

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 2 Zi-Wohnung mit Kellerabteil
GZ.: 20 E 39/24k
Eigentümer: Maximilian Kneussl, geb.05.01.1984
Datum: 27.12.2024

über die 2 Zimmerwohnung im 2. OG incl. Kellerabteil 610/9990 Anteilen an EZ 125, in **6020 Innsbruck, Kiebachgasse 6.**



Katastralgemeinde: 81113 Innsbruck
Grundstücksnummer: .344
Grundbuch: BG Innsbruck
Einlagezahl: 125
Wertermittlungsstichtag: 27.11.2024

Verkehrswert 215.900,00 EURO
(in Worten: zweihundertfünfzehntausendneuhunderteuro)

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

Kathrin Reitz MSc. MRICS

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige f. Liegenschaftsbewertung

Anschrift:

Sparkassenplatz 2/2
A-6020 Innsbruck

T: +43 512 319 290

M: +43 (0)664/88 44 62 52

reitz@immobilis.co.at

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

Kurzzusammenfassung - Übersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Innsbruck, Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck
Aktenzahl:	20 E 39/24k
Betreibende Partei:	Mag. Daria Koth, Kinkplatz 13, 1130 Wien
Vertreten durch:	Hajek Boss Wagner Rosenich, Rechtsanwälte OG, Blumengasse 5, 7000 Eisenstadt
Verpflichtete Partei:	Maximilian Kneussl, Dorotheergasse 12/3, 1010 Wien
Eigentümer lt. Grundbuch:	Maximilian Kneussl, Dorotheergasse 12/3, 1010 Wien 610/9990 Anteile verbunden an der Wohnungseigentumseinheit im 2. OG incl. Kellerabteil
Auftragsdatum:	04.10.2024
Lokalaugenschein:	Befundaufnahme 21.10.24/11.00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt. Befundaufnahme 27.11.2024/14.00 Uhr konnte durchgeführt werden.
Bewertungstichtag:	27.11.2024
Grund des Wertgutachtens:	Verkehrswertermittlung aufgrund der Anordnung einer Schätzung gem. § 140 Abs.2 EO im Zuge des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens. Die gegenständliche Wertermittlung ist ausschließlich für den bedungenen Zweck bestimmt. Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich nicht übernommen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung des Gutachtens wird ausgeschlossen und ist auch nicht gestattet.
Gegenstand der Bewertung:	610/9990 Anteile, 2. Zi-Wohnung incl. Kellerabteil, in der EZ 125, KG 81113 Innsbruck Die Einrichtung bzw. sonstige Fahrnisse werden nicht bewertet. Im gegenständlichen Fall ist nur eine Küchenzeile vorhanden, welche alt und nicht wertrelevant ist.
Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	212 m ²

Grundstückslage:	Gut
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	Wiederaufbau im Jahr 1956 nach Kriegseinwirkung. Das Gebäude wurde lt. Baubescheid komplett zerstört und neu aufgebaut.
Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
Bauart:	Massivbauweise
Verkehrswert der 2 Zi. Wohnung 2. OG incl. Kellerabteil zum Wertermittlungstichtag	215.900,00 EURO

1. Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Richtigkeit mündlicher Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Zuge des Lokalausgleichs wird unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Dem Gutachten können ausschließlich die zum Besichtigungszeitpunkt ersichtlichen Sachverhalte zugrunde gelegt werden. Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar oder nur durch dauerhafte Beobachtung der Liegenschaft feststellbar sind, können nicht verifiziert werden.

Die unterfertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. Hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer Instandhaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft wie zum Bewertungsstichtag ersichtlich. Die Annahmen der Sachverständigen basieren auf den heutigen Wissensstand. Sollten Informationen zu Tage kommen, welche nicht zum Bewertungsstichtag erkenntlich waren, behält sich die Sachverständige vor, dass Gutachten anzupassen.

Sämtliche der Bewertung zu Grunde gelegten Flächen sind entweder aus behördlichen Unterlagen, den übergebenen Plänen, den Auftraggeber Angaben, der Hausverwaltung bzw. dem Grundbuch entnommen. Eine Vermessung bzw. Überprüfung der Planmaße und Grenzabstände etc. ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Abweichungen bzw. Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Umsetzung und die Kosten hierfür hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nur schwer einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen ev. angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für z.B. verlorenen Bauaufwand, div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Aufwendungen zu Sanierungen bautechnischer oder rechtlicher Umstände sehr unterschiedlich um und werden von Kaufinteressenten unterschiedlich gewertet.

Die Sachverständige kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. Grenzabstände geben. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen. Darauf hingewiesen wird, dass das Grundstück nicht im Grenzkataster verzeichnet ist.

Bodenuntersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie eine Überprüfung der haustechnischen oder sonstigen Anlagen auf Funktionalität wurden nicht vorgenommen. Der Verkehrswertermittlung wird ein dem Alter entsprechender Zustand zu Grunde gelegt sowie die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes.

Die in diesem Gutachten ermittelten Schätzwerte beziehen sich auf das Datum des Lokalausgleichs.

Die erhobenen Unterlagen werden von der Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 38 Seiten, davon 8 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	5
2. Allgemeine Angaben	8
3. Grundbuch Rechtsstand - Eigentumsverhältnis.....	10
3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 125	10
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	11
3.3 Flächenwidmung	12
4. Grundstück Beschreibung.....	13
4.1 Makro-Grundstückslage	13
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	14
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks	15
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	16
5. Gebäudebeschreibung	17
5.1 Gebäudeeckdaten	17
5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung	17
5.2.1 Bautechnik.....	18
5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung.....	18
5.3 Gebäudezustand	19
5.4 Sonstige Informationen zum Objekt.....	20
6. Verkehrswertermittlung.....	23
6.1 Allgemeines.....	23
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
6.3 Sachwertverfahren	24
6.3.1 Gebäudebewertung	24
6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	24
6.3.3 Bodenwertermittlung	25

7.	Ergebnis der Wertindikation	27
7.1.1	Bodenwert	27
7.1.1	Bauwert	27
7.1.2	Sachwert der Liegenschaft	28
7.2	Verkehrswert	28
8.	Zusammenfassung	29
9.	Bilddokumentation	30

2. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:	<p>Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL.Nr.150/1992</p> <p>Tiroler Bauordnung sowie Tiroler Raumordnungsgesetz ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B1800</p> <p>Einschlägige Fachliteratur</p> <p>Eigene Bilddokumentation v. 27.11.2024</p> <p>Auskünfte des Bauamtes</p> <p>Örtliche Feststellungen</p> <p>Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch</p> <p>Grundbuchauszug v. 02.10.2024 u. 22.12.2024</p> <p>Katastralmappenauszug - tiris online v. 27.11.2024</p> <p>Flächenwidmungsplan – tiris online v. 27.11.2024</p> <p>Lageplan tiris online v. 27.11.2024</p> <p>Gefahrenzonenplan v. 27.11.2024</p> <p>Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 27.11.2024</p> <p>Baubescheid ZI. VI-5963/1953 v. 23.04.1954 Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses Kiebachgasse 6.</p> <p>Baubeschreibung zum Bescheid</p> <p>Bescheid ZI. VI-1849/1956 v. 18.04.1956 Verlängerung Baubescheid Kiebachgasse 6.</p> <p>Benützungsbewilligung ZI. VI-5028/1958 v. 19.01.1959</p> <p>Genehmigte Einreichplanung zu vorgenannten Baubescheiden</p> <p>TZ 2468/1962 Vorentscheidung der festgesetzten Jahresmietwert 1914 Magistrat Innsbruck ZI. VI-6028/1960 v. 05.10.1960</p> <p>TZ 2468/1962 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag</p> <p>TZ 25459/2012 Kaufvertrag Maximilian Kneussl</p> <p>TZ 25459/2012 Löschungsquittung – Land Tirol</p> <p>Betriebskostenabrechnung 2023</p> <p>Betriebskostenvorschreibung 2024 und 2025</p> <p>Rücklagenabrechnung 2023</p> <p>Protokoll der letzten Eigentümerversammlungen v. 08.03.2017 u. 29.09.2022</p> <p>Energieausweis vom 04.03.2024</p> <p>Rücksprache mit der Hausverwaltung</p>
----------------------------	--

