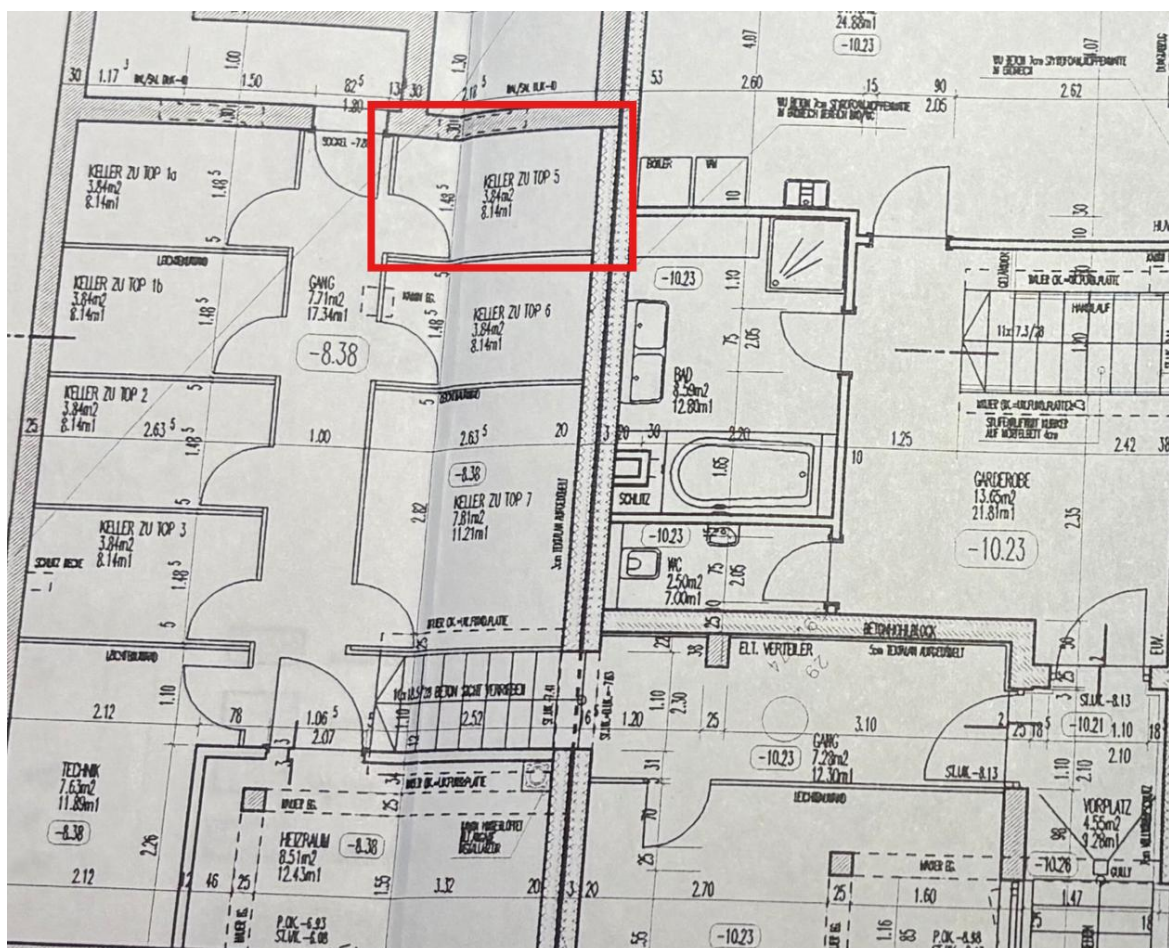


Abbildung 21: Kellerabteil

Aufstellung getätigter Investitionen

Gewerk	Preis (Brutto)
Heizung	300,76 €
Fliesen	477,60 €
Elektroarbeiten	577,10 €
Küche	938,90 €
Malerarbeiten	1.865,72 €
Home Interior	3.786,00 €
Fenster	4.347,80 €
Malerarbeiten	5.453,45 €
Spenglerarbeiten	5.670,00 €
Spenglerarbeiten	5.670,00 €
Spenglerarbeiten	5.670,00 €
Elektroarbeiten	6.000,00 €
Hautür	6.410,68 €
Spenglerarbeiten	6.980,05 €
Pflasterarbeiten Garten	7.876,31 €
Innentüren	11.271,65 €
Sanitär	12.000,00 €
Ofen	12.060,00 €
Umbauarbeiten	13.200,00 €
Spenglerarbeiten	14.175,00 €
Sanitär und Heizung	15.000,00 €
Sanitär	15.601,01 €
Fliesen	18.000,00 €
Holzböden	24.736,80 €
Küche	27.775,00 €
Baumeisterarbeiten	32.795,54 €
Fenster	45.976,84 €
Summe	304.616,21 €

Abbildung 22: Investitionen Wohnung Top W 5

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 23: Umgebungsbauung



Abbildung 24: Autoabstellplätze (überdachter Carport und dahinter (!) weiterer Stellplatz)



