

**TECHN. RAT ING. DR. WERNER HÜTTER**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienbewertung - Wohnungseigentum - Bauwesen

6020 Innsbruck - Jahnstraße 29/II

w.huetter@tirol.com

M +43 676 3444555

An das  
**Bezirksgericht Innsbruck**  
**Brunecker Straße 1**  
**6020 INNSBRUCK**

**20 E 68/24z**

**SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN**

zur

**Ermittlung des Verkehrswertes  
der Liegenschaft in**

**EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH**

**hinsichtlich der 56+2/1570 Liegenschaftsanteile**

**Ramazan ÖZBEK (B-LNR 28, 86)**

**mit der Grundstücksadresse**

**6105 Leutasch, Weidach 318**

**Betreibende Partei: Eigentümergeinschaft Weidach 318**  
**vertr. durch ImmoPro Immobilien GmbH**  
**6020 Innsbruck, Adolf-Pichler-Platz 6**

**Vertreten durch: RA Mag. Thomas ANKER**  
**6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 4**

**Verpflichtete Partei: RA Mag. Dr. Erich PFANZELT als Masseverwalter**  
**des Ramazan ÖZBEK**  
**6410 Telfs, Griesgasse 5/3. Stock**  
**zu GZ 7 § 64/42g LG Innsbruck**

**Vertreten durch: ---**

**Wegen: € 4.283,88 s. A. gem. § 133 ff. EO idgF**

**Datum: 29. Jänner 2025**

**INHALT**

<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
I.1 AUFTRAG	3
I.2 ZWECK	3
I.3 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	3
I.4 BEWERTUNGSSTICHTAG	3
I.5 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	4
I.6 ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG	5
I.7 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	7
<b>II. BEFUND, BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT</b>	<b>8</b>
II.1 GUTSBESTAND	8
II.2 DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A2-BLATT	8
II.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
II.4 DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE	9
II.5 LAGE DER LIEGENSCHAFT	10
II.6 MAßE, FORM, TOPOGRAPHIE	10
II.7 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNG	10
II.8 VER- UND ENTSORGUNG	12
II.9 VERKEHRSVERHÄLTNISSE	12
II.10 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	12
II.11 BESCHREIBUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTES	13
II.12 TECHNISCHE BESCHREIBUNG	14
II.13 ZUBEHÖR	15
II.14 AUßENANLAGEN	15
II.15 BAUZUSTAND UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG	15
II.16 BESTANDVERHÄLTNISSE	15
II.17 FOTODOKUMENTATION	16
<b>III. GUTACHTEN, BEWERTUNG</b>	<b>21</b>
III.1 AUSWAHL DER VERFAHREN	21
III.2 VERFAHREN	21
III.3 BEWERTUNG	23
III.4 VERKEHRSWERT	29
<b>IV. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>32</b>

## I. ALLGEMEINES

### I.1 AUFTRAG

Der unterfertigte SV wurde vom BG-Innsbruck schriftlich beauftragt, Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH hinsichtlich der 56+2/1570 Liegenschaftsanteile Ramazan ÖZBEK (B-LNR 28, 86) mit der Grundstücksadresse „6105 Leutasch, Weidach 318“ in 2-facher Ausfertigung (1x Original + 1x digitale Version) sachverständig festzustellen.

### I.2 ZWECK

Dieses Gutachten dient ausschließlich der der Verwendung zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung des BG Innsbruck mit der Aktenzahl **20 E 68/24z**.

Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung im Sinne von UrhG §§ 14 bis 18, welcher Art auch immer, wird ausdrücklich ausgeschlossen bzw. bedarf der schriftlichen Genehmigung des unterzeichneten SV. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass jegliche Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen ist.

### I.3 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Der unterfertigte SV stellt fest, dass er laut Auftrag des BG Innsbruck ein Verkehrswertgutachten und kein Schadensgutachten zu erstellen hat und aus diesem Grund für ihn keine Verpflichtung besteht, das bewertungsrelevante Objekt auf versteckte bzw. nicht sichtbare Mängel zu überprüfen. Diesbezüglich ist – gegebenenfalls – ein Schadensgutachter heranzuziehen.

Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich regelmäßig nicht auf die Suche nach verborgenen Baumängeln.

### I.4 BEWERTUNGSSTICHTAG

22.01.2025 als Tag des 2. Lokalaugenscheins.

## I.5 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

- Auftragschreiben BG Innsbruck vom 25.11.2024
- Erste örtliche Besichtigung am 19.12.2024 in Anwesenheit von Herrn RA Mag. Thomas ANKER und des unterzeichneten SV persönlich.
- Zweite örtliche Besichtigung am 22.01.2025 in Anwesenheit von Frau Brigitte STEIDL (Gerichtsvollzieherin), Herrn RA Mag. Thomas ANKER, Herrn RA Mag. Dr. Erich PFANZELT (Masseverwalter), Herrn Florian EIGELSREITER (Mieter von Parkflächen), Herrn Ramazan ÖZBEK und des unterzeichneten SV persönlich.  
Anlässlich dieser Besichtigung waren die bewertungsrelevanten Mindestanteile frei zugänglich, so dass eine einwandfreie Befundaufnahme durchgeführt werden konnte!
- Grundbuchsauszug EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH – eingeschränkt auf B-LNR 28 und 86 – v. 13.12.2024
- Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Leutasch
- Erhebungen bei der zuständigen Hausverwaltung IMMOPRO Immobilien GmbH, 6020 Innsbruck, Adolf-Pichler-Platz 6;
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung am Grundbuch des BG Innsbruck (Bucheinsichten und elektronische Abfragen)
- Richtpreise für Wohnhäuser in Tirol nach Nutzflächen sowie nach Rauminhalt laut Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Tirol
- Private Kaufpreissammlung
- Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Europäische Bewertungsstandards 2012, TEGoVA – 7. Auflage
- Schriftenreihe für Sachverständige – Bewertung von Wohnbauten und Baugrundstücken
- PROCHECKED Bezirks-Marktbericht für Tirol (Leutasch)
- Bundesgesetzblatt 1992/150 vom 19.03.1992 – Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung
- ÖNORM B 1800, B 1801, B 1802, B 1802-1
- Diverse österreichische, deutsche und Schweizer Fachliteratur
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (tirisMaps3.0 ©Land Tirol)
- Fotodokumentation (Bilder 1-8, aufgenommen vom unterzeichneten SV beim LA am 19.12.2024 und am 22.01.2025)