Termin des Lokalausgleichs:	27.11.2024
Teilnehmer am Lokalausgleich:	<p>Herr Maximilian Kneussl</p> <p>Mag. Jana Schroll / GPK Pegger Kofler & Partner Rechtsanwälte Gmbh & CoKG</p> <p>SV Frau Kathrin Reitz MSc.</p>
Umfang der Besichtigung:	<p>Die Wohnung konnte frei besichtigt werden. Darauf hingewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage nicht geprüft werden konnte, da zum Zeitpunkt der Befundaufnahme der Strom ab geschaltet war. Fotos der Sanitäreinrichtung konnten nur mithilfe der Handytaschenlampe erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der sanitären Anlage wurde nicht überprüft. Nicht geprüft wurde das Gebäude bzw. die zu bewertende Wohneinheit hinsichtlich Statik. Hierfür ist ein befähigter Ingenieurkonsulent zu beauftragen. Das Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden. Herr Kneussl konnte sich nicht mehr erinnern wo das Kellerabteil sei. Lt. Kaufvertrag vom 21.08.2012 wird jedoch festgestellt, dass die Wohnung mit einem Kellerabteil als Zubehör gekauft wurde.</p>
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	<p>Lt. Email vom 20.11.24 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben wird bestätigt, dass zum Zeitpunkt des Lokalausgleichs keine offenen Forderungen aus dem Titel Gemeindeabgaben besteht.</p>

3. Grundbuch Rechtsstand - Eigentumsverhältnis



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81113 Innsbruck EINLAGEZAHL 125
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

Letzte TZ 5768/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.344 Bauf.(10) 212 Kiebachgasse 6
Seilergasse 11

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
1 a 3758/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst .344
***** B *****

3 ANTEIL: 610/9990

Maximilian Kneussl

GEB: 1984-01-05 ADR: Kiebachgasse 6, Innsbruck 6020

a 2468/1962 Wohnungseigentum

f 25459/2012 IM RANG 24548/2012 Kaufvertrag 2012-08-21 Eigentumsrecht

g gelöscht

1

Es wird in der nachstehenden Auflistung nur auf wertrelevante Rechte und Lasten näher eingegangen.

Es erfolgt keine Ausweisung der im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte, diese sind nicht Gegenstand der Bewertung. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages sind nachstehend relevante Rechte oder Lasten verbüchert, es wurden der Sachverständigen keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten im Zuge des Lokalaugenscheines genannt und sind auch keine anderen Hinweise auf derartige im Laufe der Befundaufnahme erfolgt.

3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 125

Lasten:	-
Rechte:	-

¹ Teilauszug aus GB EZ 125

3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

<p>Nicht eingetragene Rechte und Lasten:</p>	<p>Eventuelle nicht einverlebte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber hinterfragt.</p> <p>Im Zuge der Befundaufnahme wurde der Sachverständigen von Herrn Kneussl mitgeteilt, dass die Gegenstände in der Wohnung seinem Bruder gehören, der ebenfalls im Haus wohnt und die gegenständliche Wohnung als Abstellfläche verwendet. Es wird unterstellt, dass die Wohnung jederzeit geräumt werden kann und Bestandfrei ist.</p> <p>Augenscheinlich bzw. aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind der Sachverständigen keine weiteren außerbücherlichen Lasten und Rechte bekannt geworden.</p>												
<p>Altlasten</p>	<p><u>Das gegenständliche Grundstück ist NICHT im Verdachtsflächenkataster registriert.²</u></p> <table border="1" data-bbox="475 891 1377 1070"> <tr> <td colspan="2">Ergebnis für:</td> </tr> <tr> <td>Bundesland</td> <td>Tirol</td> </tr> <tr> <td>Bezirk</td> <td>Innsbruck</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde</td> <td>Innsbruck</td> </tr> <tr> <td>Katastralgemeinde</td> <td>Innsbruck (81113)</td> </tr> <tr> <td>Grundstück</td> <td>.344</td> </tr> </table> <p>Information: Das Grundstück .344 in Innsbruck (81113) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet</p> <p>Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.</p> <p>Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.</p>	Ergebnis für:		Bundesland	Tirol	Bezirk	Innsbruck	Gemeinde	Innsbruck	Katastralgemeinde	Innsbruck (81113)	Grundstück	.344
Ergebnis für:													
Bundesland	Tirol												
Bezirk	Innsbruck												
Gemeinde	Innsbruck												
Katastralgemeinde	Innsbruck (81113)												
Grundstück	.344												
<p>Energieausweis:</p>	<p>Gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG-BGBl. INr. 137/2006) mit Rechtskräftigkeit ab 1.1.2009 ist ein Energieausweis im Zuge eines Verkaufs bzw. einer In-Bestand-Gabe einer Immobilie vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweis beträgt 10 Jahre.</p>												

² Umweltbundesamt www.umweltbundesamt.at abgerufen 27.11.2024

	Ein Energieausweis vom 04.03.2024 liegt der Sachverständigen vor. Der Referenz-Heizwärembedarf liegt bei 113,2 kWh/m ² a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 2,36 fGEE.
Denkmalschutz:	Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.

3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück mit der Gst. .344, als BAULAND im **Kerngebiet § 40.3 TROG 2011** gewidmet.



