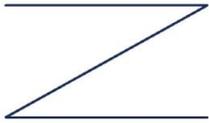


**Christian Schlatter**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung  
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte  
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);  
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93  
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



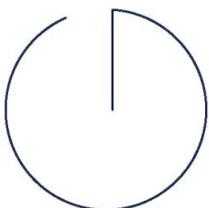
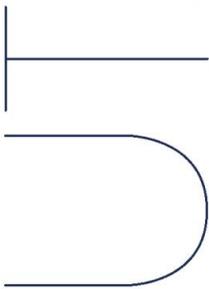
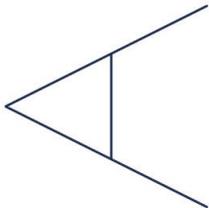
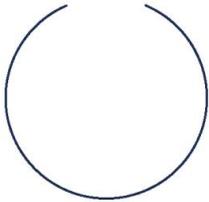
An das  
Bezirksgericht Innsbruck  
Brunecker Straße 3  
6020 Innsbruck

GZI. 20 E 3/24s BG Innsbruck  
Wenss, am 17.04.2024



**BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM  
VERKEHRSWERT**

der Liegenschaft EZ 1694 KG 81103 Arzl  
Wohnung und Tiefgaragenabstellplatz  
6020 Innsbruck, Rumer Straße 19 / EG / W1



**INHALT**

KURZÜBERSICHT .....	4
1. ALLGEMEINE DATEN .....	5
1.1. AUFTRAGGEBER .....	5
1.2. ZWECK .....	5
1.3. BETREIBENDE PARTEI .....	5
1.4. VERPFLICHTETE PARTEI .....	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR .....	5
1.6. LOKALAUGENSCHEIN .....	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN .....	6
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG .....	6
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT .....	7
1.10. URHEBERRECHT .....	7
1.11. HAFTUNG .....	7
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....	7
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT .....	10
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 21.03.2024 .....	10
2.1.1. GUTSBESTAND .....	10
2.1.2. DINGLICHE RECHTE .....	10
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	10
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE .....	10
2.1.5. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN .....	11
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES .....	12
2.2.1. LAGE .....	12
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG .....	14
2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE .....	14
2.2.4. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT .....	16
2.2.5. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT .....	16
2.2.6. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE DER GRUNDSTÜCKE .....	16
2.2.7. NEIGUNG GRUNDSTÜCK .....	17
2.2.8. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT .....	18
2.2.9. GEFAHRENZONENPLAN .....	18
a. Die Rote Gefahrenzone .....	18
b. Die Gelbe Gefahrenzone .....	19
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen .....	19
d. Die Braunen Hinweisbereiche .....	19
e. Die Violetten Hinweisbereiche .....	19
2.2.10. IMMISSIONEN .....	20
2.2.11. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	21
2.2.12. BODENBESCHAFFENHEIT .....	21
2.2.13. BODENKONTAMINIERUNG .....	21
2.2.14. RESÜMEE .....	22
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN .....	22
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG .....	22
2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN .....	22
2.3.3. OBJEKTDESCHEIBUNG .....	22
2.3.4. AUSSENBEREICH .....	23
2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG .....	23
2.3.6. RAUMPROGRAMM UND NUTZFLÄCHEN .....	23
2.3.7. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP W1 .....	26
2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG KELLERABTEIL .....	34
2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TG5 .....	35
2.3.10. ANSICHTEN .....	36
2.3.11. BESCHREIBUNG DER EINRICHTUNG .....	36

2.3.12. BAU- UND INSTANDHALTUNGSZUSTAND .....	37
2.3.13. MIETVERHÄLTNIS .....	37
2.3.14. HAUSVERWALTUNG .....	37
3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT .....	40
3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	40
a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren .....	40
b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren .....	41
c. § 6 LBG – Sachwertverfahren .....	41
3.2. VERKEHRSWERT .....	42
3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG .....	42
3.4. ALTERSWERTMINDERUNG .....	42
3.5. GESAMTNUTZUNGSDAUER .....	43
3.6. RESTNUTZUNGSDAUER .....	43
3.7. VERLORENER BAUAUFWAND .....	43
3.8. VERFAHRENSANWENDUNG .....	43
3.9. PREISBASIS .....	43
4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	44
4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN .....	44
4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO .....	46
4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER WOHNUNG .....	47
5. VERGLEICHSWERTE .....	48
6. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT .....	52
6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	52
6.2. VERKEHRSWERT DER WOHNUNG TOP W1 .....	52
6.3. ZUSAMMENFASSUNG .....	53

**KURZÜBERSICHT**

---

<b>Auftraggeber</b>	2024 Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20 Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
<b>Liegenschaft</b>	Wohnung und Tiefgaragenabstellplatz Rumer Straße 19 / EG / W1 AT 6020 Innsbruck Einlagezahl 1694, Grundbuch Arzl (81103), Bezirksgericht Innsbruck
<b>Stichtag</b>	03.04.2024
<b>Sachbearbeiter</b>	Christian Schlatter
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Mag. Manuela Neuner, B.LNR 15, 74 / 427 Mag. Manuela Neuner, B.LNR 16, 7 / 427

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

## 1. ALLGEMEINE DATEN

---

### 1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20, schriftlich beauftragt.

### 1.2. ZWECK

Der fertigende Sachverständige wurde in der Exekutionssache **20 E 3/24s BG Innsbruck** beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1694 KG 81103 Arzl gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile (74/424 B-LNR 15 und 7/427 B-LNR 16) der Verpflichteten, Frau Mag.<sup>a</sup> Manuela Neuner (früherer Name Linger), an der Wohnung Top W1 und dem Tiefgaragenabstellplatz TG 5 in 6020 Innsbruck, Rumer Straße 19.

### 1.3. BETREIBENDE PARTEI

EG Rumer Straße 19  
6020 Innsbruck  
vertreten durch  
H. Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a  
6020 Innsbruck

Vertreten durch:  
Prader Gottardis Rechtsanwälte  
Dr.-Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck

### 1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Mag.<sup>a</sup> Manuela Neuner  
geb. 27.04.1982  
Rumer Straße 19 / Top W1  
6020 Innsbruck

### 1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank

#### **1.6. LOKALAUGENSCHEIN**

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 03.04.2024 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich des Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle, bis auf das Kellerabteil, frei besichtigt werden.

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

#### **1.7. ANWESENDE PERSONEN**

- Frau Katharina Hennemann - H. Hausverwaltung
- Herr Christoph Fettner - Gerichtsvollzieher
- 3 Beamte der PI Neu-Arzl
- Schlüsseldienst
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

#### **1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG**

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Bescheid AZ: MagIbk/17018/BW-BV-BA/1/7 Baubewilligung Errichtung Wohnhaus vom 14.01.2019
- Bescheid AZ: MagIbk/17018/BW-BV-BA/2/2 Änderungsbescheid vom 21.10.2020
- Energieausweis (Planungsphase) von Auer Ingenieurbüro für Bauphysik vom 02.03.2017
- Einreichpläne vom 18.05.2020
- Erhebungen beim Stadtmagistrat Innsbruck (Bauamt)
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Innsbruck - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 1694 KG 81103 Arzl vom 21.03.2024
- Hausverwaltung: Betriebskostenabrechnung 2023 für Top W1 und Top TG5
- Hausverwaltung: Kundenkonto für Top W1 und Top TG5
- Hausverwaltung: Verschreibungen für das Jahr 2024 für Top W1 und Top TG5
- Hausverwaltung: Vorschau für das Jahr 2024
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Innsbruck (Arzl)
- Kaufpreiserhebungen Wohnungen in Innsbruck (Arzl)
- Kaufvertrag vom 05.10.2020
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.09.2020
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Nutzwertgutachten des SV Ing. Gerald Lugger vom 02.11.2020
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)

- Prochecked Marktbericht für Innsbruck
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tiolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tiolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbundesamtes

Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.

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

### **1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPF LICHT**

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

### **1.10. URHEBERRECHT**

Der fertigende Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

### **1.11. HAFTUNG**

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des fertigenden Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

### **1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN**

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

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteileprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen

durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und dergleichen, wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese 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.

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

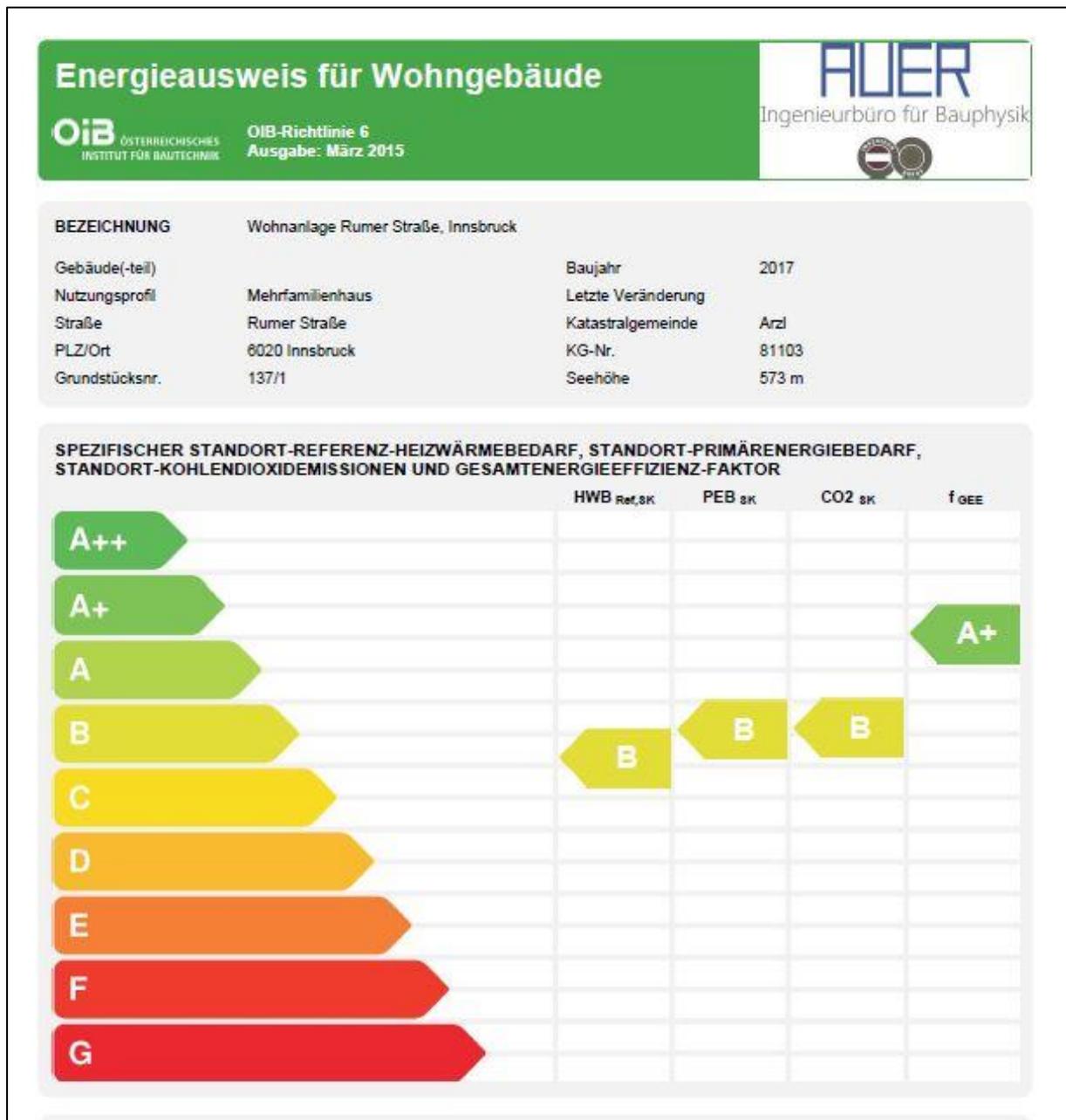
Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom fertigenden Sachverständigen kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft verkauft werden, so wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:  
Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref,<sub>SK</sub>):

vorhanden (Planphase)  
48,0 kWh/m<sup>2</sup>a



## 2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 21.03.2024

KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl EINLAGEZAHL 1694  
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 15, 16 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 2502/2024  
 WOHNUNGSEIGENTUM