## I.6 ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten hat ausschließlich im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des LBG 1992 BGBl. 1992/150 erstellt.
- Der Verkehrswert wird gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D-65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das LBG 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und im Folgenden berücksichtigt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem. § 2 Abs2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis i.S. der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasing-Entgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und – gegebenenfalls – Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in EURO (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>), Kubaturen in Kubikmeter (m<sup>3</sup>).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das numerische Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- Bei der Wertermittlung wird vom unterzeichneten SV davon ausgegangen, dass die vom Verpflichteten getätigten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Überprüfung der getätigten Aussagen ist dem unterzeichneten SV nicht möglich.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterzeichneten SV von Seiten des Verpflichteten bekannt gegeben wurden.
- Ausstattung oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Überprüfung oder Bewertung.
- Festgehalten wird, dass in die Digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktions-

fähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

- Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem unterzeichneten SV gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom unterzeichneten SV erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Daher wird nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Wertminderungen durch Kontamination oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes i.S. der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht separat beauftragt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen können, vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
- Hingewiesen wird ausschließlich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit In-Rechnung-Stellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen; eine ev. Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne 20% Umsatzsteuer verkauft, sind ev. bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

## I.7 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Bewertungsgutachten ab.

Der Auftragnehmer haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch und verweist in diesem Zusammenhang auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches.

Vom unterzeichneten SV kann ohne Beziehung eines SV aus dem Vermessungswesen keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände abgegeben werden, da noch nicht alle Grundstücke in den rechtsverbindlichen Grenzkataster einverleibt sind.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, auch keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Mündliche Angaben vom grundbücherlichen Eigentümer bzw. Aussagen von betreffenden Bewohnern bzw. Mietern der gegenständlichen Liegenschaft werden ins GA aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt, sofern diese nicht vom unterzeichneten SV überprüfbar sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Stichtag darstellen; Unzulänglichkeiten, welche ausschließlich bei einem längeren Bewohnen des betreffenden Objektes feststellbar sind, können ins GA nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung etc. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und von der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, so dass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können.

Ein Abzug für diese Kosten durch den SV wäre nur als Richtwert zu betrachten und diese können sich ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip!

Abschläge bei der Bewertung, z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc., beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

**II. BEFUND, BESCHREIBUNG der LIEGENSCHAFT  
in EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH hinsichtlich der 56+2/1570  
Liegenchaftsanteile Ramazan ÖZBEK (B-LNR 28, 86)**

**II.1 GUTSBESTAND EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch EINLAGEZAHL 1122  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Özbek \*\*\*  
\*\*\* Vorname 1: Ramazan \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 10015/2024  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Plombe 10731/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
2632/4 GST-Fläche 1524  
Bauf.(10) 488  
Sonst(50) 1036 Weidach 318

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Auf der Liegenchaft mit der GP 2632/4 wurde im Jahre **1979** ein Hotel mit fünf Geschäftslokalen, einem Restaurant und einer Kellerbar errichtet und im Jahre **2000** in 11 Wohnungen (mit ständigem Wohnbedarf) und 11 Hotelappartements umgewidmet sowie durch den Umbau des EG mit Aufenthaltsraum, Speisesaal, Pizzeria und Lokal ergänzt.

**II.2 DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A2-BLATT**

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht

**II.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
28 ANTEIL: 56/1570  
Ramazan Özbek  
GEB: 1965-01-25 ADR: Leutascher Straße 58, Seefeld i. Tirol 6100  
d 11372/2004 Wohnungseigentum an W 3  
i 2183/2017 IM RANG 576/2017 Kaufvertrag 2016-12-12 Eigentumsrecht

j 6933/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-08-08 (LG Innsbruck, 7 S 64/24g)  
 86 ANTEIL: 2/1570  
 Ramazan Özbek  
 GEB: 1965-01-25 ADR: Leutascher Straße 58, Seefeld i. Tirol 6100  
 d 11372/2004 Wohnungseigentum an AP 38  
 i 2183/2017 IM RANG 576/2017 Kaufvertrag 2016-12-12 Eigentumsrecht  
 j 6933/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-08-08 (LG Innsbruck, 7 S 64/24g)

#### II.4 DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 15 a 11372/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V Wohnungseigentumsvertrag  
 2004-07-21  
 40 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 2183/2017 Pfandurkunde 2017-02-16  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--  
 für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz  
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 (FN 39152b)  
 b gelöscht  
 42 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 7770/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 685/17i)  
 50 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 4213/2019 Versäumungsurteil 2018-06-21  
 PFANDRECHT vollstr EUR 8.721,26  
 samt je 4 % Zinsen aus Teilbeträgen und Teilzeiträumen laut  
 Exekutionsbewilligung 2019-05-02, Kosten EUR 752,27  
 (berichtigt laut ON 3), für Dr. Kastlunger Martin geb  
 1984-01-31 (23 E 2121/19a)  
 78 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 7109/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innsbruck, 26 C  
 572/24f)  
 80 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 8206/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innsbruck, 26 C  
 653/24t)  
 85 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 8988/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von EUR 4.283,88 sowie der Nebenforderung  
 von EUR 110,-- samt je 4 % Zinsen aus Teilbeträgen und  
 Teilzeiträumen laut Exekutionsbewilligung, samt jeweils 4 %  
 ZZ seit 2024-08-26,-- sowie Zinsen von EUR 1,82 und Kosten  
 EUR 895,83 samt 4 % Z seit 2024-08-21, Kosten EUR 465,37  
 für Eigentümergemeinschaft Weidach 318, Leutasch (20 E  
 68/24z)  
 86 auf Anteil B-LNR 28 86  
 a 10015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von EUR 511,45 samt 4 % Z aus EUR 496,60  
 seit 2024-09-06 und aus EUR 14,85 seit 2024-09-06, samt  
 jeweils 4 % ZZ seit 2024-10-07, Kosten EUR 355,32 samt 4 %  
 Z seit 2024-09-30, Kosten EUR 237,82 für  
 Eigentümergemeinschaft Weidach 318, Leutasch (20 E 75/24d)