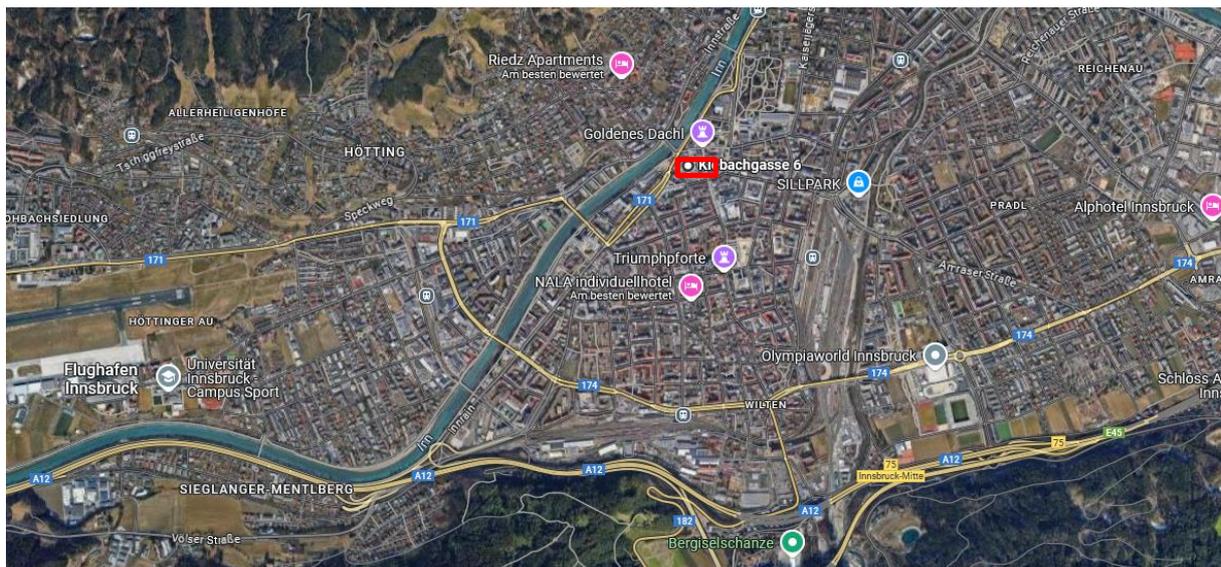
3

³ Auszug Flächenwidmungsplan TIRIS abgerufen 27.11.2024

4. Grundstück Beschreibung

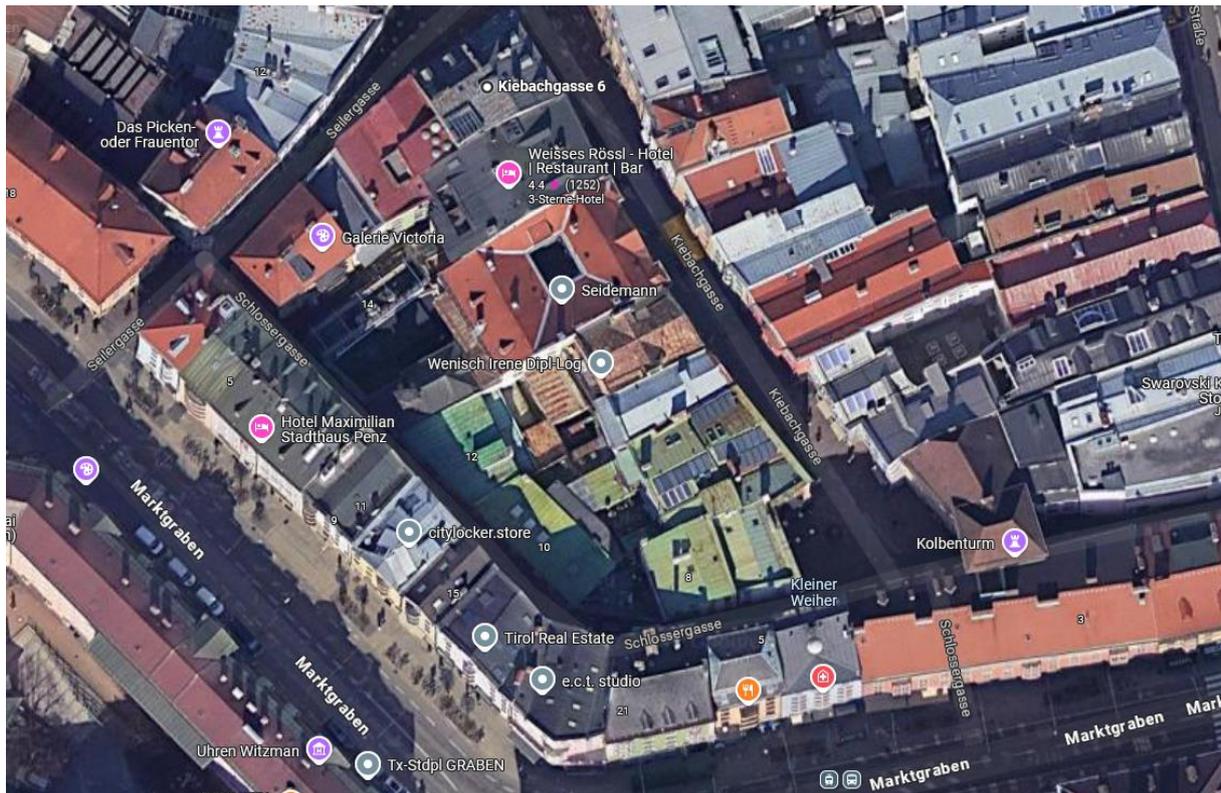
4.1 Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich. Rd. 131.400 Einwohner (Stand 01/2023)
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck Ost/Mitte oder West). Der Hauptbahnhof Innsbruck befindet sich in rd. 1 km Entfernung und ist fußläufig in 15 min. erreichbar Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung - gut
<ul style="list-style-type: none"> Nächste Nahversorgung 	Fußläufig erreichbar 5 min. Stadtzentrum
<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaft/Wohnen 	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität.



⁴ Auszug Google Maps

⁴ Google Maps

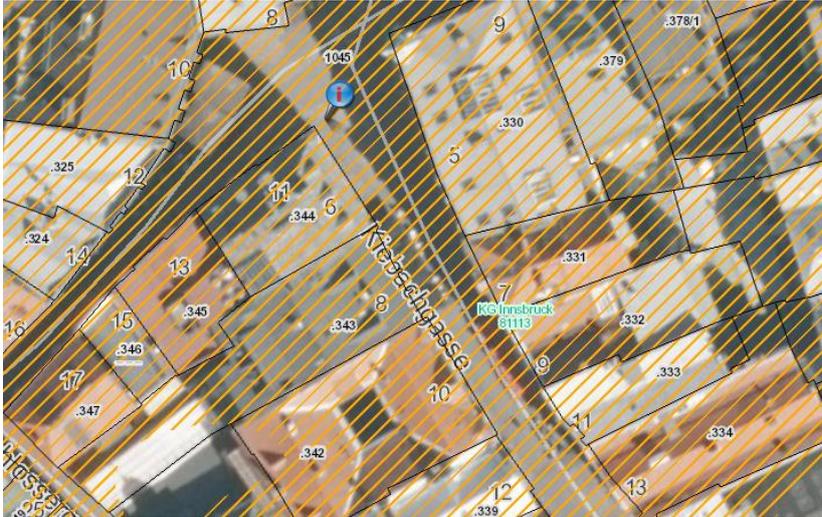


4.2 Mikro-Grundstückslage

Lagebeurteilung:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Altstadt von Innsbruck. Unmittelbare Parkmöglichkeiten sind nicht gegeben, Lieferantenverkehr von 6.00 Uhr – 13.30 Uhr zur Durchführung von Ladetätigkeiten ist aufgrund der umliegenden Gastbetriebe, Hotels und Geschäfte gegeben, ebenfalls ist eine Beeinträchtigung aufgrund verschiedener Veranstaltungen in der Altstadt (z.B. Weihnachtsmarkt) und der Touristen im Sommer gegeben. Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit gutem Nutzungswert beurteilt.

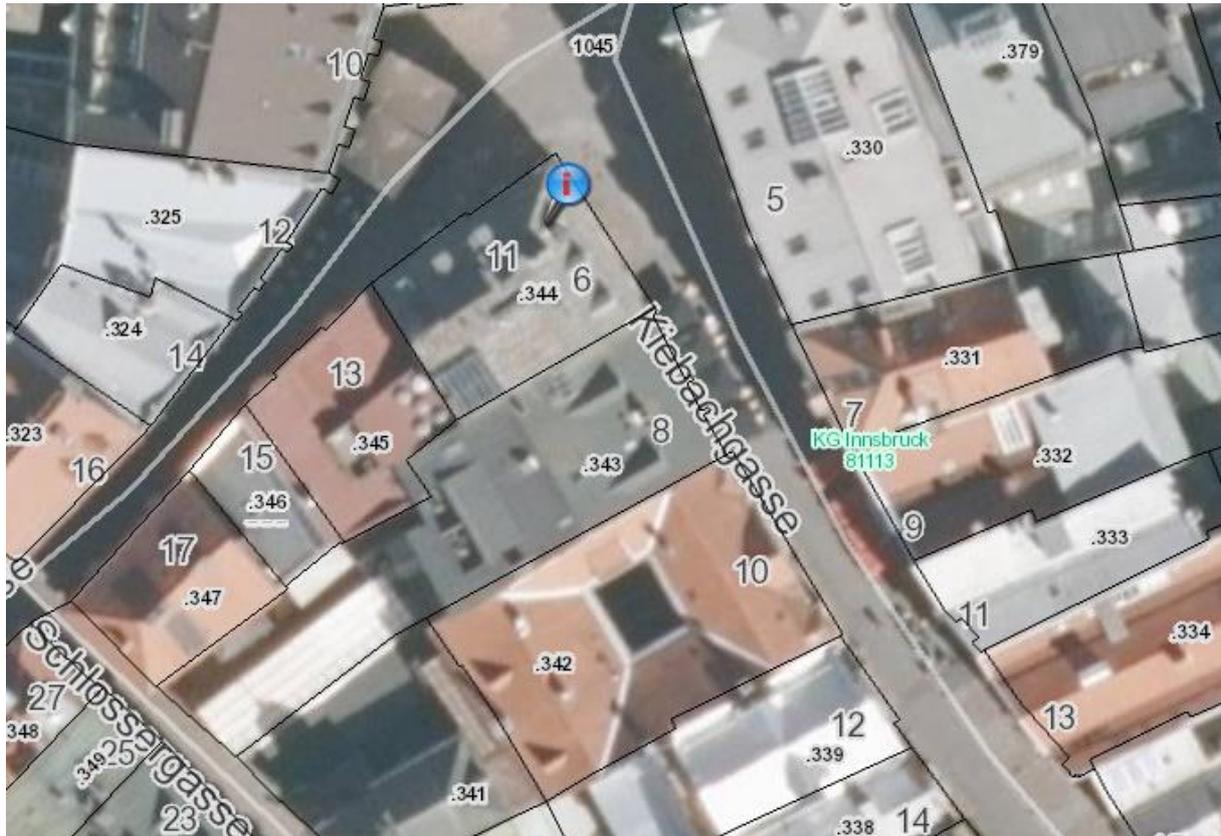
Lage: gut – Stadtlagen mit mäßig bis stärker immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität.