#### 2.1.1. GUTSBESTAND

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 137/1 G Gärten(10) \* 577 Rumer Straße 19

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

#### 2.1.2. DINGLICHE RECHTE

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

#### 2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 15 ANTEIL: 74/427  
 Mag.a Manuela Linger  
 GEB: 1982-04-27 ADR: Rumerstr. 19, Innsbruck 6020  
 a 11270/2020 3027/2021 Wohnungseigentum an W1  
 b 11578/2020 IM RANG 10007/2020 Kaufvertrag 2020-10-05 Eigentumsrecht  
 c gelöscht  
 16 ANTEIL: 7/427  
 Mag.a Manuela Linger  
 GEB: 1982-04-27 ADR: Rumerstr. 19, Innsbruck 6020  
 a 11270/2020 3027/2021 Wohnungseigentum an TG5  
 b 11578/2020 IM RANG 10007/2020 Kaufvertrag 2020-10-05 Eigentumsrecht  
 c gelöscht

#### 2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a Stand 1902 4684/1989 1807/2008  
 DIENSTBARKEIT der unterirdischen Brunnenleitung  
 über Gst 137/1 für  
 Gst 137/2 (im Ausmass des ehem. Gst .1) in EZ 1643  
 Gst 2295 in EZ 912  
 Gst 2296 in EZ 194  
 b 8491/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
 EZ 90003  
 4 a 11270/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 32 WEG 2002 gem. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag  
 2020-09-29  
 8 auf Anteil B-LNR 15 16  
 b 2502/2024 IM RANG 5569/2023 Pfandurkunde 2023-06-02  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 410.000,--  
 für Raiffeisenkasse Rum-Innsbruck/Arzl eGen (FN 40068z)  
 9 auf Anteil B-LNR 15 16

10	<p>a 10280/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (60 C 281/23k) auf Anteil B-LNR 15 16</p> <p>a 306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 598,93 samt 4 % Z per anno § 76,85 ab 2024-01-03, aus EUR 470,78 ab 2024-01-03, aus EUR 25,65 ab 2024-01-03, aus EUR 25,65 ab 2024-01-03, 4 % ZZ seit 2023-12-04, Kosten EUR 647,46 samt 4 % Z seit 2023-11-15, Kosten EUR 232,10 für Eigentümergemeinschaft Rumer Str. 19 (20 E 3/24s)</p> <p>***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****</p> <p>Grundbuch <span style="float: right;">21.03.2024 11:16:39</span></p>
----	--

Das Grundstück Gp. 137/1 befindet sich im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als rechtsverbindlich zu betrachten sind!

Die hypothekarischen Belastungen sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft folgende Dienstbarkeiten eingeräumt:

- C - 1 a: Dienstbarkeit der unterirdischen Brunnenleitung

Diese Dienstbarkeit kann bei der Bewertung vernachlässigt werden.

Des Weiteren wurden unter:

- C - 4 a: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.09.2020

folgende Abweichungen festgelegt:

#### **Unter Punkt X. Abs. 2:**

Die Kosten für Wasser und Kanal werden durch Kaltwasserverbrauchszähler, die Warmwasserkosten, sofern das Warmwasser gemeinsam erstellt wird, durch Warmwasserverbrauchszähler ermittelt und abgerechnet. Die Müllgebühren werden nach der Vorschreibung der Gemeinde abgerechnet.

#### **Unter Punkt X. Abs. 3:**

Sämtliche Wohnungen werden mit Messinstrumenten zur Feststellung des Energieverbrauchs ausgerüstet. Die Bestimmungen der Verbrauchsanteile der einzelnen Einheiten erfolgt unter Zugrundelegung dieser Messergebnisse. Gemäß den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes besteht Einvernehmen darüber, dass die Heizkosten zu 25 % nach der beheizbaren Nutzfläche gemäß Wohnungseigentumsanteilen und 75 % nach Verbrauchsanteilen unter allen Miteigentümern aufgeteilt werden.

Auch diese Vereinbarungen finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung.

#### **2.1.5. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**

Dem Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

## 2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück mit der Nummer Gp. 137/1 im Gesamtausmaß von 577 m<sup>2</sup> und der Anschrift 6020 Innsbruck, Rumer Straße 19 befindet sich eine Wohnanlage mit Tiefgarage. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke, wobei sich im Norden, Osten und Westen bebaute Grundstücke befinden. Im Süden verläuft die Rumer Straße.

### 2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 1694 KG 81103 Arzl liegt im Ortsteil Arzl in nordöstlicher Peripherie der Stadt Innsbruck in guter Wohnlage. Arzl hat seinen dörflichen Charakter erhalten und noch einen teils alten Ortskern.

Lageplan



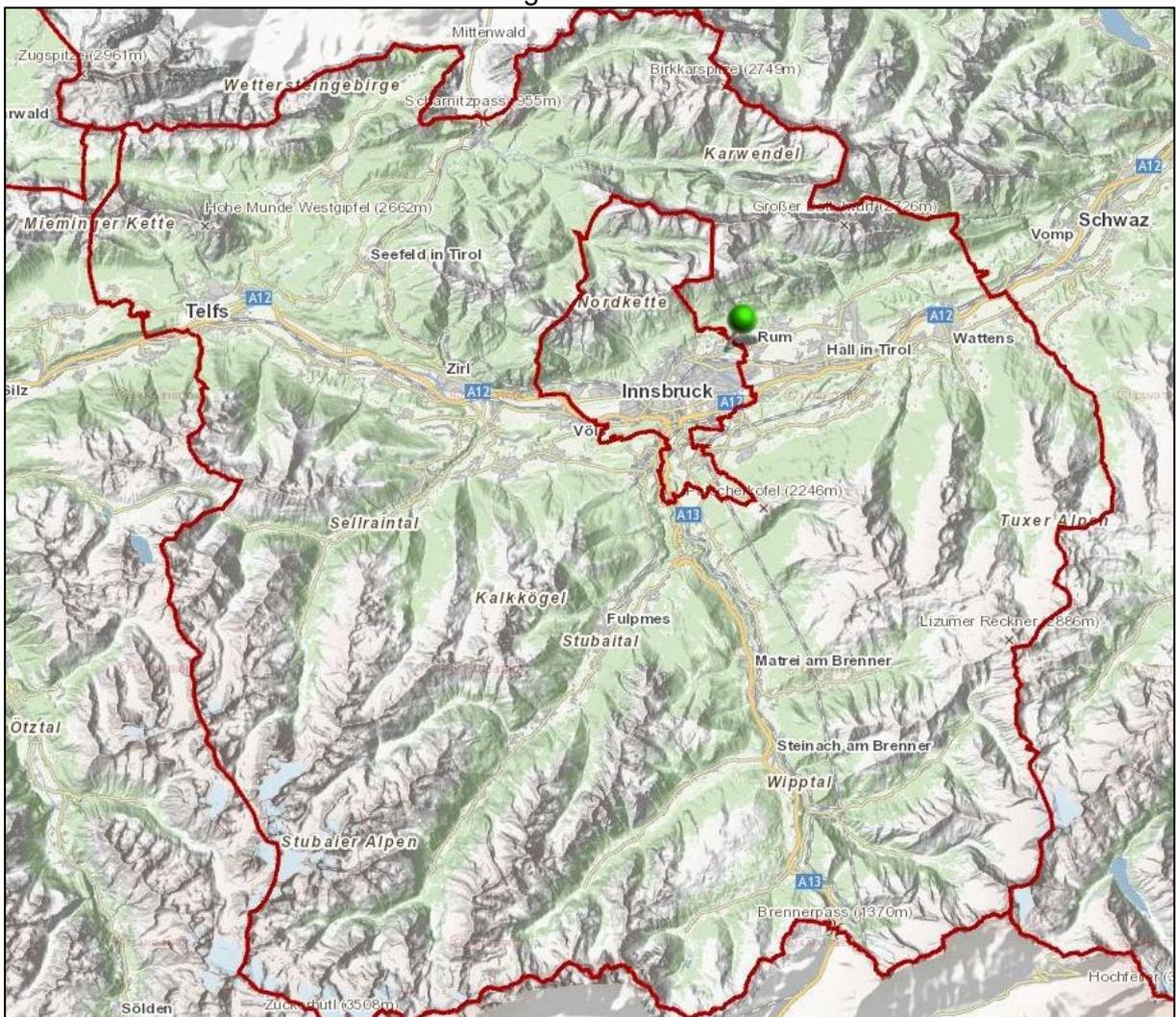
Mit Stand März 2024 hat die Stadt Innsbruck 27.296 Neben- und 132.477 Hauptwohnsitze, davon entfallen 4.491 Hauptwohnsitze auf Arzl.