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

---

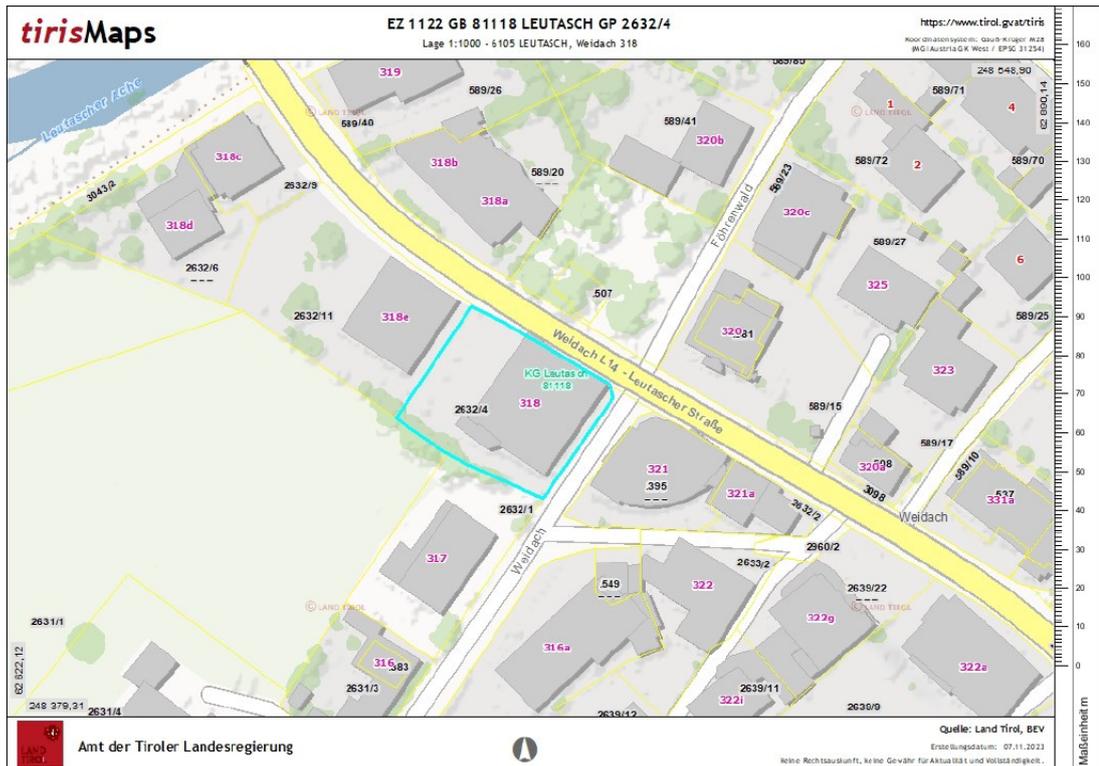
Grundbuch

13.12.2024 14:45:00

**Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden nicht bekannt gegeben!**

## II.5 LAGE DER LIEGENSCHAFT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH GP 2632/4

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Leutasch im Ortsteil Weidach – südöstlich der Leutascher Ache unmittelbar neben der nordostseitig vorbeiführenden Landesstraße – in ebener, zentraler Lage in einem Gebiet, das durch eine gemischte dörfliche bzw. touristische Siedlungsstruktur geprägt ist.



Lageplan EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH GP 2632/4 – M 1:1000, tirisiMaps3.0 ©Land Tirol

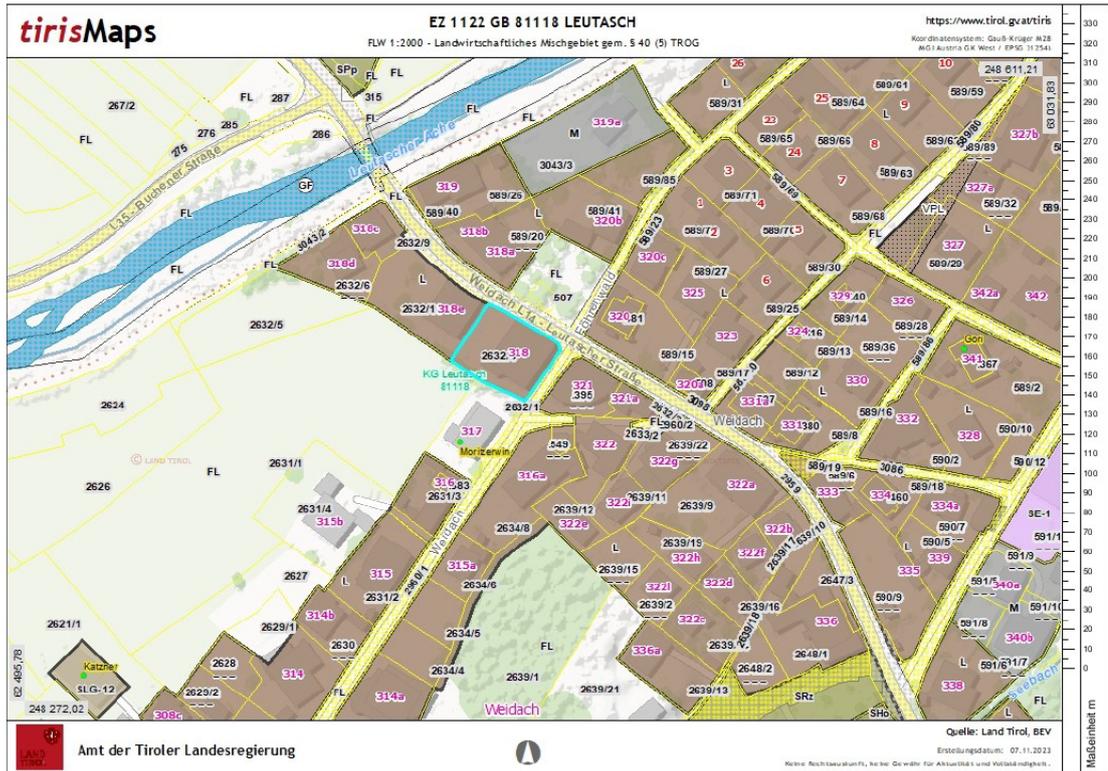
## II.6 MAßE, FORM, TOPOGRAPHIE

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hat eine annähernd rechteckige Form mit einer Gesamtfläche von 1.524,00 m<sup>2</sup>.