<p>Gefahrenzonen- betrachtung:</p>	 <p>Das gegenständliche Grundstück liegt in einer gelb schraffierten Gefahrenzone. Zone mit Gefährdung niedriger Wahrscheinlichkeit.⁵</p>
<p>Art der Umgebungsbebauung:</p>	<p>Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser , Hotels</p>
<p>Umwelteinflüsse/ Immissionen:</p>	<p>mäßig</p>
<p>Ausrichtung des Grundstückes:</p>	<p>Nordost-Ausrichtung</p>
<p>Erweiterungsmöglichkeiten:</p>	<p>keine</p>

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnr.	Fläche (m ²)
Innsbruck	81113	125	#.	Innsbruck	.344	212

⁵ Auszug Gefahrenzonenplan TIRIS abgefragt am 27.11.24



6

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
-----------------------	------------

4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom, Gas
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	-
Parkmöglichkeiten:	Keine – Zentrum – Altstadtlage, Parkmöglichkeit in den umliegenden Tiefgaragen bzw. lt. Parkraumordnung der Stadt Innsbruck

⁶ Auszug TIRIS Katasterplan abgefragt 27.11.2024

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohn- und Geschäftshaus
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	1956
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Wohnen

Raumprogramm - die Wohnung wurde vor Ort ausgemessen	Geschoß	Fläche in m ²
Vorraum 3,60 m x 1,73 m	1. OG	6,22
Zimmer 3,10m x 4,30 m	1. OG	13,33
Wohnzimmer 4,32 m x 3,72 m	1.OG	16,07
Küche 3,60m x 2,76 m	1.OG	9,93
Badezimmer 1,55 m x 2,89 m	1.OG	4,47
Summe Wohnnutzfläche	1. OG	50,02
Kellerabteil	UG	-

5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

Sollte nicht gesondert darauf hingewiesen werden, wird unterstellt, dass das Gebäude konsensgerecht errichtet wurde. Die konsensgerechte Bewertung obliegt ausnahmslos der zuständigen Behörde.

Für das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus, liegt ein Baubescheid vom April 1954 zum Wiederaufbau vor. Das durch Bomben bis einschließlich 1. Stock zerstörte Haus Kiebachgasse 6 soll zur Gänze abgetragen und lt. damaliger Einreichplanung entsprechend als Geschäfts- und Wohnhaus neu aufgebaut werden. Aus dem Bauakt geht hervor, dass im Jahr 1956 eine Verlängerung des Baubescheides aus 1954 um weitere 2 Jahre genehmigt wurde. Bestätigt durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, handelte es sich um einen Totalschaden und um eine komplette Neuerrichtung unter Zuhilfenahme des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds.

Zu diesem Zeitpunkt wurde lt. Einreichplanung ein Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Keller-, Erdgeschoß, vier Obergeschoßen und ein Dachgeschoß errichtet.

Im Kellergeschoß befinden sich Lagerräume und die Parteienkeller sowie allg. Nebenräume. Im Erdgeschoß befinden sich Geschäftslokale samt Nebenräumen und in den Obergeschoßen incl. dem Dachgeschoß wurden je zwei Wohnungen errichtet.

Das Haus ist nach Nordosten ausgerichtet. Der Eingang erfolgt von Osten über die Kiebachgasse. Das Haus ist durch ein innenliegendes Treppenhaus vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß vertikal erschlossen. Ein Personenlift ist nicht vorhanden.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß des Wohn- und Geschäftshauses. Es handelt sich hierbei um eine 2 Zimmer Wohnung ohne Balkon nach Norden ausgerichtet. Die Wohnung umfasst rd. 50 m² Wohnfläche. Vom Vorraum linker Hand befindet sich die Küche mit einem Fenster das in einen innenliegenden Lichthof führt. Gegenüber der Küche befindet sich das Badezimmer. Stirnseitig vom Vorraum befindet sich ein Wohnraum mit Erker. Der Wohnraum ist ein Durchgangszimmer. Von hier aus führt eine Tür in das angrenzende Schlafzimmer.

Der Vorraum, das Badezimmer und die Küche sind mit einem Terrazzo Boden ausgestattet. Im Wohn- und Schlafrum wurde ein Holzboden verlegt. Im Wohnraum befindet sich ein Gas-Einzelofen. Sämtliche Wände und Decken sind verputzt und weiß gemalt. Das Badezimmer ist an den Wänden einfach verfliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Stand-WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss konnte in der Wohnung nicht festgestellt werden. Der Warmwasseraufbereitung dient ein E-Boiler, welcher ebenfalls im Badezimmer positioniert ist.

Die Türstöcke und Türblätter sind aus Holz und weiß gestrichen. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume sind natürlich belichtet und belüftet. Das Badezimmer ist innenliegend. Die Raumhöhe in der Wohnung beträgt durchwegs 2,50 - 2,60 M.

Die Wohnung ist aufgrund des Alters in die Jahre gekommen und wurde offensichtlich nie modernisiert. Die sanitäre Einrichtung sowie die Kücheneinrichtung sind nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund des Lokalaugenschein wird festgestellt, dass das Wohn- und Geschäftshaus im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden Bauzustand aufweist. Die Wohnung muss saniert werden um dem heutigen Vorstellungen eines Interessenten zu entsprechen.

5.2.1 Bautechnik

Lt. Bautechnischer Beschreibung aus den Einreichunterlagen wird folgende Bautechnik unterstellt.

Fundament u. Keller	Massiv- Stahlbeton
Aufgehende Wände	Massiv – gebrannte Ziegel
Geschoßdecken	Massiv - Stahlbetonfertigbalkendecken
Dachkonstruktion	Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Blecheindeckung
Stiege	Stahlbeton
Fenster:	2 Scheiben Verglasung – Holzsprossenfenster weiß, als Drehfenster ausgeführt

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	nicht zeitgemäß
-------------------	-----------------

Heizung:	Einzelofen im Wohnraum – die übrigen Räume sind derzeit nicht beheizbar
Energiequelle:	Gas
Warmwasseraufbereitung	E-Boiler
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI Schutzschalter NICHT vorhanden