Quelle: Innsbruck.gv.at

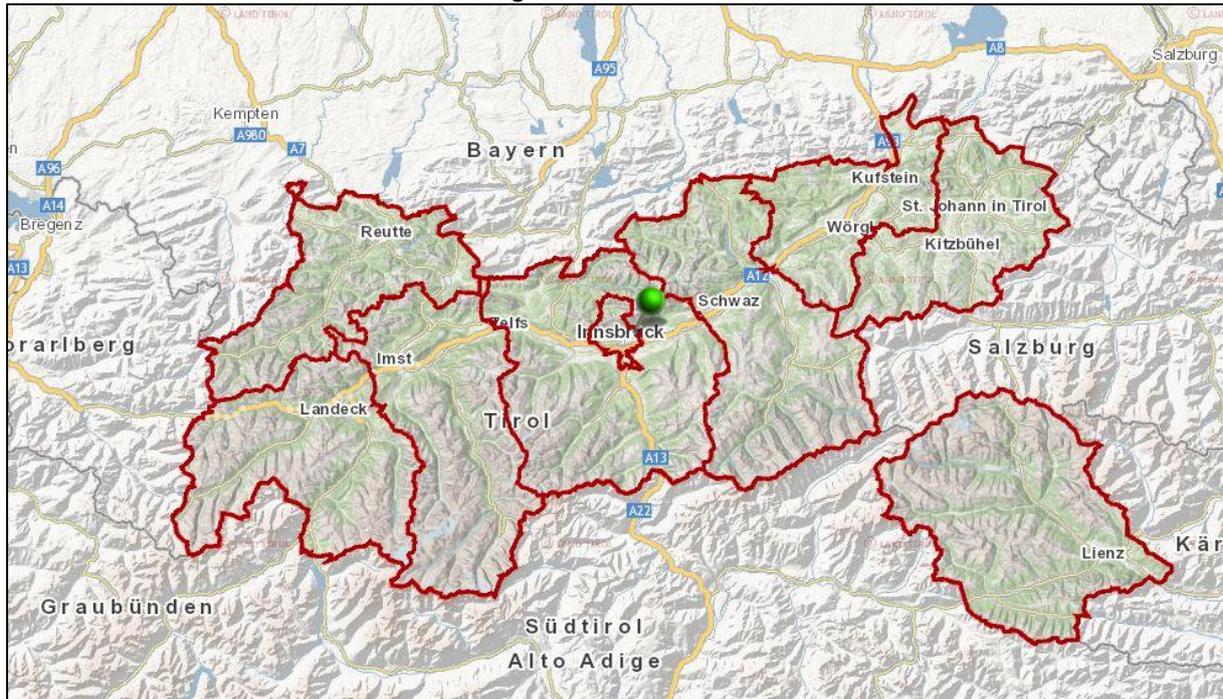
### Lage in der Stadt



### Lage im Bezirk



Lage im Bundesland



2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittel-mäßig	unterdurchschnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung		X			
Erreichbarkeit für Individualverkehr	X				
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr		X			
Parkmöglichkeiten			X		
Infrastruktur		X			
Nähe zum Stadtzentrum			X		
Immissionsbelastung			X		
Standortimage		X			
Eignung für derzeitige Nutzung		X			
<b>Beurteilung</b>		<b>X</b>			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck als gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur im Stadtteil Arzl gegeben und man für die Bestückung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zwingend auf den öffentlichen oder Individualverkehr angewiesen ist.

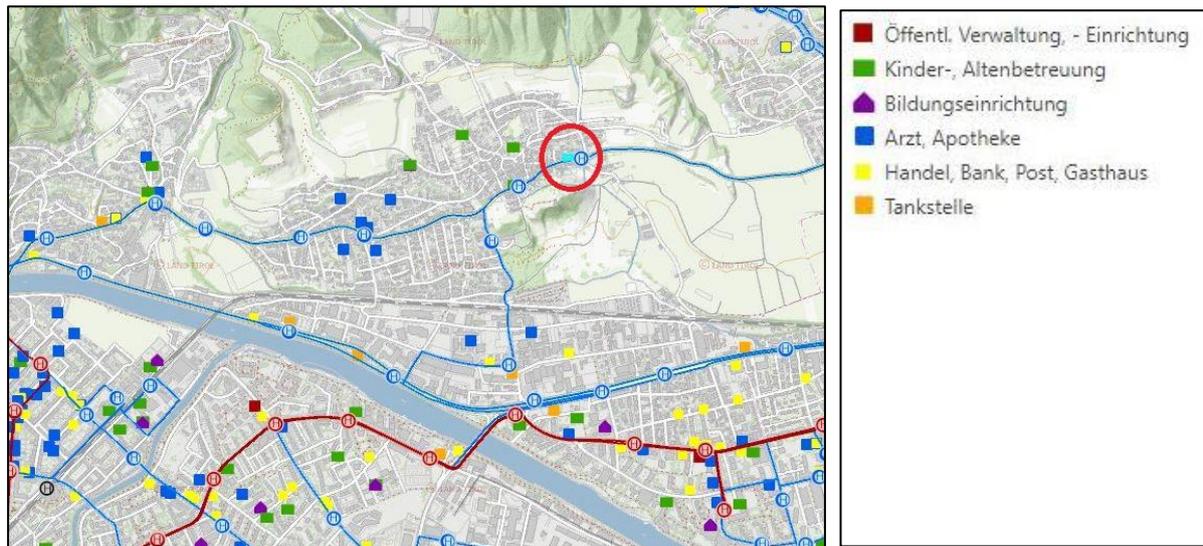
2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt ausgehend von Rumer Straße und gleich anschließend über Eigengrund. Erreichbar ist diese somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art.

Entfernungen:

Apotheke		rd. 1,0 km
BH Innsbruck		rd. 5,0 km
Bushaltestelle		neben der Liegenschaft
Kindergarten		rd. 0,7 km
Kinderkrippe		rd. 0,5 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 1,0 km
Hauptbahnhof Innsbruck		rd. 5,0km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 8,0 km
Rathaus Innsbruck		rd. 5,0 km
Volksschule		rd. 0,7 km

Infrastruktur



Einrichtungen/Dienstleistungen	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	3	5	16	150
Schulen		0	0	1	19
Kindergärten		0	0	0	24
Arztpraxen		0	0	10	123
Apotheken		0	0	1	8
Versorgung		0	0	6	59
Entfernung zur nächsten Haltestelle	39 m				
Entfernung zur nächsten Schule	641 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	895 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	776 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	779 m				

Quelle: ImmonetZT

#### 2.2.4. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft eine Solarstrahlung von ca. 1.086 kWh pro m<sup>2</sup> auf.

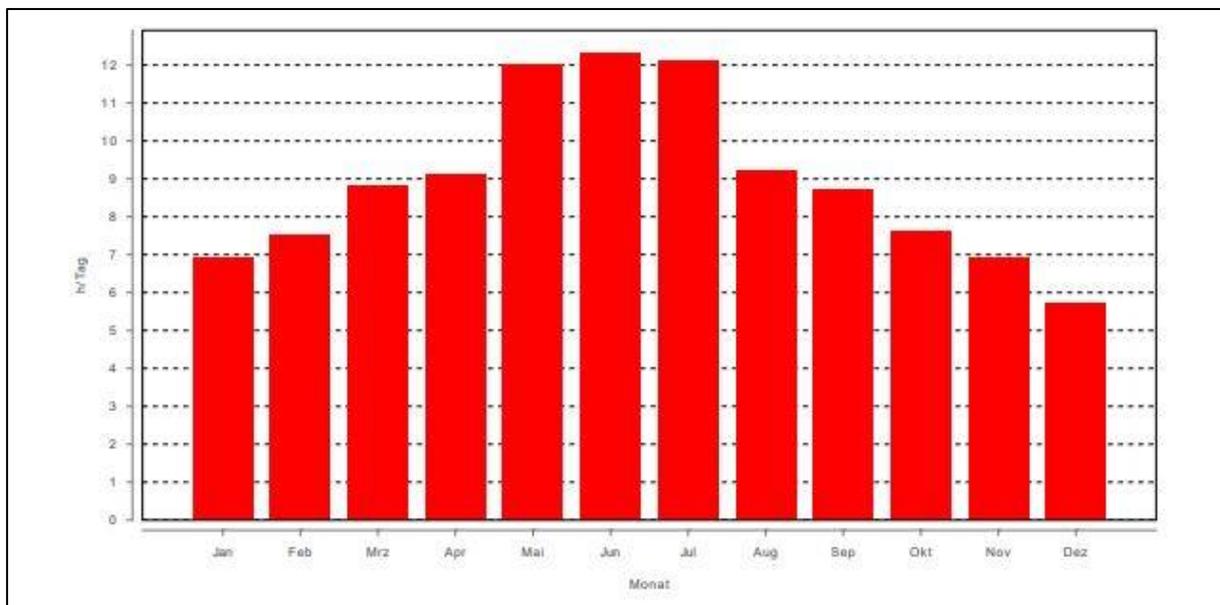
Angaben zum gewählten Standort im Oberflächenmodell	
Position MGI Austria West	83382 RW; 239017 HW
Position WGS 84	11°26'6" Ost; 47°17'4" Nord
Höhe über Adria	634 m
Höhe über Oberfläche	2.0 m
Neigung (Standardwert)	0 °
Fläche (Standardwert)	1 m <sup>2</sup>
Solarstrahlung Jahr	1,086 kWh/m <sup>2</sup>
Solarstrahlung Sommer	746 kWh/m <sup>2</sup>
Solarstrahlung Winter	339 kWh/m <sup>2</sup>



Quelle: tirolsolar.at

#### 2.2.5. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) bei bis zu einem maximal Wert von rd. 9,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 7,5 bis zu einem Höchstwert von rd. 12,5 Stunden pro Tag.