## II.7 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNG

Im Flächenwidmungsplan ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG ausgewiesen. Die gegenständliche Grundparzelle **GP 2632/4** befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in keiner Gefahrenzone.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Wohn- und Geschäftsgebäude.



Flächenwidmung EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH: Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5 TROG – M 1:2000, tirisMaps3.0 ©Land Tirol



Orthofoto „6105 Leutasch, Weidach 318“ – M 1:1000, tirisMaps3.0 ©Land Tirol

## **II.8 VERKEHRSVERHÄLTNISSE**

Die betreffende Liegenschaft ist über die asphaltierte Leutascher Straße mit Fahrzeugen aller Art erreichbar.

## **II.9 VER- UND ENTSORGUNG**

Strom- (TINETZ), Gas- (TIGAS), Kanal- (örtliches Kanalnetz), Wasser- (örtliche Trinkwasserversorgung) und Telefonanschlüsse (A1 Telekom Austria AG) sind auf der Liegenschaft vorhanden.

Die Ableitung der anfallenden häuslichen Abwässer (einschließlich der Bade- und Küchenabwässer) aus dem gegenständlichen Gebäude erfolgt über die örtliche Kanalisation, die Müllentsorgung durch die örtliche Müllabfuhr.

## **II.10 BESCHREIBUNG DES WOHNOBJEKTES**

Im Jahre **1979** als Hotelgebäude mit 5 Geschäftslokalen, einem Restaurant und einer Kellerbar projektiertes und nach den vorliegenden Einreichplänen errichtetes Gebäude, das im Jahre **2000** in 11 Wohnungen (mit ständigem Wohnbedarf) und 11 Hotelappartements umgewidmet sowie durch den Umbau des EG in Aufenthaltsraum, Speisesaal, Pizzeria und Lokal ergänzt wurde.

Im Bauakt sind folgende Baubescheide ausgewiesen:

- *Baubescheid vom 30.06.1979, Zl. 153-20/79* – Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für den Neubau eines Hotels mit 5 Geschäftslokalen, einem Restaurant und einer Kellerbar auf der GP 2632/4 und BP 398 KG Leutasch;
- *Baubescheid vom 10.08.1979, Zl. 153-20/79* – Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für den Neubau eines Hotels mit 5 Geschäftslokalen, einem Restaurant und einer Kellerbar auf der GP 2632/4 und BP 398 KG Leutasch;
- *Bescheid vom 06.09.1979, Zl. 153-35/79* – Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für den Aufbau eines Hotels auf der GP 2632/4 und BP 398 KG Leutasch;
- *Bescheid vom 12.08.1983, Zl. 153-20/79, 153-35/79* – Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung für das mit Bescheid v. 6.9.1979 u. 10.8.1979, Zl. 153-20/79 u. Zl. 153-35/79, genehmigte Bauvorhaben;
- *Baubescheid vom 24.09.1984, Zl. 153-42/83* – Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für den Aufbau eines Lagerraumes und zwei überdachten KFZ-Abstellplätzen auf der GP 2632/4 und BP 398 KG Leutasch;

- *Baubescheid vom 15.02.1993, Zl. 153-1/93* – Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für den Einbau einer Freizeitanlage in das bestehende Gebäude auf der GP 2632/4 KG Leutasch;
- *Baubescheid vom 11.05.2000, Zl. 153-3/00* – Erteilung der baubehördlichen Genehmigung zur teilweisen Änderung des Verwendungszweckes in 11 Wohnungen für den ständigen Wohnbedarf, 11 Hotelappartements (Bestand) sowie Umbau im EG in Aufenthaltsraum, Speisesaal, Pizzeria und Geschäft auf der GP 2632/4 KG Leutasch;
- *Bescheid vom 27.03.2001, Zl. 153-8a/01* – Verschreibung Erschließungsbeitrag für das auf Grundstück 2632/4 KG Leutasch begonnene Bauvorhaben;
- *Bescheid vom 27.03.2001, o. Zl.* – Verschreibung Wasseranschlusserweiterungsgebühr für das auf Grundstück 2632/4 KG Leutasch begonnene Bauvorhaben;
- *Bescheid vom 27.03.2001, o. Zl.* – Verschreibung Anschlusserweiterung an die Gemeindekanalanlage für das auf Grundstück 2632/4 KG Leutasch begonnene Bauvorhaben;
- *Bauanzeige vom 10.05.2004, o. Zl.* – Bauanzeige wegen Änderung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft EZ 1122 GB 81118 Leutasch, GP 2632/4;
- *Bauanzeige vom 22.06.2004, Zl. 153-130/04* – Kenntnisnahme der eingearbeiteten Änderungen in den aktuellen Bestandsplänen;
- *Bescheid vom 29.06.2004, o. Zl.* – Verschreibung Anschlusserweiterung an die Gemeindekanalanlage für das auf Grundstück 2632/4 KG Leutasch begonnene Bauvorhaben;
- *Bescheid vom 29.06.2004, o. Zl.* – Verschreibung Erschließungsbeitrag für das auf Grundstück 2632/4 KG Leutasch begonnene Bauvorhaben;
- *Bauanzeige vom 13.002.2009, Zl. 153-6a/09* – Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für Schaffung eines gesonderten Raumes, in dem das Rauchen gem. § 13a Abs. 2 TabG erlaubt ist;
- *Bauanzeige vom 02.06.2023, Zl. 153-BA-24/2023* – Umbau der bestehenden Sende- und Empfangsanlage auf GP 2632/4;

## **II.11 BESCHREIBUNG DER MINDESTANTEILE W 3 IM 1.OG UND AP 38 IM EG**

**EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH hinsichtlich der 56/1570** Liegenschaftsanteile Ramazan ÖZBEK (B-LNR 28) mit der Grundstücksadresse „6105 Leutasch, Weidach 318“, verbunden mit dem Wohnungseigentum an Wohneinheit **W 3** im **1.OG**;

Wohneinheit W 3 im **1.OG**, bestehend aus:

1.OG: Eingang, Vorraum, Toilette, Bad, Schlafzimmer mit Balkon, Wohnküche mit Balkon, mit einer Gesamtfläche von 52,84 m<sup>2</sup>;

Zuschläge:

Balkon mit 9,27 m<sup>2</sup>

Balkon mit 12,42 m<sup>2</sup>

Zubehör:

Kochzeile, bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug, NIRO-Spüle mit Unterbau, 4 Oberschränke, 1 Unterschrank;