5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	gut
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden / Reparaturstau:	<p>Das letzte WE Protokolle stammt aus 2024. Hierbei wurde neben allgemeinen Themen das Streichen des Stiegenhauses bis ins 1. OG besprochen. Ebenfalls wurde über den Fenstertausch in einzelnen Wohnungseigentumseinheiten diskutiert. Entgegen dem Protokoll, indem festhalten ist, dass jeder Eigentümer selbst für die Fenster verantwortlich ist, liegt keine Vereinbarung über einen abweichenden Verteilerschlüssel der Aufwendungen vor.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung Fr. Tussentschläger (Hausverwaltung NIVES) wird dies auch bestätigt. Weiteres wurde mitgeteilt, dass im Jahr 2024 das Blechdach saniert und neu gestrichen wurde. Laut Bericht eines Fachmannes, welcher durch die Hausverwaltung beauftragt wurde den Zustand des Daches zu begutachten, führte diese Maßnahme dazu, dass das Dach erst in rd. 10 Jahren tatsächlich erneuert werden muss. Darüber hinaus wurde eine Dachrinnenheizung installiert. Weiteres wurde die oben genannte Malerarbeiten im Stiegenhaus erledigt.</p> <p>Ebenso wurde von der Hausverwaltung bekannt gegeben, dass im Keller wiederholt ein Wasserschaden bei Starkregen auftritt. Die Ursache konnte bis dato noch nicht festgestellt werden. Nähere Informationen dazu gibt es bis dato nicht.</p> <p>Derzeit stehen keine weiteren größeren Sanierungen lt. Hausverwaltung an.</p> <p>Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden.</p> <p>In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurde ein rückgestauter Sanierungsaufwand festgestellt.</p> <p>Im Wohnzimmer ist ein Wasserschaden im unteren Bereich der Wand zum Badezimmer ersichtlich. Hinter dieser Wand</p>

	<p>befindet sich das Badezimmer. Derzeit scheint die Wand trocken zu sein und die betroffene Fläche blüht aus. Es ist nicht auszuschließen, dass ein potenzielles Feuchtigkeitsproblem im Badezimmer besteht. Aufgrund des Alters des Hauses ist anzunehmen, dass die Wasserleitungen und -rohre bei einer Sanierung der Wohnung erneuert werden müssen. Die sanitäre Einrichtung muss erneuert werden. Einzelne Wandfliesen im Badezimmer sind locker und lösen sich von den Wänden. Weiteres wird die Wohnung derzeit nur mittels Einzelofen im Wohnzimmer beheizt. Eine Heizmöglichkeit in der übrigen Wohnung muss nachgerüstet werden. Der FI-Schutzschalter ist ebenfalls nachzurüsten. Die Sachverständige hat auf Basis der Fotos und dem gewonnenen Eindruck beim Lokalaugenschein der Wohnung mit einem Bauingenieur hinsichtlich der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen Rücksprache gehalten. Für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung (Badezimmer neu, FI-Schutzschalter, Malerarbeiten und Ergänzung der Heizung durch Installation von Elektroheizkörpern bzw. Infrarot Heizpaneele) werden aufgrund von Erfahrungswerten des Büros Sanierungskosten in der Höhe von rd. 30.000 € genannt.</p> <p>Die vorgenannten Kosten werden in der Bewertung für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Abzug gebracht.</p> <p>Die Umsetzung und die Kosten hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nicht exakt einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für z.B. verlorenen Bauaufwand, div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Sanierungen sehr unterschiedlich um.</p> <p>Darüber hinaus wird kein gesonderter Abschlag angesetzt, der übliche Zustand aufgrund des Alters der Wohnung wird über die Alterswertminderung berücksichtigt.</p>
--	--

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Bestandsverhältnisse:	Kein aufrechtes Bestandsverhältnis lt. Herrn Kneussl – die Wohnung steht familienintern derzeit dem Bruder zu Lagerzwecken zur Verfügung.
-----------------------	---

Wiederaufbaufond	<p>Der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 14. April 1957, Zl. T 266/9-II-14S/57, für die Wiederherstellung des Hauses Innsbruck, Kiebachgasse 6, EZ. 125, KG. 81113 Innsbruck, ein Darlehen in Höhe von ATS 1,789.800,-- zugesichert.</p> <p>Mit Endbescheid vom 23. Juni 1959, Zl. T 266/40-I-4/59, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 1,431.090,- festgesetzt.</p> <p>Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.</p> <p>Der, auf die dem Maximilian Kneussl gehörigen 610/9990 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum im oben genannten Haus begründet wurde, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer am 03. Juni 2004 vorzeitig getilgt.</p> <p>Es wurde weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen.</p> <p>Auszug aus der Korrespondenz mit dem Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft v. 12.12.2024</p>
Mietrechtliche Grundlagen	Vollanwendungsbereich des MRG
Mietzinsbildung	Nach § 16 MRG – angemessener Mietzins, 25 % Befristungsabschlag
Betriebskosten:	<p>Laut aktueller Vorschreibung 2024 der Hausverwaltung betragen die mntl. Betriebskosten 95,70 €, umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies 1,91 €/m². Ab dem 01.01.2025 belaufen sich die mntl. Betriebskosten auf 102,47 €, umgerechnet somit 2,04 €/m² Wohnfläche. Die Heizkosten sind in diesem Betrag nicht enthalten und werden direkt über den Gasliefervertrag abgerechnet. Derzeit ist die Wohnung nicht bewohnt und es besteht nur ein Einzelofen als Heizungsmöglichkeit in der Wohnung. Dieser Umstand ergibt keine aussagekräftige Information hinsichtlich Heizkosten für die gegenständliche Wohnung. Heizkosten sind verbrauchsabhängig. Die anteilige mntl. Rücklagenbildung beträgt derzeit 49,20 € und bleibt lt. Vorschreibung 2025 gleich.</p> <p>Die vorgenannten laufenden Kosten für die Wohneinheit bewegen sich derzeit im durchschnittlichen Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe.</p>
Rücklage:	Der Rücklagestand betrug zum 31.12.2023 € gerundet 109 T€. Laut Rücksprache mit der Hausverwaltung wird im Jahr 2024 ein Abgang in der Höhe von rd. 35.000,00 € verbucht. Die jährliche Rücklagenzuführung beträgt rd. 9.670,00 € zzgl. Mieteinnahmen aus dem vermieteten Kellerräumen 1.452,00 € p.a. Der grob

geschätzte Rücklagenstand zum 31.12.2024 beträgt lt. Hausverwaltung 86 T €.

Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen großen Sanierungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durch die Rücklage gedeckt werden können.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Allgemeines

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 (1) ist sofern durch Gesetz oder Rechtskraft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 (2) LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 (3) LBG).

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind unter §§ 4 - 6 das Vergleichswert-, das Ertragswert- sowie das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren angeführt, § 3 (1) definiert jedoch explizit alle Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, als zulässig.

- § 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).
- § 5 (1) LBG: Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
- § 6 (1) LBG: Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Nach den Gesichtspunkten der Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft erwerben wollen, sind die Bewertungsverfahren auszuwählen. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert als Verkehrswert heranzuziehen bzw. zu betrachten. Bei Anwendung von mehreren Verfahren (Sach- und Ertragswert), ist jener Wert gemäß § 7 LBG abzuleiten, welcher sich aus dem redlichen Geschäftsverkehr ergibt. Der Sachverständige hat auf Grund seiner beruflichen Erfahrung und dem Einsatz seines Fachwissens, in Bezug auf die Kenntnis der Marktlage am Realitätenmarkt, die ermittelten Werte aus den anerkannten Verfahren, dem einen oder anderen Zwischenwert anzunähern.

Dieses Ergebnis ist vom Sachverständigen auf Grund des von ihm kontinuierlich beobachteten und hinlänglich bekannten Marktverhältnisses am Realitätenmarkt einer kritischen Begutachtung zu unterziehen und den bzw. die ermittelten Werte anzupassen. Diese Werte können nach oben und auch nach unten korrigiert werden.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Gesichtspunkten der Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft erwerben wollen, sind die Bewertungsverfahren auszuwählen.

Es wird davon ausgegangen, dass potentielle Käufer der gegenständlichen Liegenschaft, das Objekt zur Eigennutzung erwerben werden. Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise

bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. (ÖNORM B1802-1).

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und bei Wohnungen, welche nicht der Ertragserzielung dienen angewendet. Darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbaren Pachtansätze vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann.

Der Sachwert ist in Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert des Gebäudes.