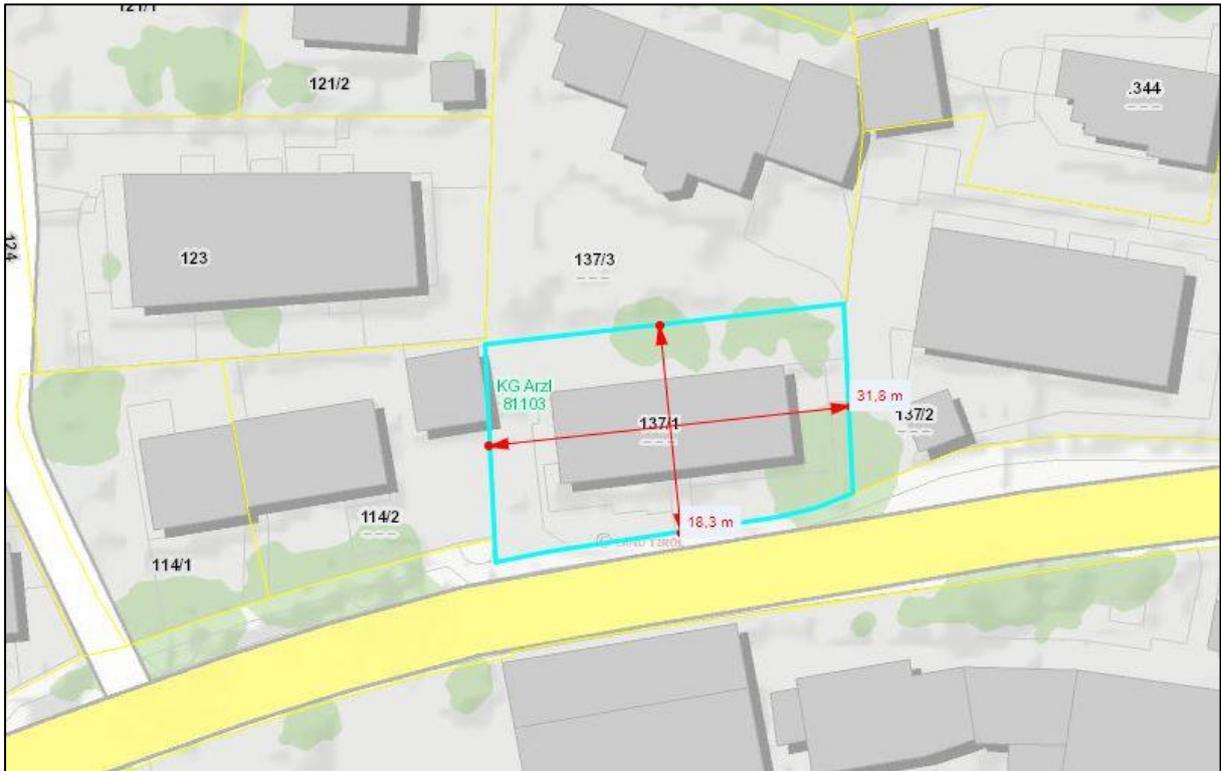


Quelle: tirolsolar.at - Sonnenscheindauer in Stunden für den 21. Tag eines jeden Monats (Abfragehöhe 2m).

#### 2.2.6. MAß UND FORM, TOPOGRAPHIE DER GRUNDSTÜCKE

Das Grundstück im Gesamtausmaß von 577 m<sup>2</sup> hat eine rechteckige und gut geschnittene Grundstücksform mit einer leichten Abschrägung an der Südost-Ecke. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung West - Ost ca. 31,80 m  
 Richtung Nord - Süd ca. 18,30 m

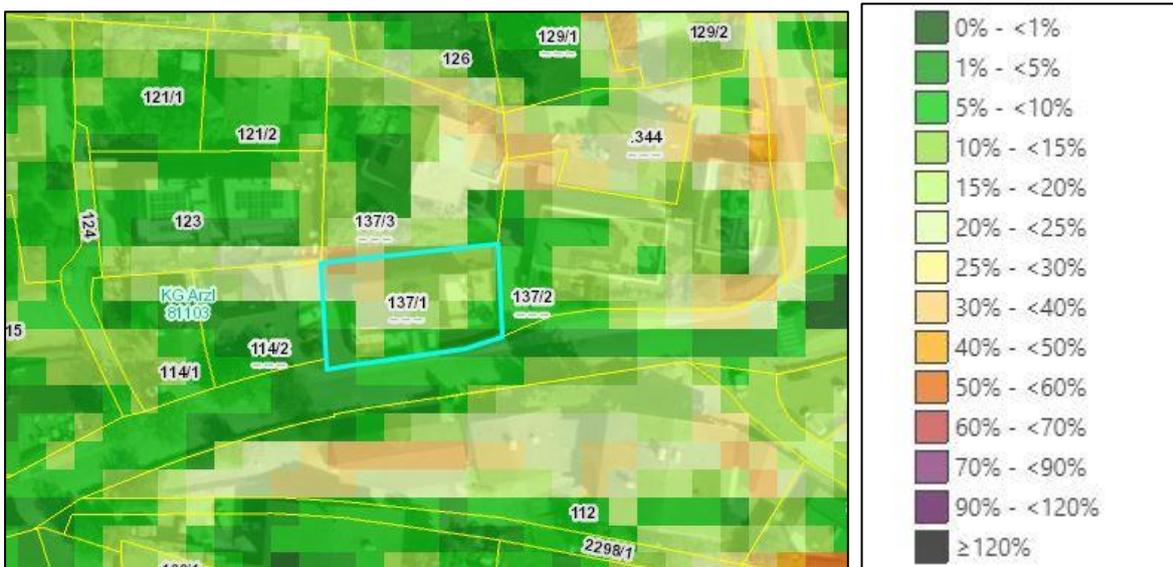


Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 633 m.

**2.2.7. NEIGUNG GRUNDSTÜCK**

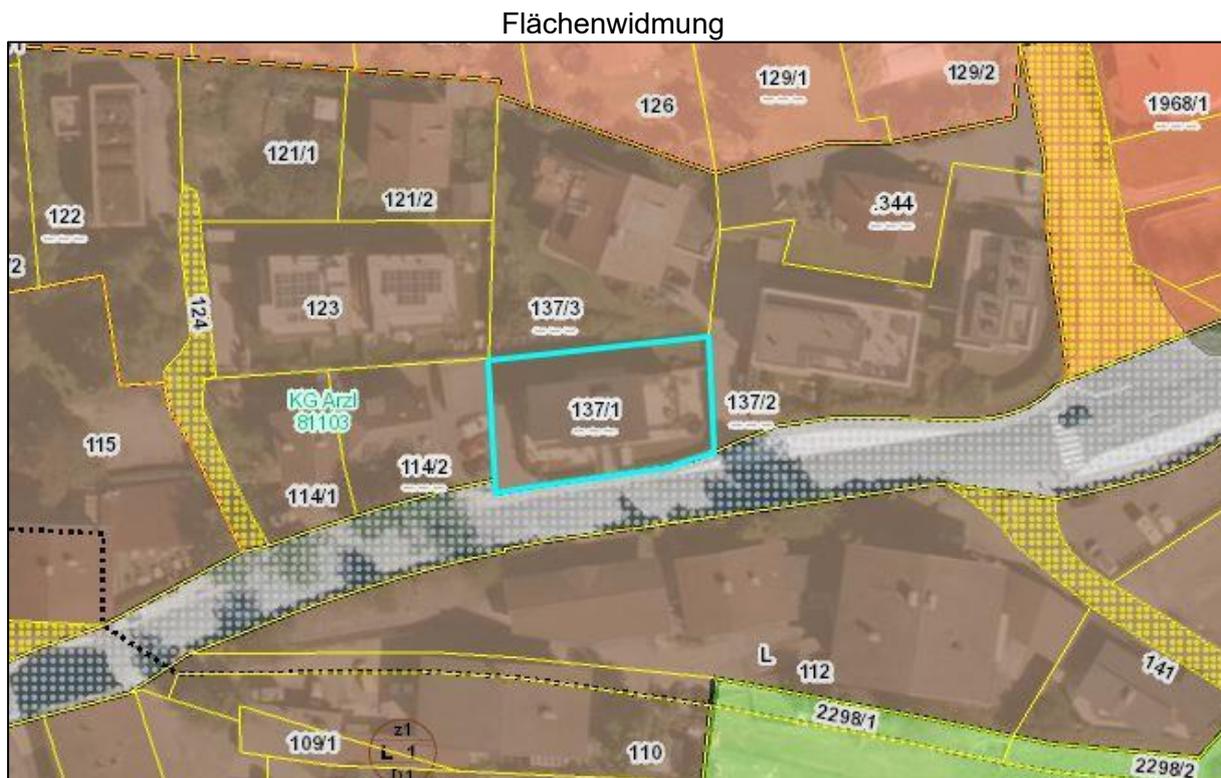
Prozent ca. 5 - 20 Prozent



Quelle: tiris

### 2.2.8. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das Grundstück Gp. 137/1 zur Gänze als landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG 2016 ausgewiesen. Bei dieser Widmungsform ist die stärkste Nutzungsdurchmischung möglich. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden (z.B. Gast- und Beherbergungsbetriebe bis 40 Betten, Gebäude für Kleinbetriebe,...) dürfen hier Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben mit mehr als 40 Betten errichtet werden.



Quelle: tiris

### 2.2.9. GEFAHRENZONENPLAN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

- a. Die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu

bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

b. Die Gelbe Gefahrenzone

umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

d. Die Braunen Hinweisbereiche

sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche

sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Stadt Innsbruck ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 137/1 zur Gänze in der gelben Gefahrenzone.

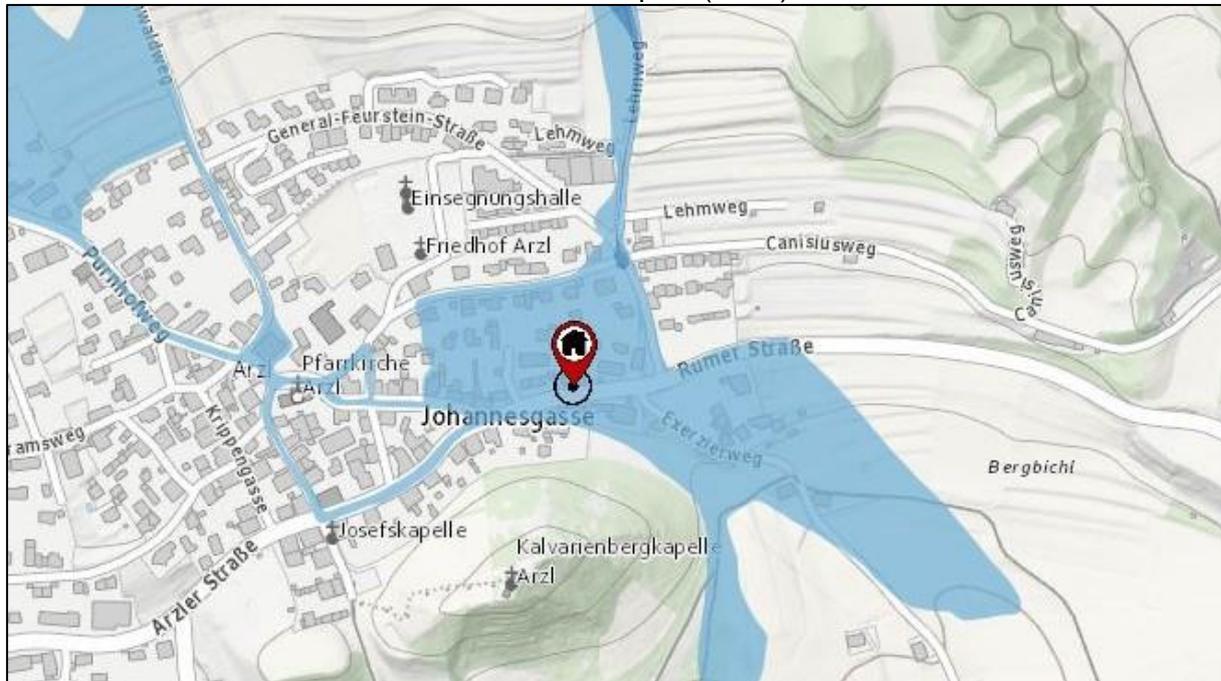
Gefahrenzonenplan (WLV)



Quelle: tiris

Auch bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), kam ein positives Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen bei einem 100-jährlichen Hochwasser hervor.

Gefahrenzonenplan (BWV)



Quelle: eHORA

Die Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone findet bei der Ermittlung des Bodenwertes entsprechende Berücksichtigung, da erforderliche Baumaßnahmen zu Mehrkosten führen können.

#### 2.2.10. IMMISSIONEN

In Kenntnis der Lage besteht eine Beeinflussung durch Straßenlärm verursacht durch die „L8-Dörferstraße“, welche direkt am Grundstück vorbeiführt.

Straßenlärm von bis zu 69 dB durch die L8-Dörferstraße (Tag - Abend - Nacht bei einer Abfragehöhe von 4 m).



Quelle: tiris

**2.2.11. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

- Trinkwasserversorgung - öffentliches Netz
- Elektrischer Strom - öffentliches Netz
- Abwasserentsorgung - öffentlicher Kanal

**2.2.12. BODENBESCHAFFENHEIT**

Bodenuntersuchungen liegen keine vor. Zur Verifizierung und zur Abwägung des tatsächlichen Bodenrisikos müssten entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

**2.2.13. BODENKONTAMINIERUNG**

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden Grundparzelle nicht kontaminiert ist.

Bundesland

Bezirk

Gemeinde

Katastralgemeinde \*

Grundstücksnummer \*

\* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 137/1 in Arzl (81103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Umweltbundesamt

### **2.2.14. RESÜMEE**

Es handelt sich hier um ein gut geschnittenes Baugrundstück im Ortsteil Arzl der Stadt Innsbruck, welches mit einem Geschossbau, bestehend aus fünf Wohnungen und einer Tiefgarage, bebaut ist. Die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck kann als gut bezeichnet werden.

## **2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN**

### **2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

Im Bauakt des Stadtmagistrates Innsbruck sind mehrere Schreiben sowie Bescheide und Pläne abgelegt, darunter auch der Baubescheid vom 14.01.2019 mit der Zahl: Maglbk/17108/BW-BV-BA/1/7, mit welchem die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten baugenehmigt wurde. Ein weiterer Bescheid mit der Zahl: Maglbk/17108/BW-BV-BA/2/2 vom 21.10.2020 betrifft die Genehmigung von grundrisslichen Änderungen.

### **2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN**

Am 06.03.2024 übermittelte das Stadtmagistrat Innsbruck entsprechende und für die Bewertung notwendige Unterlagen. Am Tag der Befundaufnahme (03.04.2024) konnten augenscheinlich keine Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den im Bauakt abgelegten und genehmigten Plänen (Änderungsplänen) festgestellt werden.

### **2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG**

Auf dem Grundstück Gp. 137/1 befindet sich ein Geschossbau bestehend aus Unter-, Erd-, 1. Ober- und einem ausgebauten Dachgeschoß mit fünf Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, mittels einem geschwungenen Pultdach abgedacht und mit Bitumen eingedeckt. Die vertikale Erschließung erfolgt vom Keller- bis in das Dachgeschoß über ein Treppenhaus bzw. mittels einem Personenaufzug.

Im Untergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit 8 Kfz-Abstellplätzen sowie untergeordnete Räumlichkeiten wie Kellerabteile für die Wohnungen, Heizraum, Abstellraum etc.

Auf Höhe des Erdgeschosses befindet sich der Haupteingang, welcher südseitig situiert ist. In die aufgehenden Geschosse wurden Wohnungen eingebaut. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Terrassen und Eigengärten vorgelagert. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über Balkone und die Wohnung im Dachgeschoß über eine Terrasse sowie einen Balkon.

Die zu bewertende Wohnung Top W1 liegt im Erdgeschoss. Zu betreten ist diese über das allgemeine Treppenhaus. Die Wohnung ist nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet, wobei sich nördlich lediglich ein kleines Fenster im Bad/WC befindet. Sie unterteilt sich in Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Zimmer, Wohnen/Kochen/Essen und Zimmer. Vom Wohnraum gelangt man auf die Terrasse mit anschließender Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche befinden sich Kellerschächte sowie im südwestlichen Bereich ein Geräteschuppen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer Gasheizung. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Das genaue Raumprogramm ist den Plänen in diesem Gutachten zu entnehmen.

### 2.3.4. AUSSENBEREICH

Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen als Zufahrts- und Zugangsflächen.

#### Übersicht



### 2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG

Aufgehendes Mauerwerk	Massiv
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen
Brennstoff	Gas
Dacheindeckung	Bitumen
Dachform	Pultdach
Dachrinne	verzinktes Colorblech
Fassade	Putzflächen mit Wärmedämmung
Fenster	Kunststoff-Alu
Fensterverglasung	Isolierverglasung (3-fach)
Fundamente	Plattenfundamente
Heizung	Gastherme
Treppe	Stahlbeton im Allgemeinbereich
Türstöcke	Holz
Türblatt	furniert

### 2.3.6. RAUMPROGRAMM UND NUTZFLÄCHEN

Nachfolgende Maße wurden dem Nutzwertgutachten des SV Ing. Gerald Lugger vom 02.11.2020 entnommen. Der Ordnung halber ist diesbezüglich noch darauf hinzuweisen, dass das tatsächliche Ausmaß der Räumlichkeiten vermutlich etwas kleiner ist, da in den Einreichplänen in der Regel Rohbaumaße eingetragen werden und sich die Nutzfläche durch

den Ausbau zumeist geringfügig verkleinert. Für das Nutzwertgutachten dienen die Flächenangaben der genehmigten Einreichpläne. Diese Maßdifferenz liegt allerdings durchwegs im Toleranzbereich.

<b>RAUMPROGRAMM</b>
---------------------

<b>Wohnung Top W1 ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Vorraum	7,05 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	5,42 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	6,24 m <sup>2</sup>
	Wo/Es/Ko	21,68 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,93 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8,28 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>60,60 m<sup>2</sup></b>

<b>Terrasse ca.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Terrasse	50,06 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>50,06 m<sup>2</sup></b>

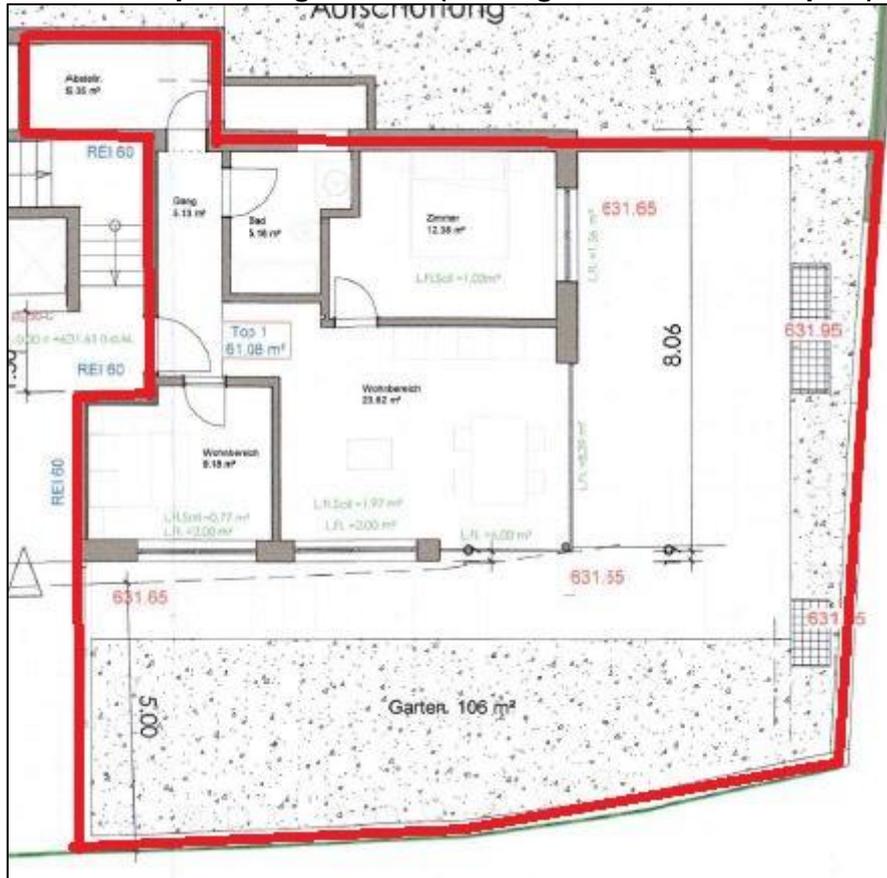
<b>Garten ca.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Garten	53,77 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>53,77 m<sup>2</sup></b>

<b>Kellerabteil ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Kellerabteil	3,42 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>3,42 m<sup>2</sup></b>

<b>Kfz-Abstellplatz ca.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Kfz-Abstellplatz	13,07 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>13,07 m<sup>2</sup></b>



**Grundrissplan Erdgeschoss (Auszug aus dem Einreichplan)**



**2.3.7. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP W1**

Eingang

Brandschutztüre mit Knauf und Sicherheitsschloss



Vorraum

Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt;  
hier der Elektroverteiler sowie der Fußbodenunterverteiler



Abstellraum

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt, Stromleitung für Licht Aufputz verlegt  
Ausstattung: Waschmaschinenanschluss



Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände teils verfliest bzw. oberhalb verputzt und geweißt, im Duschbereich bis knapp unter die Decke verfliest, 1 Stk. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt, mechanische Abluft

Ausstattung: Waschtisch, Spiegelschrank, hänge WC mit Unterputzspülkasten, bodengleiche Dusche mit Duschwand



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Raffstore, Decke verputzt und geweißt



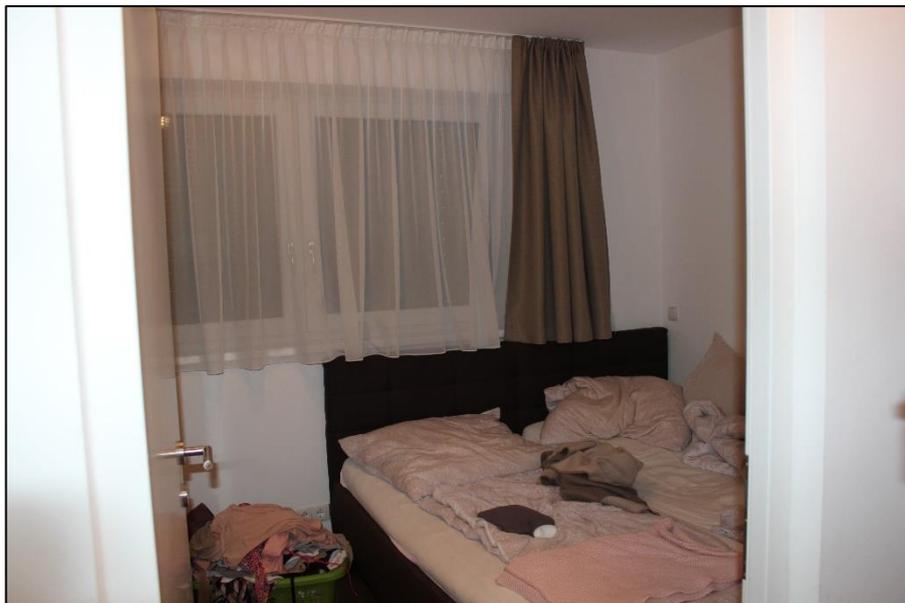
Wo/Ko/Es

offen gestaltet, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Terrassentür mit Isolierverglasung und Raffstore bzw. Plissee bei Küchenfenster, Decke verputzt und geweißt, Küche offen gestaltet  
Ausstattung: Graue Einbauküche in L-Form mit Arbeitsplatte aus Stein, Cerankochfeld mit Bora Absaugung, Spüle, Kühlschrank, Dampfgerar (vermutlich)



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Raffstore, Decke verputzt und geweißt



Terrasse / Garten

Feinsteinzeug, Rasenkante als Abschluss, anschließend Grünfläche, Einfriedungsmauer, Thujen und Maschendrahtzaun als Sichtschutz, Grünfläche, Kellerschächte von der Tiefgarage, Geräteschuppen, Kemper Ventil



**2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG KELLERABTEIL**

Kellerabteil

konnte nicht besichtigt werden! Boden vor Kellerabteilen versiegelt.  
Die Kellerabteile wurden mittels blickdichten Holzplatten voneinander  
abgetrennt.



**2.3.9. DETAILBERSCHREIBUNG TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TG5**

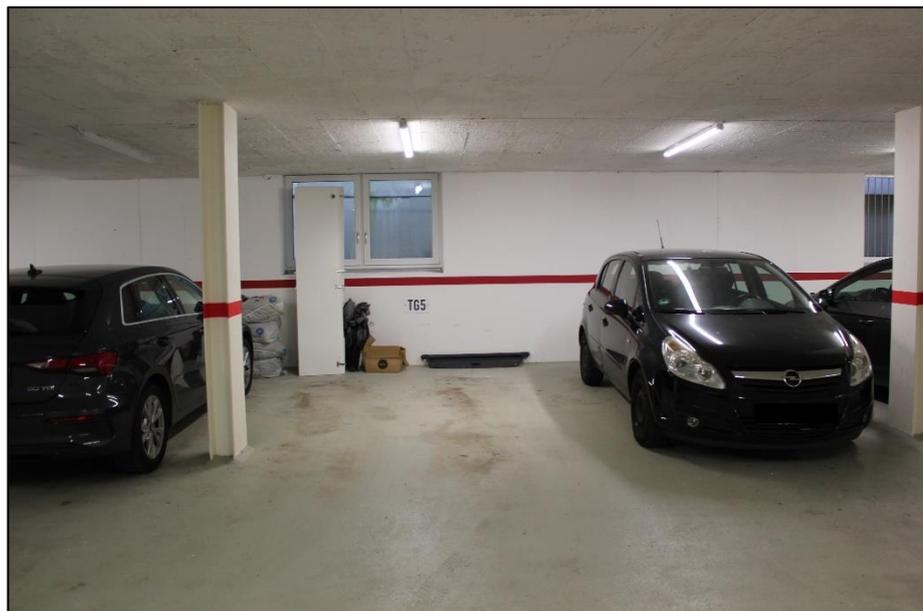
Kfz-Abstellplatz

elektrisches Tiefgaragenabstellplatz neben einer Säule

Deckensektionaltor,

Boden

versiegelt,



**2.3.10. ANSICHTEN**

Blick von Süden



Blick von Osten

**2.3.11. BESCHREIBUNG DER EINRICHTUNG**

In der vorliegenden Bewertung wird die Küche wie unter Punkt 2.3.7. (Wo/Ko/Es) beschrieben, pauschal zum Zeitwert berücksichtigt. Ansonsten konnte im Zuge der Befundaufnahme kein weiteres wertrelevantes Inventar vorgefunden werden. Die Elektrogeräte wurden nicht auf deren Gebrauchstauglichkeit überprüft!

Geschätzter Zeitwert pauschal: € 7.000,00

### 2.3.12. BAU- UND INSTANDHALTUNGSZUSTAND

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

Für die Beurteilung des Bau- und Instandhaltungszustandes wurde nachfolgende Klassifizierung zugrunde gelegt:

sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
mittelmäßig	rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
schlecht	alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen
sehr schlecht	das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass sowohl die Wohnung als auch die gesamte Anlage einem dem Bestandsalter entsprechend guten und neuwertigen Bau- und Instandhaltungszustand aufweisen.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass mittelfristig lediglich Instandhaltungsarbeiten wie z.B. Malerarbeiten anstehen.

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorgenannten Punkte in Bezug auf den Bau- und Instandhaltungszustand der Wohnung, wird lediglich ein pauschaler Abschlag für die Malerarbeiten innerhalb der Wohnung vorgenommen.

### 2.3.13. MIETVERHÄLTNIS

Ob ein aufrechtes Bestandsverhältnis besteht, konnte nicht festgestellt werden, da die Beklagte nicht persönlich anwesend war. Bei der Bewertung der Wohnung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

### 2.3.14. HAUSVERWALTUNG

Die kaufmännische Hausverwaltung obliegt der Firma H. Hausverwaltung GmbH, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck.

Nachfolgendes konnte in Erfahrung gebracht werden bzw. wurde dem fertigen Sachverständigen von der obgenannten Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

### Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen

Gemäß E-Mail der Hausverwaltung H. Hausverwaltung GmbH vom 05.03.2024 sind keine Investitionen geplant.

<b>Vorausschau - VORAUSSCHAU 2024</b>		
<small>01.01.2024 bis 31.12.2024</small>		
Die nachstehende Kostenkalkulation ist basierend auf den aktuell verbuchten Aufwänden des Kalenderjahres 2023.		
<b>Übersicht</b>		
<small>Verwendete Verteilerschlüssel (in Euro)</small>		
±	Bezeichnung	2024
282	4589   Nutzwert	19.240,00
283	4589   Nutzfläche beheizbar	5.000,00
	<b>Summe</b>	<b>24.240,00</b>
<small>Summen pro Kategorie (in Euro)</small>		
	Name	2024
	Betriebskostenkonto	17.240,00
	Verbrauchskosten	2.560,00
	Heizkosten	2.440,00
	Rücklagen	2.000,00
	<b>Summe</b>	<b>24.240,00</b>

### Höhe Reparaturrücklage per 31.12.2023

Rücklagenstand per 01.01.2023 2810 - Rücklagenkonto	<b>€ 772,24</b>
Zugang Rücklage	<b>€ 1.999,68</b>
Abgang Rücklage Gesamt:	<b>€ -1.126,50</b>
Zugang (+) / Abgang (-)	<b>€ 873,18</b>
USt. aus Aufwand	<b>€ 0,00</b>
USt. Nachzahlungen	<b>€ 0,00</b>
Rücklagenstand per 31.12.2023	<b>€ 1.645,42</b>

### Höhe der monatlichen Akontierungen (Top W1 und TG5)

#### Vorschreibung aus VORAUSSCHAU 2024 (Einheit: W1)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2024**

**Sehr geehrte Frau Mag. Manuela NEUNER!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskostenkonto	0 %	€ 248,99
Heizkosten	0 %	€ 39,66
Rücklagen	0 %	€ 28,88
Verbrauchskosten	0 %	€ 41,62
Gesamt netto		€ 359,15
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 359,15</b>

#### Vorschreibung aus VORAUSSCHAU 2024 (Einheit: TG5)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2024**

**Sehr geehrte Frau Mag. Manuela NEUNER!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskostenkonto	0 %	€ 23,56
Rücklagen	0 %	€ 2,73
Gesamt netto		€ 26,29
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 26,29</b>

Die Gesamtsumme für die monatlichen Akontierungen der Top's W1 und TG5 beträgt derzeit € 385,44.

### 3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

---

#### 3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

##### a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. 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.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

### 3.2. VERKEHRSWERT

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern. Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

### 3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m<sup>2</sup> entsprechend berücksichtigt.

Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

### 3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen werden.

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte Gesamtnutzungsdauer in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von null ausgegangen wird.

In der europäischen und internationalen Bewertungspraxis wird ausschließlich die lineare Wertminderung angewendet. Aufgrund der steigenden Internationalität der Immobilienbewertung ist die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch in Österreich als vorrangig anzusehen (*Literatur: Bienert; Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 317 ff*).

Aus vorgenannten Gründen und Empfehlung in einschlägiger Fachliteratur, erfolgt die Alterswertminderung linear.

### 3.5. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. In einschlägiger Literatur (*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 312*) wird die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte (Miet- und Eigentumswohngebäude) mit 50 bis 80 Jahren angegeben. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren beziffert.

### 3.6. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### 3.7. VERLORENER BAUAUFWAND

Jeder Ersterher eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

### 3.8. VERFAHRENSANWENDUNG

Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung, welche sich nach ihrer Größe und Lage sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Vermietung eignet.

Bei eigengenutzten Liegenschaften orientieren sich die Käufer am Grundstückspreis und am Zeitwert des Objektes. Bei vermieteten Objekten / Einheiten steht für Investoren der zu erzielende Ertrag im Vordergrund. Bei nicht vermieteten bzw. unter Umständen auch bei kurzfristig vermieteten Einheiten ist feststellbar, dass sich auch hier die Interessenten vorwiegend am Sachwert orientieren.

Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnung sowie der Tiefgaragenabstellplatz bis jetzt eigengenutzt wurden, wird vom fertigenden Sachverständigen nachstehend das Sachwertverfahren angewendet. Der Tiefgaragenabstellplatz wird pauschal bewertet.

Zusätzlich werden zwecks Plausibilisierung des Sachwertes Vergleichswerte von Wohnungstransaktionen in Arzl herangezogen, um so abschließend zu einem gesicherten Verkehrswert zu gelangen.

Grundlage für die Bewertung sind die Flächenangaben laut Parifizierungsgutachten des SV Ing. Gerald Lugger.