Nutzwert: 56

Betriebskosten Top W 3: Betriebskosten inkl. Rep. Rücklage und MwSt.: € 496,60

**EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH** hinsichtlich der **2/1570** Liegenschaftsanteile Ramazan ÖZBEK (B-LNR 86) mit der Grundstücksadresse „6105 Leutasch, Weidach 318“, verbunden mit dem Wohnungseigentum an **AP 38** im **EG**;

PKW-Abstellplatz im Freien (EG) AP 38:

mit einer Gesamtfläche von 11,15 m<sup>2</sup>;

Nutzwert: 2

Betriebskosten AP 38: Betriebskosten inkl. Rep. Rücklage und MwSt.: € 14,85

Reparaturrücklage: Kontostand für „WEG Weidach 318“ € 64.984,96

Baujahr 1979; Umbau im Jahr 2000;

Alter 44 Jahre bis Bewertungsstichtag;

Hausverwaltung: IMMO PRO Immobilien GmbH  
6020 Innsbruck, Adolf-Pichler-Platz 6;

Laut Aussagen der zuständigen Hausverwaltung sind für 2025 die Neuasphaltierung des Parkplatzes (Kosten rd. € 60.000,00) sowie die Dachsanierung (Kosten mindestens € 100.000,00) geplant!

## **II.12 TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

### **a) Allgemeine Konstruktionsmerkmale**

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampfbeton C 12/15.

Aufgeh. MW: KG-Mauerwerk aus Stampfbeton C 12/15, aufgehendes Mauerwerk in EUROSPAN 35 Super, Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk, 10 cm u. 15 cm, Trennwände zwischen den Wohnungen Lecathon, 15 cm;

Geschoßdecken: Stahlbetonplatten mit Trittschallisolierung Tellwolle 33/30;

Dach: Satteldach mit zimmermannsmäßigen Pfettendachstuhl, 15° Neigung, mit grauem Presskies eingedeckt, Dachhängerinnen, Regenfallrohre sowie Saumbleche und Einfassungen aus verzinktem Stahlblech;

Treppen: Stahlbetontreppen, mit keramischem Belag abgedeckt;

Böden: Nassräume mit keramischem Belag, Spannteppich im Gang und in den Räumen;

<i>Türen:</i>	Holztüren mit Holzzargen;
<i>Fenster:</i>	Holzfenster mit Isolierverglasung;
<i>Balkon:</i>	Tragkonstruktion massiv, Brüstungskonstruktion aus Holz;
<i>Kamin:</i>	SCHIEDL-Isolierkamin 2 x 30 cm;
<i>Blitzschutzanlage:</i>	Ringerder mit Fangstangen;
<i>Sanitäre Anlagen:</i>	WC mit Wasserspülklosett unter Putz; verflies bis 1,20 m;
<i>Energieausweis:</i>	Energieausweis vom 17.07.2014 liegt vor. HWB = 88,5 kWh/a.

### **b) Haustechnische Anlagen**

<i>Abwasserbeseitigung:</i>	Die Abwässer gelangen ungeklärt in die örtliche Kanalisation.
<i>Nutzwasser:</i>	Das Nutzwasser wird der örtlichen Wasserleitung entnommen.
<i>Dachwässer:</i>	Die Dachwässer werden auf Eigengrund versickert.
<i>Strom:</i>	Die elektrische Energie wird aus dem Stromnetz der TINETZ geliefert.
<i>Personenlift:</i>	Marke UNO (1), 400 kg, 5 Personen, Modernisierungsjahr 2010, Mod. Nr. 100248, C E 2187;
<i>Heizung:</i>	Das Gebäude wird mit einer mit gasbefeuelten Zentralheizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger und Radiatoren als wärmeabgebende Elemente beheizt.
<i>Warmwasser:</i>	Das Warmwasser wird mittels Heißwasserboiler aufbereitet.

**Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen, insbesondere der Haustechnik, wurde vom unterzeichneten SV mangels gesonderten Auftrages nicht überprüft!**

### **II.13 AUBENANLAGEN**

Außer der ortsüblichen Einfriedung sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

### **II.14 ZUSCHLÄGE WOHNEINHEIT W 3**

Balkon mit 9,27 m<sup>2</sup> (laut Nutzwertgutachten);  
 Balkon mit 12,42 m<sup>2</sup> (laut Nutzwertgutachten);

## **II.15 ZUBEHÖR WOHNEINHEIT W 3**

Kochzeile, bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug, NIRO-Spüle mit Unterbau, Kühlschrank, 4 Oberschränke, 1 Unterschrank;

## **II.16 BAUZUSTAND UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG**

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohn- und Geschäftshauses ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters als durchschnittlich mit diversem Sanierungsbedarf (Sanierung des Daches bereits in Planung) zu bezeichnen. Bei den Außenanlagen wurden altersbedingte Abnutzungen sowie notwendige Sanierungsmaßnahmen festgestellt (Asphaltierung des Parkplatzes bereits in Planung).

Vom unterzeichneten SV wurden anlässlich des stattgefundenen LA keine Schäden, die über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, festgestellt!

Auftragsgemäß konnten nur jene Schäden festgestellt werden, die ohne Zerstörung der Bausubstanz sichtbar waren.

Die Preisreduktion aufgrund des Alters sowie der Bausubstanz wird einerseits durch die Alterswertminderung, andererseits durch die Wahl eines angepassten Richtwertes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sowie der baulichen Ausgestaltung für Wohngebäude nach Nutzflächen bzw. nach Bruttorauminhalt berücksichtigt.

Die Amortisation oder Alterswertminderung stellt die Differenz zwischen den Neuherstellungskosten und dem Zeitwert eines Objektes dar und berücksichtigt damit das Alter sowie den Zustand der Bauteile. Dabei entsprechen die einzelnen Bauteile ihrem jeweiligen Alter und ihrer Wartung.

## **II.17 BESTANDSVERHÄLTNISSE**

Die bewertungsrelevanten Mindestanteile **W 3** im **1.OG** und **AP 38** im Freien (EG) stehen derzeit in Eigennutzung des Herrn Ramazan ÖZBEK.