6.3.1 Gebäudebewertung

Die Neubaukosten werden nach der m²- Wohnfläche berechnet. Das heißt unter Wohnfläche versteht man die beheizbare und anrechenbare Netto-Raumfläche der Räume im Wohnungsverband. Zubehörräume wie Keller, Lager, Wachräume Dachböden etc. sowie Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche und werden als Nebenflächen gewertet. Die Grundflächen von Balkonen, gedeckten Freisitzen und Terrassen werden separat berechnet. Hier wird ein Viertel des Richtpreises der für die Wohnfläche angesetzt wurde herangezogen. Als Grundlage für die Herstellungskosten wurden die empfohlenen Herstellungskosten des Gerichtssachverständigenverbandes aus 2024 herangezogen. Hier werden Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude in normaler Ausstattungsqualität interpoliert von 3.800,00 € /m² angegeben.

Anmerkung: Die Herstellungskosten verstehen sich incl. Umsatzsteuer und umfassen die Bauwerkskosten selbst, und beinhalten die anteiligen Baunebenkosten wie Planungs- und Projektnebenleistungen.

6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Parameter:	Erläuterung	Angabe in Jahren
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude 60 - 70 Jahren ⁷ 50 - 80 Jahren ⁸ 50 - 70 Jahren ⁹	80
Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	1956
Bewertungsstichtag im Jahr		2024

⁷ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

⁸ Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

⁹ Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Σ	12
---	----------	-----------

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bzw. maßgeblichen Sanierung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes. Demnach wäre die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes in 12 Jahren erreicht.

Aufgrund der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohnhauses und aufgrund des Lokalausweises vor Ort ist eine Restnutzungsdauer von nur mehr 12 Jahren nach Ansicht der Sachverständigen nicht gegeben. Das Haus ist massiv und solide gebaut, wird laufend ordnungsgemäß Instand gehalten und weist keine Baumängel oder Bauschäden auf. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der vorgenannten Sanierungen in der Wohnung unterstellt die Sachverständige eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Wohnung von 40 Jahren.

6.3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Die recherchierten Grundstückspreise in der Umgebung haben kein klares Bild ergeben und konnte aufgrund der unterschiedlichen Baudichten auch nicht mit dem gegenständlichen Grundstück verglichen werden.

Verkaufspreise sind maßgeblich von der Lage, Größe, Widmung, Baudichte und der Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Grundstücks abhängig. Der Immobilienmarkt reagiert sensibel auch sehr beliebte und wenig beliebte Stadtteile. Die Altstadt in Innsbruck gehört zu den beliebten Wohngebieten in Innsbruck.

Die Sachverständige hat sich mittels indirekter Bodenwertermittlung an den möglichen Bodenwertanteil herangerechnet.

Zusammenfassung		
Verkaufserlös	6.355.100,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten	3.450.821,00 €	54,30 %
Residuum	2.904.279,00 €	45,70 %
Residuum gerundet	2.904.279,00 €	45,70 %

Berechnung des tragbaren Bodenwertes		
Grundstücksfinanzierungszeitraum	36 Monate	
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	4,000 %	
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	4,500 %	
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer		
Abgezinster Bodenwert		2.581.893,46 €
Rechtskosten	4,500 %	111.182,01 €
Kalkulatorischer Bodenwert		2.470.711,44 €

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der möglichen verkaufbaren Nutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Bodenwertanteil je m² Nutzfläche von rd. 3.580,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von 150.864,00 € für die gegenständliche Wohnung. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Preis plausibel ist und in der Berechnung verwendet wird.

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO Tirol weißt Grundstückspreise in guten bis sehr guten Lagen in Innsbruck Stadt von 1.300,67 € - 1.893,38/m² aus. Angemerkt wird, dass es sich hierbei immer um Durchschnittspreise handelt welche ein Jahr im Nachhinein, und um Baugrundstücke zw. 600-800 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser handelt. Der Immobilienpreisspiegel ist daher im gegebenen Fall nicht sinnvoll anwendbar.

Von diesem anteiligen Bodenwert wird üblicherweise noch der Bebauungsabschlag in Abzug gebracht. Im gegenständlichen Fall wird auf einen zusätzlichen Bebauungsabschlag verzichtet. Die Sachverständige ist der Ansicht, dass ein Bebauungsabschlag nur dann gerechtfertigt ist, wenn ein Grundstück durch die derzeitige Bebauung tatsächlich belastet ist. Dies liegt im gegebenen Fall nicht vor. Alle weiteren wertrelevanten Faktoren wurden bereits im Grundstückspreis berücksichtigt.

7. Ergebnis der Wertindikation

7.1.1 Bodenwert

Grundstück Nr. .344, Grundstückfläche voll bebaut

Bauland, Kerngebiet,

212,00 m ² Grundfläche	2.470.648,00	
davon 610 / 9.990 Anteile	150.860,39	
Bodenwerte		150.860,39

7.1.1 Bauwert

Wohnungseigentumseinheit 2. OG

Baujahr 1956, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 40 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnfläche

50,00 m ² à 3.800,00	190.000,00	
---------------------------------	------------	--

Neubauwert	190.000,00	
-------------------	-------------------	--

Bauwert

Neubauwert	190.000,00	
------------	------------	--

50,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-95.000,00	
--	------------	--

15,79 % Abwertung (1)	-30.000,00	
-----------------------	------------	--

Bauwert zum Stichtag 27.11.2024	65.000,00	
--	------------------	--

(1) Abwertung Objektkosten

Sanierungskosten lt. Pkt. 5.3	-30.000,00	
-------------------------------	------------	--

Bauwerte		65.000,00
-----------------	--	------------------

7.1.2 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	150.860,39	
Bauwert	65.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		215.860,39

7.2 Verkehrswert

Sachwert	215.860,39	
Verkehrswert zum 27.11.2024 (gerundet)		215.900,00

8. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802-1 nimmt die Sachverständige ihre Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass vorstehender Verkehrswert einer Schätztoleranz von $\pm 10\%$ unterliegt. Überdies wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu realisieren ist. Ein angemessener Verwertungszeitraum für die Liegenschaften wird wie folgt festgesetzt: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen 6 Monate bis 1 Jahr, Büro- u. Gewerbeobjekte: ca. 1 – 2 Jahre, **Spezialliegenschaften:> 2 Jahre**

Darüber hinaus wird für vorstehenden Verkehrswert ein funktionierender Markt mit min. 10 Interessenten angenommen.

Das rechnerische Ergebnis ergibt unter Berücksichtigung der notwendigen Sanierungskosten einen Verkaufspreis von 4.318,00 € /m² Wohnfläche. Lt. Bezirksanalyse 2024 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit mittleren bis guten Wohnwert in der Höhe von 3.350,00 € - 4.867,00 €/m² genannt.

Laut Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich, werden gebrauchte Wohnungen im Bezirk Innsbruck Stadt in guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert in der Höhe von 4.682,00 €/ m² Wohnnutzfläche angegeben. Darauf hingewiesen wird, dass es sich um durchschnittliche Preise handelt.

Die Sachverständige hat mit Hilfe des Sachwertverfahren den Wert der Liegenschaft bestimmt und erhebt diesen Wert, unter Berücksichtigung des ihr hinlänglich bekannten und kontinuierlich beobachteten Immobilienmarktes, zum Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** für die 2 Zi.-Wohnung im 2. OG incl. Kellerabteil mit 610/9990 Anteile an EZ 125, in A- 6020 Innsbruck, Kiebachgasse 6 Katastralgemeinde 81113 Innsbruck wird zum Wertermittlungsstichtag 27. November 2024 auf (gerundet)

215.900,00 EURO

(in Worten: zweihundertfünfzehntausendneunhunderteuro)

geschätzt.