Abbildung 25: Müllraum

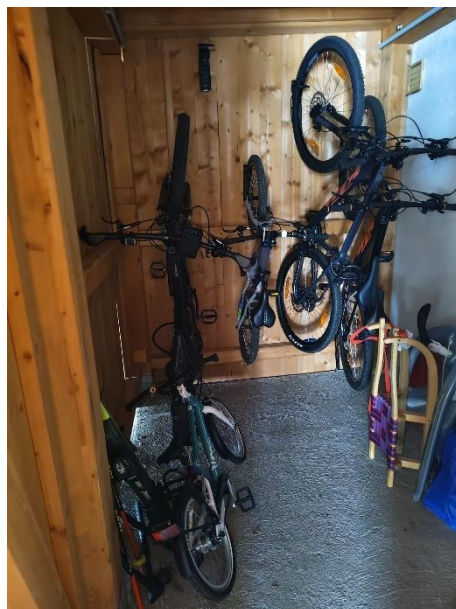


Abbildung 26: Fahrradraum



Abbildung 27: Zuwegung



Abbildung 28: Zuwegung



Abbildung 29: Eingang Wohnung Top W 5



Abbildung 30: Eingangstür



Abbildung 31: Eingangstür



Abbildung 32: Eingangsbereich



Abbildung 33: Treppe in das Wohnzimmer



Abbildung 34: Treppe in das Wohnzimmer

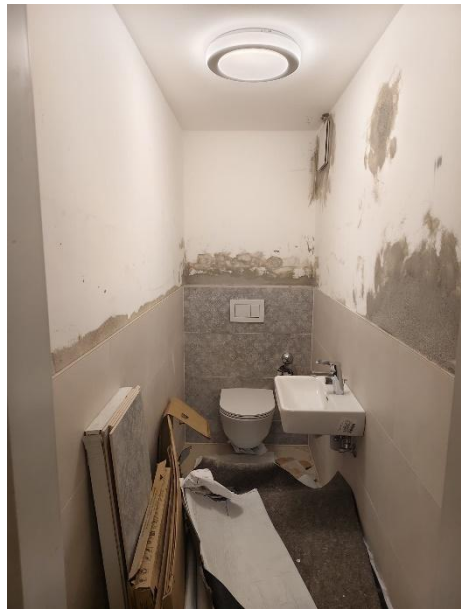


Abbildung 35: Gäste-WC (notwendige Restmalerarbeiten)



Abbildung 36: Badezimmer



Abbildung 37: Badezimmer



Abbildung 38: Badezimmer



Abbildung 39: Badezimmer



Abbildung 40: Badezimmer (notwendige Restarbeiten)



Abbildung 41: Badezimmer



Abbildung 42: Badezimmer



Abbildung 43: Küche



Abbildung 44: Küche



Abbildung 45: Küche



Abbildung 46: Küche



Abbildung 47: Küche (notwendige Restarbeiten)



Abbildung 48: Schlafzimmer (notwendige Restarbeiten)



Abbildung 49: Schlafzimmer



Abbildung 50: Schlafzimmer (notwendige Restarbeiten)

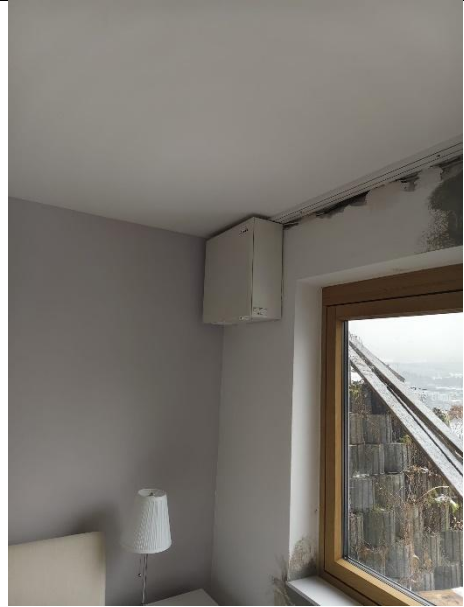


Abbildung 51: Schlafzimmer

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen - Top W 5</u>				
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m² *	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Bruttogrund- fläche (BGF) in m² **
Wohnung Top W 5				
Garderobe	13,65	13,65		159,30
WC	2,50	2,50		
Bad	8,59	8,59		
Wohnen/Essen/Kochen	40,72	40,72		
Küche	6,50	6,50		
Eltern	11,70	11,70		
Kinderzimmer	22,18	22,18		
Hobbyraum (hier nun zusätzliches Bad/Gäste)	31,48		31,48	17,39
Wintergarten	15,82	15,82		
Wohnung Top W 5 gesamt	153,14	121,66	31,48	176,69
Kellerabteil zu Top W 5	3,84		3,84	
Summe Top W 5	156,98	121,66	35,32	
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Carportabstellplatz	1	1		
Stellplatz nicht überdacht	1	1		
Summe	2	2		

Abbildung 52: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnung Top W 5			
Adresse	Oberes Plankenfeld 11			
Grundstücksfläche m²	1.181	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus			
Baujahr (fiktiv)	1998	Stichtag	2026	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Wohnung Top W 5	159,30	86%	137,32	
Wintergarten	17,39	91%	15,81	
Zuschlagsfaktor Allgemeinl.	5,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)		
Summe BGF	184,66			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.			
bezogen auf Top W 5	2.650			443.252
bezogen auf Anbau Wintergarten	1.855	70% bezogen auf die Baukosten von Top W 5		32.258
Carport	10.000			10.000
Stellplatz	2.000			2.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				487.511
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		19,0%		92.627
Zuschlag für besondere Bauteile (%) (Terrasse, Kellerabt.)		2,5%		12.188
Außenanlagen (%)		2,5%		12.188
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				604.513
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		70		
Alter des Gebäudes in Jahre		28		
Restnutzungsdauer in Jahre		42		
Veränderung der RND in Jahren		10		
wirtschaftliche RND in Jahren		52		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-26%		-155.446
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				449.067
Anteilige Kosten Dachsanierung		-49.200,00	EURO	
Restarbeiten innerhalb der Wohnung		-4.500,00	EURO	
Abschläge		-10,96%	ca.	-53.700
keine		0,00		
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				395.367
Bodenwert (anteilig)				157.980
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				157.980
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				553.347
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				553.347

Abbildung 53: Sachwertberechnung