### 3.9. PREISBASIS

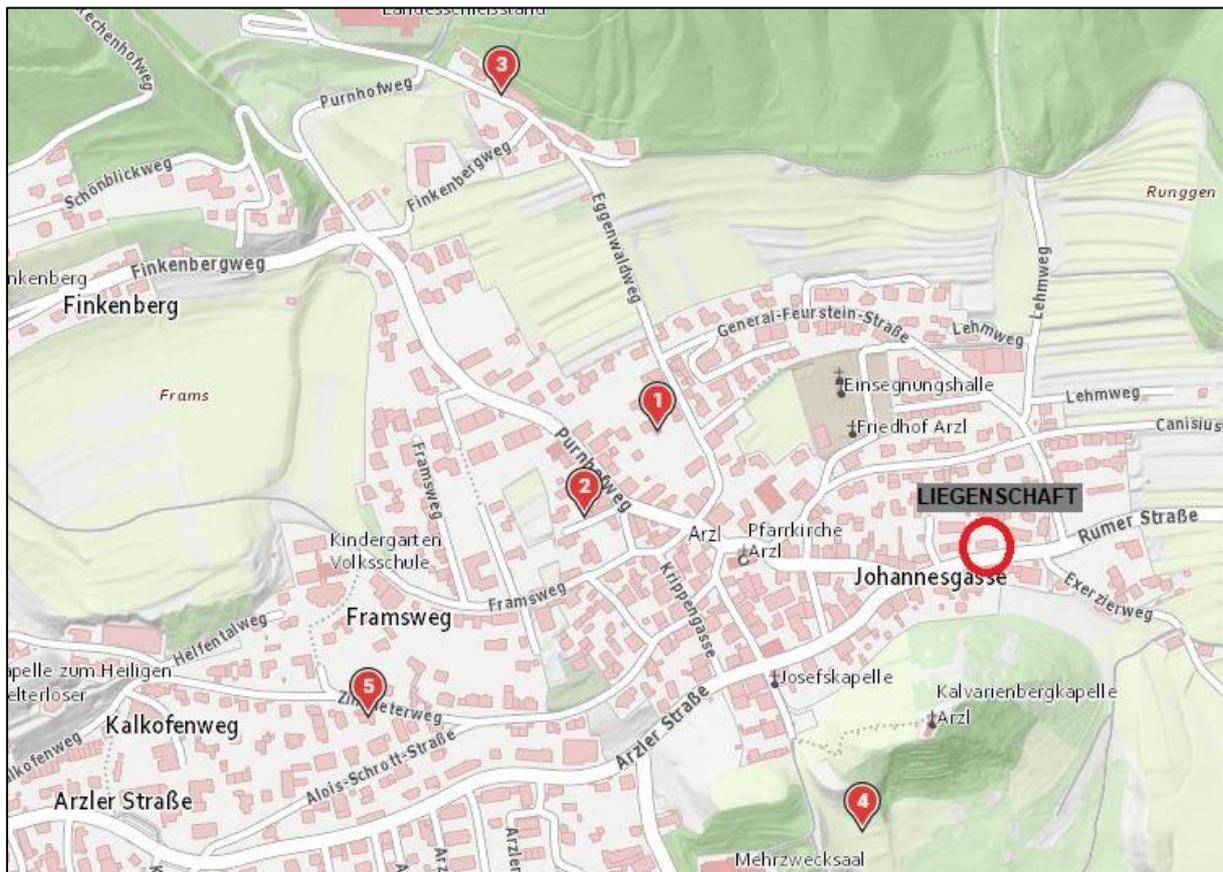
Die Bewertung des Objektes erfolgt inklusive Umsatzsteuer. Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung angenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf der Wohnung keine Rechnung mit Mehrwertsteuer verlangt wird.

**4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT**

**4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN**

Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für Arzl stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung.

Das Preisniveau lag dabei zwischen rd. € 754,00 und € 2.000,00 pro m<sup>2</sup>.



Kaufpreise nach Vertragsdatum aufsteigend:

<b>GST (Nr. 3)</b>	<b>2071/11</b>
Vertragsdatum	19.09.2019
Tagebuchzahl	11323/2019
Fläche	316 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 360.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.139,24</b>
Widmung	landwirtschaftliches Mischgebiet
Lage	Entfernung ca. 300 m
Anmerkung	-

<b>GST (Nr. 2)</b>	<b>18/8</b>
Vertragsdatum	03.03.2021
Tagebuchzahl	8698/2022
Fläche	589 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 830.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.409,17</b>
Widmung	landwirtschaftliches Mischgebiet
Lage	Entfernung ca. 400 m
Anmerkung	-

<b>GST (Nr. 5)</b>	<b>1435</b>
Vertragsdatum	26.03.2021
Tagebuchzahl	3233/2021
Fläche	1.061 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 800.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 754,01</b>
Widmung	Wohngebiet
Lage	Entfernung ca. 650 m
Anmerkung	Vermutlich Naheverhältnis

<b>GST (Nr. 4)</b>	<b>1853</b>
Vertragsdatum	01.07.2022
Tagebuchzahl	8659/2022
Fläche	514 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.028.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 2.000,00</b>
Widmung	Wohngebiet
Lage	Entfernung ca. 300 m
Anmerkung	-

<b>GST (Nr. 1)</b>	<b>5</b>
Vertragsdatum	03.05.2022
Tagebuchzahl	6386/2022
Fläche	704 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.100.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.562,50</b>
Widmung	landwirtschaftliches Mischgebiet
Lage	Entfernung ca. 350 m
Anmerkung	-

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2023, werden die Grundstückspreise für Innsbruck, Mühlau/Arzl mit € 1.400,00 - € 1.800,00 pro m<sup>2</sup> mit leicht steigender Tendenz angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Anschließungskosten.

Aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der

Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung und Topographie mit € 1.400,00 / m<sup>2</sup> zu bewerten ist. Für die Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone wird der Preis um 5 % abgemindert.

Diese Einschätzung des fertigen Sachverständigen findet auch nach Rücksprache mit anderen Sachverständigen und Immobilienmaklern Übereinstimmung.

Es darf in diesem Zusammenhang noch einmal auf **Punkt 3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG** in diesem Gutachten hingewiesen werden und dass dieser bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde.

### GRUNDSTÜCK NR. 137/1

Bauland, Wohngebiet, bebaut

577,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 1.400,00	807.800,00
5,00 % Abwertung (1)	-40.390,00
	<b>767.410,00</b>
<b>davon 74 / 427 Anteile</b>	<b>132.993,77</b>

<b>(1) Abwertung</b>	
5,00 % Aufgrund gelber Gefahrenzone ca.	-40.390,00

**Bodenwerte** **132.993,77**

#### 4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO

Die Neuerstellungskosten werden nach den Flächen gemäß ÖNORM B1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden zunächst auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt. Es werden fiktive Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag bei Errichtung eines derartigen Gebäudes anfallen würden, angesetzt. Nicht relevant sind somit Herstellungskosten die seinerzeit aufgewendet wurden. Auf Einflussfaktoren wie Objektgröße, Ausstattung, Nutzbarkeit, Honorare, Baunebenkosten, etc. wurde Bedacht genommen.

Zur Ermittlung der Neuerstellungskosten werden die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft "Der Sachverständige, 03/2023*) Richtwerte für gehobene Ausstattung pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herangezogen und mittels Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau entsprechend indexiert. Die mittlere Kategorie "gehoben" klingt etwas verwirrend, zumal es sich diesbezüglich um eine gute bauphysikalische und gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente handelt.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis (€ 4.000,00).

Terrasse ca.	10 %
Kellerabteil ca.	50 %
Tiefgaragenabstellplatz ca.	pauschal

**WOHNUNG TOP W1**

Baujahr 2020, Alter des Objektes 4 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 66 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Wohnung Top W1 lt. Parifizierung ca.**60,60 m<sup>2</sup> à 4.000,00 242.400,00**Kellerabteil KA1 lt. Parifizierung ca.**3,42 m<sup>2</sup> à 2.000,00 6.840,00**Gartenanteil im Grundanteil enthalt**

pauschale Angabe 1,00

**Terrasse lt. Parifizierung ca.**50,06 m<sup>2</sup> à 400,00 20.024,00**Neubauwert 269.265,00****Bauwert**

Neubauwert 269.265,00

6,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -16.156,00

Alterswertminderung

1,11 % Abwertung (2) -3.000,00

**Bauwert zum Stichtag 03.04.2024 250.109,00****(2) Abwertung Objektkosten**

Malerarbeiten ca. -3.000,00

**Bauwerte 250.109,00****4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER WOHNUNG**

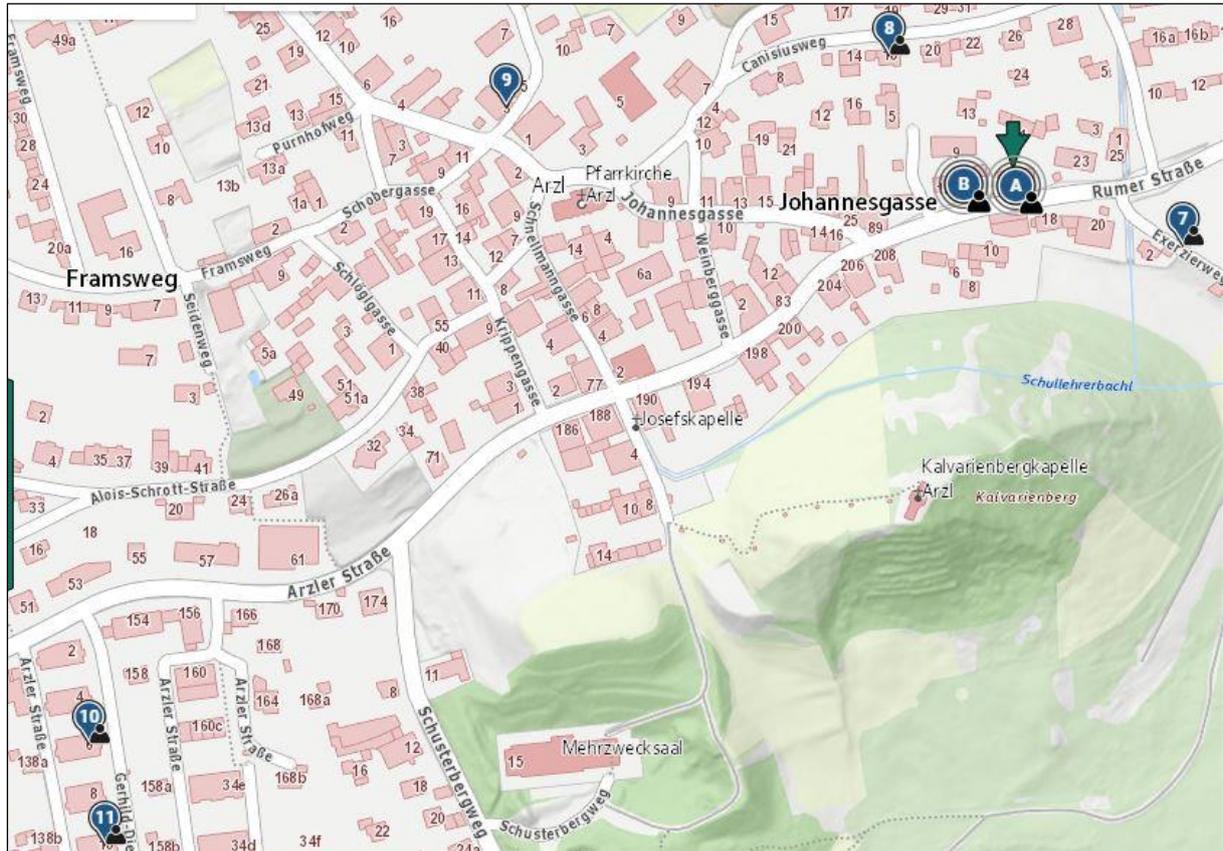
Bodenwert 132.993,77

Bauwert 250.109,00

**Sachwert der Liegenschaft 383.102,77**

**5. VERGLEICHSWERTE**

Vergleichswerte werden zwecks Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes herangezogen. Dafür wurden Vergleichswerte für Eigentumswohnungen im selben Gebäude bzw. im Nahbereich der Liegenschaft erhoben. Die nachstehenden Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr und durchaus in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden.



Rumer Straße 19:

Wohnung (Nr. A)	Top W3
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 19
Vertragsdatum	29.09.2020
Tagebuchzahl	112470/2020
Fläche	52,76 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 311.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5.894,62</b>
Anmerkung	Kaufpreis inkl. 2 TG und Gartenanteil

Wohnung (Nr. A)	Top W1
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 19
Vertragsdatum	05.10.2020
Tagebuchzahl	11578/2020
Fläche	60,60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 423.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 6.980,20</b>
Anmerkung	Kaufpreis inkl. 1 TG und Gartenteil
	<b>Bewertungsgegenständliche Wohnung</b>

<b>Wohnung (Nr. A)</b>	<b>Top W4</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 19
Vertragsdatum	05.10.2020
Tagebuchzahl	11579/2020
Fläche	43,86 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 332.600,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 7.583,22</b>
Anmerkung	Kaufpreis inkl. 1 TG und Gartenteil

<b>Wohnung (Nr. A)</b>	<b>Top W2</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 19
Vertragsdatum	20.04.2021
Tagebuchzahl	4822/2021
Fläche	62,67 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 464.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 7.403,86</b>
Anmerkung	Kaufpreis inkl. 2 TG und Gartenteil

Rumer Straße 17:

<b>Wohnung (Nr. B)</b>	<b>Top 2</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 17
Vertragsdatum	25.03.2022
Tagebuchzahl	5741/2022
Fläche	69,10 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 280.852,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 4.064,43</b>
Anmerkung	Kaufpreis ohne TG

<b>Wohnung (Nr. B)</b>	<b>Top 1</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 17
Vertragsdatum	25.03.2022
Tagebuchzahl	5741/2022
Fläche	68,74 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 258.827,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 3.765,30</b>
Anmerkung	Kaufpreis ohne TG, mit Gartenanteil

Exerzierweg 5:

<b>Wohnung (Nr. 7)</b>	<b>Top 9</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Exerzierweg 5
Vertragsdatum	12.09.2023
Tagebuchzahl	8255/2023
Fläche	76,07 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 438.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5.757,85</b>
Anmerkung	Kaufpreis ohne TG, mit Garten

Canisiusweg 18:

<b>Wohnung (Nr. 8)</b>	<b>Top 3</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Canisiusweg 18
Vertragsdatum	15.09.2023
Tagebuchzahl	9485/2023
Fläche	88,15 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 290.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 3.289,85</b>
Anmerkung	Kaufpreis ohne TG, mit Gartenanteil

Eggenwaldweg 3:

<b>Wohnung (Nr. 9)</b>	<b>Top 1</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Eggenwaldweg 3
Vertragsdatum	07.06.2021
Tagebuchzahl	6349/2021
Fläche	122,47 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 540.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 4.409,24</b>
Anmerkung	Kaufpreis ohne TG, mit Gartenanteil

Gerhild-Diesner-Straße 6:

<b>Wohnung (Nr. 10)</b>	<b>Top 6</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Gerhild-Diesner-Straße 6
Vertragsdatum	19.04.2022
Tagebuchzahl	4235/2022
Fläche	44,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 246.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5.590,91</b>
Anmerkung	Kaufpreis inkl. 1 TG

Gerhild-Diesner-Straße 6:

<b>Wohnung (Nr. 11)</b>	<b>Top 10</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Gerhild-Diesner-Straße 10
Vertragsdatum	16.02.2023
Tagebuchzahl	2795/2023
Fläche	56,90 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 350.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5.125,95</b>
Anmerkung	Kaufpreis inkl. 1 TG

Im selben Gebäude konnten Wohnungstransaktionen ab dem Jahr 2020 erhoben werden. Aus den restlichen angeführten Vergleichspreisen kann kein genauer Rückschluss auf das Baujahr, Zustand und Ausstattung der Immobilien gezogen werden, außer dies wurde extra angeführt. Dazu wäre es notwendig den jeweiligen Kaufvertrag unter der angegebenen Tagebuchzahl auszuheben und im Detail einzusehen.

Die Quadratmeterpreise im selben Gebäude liegen zwischen rd. € 5.890,00 bis rd. € 7.580,00. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W1 mit Kaufvertrag vom 05.10.2020 um € 398.000,00 und mit selben Vertrag der Tiefgaragenabstellplatz TG5 um € 25.000,00 erworben wurde. Dies ergibt einen Preis von rd. € 6.980,00 je m<sup>2</sup> (inkl. Garten, Kellerabteil und Tiefgaragenabstellplatz).

Die Quadratmeterpreise der restlichen erhobenen Wohnungen im Nahbereich bewegen sich zwischen rd. € 3.289,00 bis rd. € 5.590,00 pro Quadratmeter.

Die unterschiedlichen Vergleichspreise können unter anderem darauf zurückgeführt werden, dass die verglichenen Objekte unterschiedliche Baujahre aufweisen. Des Weiteren wurden die Wohnungen teils mit und teils ohne Kfz-Abstellplätze bzw. Gartenanteile verkauft.

## 6. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert wird im Sinne des § 3 Abs. 1 LBG aus dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren ermittelt und der Marktlage angepasst. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist.

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Wohnung im **Sachwertverfahren** bewertet. Der Tiefgaragenabstellplatz wird pauschal ermittelt. Der **Sachwert** wird der Marktlage angepasst und als Verkehrswert ausgewiesen. Zwecks Plausibilisierung wurden zusätzlich Vergleichswerte von Wohnungstransaktionen in Arzl herangezogen.

In der 18. Ausgabe des jährlich erscheinenden Marktberichtes 2023 Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck der *“prochecked Immobilien OG”*, werden sämtliche Grundstückstransaktionen am Immobilienmarkt in der Stadt Innsbruck sowohl im Erst- als auch im Wiederverkauf erfasst. Grundlage dafür bilden die verbücherten Kaufverträge zuletzt im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Demzufolge belaufen sich die durchschnittlichen Neuanschaffungskosten in Arzl auf € 7.076,00 / m<sup>2</sup> bei 18 ausgewerteten Transaktionen. Im Wiederverkauf betrug der Mittelwert € 5.074 / m<sup>2</sup> bei 23 Auswertungen.

### 6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die errechneten Werte spiegeln aus Sicht des fertigenden Sachverständigen nicht die derzeitigen Immobilienpreise derartiger Liegenschaften in Arzl wider, weshalb es einer Korrektur des Sachwertes für die Wohnung in Höhe von -7,5 % in Anpassung an die Marktlage bedarf. Auch ist feststellbar, dass sich das steigende bzw. hohe Zinsniveau und der erschwerte Zugang zu Krediten aufgrund strengerer Vergaberichtlinien (KIM-Verordnung) negativ auf den Immobilienmarkt auswirkt.

### 6.2. VERKEHRSWERT DER WOHNUNG TOP W1

Sachwert	383.102,77	
7,50 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-28.732,71	
<b>Verkehrswert zum 03.04.2024 (gerundet)</b>		<b>354.000,00</b>
<b>(3) negativ wertbeeinflussende Umstände</b> 7,50 % Anpassung an die Marktlage ca.	-28.732,71	

Dies ergibt für die Wohnung einen Preis pro m<sup>2</sup> in Höhe von rd. € 5.840,00, was aufgrund der erhobenen Vergleichspreise, des vorangeführten Marktberichtes und vor allem auch aufgrund des Alters der Wohnung, als durchaus marktkonform anzusehen ist.

**6.3. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1694 KG 81103 Arzl mit der Anschrift 6020 Innsbruck, Rumer Straße 19 / EG / W1 beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (03.04.2024) gerundet:

**VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP W1****GERUNDET****€ 354.000,00****VERKEHRSWERT TIEFGARAGE TOP TG5****€ 22.000,00****VERKEHRSWERT TOP W1 UND TG5  
INKL. INVENTAR****€ 383.000,00**

Sachwert der Wohnung	€	383.102,77
Sachwert der Wohnung nach Marktanpassung	€	354.370,06
Tiefgaragenabstellplatz pauschal	€	22.000,00
Inventar gem. Pkt. 2.3.11.	€	7.000,00
Marktanpassung - 7,5%	€	28.732,71

**Anmerkung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen realisiert werden kann, vor allem wenn eine Liegenschaft kurzfristig oder unter Zwang veräußert werden soll. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzender Eigentümer) bzw. ein Verkauf ohne Zeitdruck etc., könnten auch höhere Preise erzielt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu erzielende Verkehrswert innerhalb einer Streuung von rd. +/- 15 % bis 20 % (*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 606*) des ermittelten Verkehrswertes. 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.

Wenns, am 17.04.2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige



**Beilagen:**

- Bescheid AZ: Maglbk/17018/BW-BV-BA/1/7 Baubewilligung Errichtung Wohnhaus vom 14.01.2019
- Bescheid AZ: Maglbk/17018/BW-BV-BA/2/2 Änderungsbescheid vom 21.10.2020
- Einreichpläne Grundrisse KG und EG vom 18.05.2020
- Grundbuchauszug EZ 1694 KG 81103 Arzl vom 21.03.2024
- Nutzwertgutachten des SV Ing. Gerald Lugger vom 02.11.2020