Die allg. beeidete
gerichtlich und zertifizierte Sachverständige



Kathrin Reitz MSc. MRICS

9. Bilddokumentation



Abbildung 1 – Hauseingang Kiebachgasse 6



Abbildung 2 – Wohnungseingang 2. OG



Abbildung 3 – Küche

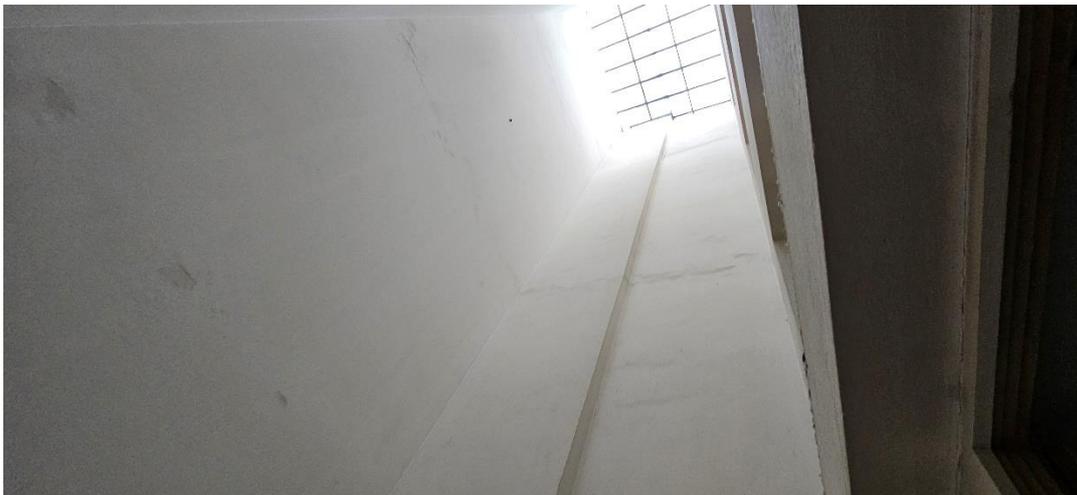


Abbildung 4 – Lichthof

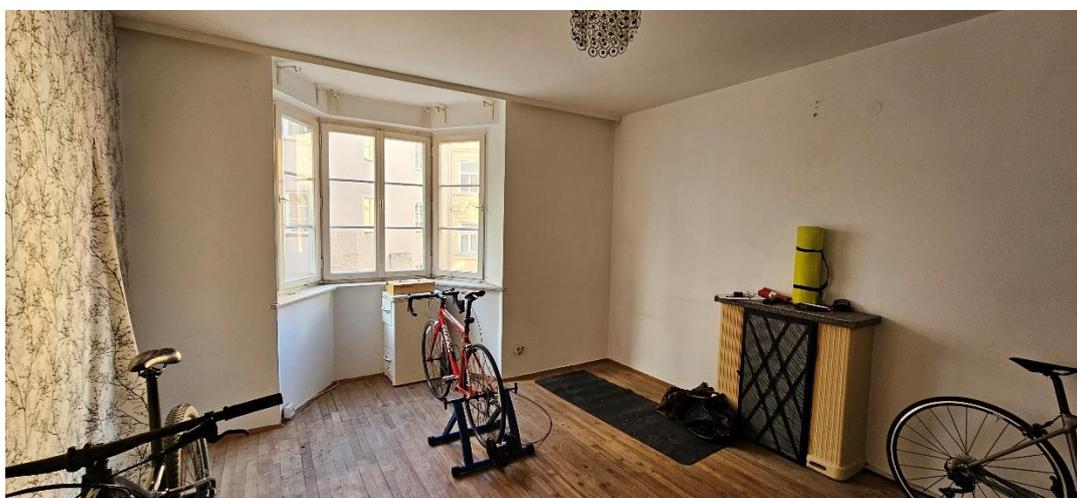


Abbildung 5 – Wohnraum



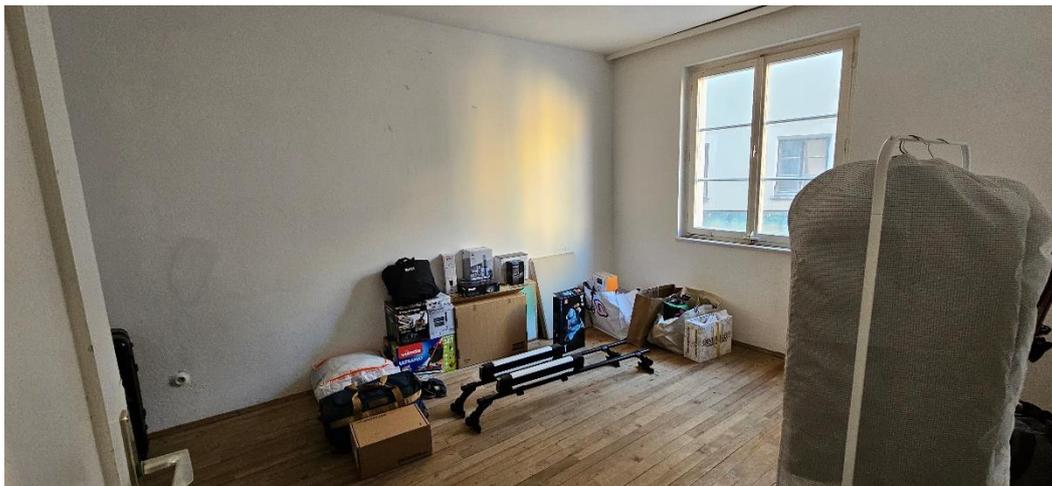


Abbildung 6 – Schlafzimmer



Abbildung 7 – Badezimmer