## II.17 FOTODOKUMENTATION



Bild 1 Ansicht SÜD



Bild 2 Gebäudeeingang



Bild 3 Top W3 – GANG



Bild 4 Top W3 – KOCHZEILE



Bild 5 Top W3 – BALKON



Bild 6 Top W3 – TOILETTE



Bild 7 Top W3 – BAD



Bild 8 Top AP 38 – Parkplatz im Freien

### III. GUTACHTEN – BEWERTUNG

#### 1. Auswahl der Verfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, 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. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen.

Für die gegenständlichen Mindestanteile **W 3 im 1.OG** und **AP 38 im EG** erfolgt die Bewertung in *2-facher Weise*, nämlich einerseits nach dem *Sachwertverfahren* und andererseits nach dem *Ertragswertverfahren*. Der Verkehrswert wird aus den Ergebnissen beider Bewertungsgänge abgeleitet.

Außerdem wurden tatsächliche Verkäufe von Objekten in dieser Gegend analysiert; sofern die in der Urkundensammlung diesbezüglich angeführten Preise realistisch erschienen, wurden sie zum Vergleich herangezogen.

#### 2. Verfahren

##### A) § 6 LBG Sachwertverfahren

*(1) 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).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln.*

*Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

B) § 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

C) § 4 LBG Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst werden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### **III.3 BEWERTUNG**

#### **III.3.1 BEWERTUNG EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH**

##### **III.3.1.1 BODENWERTANTEIL – EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH mit insgesamt 1.524,00 m<sup>2</sup>**

##### **III.3.1.2 BEURTEILUNG DER LAGE, MARKTSITUATION**

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt bei diesem speziellen Fall grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Vergleichsgrundstücken, die in ihrer Grundstücksqualität und ihrem Erschließungszustand mit den Bewertungsgrundstücken annähernd übereinstimmen. Ferner wird der von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögens-treuhänder zur Verfügung gestellte Richtwert herangezogen. Die Preise für Grundstücke mit der Widmung *Landwirtschaftliches Mischgebiet* gem. § 40 (5) TROG in Leutasch mit ähnlichen Eigenschaften sind in den letzten Jahren enorm angestiegen, da in der weiteren Umgebung keine neuen Flächen erschlossen worden sind.

##### **III.3.1.3 VERGLEICHSGRUNDSTÜCKE**

Das Vergleichswertverfahren ist eine statistische Methode zur Grundstücksbewertung. Es geht von der Überlegung aus, dass der Verkehrswert eines Grundstückes aus dem Mittel der aktuellen Verkaufspreise einer bestimmten Anzahl bekannter, vergleichbarer Objekte abgeleitet werden kann. Die Auffassung, dass der Markt der ausschließliche Maßstab für den Verkehrswert sei, ist jedenfalls umstritten, da der Verkehrswert nicht immer mit dem Verkaufs- oder Kaufpreis übereinstimmen muss.

Da sich das Vergleichswertverfahren auf einen Markt ähnlicher Güter mit ähnlichen Marktverhältnissen erstreckt, ist im gegenständlichen Fall ein Vergleich aktueller Verkaufspreise einerseits aus Lage- bzw. Infrastrukturgründen, andererseits mangels aktueller Grundstücksbewegungen nur bedingt gegeben.

##### **III.3.1.4 ANALYSE DER VERGLEICHSGRUNDSTÜCKE**

Erfahrungsgemäß werden für Grundstücke von gleicher Qualität und gleichen oder ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen unter Berücksichtigung einer so genannten Handelsspanne (Kennzeichen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) Preise bezahlt, die erheblich (bis zu 30%) voneinander abweichen können.

Diese Preisunterschiede beruhen vor allem darauf, dass die Marktteilnehmer ungleiche Kenntnisse von Angebot und Nachfrage haben, unterschiedliches Verhandlungsgeschick besitzen, die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität des Grundstücks individuell beurteilen sowie den Nutzen aus dem jeweiligen Geschäft unterschiedlich einschätzen.

Aufgrund von Erhebungen der Grundstückspreise für Bodenflächen mit der Widmung *Landwirtschaftliches Mischgebiet* gem. § 40 (5) TROG von Leutasch wurde vom unterzeichneten SV unter Berücksichtigung der privaten Kaufpreissammlung in den letzten zwei Jahren ein Wert von rd. € 420,00 bis € 680,00 pro m<sup>2</sup>, im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage, der Widmung sowie der zulässigen Baudichte ein Wert von € 620,00 pro m<sup>2</sup> ermittelt.

Aufgrund von Marktbeobachtungen des unterzeichneten SV wurde festgestellt, dass die Preise für als *Landwirtschaftliches Mischgebiet* gem. § 40 (5) TROG gewidmete Grundstücke in durchschnittlich bis guten Wohn- und Aussichtslogen in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Dieser Trend wird wegen der nicht vorhandenen bzw. zu geringen Grundstückskapazität auch in Zukunft anhalten.

#### **III.3.1.5 DINGLICHE RECHTE**

Keine dinglichen Rechte vorhanden.

#### **III.3.1.6 DINGLICHE LASTEN**

Für Bewertung nicht relevant.

#### **III.3.1.7 BODENBESCHAFFENHEIT, KONTAMINIERUNG**

Bei der gegenständlichen Grundparzelle handelt es sich um eine ebene Fläche. Davon ausgehend ist darunter – wie in dieser Gegend üblich – mit Schotter und Sand zu rechnen (vorbehaltlich einer Bodenuntersuchung).

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten SV mangels einer genauen Bodenuntersuchung keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. Außerdem wurde dem unterzeichneten SV kein Auftrag bezüglich einer Bodenuntersuchung erteilt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

**III.3.1.8 BODENWERTANTEIL EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, WOHNHEIT W 3**

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der im Befund getroffenen Eigenschaften sowie aufgrund der Lage ein Preis von € 620,00/m<sup>2</sup> als ortsüblich und angemessen anzusetzen.

Da die gegenständliche Bebauung aus Sicht des Marktes die maximale und theoretisch zulässige Nutzbarkeit voll ausgeschöpft hat, ist im gegenständlichen Fall ein Bebauungsabschlag von 10% nicht gerechtfertigt.