Abbildung 8 – Vorraum Richtung Ausgang



Abbildung 9 – Kellergeschoß



Abbildung 10 – Stiegenhaus EG



Abbildung 9 – Ansicht Ost von der Kiebachgasse

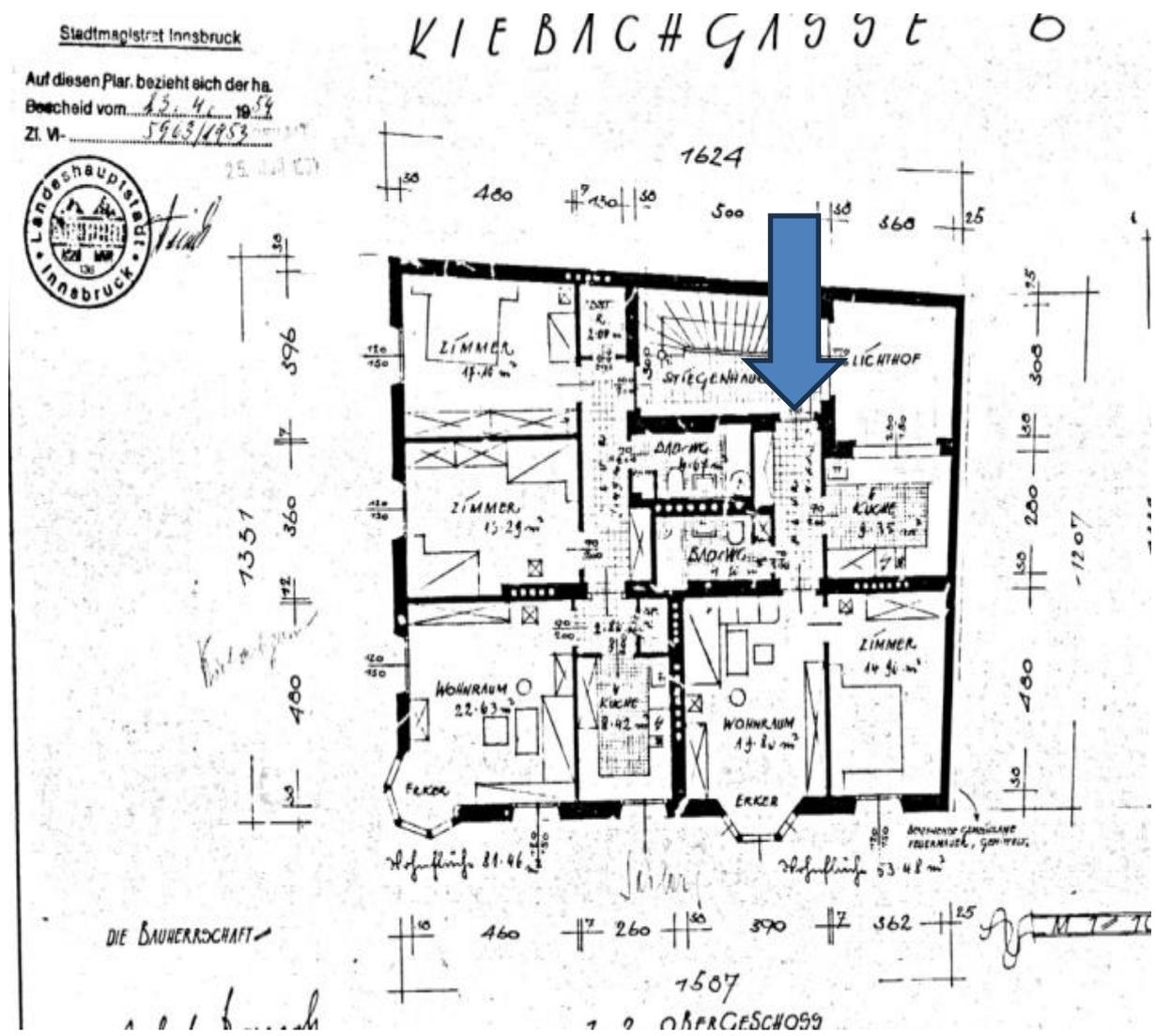


Abbildung 10 – Grundriss aus Einreichplanung 2. Obergeschoß

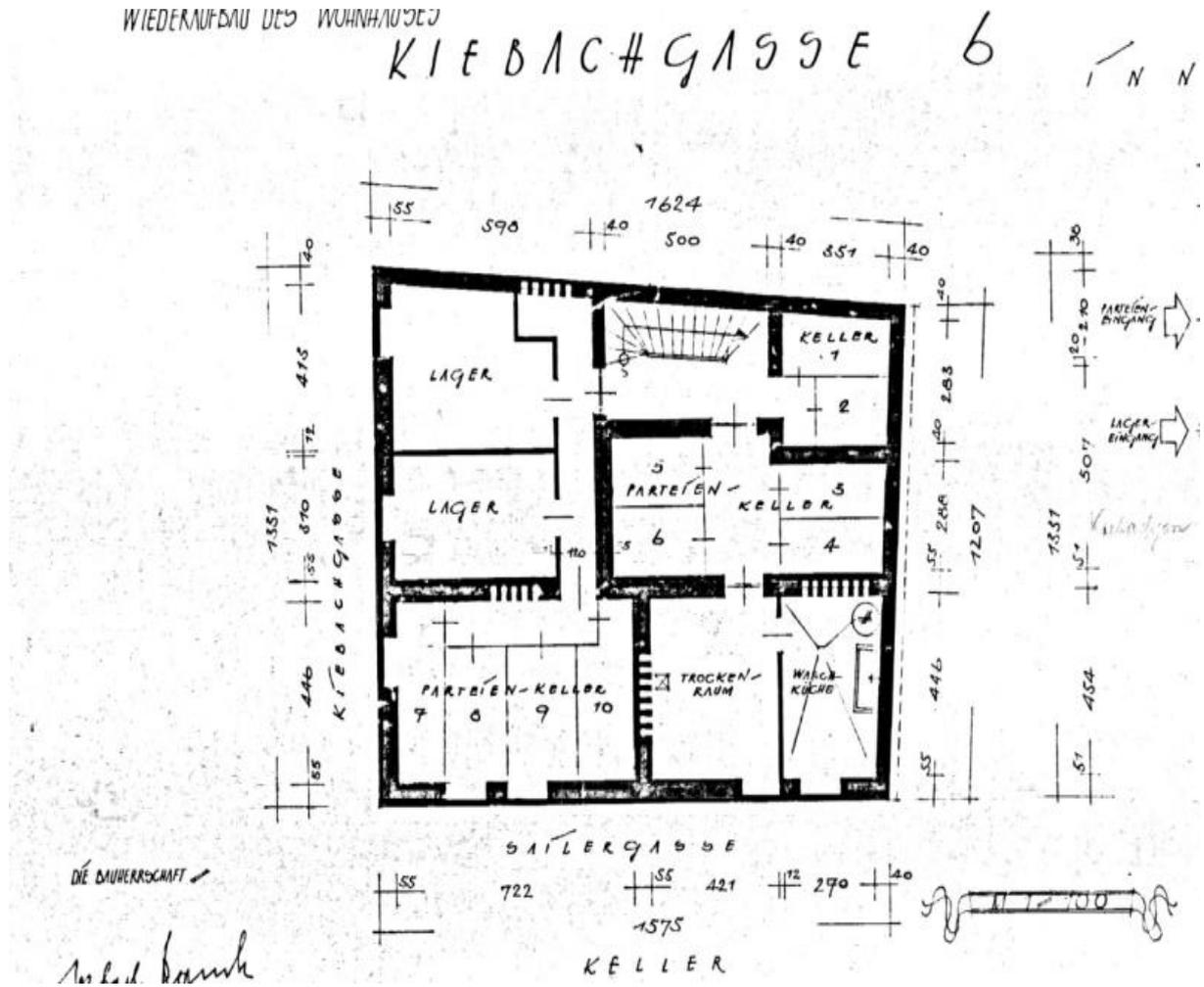


Abbildung 11 – Grundriss aus Einreichplanung Kellergeschoß

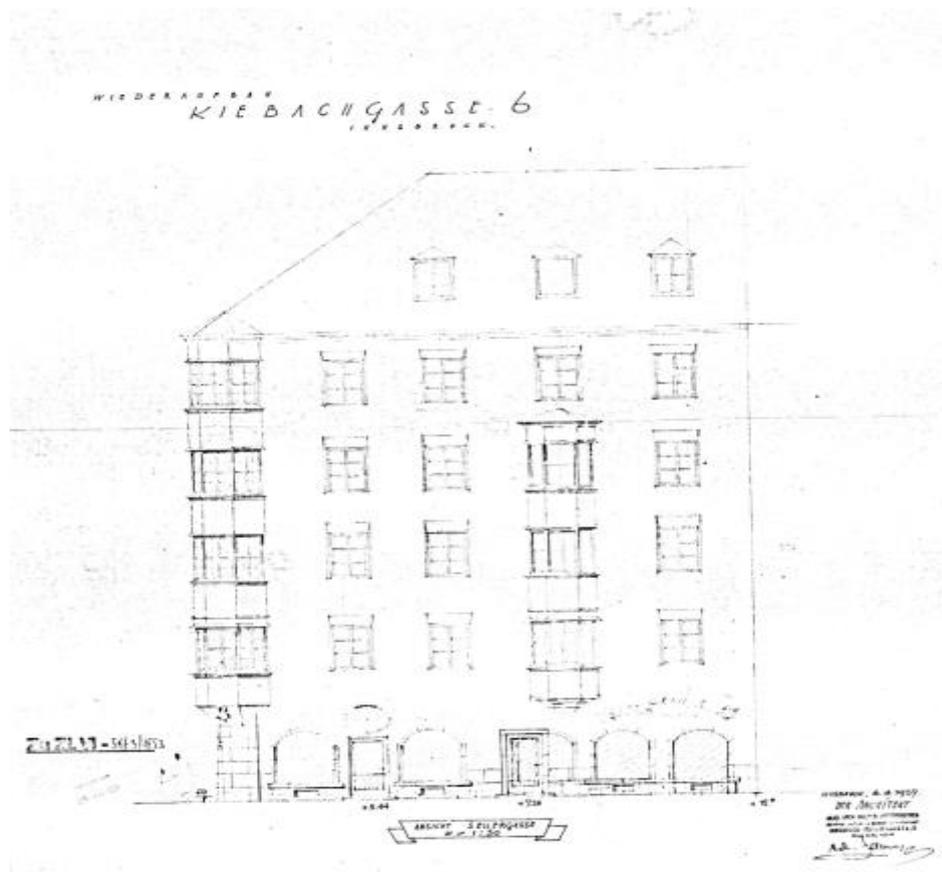


Abbildung 14 – Ansicht Nord aus Einreichung