Für die Liegenschaft in **EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH** im Gesamtausmaß von 1.524,00 m<sup>2</sup> ergibt sich der Grundanteil für **W 3** wie folgt:

<b>(1.524,00 m<sup>2</sup> x € 620,00 x 56/1570) =</b>	<b>€ 33.702,73</b>
--	--------------------

<b>BODENWERTANTEIL EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH <u>W 3</u></b>	<b>€ 33.702,73</b>
---	--------------------

**III.3.1.9 BODENWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, AP 38**

Für die Liegenschaft in **EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH** im Gesamtausmaß von 1.524,00 m<sup>2</sup> ergibt sich der Grundanteil für **AP 38** wie folgt:

<b>(1.524,00 m<sup>2</sup> x € 620,00 x 2/1570) =</b>	<b>€ 1.203,67</b>
---	-------------------

<b>BODENWERTANTEIL EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH <u>AP 38</u></b>	<b>€ 1.203,67</b>
---	-------------------

**III.3.2 BAUWERT – ZEITWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, W 3**

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten lt. Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Zuschläge in Relation zur tatsächlichen (durchschnittlichen) Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht.

Richtpreise für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude nach Nutzflächen (darin enthalten sind Bauwerkskosten, bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und Umsatzsteuer) laut Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beiedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Tirol (je nach Ausstattung) € 3.800,00 bis

€ 4.200,00 pro m<sup>2</sup>, im gegenständlichen Fall aufgrund der Ausstattung € 4.000,00 pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt., für Keller und Garagen rd. € 40-60% vom Richtpreis, je nach Bauausstattung;

**a) Berechnung nach der Nutzfläche**

**Neubauwert Wohneinheit W3 im 1.OG**

**(Nutzflächen wurden dem Parifizierungsgutachten entnommen)**

EG:	(52,84 m <sup>2</sup> x € 4.000,00) =	€ 211.360,00
	Balkone (9,27+12,42) x € 1.200,00 =	€ 26.028,00

---

<b>NEUBAUWERT W 3</b>	<b>€ 237.388,00</b>
-----------------------	---------------------

---

**NEUBAUWERT DER BAULICHEN ANLAGEN**

**EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, W 3**

**€ 237.388,00**

**b) Alterswertminderung für Wohneinheit W 3**

Der Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung wird nach der linearen Abschreibungstabelle angesetzt.

Nach dieser Abschreibungsformel wird in der Anfangsphase der Lebensdauer des Gebäudes eine im Verhältnis zur progressiven Abschreibungstabelle von ROSS-BRACHMANN leicht höhere Wertminderung zugrunde gelegt, die Abschreibung nähert sich dann – mit steigendem Alter des Objektes – der progressiven Abschreibungstabelle.

Baujahr: 1979                      Alter bis Stichtag: 45 Jahre

Baujahr: 2000                      Umbau und Widmungsänderung

Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung

unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes

sowie der Lebensdauer in Anlehnung an die linearen

Abschreibungstabellen unter Berücksichtigung des

Umbaus im Jahre 2000 rund 45%, vermindert um 10%,

woraus sich ergibt:

€ 237.388,00 x 65% =	€ 154.302,20
----------------------	--------------

**ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN**

**EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, W 3**

**€ 154.302,20**

**III.3.3 ZUBEHÖR ZU WOHNHEIT W 3**

Zubehör Küchenzeile laut Befund – altersbedingt	€	0,00
---	---	------

**III.3.4 SACHWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH****III.3.4.1 SACHWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, WOHNHEIT W 3**

Die Summe aus BODENWERTANTEIL	€	33.702,73
ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	+ €	154.302,20
ZEITWERT ZUSCHLÄGE (BEREITS BEIM BAUWERT BERÜCKSICHTIGT)	+ €	0,00
ZEITWERT ZUBEHÖR	+ €	0,00

SACHWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, W 3	€	188.004,93
---	---	------------

<b>SACHWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH WOHNHEIT W 3</b>	<b>€</b>	<b>188.004,93</b>
--	----------	-------------------

**Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen, insbesondere der Haustechnik, wurde vom unterzeichneten SV mangels gesonderten Auftrages nicht überprüft!**

**III.3.4.2 SACHWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, AP 38**

KFZ-Abstellplätze im Freien werden zu Stückpreisen erworben. Die Bewertung erfolgt daher pro Stück zu einem Pauschalpreis. Dieser wird unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit in der Höhe von € 2.500,00 bis € 6.000,00 je Stellplatz festgelegt.

Die Fläche des KFZ-Abstellplatzes im Freien **AP 38** mit 11,15 m<sup>2</sup> (laut Nutzwertgutachten) unterschreitet das Mindestausmaß laut OIB-Richtlinien für PKW-Stellplätze (5,0 m x 2,50 m) um 10,8%.

Der KFZ-Abstellplatz im Freien **AP 38** mit den damit verbundenen Miteigentumsanteilen von 2/1570 wird deshalb mit einem Pauschalwert in der Höhe von **€ 3.000,00** angesetzt.

<b>EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, AP 38 – pauschal</b>	<b>€</b>	<b>3.000,00</b>
--	----------	-----------------

**III.3.5 ERTRAGSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, WOHNEINHEIT W 3**

Die fiktive monatliche Nettomiete (lt. Mietenspiegel der *Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder*) für Mietwohnungen, für die die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs. 2 MRG nicht gelten, in Leutasch, brauchbarer Zustand, 1b-Lage, > 50,00 m<sup>2</sup> beträgt € 9,60 bis € 12,40/m<sup>2</sup>, im Mittel € 11,00 pro m<sup>2</sup>.

Nettomiete/Monat: (52,84 x € 11,00) = € 581,24

Nettomiete/Jahr: € 581,24 x 12 = € 6.974,88

<b>GESAMTMIETE NETTO JÄHRLICH</b>	<b>€ 6.974,88</b>
-----------------------------------	-------------------

Dies kann als eine nach der derzeitigen Marktlage nachhaltig erzielbare Miete angesehen werden und wird deshalb der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Von der Nettomiete werden 3% für das Mietausfallwagnis und 0,5% des Neubauwertes für Instandhaltung in Abzug gebracht.

**1. Bodenwertanteil**

Bezogen auf die Nutzfläche	€ 33.702,73
----------------------------	-------------

<b>2. Jahresrohertrag</b>	<b>€ 6.974,88</b>
---------------------------	-------------------

Abzüglich 0,5% des Neubauwertes für Instandhaltung:

0,5% x € 237.388,00 =	- € 1.186,94
-----------------------	--------------

Abzüglich 3% wegen

Mietausfallwagnis	- € 209,25	- <u>€ 1.396,19</u>
-------------------	------------	---------------------

Liegenschaftsreinertrag	€ 5.578,69
-------------------------	------------

abzgl. Verzinsung des Bodenwertanteiles: € 33.702,73 x 2/100 =

- <u>€ 674,06</u>
-------------------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€ 4.904,63
--	------------

Gebäudeertragswert:

Vervielfältiger lt. Tabelle bei 60 Jahre RND und 3,5%: 24,94

€ 4.904,63 x 24,94 =	<u>€ 122.321,47</u>
----------------------	---------------------

<b>3. Ertragswert der Wohneinheit W 3</b>	<b>€ 156.024,20</b>
---	---------------------

Abzüglich Kosten rückgestauten Reparaturbedarfs	- € 0,00
---	----------

---

<b>Ertragswert der Wohneinheit W 3</b>	<b>€ 156.024,20</b>
--	---------------------

---

**ERTRAGSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH**

<b>WOHNEINHEIT W 3 gerundet</b>	<b>€ 156.000,00</b>
---------------------------------	---------------------

Der Ertragswert entspricht den durch Marktbeobachtungen erhobenen Vergleichspreisen, sodass keine Anpassung an die Marktlage vorgenommen werden muss.

#### III.4 VERKEHRSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, WOHNHEIT W 3

Der Verkehrswert wird im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 7 Abs. 2 LBG aus dem Sachwert, dem Ertragswert oder aus einem vom unterzeichneten SV festgesetzten Verhältnis beider Werte ermittelt und der Marktlage angepasst.

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit steht derzeit in Eigennutzung. Deshalb wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der berechnete Sachwert, vermindert um 5% wegen verlorenem Bauaufwand und 10% wegen bevorstehender größerer Sanierungsarbeiten (Sanierungskosten höher als die Reparaturrücklage, daher zukünftige Sondervorschreibungen seitens der Hausverwaltung) als Verkehrswert ausgewiesen, woraus sich ergibt:

€ 188.004,93 x 85% =		€ 159.804,19
vermindert um Kosten rückgestauten Reparaturbedarfs	-	€ 0,00

---

RECHENWERT		€ 159.804,19
------------	--	--------------

<b>VERKEHRSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, WOHNHEIT W 3 gerundet</b>		<b>€ 160.000,00</b>
--	--	---------------------

#### III.4.1 VERKEHRSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH, AP 38

Der Verkehrswert wird im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 7 Abs. 2 LBG aus dem Sachwert, dem Ertragswert oder aus einem vom unterzeichneten SV festgesetzten Verhältnis beider Werte ermittelt und der Marktlage angepasst.

Nachdem die tatsächliche Fläche des bewertungsgegenständlichen PKW-Abstellplatzes im Freien **AP 38** mit 11,15 m<sup>2</sup> (laut Nutzwertgutachten) die gem. OIB-Richtlinien für PKW-Stellplätze vorgeschriebene Fläche (5,00 m x 2,50 m) um 10,8% unterschreitet sowie die desolante Bodenbefestigung (Asphalt) saniert werden muss, wird der Verkehrswert des **AP 38** mit einem Pauschalwert in der Höhe von **€ 3.000,00** angesetzt.

<b>VERKEHRSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH AP 38</b>		<b>€ 3.000,00</b>
---	--	-------------------

Folgende Umstände wurden bei der Bewertung berücksichtigt:

**Autoabstellplatz AP 38**

Die gem. OIB-Richtlinien vorgeschriebene Fläche für KFZ-Abstellflächen ( $5,00 \times 2,50 = 12,50 \text{ m}^2$ ) wird von dem bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplatz im Freien AP 38 mit  $11,15 \text{ m}^2$  um rd. 10,8% unterschritten! Die Bodenbefestigung (Asphalt) des KFZ-Abstellplatzes im Freien AP 38 hat die technische Lebensdauer bereits überschritten und muss laut Aussagen der zuständigen Hausverwaltung erneuert werden!

**III.4.2**

**ZUSAMMENSTELLUNG**

**VERKEHRSWERT EZ 1122 GB 81118 LEUTASCH W 3, AP 38**

<b>Wohneinheit W 3</b>		<b>€ 160.000,00</b>
<b>Autoabstellplatz im Freien AP 38</b>	<b>+</b>	<b>€ 3.000,00</b>
<hr/>		
<b>VERKEHRSWERT Wohneinheit W3 und Autoabstellplatz AP 38</b>		<b>€ 163.000,00</b>
<hr/>		

Anmerkung

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

**III.4.3**

**KONTROLLE GEMÄß § 7 LBG**

Die errechneten Werte wurden laut § 7 LBG einer kritischen Kontrolle mit den am freien Markt erzielbaren Preisen unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass diese marktkonform sind und keiner Berichtigung bedürfen.

**III.4.4 ANMERKUNGEN**

1. Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behält sich der unterzeichnete SV vor, auch das Gutachten zu ändern.
2. Anmerkung lt. ÖNORM B 1802. Pkt. 3.3 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.
3. Des Weiteren wird vom unterzeichneten SV darauf verwiesen, 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. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)
4. Das Verkehrswertgutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
5. Die Bewertung gilt für die Annahme, dass keine Zahlungsrückstände für Grundsteuer, Müllgebühren und Wassergebühren vorliegen.

## IV. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 1122 GB 8118 LEUTASCH  
hinsichtlich der 56+2/1570 Liegenschaftsanteile Ramazan ÖZBEK  
(B-LNR 28, 86), Wohneinheit W 3 und Autoabstellplatz im Freien AP 38  
mit der Grundstücksadresse  
„6105 Leutasch, Weidach 318“ beträgt**

**unter Berücksichtigung der wichtigsten Kriterien, wie Lage, Widmung, Bebaubarkeit,  
Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeiten, Größe, Veräußerungszeitpunkt, derzeitige  
Bestandsverhältnisse sowie der gegebenen örtlichen Besonderheiten**

**– lastenfreie Übergabe vorausgesetzt –**

**zum Bewertungsstichtag**

**gerundet**

**€ 163.000,00**

**(in Worten: EURO einhundertdreißigtausend)**

### **Beilagen**

- ✓ Grundrisse EG/1.OG 1:100
- ✓ Ansicht Südost

Innsbruck, am 29.01.2025

---

*Der Allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige*