



Bezirksgericht Telfs  
Untermarktstraße 12  
6410 Telfs

**3 FAM 15/24a**

Innsbruck, am 23.08.2024

## BEFUND UND GUTACHTEN zur Ermittlung des Verkehrswertes

### FAMILIENRECHTSSACHE

#### **Antragssteller**

Ramona Baumgartner  
Weißbachgasse 34/Top 2b  
6410 Telfs

#### vertreten durch:

Dr. Mag. Gerhard SCHATNER  
Rechtsanwalt,  
Untermarkt 4a  
6410 Telfs

#### **Antragsgegner**

Peter Baumgartner  
Mühlgasse 2  
6170 Zirl

#### vertreten durch:

Dr. Stephan OPPERER  
Rechtsanwalt  
Eduard-Wallnöfer-Platz 1  
6410 Telfs

### LIEGENSCHAFT

B-LNr 21, 22, 23 und 24, EZ 32, KG 81313 Zirl  
182/718 Anteile an Wohnungseigentum Top W1, Mühlgasse 2, 6170 Zirl  
6/718 Anteile an Kfz-Abstellplatz Top A5, Mühlgasse 2, 6170 Zirl

## **AUFTRAG**

Der gezeichnete Sachverständige, Mag. Christian Peer, wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Telfs vom 10. Juni 2024, Abteilung 3, von Richterin Fr. Dr. Sabine Walter mit der Schätzung der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile beauftragt.

## **ZWECK DES AUFTRAGES (Wiedergabe der Beweisfragen)**

Vom gezeichneten SV sind Befund und Gutachten zu nachstehender Frage zu erstellen:

- Wie hoch war der Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Aufhebung der ehelichen Lebensgemeinschaft per 01.05.2023.

## **BEARBEITER**

Mag. Christian Peer  
Maria-Theresien-Straße 21  
6020 Innsbruck

## **WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

01.05.2023

## **ORTSAUGENSCHIN**

Der Lokalaugenschein fand am 30.07.2024 statt.

Das vorliegende Gutachten besteht aus 52 Seiten, davon 13 Seiten Beilagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung erstellt.

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	1
2.	Allgemeine Angaben.....	2
3.	Allgemeine Annahmen.....	4
4.	Unterlagen .....	6
5.	Literaturverzeichnis.....	6
6.	Befund, Beschreibung .....	8
6.1.	Grundbuch.....	8
6.1.1.	Gutsbestand.....	8
6.1.2.	Eigentümer und Wohnungseigentumsobjekt.....	9
6.1.3.	Dingliche Rechte und Lasten .....	10
6.1.4.	Wohnungseigentum .....	11
6.2.	Beschreibung der Liegenschaft .....	12
6.2.1.	Lage .....	12
6.2.2.	Verkehrsverhältnisse.....	19
6.3.	Allgemeine Beschreibung des Objektes .....	19
6.3.1.	Allgemein .....	19
6.3.2.	wesentliche Bescheide.....	19
6.3.3.	Zugang.....	20
6.3.4.	Bauausführung.....	20
6.3.5.	technische Beschreibung .....	20
6.3.6.	Energieausweis.....	21
6.3.7.	Nutzflächenaufstellung und Beschreibung der Wohnung.....	21
6.3.8.	Zubehör.....	23
6.3.9.	Hausverwaltung .....	23
6.3.10.	Instandhaltungszustand .....	23
6.3.11.	Miet- und Bestandverhältnisse .....	24
6.3.12.	KFZ-Abstellplatz Top A 5 .....	24
7.	Bewertung .....	27
7.1.	Allgemeine Vorbemerkungen .....	27
7.2.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren .....	27
7.2.1.	Vergleichswertverfahren .....	27
7.2.2.	Sachwertverfahren .....	28
7.2.3.	Ertragswertverfahren.....	28
7.3.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	29
7.3.1.	Markteinschätzung, Zielgruppe .....	29
7.3.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	29
7.3.3.	Umsatzsteuer .....	30
7.3.4.	Ermittlung des Vergleichswertes .....	30
7.3.5.	Ermittlung des Bodenwertes der Wohnung im Vergleichswertverfahren (Residualwert) .....	31
7.3.6.	Ermittlung des Sachwertes der Wohnung: .....	34
7.3.7.	Ermittlung des Ertragswertes der Wohnung:.....	35
7.3.8.	Vergleichswert des KFZ-Abstellplatzes .....	37
7.3.9.	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände .....	38
7.3.10.	Marktanpassung.....	38
7.3.11.	Ermittlung des Verkehrswertes .....	39
8.	Fotos.....	40
9.	Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	47

## 1. VORBEMERKUNGEN

Gegenstand der Wertermittlung der vorgenannten Objekte durch den fertigenden allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen sind die nachfolgenden, unter „3. Allgemeine Annahmen“ und „4. Unterlagen“ genannten Annahmen, Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen und wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass dem unterfertigenden Sachverständigen alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der Sachverständige im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt hat, behaltet sich der Sachverständige vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. kostenpflichtig abzuändern.

Das Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### **Auftraggeberin**

Bezirksgericht Telfs  
Untermarktstraße 12  
6410 Telfs

### **Antragstellerin**

Ramona Baumgartner  
Weißbachgasse 34/Top 2b  
6410 Telfs

*vertreten durch*

Dr. Mag. Gerhard SCHATNER  
Rechtsanwalt  
Untermarkt 4a  
6410 Telfs

### **Antragsgegner**

Peter Baumgartner  
Mühlgasse 2  
6170 Zirl

*vertreten durch:*

Dr. Stephan OPPERER  
Rechtsanwalt  
Eduard-Wallnöfer-Platz 1  
6410 Telfs

**Auftrag vom** 10.06.2024

### **Auftragsgegenstand**

1. Ermittlung des Verkehrswertes der Einheiten zum Stichtag 01.05.2023

**Bewertungsgegenstand** B-LNr 21, 22, 23 und 24, EZ 32, KG 81313 Zirl

- 182/718 Anteile an Wohnungseigentum Top W1, Mühlgasse 2, 6170 Zirl
- 6/718 Anteile an Kfz-Abstellplatz Top A5, Mühlgasse 2, 6170 Zirl

**Bewertungstichtag** 01.05.2023

**Tag des  
Ortsaugenscheines** 30.07.2024

**Teilnehmer am**

**Ortstermin:** Herr Peter Baumgartner (Antragsgegner)  
Herr RA Dr. Mag. Gerhard Schartner (rechtliche Vertretung  
der Antragstellerin)  
Herr RA Dr. Stephan Opperer (rechtliche Vertretung des An-  
tragsgegners)  
Herr SV Mag. Christian Peer (Sachverständiger)

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten die Einheiten vollständig besichtigt werden. Die Bewertung findet aufgrund einer uneingeschränkten Befundaufnahme statt.

### 3. ALLGEMEINE ANNAHMEN

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 - 3 LBG ermittelt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Soweit mündliche Auskünfte der bei der Besichtigung anwesenden Personen einfließen, wird deren Richtigkeit unterstellt.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilüberprüfungen vorgenommen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Gutachten um keine Beurteilung der Bausubstanz, sondern um die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des äußeren Augenscheines handelt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Verwendung von schädlichen Materialien oder Techniken erfolgte. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) sowie derer Ver- und Entsorgungsleitungen wird vorausgesetzt und wurde durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.

Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen,

Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.

Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Die in den Berechnungen verwendeten Flächen wurden aus dem aus den Angaben im Nutzwertgutachten entnommen und ihre Richtigkeit wird unterstellt.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das im Grundbuchsgesetz normierte Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Zur Richtigkeit des Verlaufes der Grundstücksgrenzen sowie zur Richtigkeit der Flächenangaben wird keine Stellungnahme abgegeben.

Währungsbeträge sind in Euro (EUR) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>).

Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft mit sämtlichen für die Nutzung notwendigen Genehmigungen versehen wurde. Eine Prüfung der behördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der behördlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen erfolgen mit einer Excel Tabelle und werden dann in ein Textverarbeitungsprogramm übernommen. Beim Nachrechnen kann es zu Differenzen aufgrund von Rundungen des Kalkulationsprogramms kommen.

Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive der zum Bewertungsstichtag verbundenen unselbständigen Bestandteile (z.B. Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro). Vorhandenes Inventar (z.B. Küche), Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Dieses Gutachten wird ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlager der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Vermögensschaden, soweit gesetzlich zulässig, auf dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag begrenzt.

## 4. UNTERLAGEN

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen / Grundlagen zugrunde:

- Grundbuchsauszug vom 18.08.2024
- Auszug aus dem Tiroler Rauminformationssystem (tiris)
- Besichtigungsprotokoll vom 30.07.2024
- Telefonat mit Herrn Robert Schneider am 22.08.2024
- Baubeschreibung vom 17.11.1988
- Baubescheid, Zl. 131-9/74-1988, vom 28.02.1989
- Bauanzeige, Zl. 131-9/74-1988, vom 28.06.1993
- Baubescheid, Zl. 131-9/13-1994, vom 20.06.1994
- Einreichplan zum Baubescheid vom 20.06.1994
- Kaufvertrag, TZ 2005/2011, vom 25.08.2011
- Nutzwertgutachten, TZ 1124/2022, vom 15.08.2016
- Wohnungseigentumsvertrag, TZ 1124/2022
- Abfrage von Kaufverträgen mit dem Webdienstleister „ImmonetZT“

## 5. LITERATURVERZEICHNIS

- Bienert/Funk (Hrsg.), „Immobilienbewertung Österreich“, ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage, 2022
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manz Verlag Wien, 7. Auflage, 2010
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Immobilien-Preisspiegel 2023, WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand Mai 2023
- Kleiber W. / Simon J. / Weyers G.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4., vollständig bearbeitete und erweiterte Auflage– Köln: Bundesanzeiger, 2002
- König R.: Liegenschaftsbewertung, Seminarunterlage für das Seminar am 09.11.2009
- Univ-Prof. Dr. Werner Doralt, Kodex des österreichischen Rechts, Baurecht Tirol 2021, Februar 2021
- Dr. Wolfgang Dirnbacher, MRG 2013, Das Mietrechtsgesetz, April 2013
- Dr. Wolfgang Dirnbacher, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Mai 2017
- Dr. Peter Wendlinger, Immobilienkennzahlen Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis, 2. Auflage, Juni 2018
- Dipl.-Ing. Werner M. Böhm / Dipl.-Ing. Manfred Eckharter / Dipl.-Ing. Ernst Karl Hauswirth / Dr. iur. Peter Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage, 2009
- Hon.-Prof. Dr. Helmut Würth / Dr. Madeleine Zingher / Dr. Peter Kovanyi, Dr.

- Ingmar Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage, Ergänzungsband 2016
- Dr. Christian Prodinger / Ing. Mag. Manuela Ziller, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 3. Auflage, Juni 2016
  - Dr. Erich René Karaschek / Mag. Georg Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
  - Hauptverband allgemein beeideten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Juni 2020
  - SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
  - Margaret Funk / Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage September 2009
  - Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2017
  - Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Verlag, 2018
  - Immobilienzeitschrift „Immo aktuell Immobilien – Steuern – Recht“, Februar 2022, Linde Verlag
  - Heimo Kranewitter, Österreichische Zeitschrift für „Liegenschaftsbewertung“, Manz Verlag
  - Sachverständige - Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
  - DI Dr. Richard Fritze, Bautechnik für die Immobilienwirtschaft, Juli 2022, Wien, Linde Verlag

## 6. BEFUND, BESCHREIBUNG

### 6.1. Grundbuch

#### 6.1.1. GUTSBESTAND

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchsatzung vom 18.08.2024 hat die Liegenschaft in EZ 32, Grundbuch 81313 Zirl, Bezirksgericht Telfs folgendes Ausmaß:

➤ Gst. – Nr. .26 im Ausmaß von 345 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Lediglich im Grenzkataster sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich festgelegt und kann auf die Richtigkeit der Flächen vertraut werden. Bei diesem Grundstück kann sich durch eine Neuvermessung oder Grenzverhandlung durchaus eine Flächenabweichung ergeben.

Auf dem Grundstück ist das Wohn- und Geschäftshaus Mühlgasse 2, 6170 Zirl, errichtet. An den Einheiten wurde Wohnungseigentum begründet.

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81313 Zirl EINLAGEZAHL 32  
BEZIRKSGERICHT Telfs

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 21, 22, 23, 24 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1124/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.26	GST-Fläche	345	
	Bauf.(10)	173	
	Bauf.(20)	172	Mühlgasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### 1. Abbildung: A1-Blatt GB-Auszug



2. **Abbildung: Auszug aus dem Tiroler Rauminformationssystem (tiris)**

### 6.1.2. EIGENTÜMER UND WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

Laut vorgenanntem Grundbuchsauszug ist für die zu bewertenden Einheiten, Wohnung Top W1 und Kfz-Abstellplatz Top A5, folgender Grundbuchsstand ersichtlich:

Gemäß B-Blatt sind

Frau  
 Ramona Baumgartner  
 Mühlgasse 2  
 6170 Zirl

und

Herr  
 Peter Baumgartner  
 Mühlgasse 2  
 6170 Zirl

jeweils mit 91/718 Anteile an Wohnung Top W1 und  
 jeweils mit 3/718 Anteile an Kfz-Abstellplatz Top A5.

im Rahmen einer Eigentümerpartnerschaft je zur Hälfte Eigentümer der zu bewertenden Einheiten.

In einer Eigentümerpartnerschaft gelten u.a. folgende Bestimmungen des WEG 2002:

- Die Eigentumspartner müssen Eigentümer je eines halben Mindestanteils sein, eine andere Gewichtung der jeweiligen Eigentumsanteile ist nicht möglich.
- Die Anteile dürfen nur gemeinsam belastet werden.
- Jeder der Partner darf seinen Anteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.
- Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand.
- Die Partner dürfen über die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes nur gemeinsam verfügen.
- Die Befugnisse zur Mitwirkung an der Eigentümergemeinschaft stehen den Partnern nur gemeinsam zu.

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

21 ANTEIL: 91/718

Ramona Baumgartner

GEB: 1966-03-02 ADR: Mühlgasse 2, Zirl 6170

a 2005/2011 Kaufvertrag 2011-08-25 Eigentumsrecht

b 1124/2022 Vertrag 2016-09-15 Eigentumsrecht

c 1124/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top W1

d 1124/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

22 ANTEIL: 91/718

Peter Baumgartner

GEB: 1964-01-05 ADR: Mühlgasse 2, Zirl 6170

a 2005/2011 Kaufvertrag 2011-08-25 Eigentumsrecht

b 1124/2022 Vertrag 2016-09-15 Eigentumsrecht

c 1124/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top W1

d 1124/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 3/718

Ramona Baumgartner

GEB: 1966-03-02 ADR: Mühlgasse 2, Zirl 6170

a 2005/2011 Kaufvertrag 2011-08-25 Eigentumsrecht

b 1124/2022 Vertrag 2016-09-15 Eigentumsrecht

c 1124/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top A5

d 1124/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

24 ANTEIL: 3/718

Peter Baumgartner

GEB: 1964-01-05 ADR: Mühlgasse 2, Zirl 6170

a 2005/2011 Kaufvertrag 2011-08-25 Eigentumsrecht

b 1124/2022 Vertrag 2016-09-15 Eigentumsrecht

c 1124/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top A5

d 1124/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

### 3. Abbildung: B-Blatt Grundbuchsauszug

#### 6.1.3. DINGLICHE RECHTE UND LASTEN

Laut aktuellem Grundbuchsauszug haften auf den Objekten folgende dingliche Rechte und Lasten:

Im Grundbuch sind keine Rechte eingetragen.

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
3 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

#### 4. Abbildung: A2-Blatt Grundbuchsauszug

Laut aktuellem Grundbuchsauszug haften auf den Objekten folgende dingliche Lasten:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 319/1911  
DIENSTBARKEIT des Durchfahrtsrechtes über Gst .26 für Gst  
.27/1 in EZ 2425  
15 auf Anteil B-LNR 21 bis 24  
a 2157/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-04-11  
PFANDRECHT EUR 123.600,--  
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS 12.300,-- für  
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.  
(FN 116309 v)

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

#### 5. Abbildung: C-Blatt Grundbuchsauszug

Das unter C-LNr. 1 eingetragene Durchfahrtsrecht regelt die Erschließung des östlich angrenzenden Grundstückes Gst-Nr. -26. Die Erschließung erfolgt durch den Hof der gegenständlichen Liegenschaft. Der Hof ist an der Nordseite situiert. Auf die gegenständliche Bewertung hat das Durchfahrtsrecht grundsätzlich keinen Einfluss.

Das Pfandrecht gem. C-LNr. 15 wird im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Wohnungseigentumsobjekte werden fiktiv geldlastenfrei bewertet.

### 6.1.4. WOHNUNGSEIGENTUM

Die Nutzwerte der beiden Einheiten sind wie folgt festgesetzt:

### **Top W1, Wohnung im 1. Obergeschoss:**

Vorraum	6,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
Küche	13,77 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,81 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	12,35 m <sup>2</sup>
Heiznische	1,17 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>89,52 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Zubehör:</u></b>	
Stauraum unter Stiege	3,93 m <sup>2</sup>

### **A5, Kfz-Abstellplatz Nr. 3, Nordseite der Liegenschaft (siehe Plan):**

Abstellplatz	2,50*5,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
--------------	-------------	----------------------

## **6. Abbildung: Auszug aus der Nutzwertfestsetzung**

### **6.2. Beschreibung der Liegenschaft**

#### **6.2.1. LAGE**

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Zirl.

Zirl ist eine Marktgemeinde mit 8.224 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Innsbruck Land. Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Telfs.

Zirl befindet sich im Inntal, am südwestlichen Ende des Karwendelgebirges, etwa 10 km westlich von Innsbruck. Das Gemeindegebiet liegt hauptsächlich an der Nordseite des Inns.

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren, aufgrund der Nähe zu Innsbruck, der guten Verkehrsanbindung und der vorhandenen Infrastruktur zu einer sehr beliebten Wohngemeinde entwickelt.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt mitten im Dorfkern, östlich des Schlossbaches und nördlich der Meilstraße. Die Mühlgasse führt im Westen an der Liegenschaft vorbei. Die nähere Umgebung ist aufgrund der zentralen Lage recht dicht bebaut. An das südlich angrenzende Gebäude ist das gegenständliche Gebäude in Blockbauweise angebaut, aber auch nach Norden und Osten besteht nur wenig Abstand zu den Nachbargebäuden. Nach Westen besteht keine unmittelbare Bebauung, zumal hier relativ nahe der Schlossbach vorbeifließt.

Nachstehend die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (Fussweg):

- Supermarkt: 0,21 km
- Bäckerei: 0,15 km
- Gasthaus: 0,09 km
- Postamt: 0,31 km
- Drogerie: 2,31 km
- Kindergarten: 0,20 km
- Volksschule: 0,50 km
- Neue Mittelschule: 0,75 km
- Polytechnische Schule Kematen: 4,26 km
- Arzt für Allgemeinmedizin: 0,19 km
- Apotheke: 0,09 km
- Bank: 0,15 km
- Tankstelle: 0,33 km
- Bushaltestelle: 0,07 km (Station: „Zirl Gemeindeamt“)
- Bahnhof Zirl: 2,45 km

positive Merkmale des Standortes (u.a.):

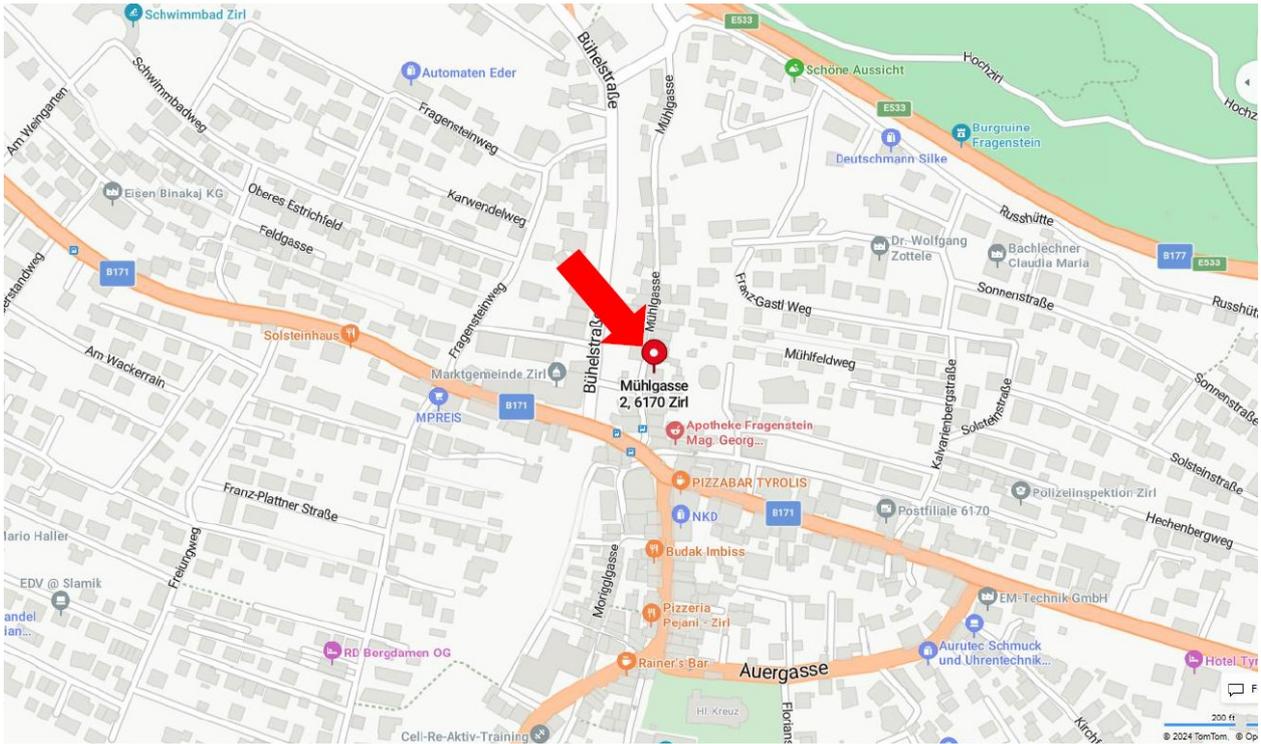
- Nähe zu Innsbruck
- positive Bevölkerungsentwicklung, beliebter Wohnort
- gute Versorgung mit den notwendigen Infrastrukturleistungen
- gute Erreichbarkeit

negative Merkmale (u.a.):

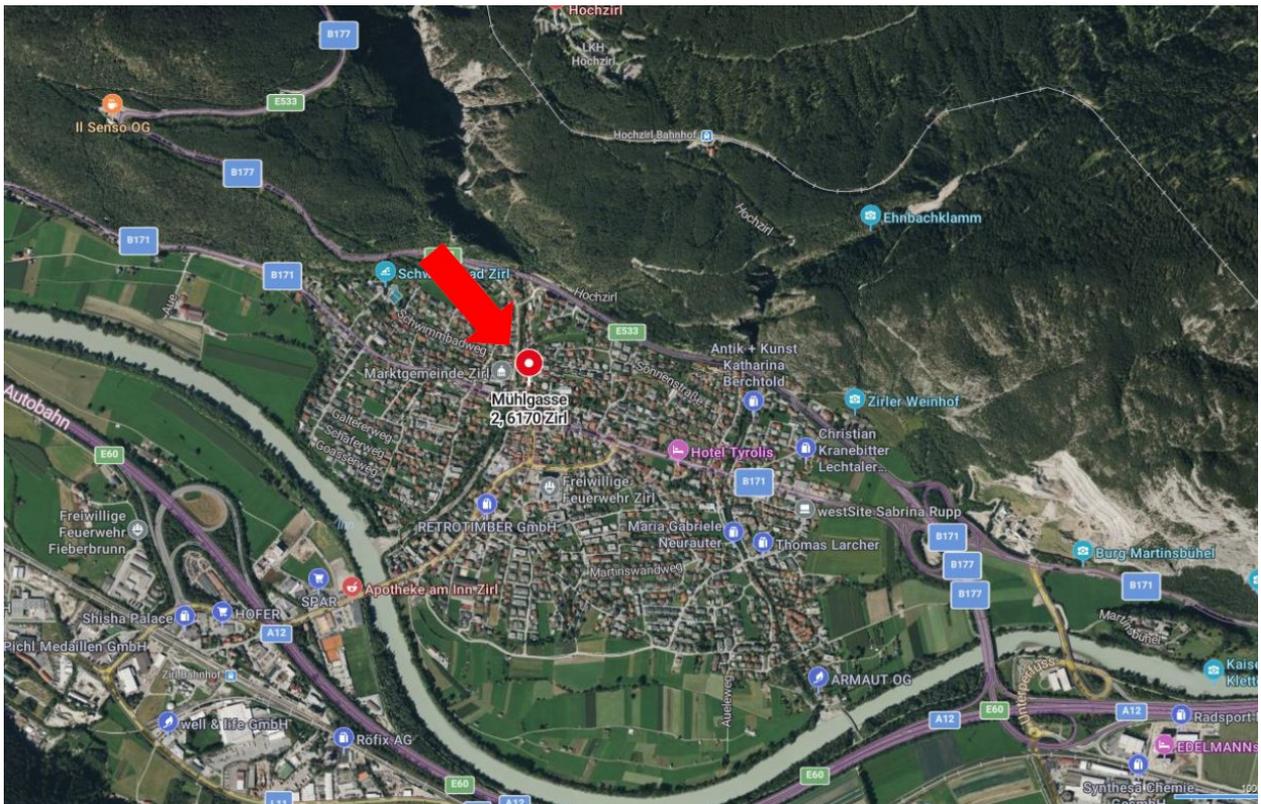
- dichte Bebauung in der Umgebung
- Entfernung zum Bahnhof

Die Lage von Zirl als Wohngemeinde kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden.

Die Lage der Liegenschaft innerhalb des Gemeindegebietes kann als gut bezeichnet werden.



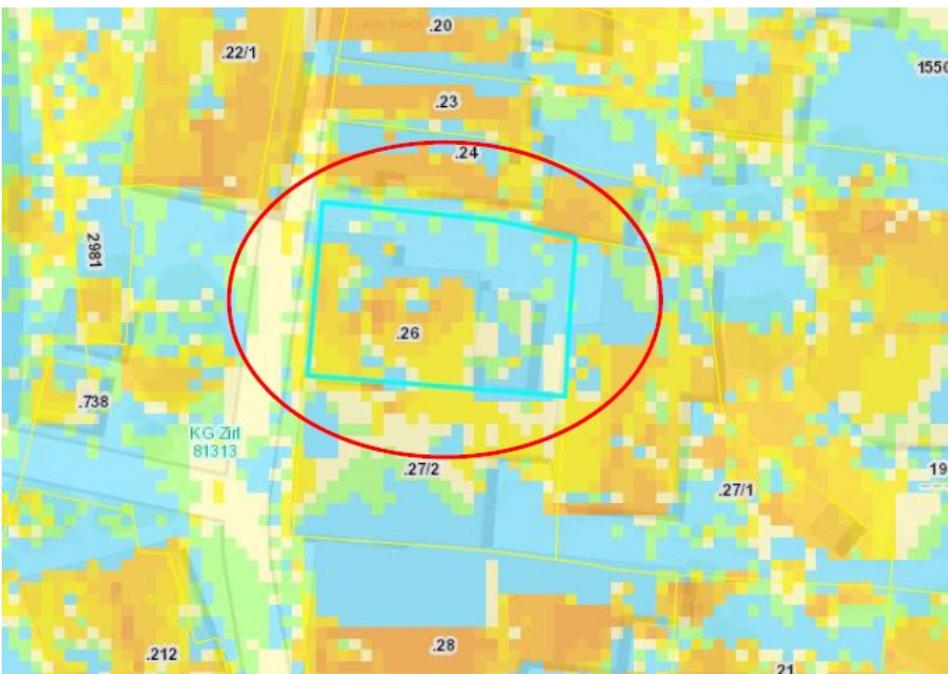
7. Abbildung: Straßenkarte



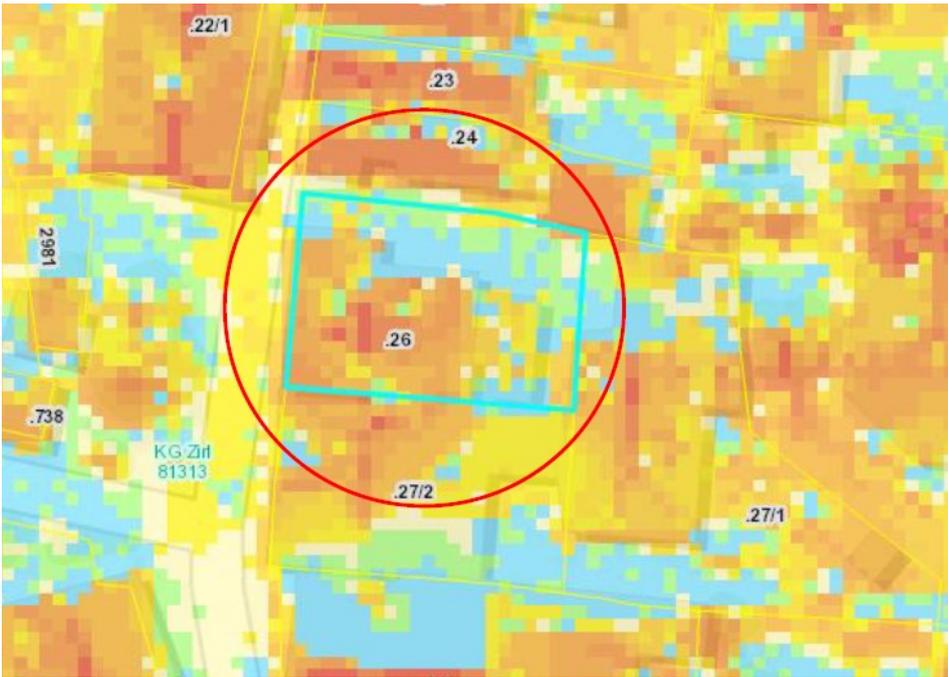
8. Abbildung: Lage innerhalb von Zirl



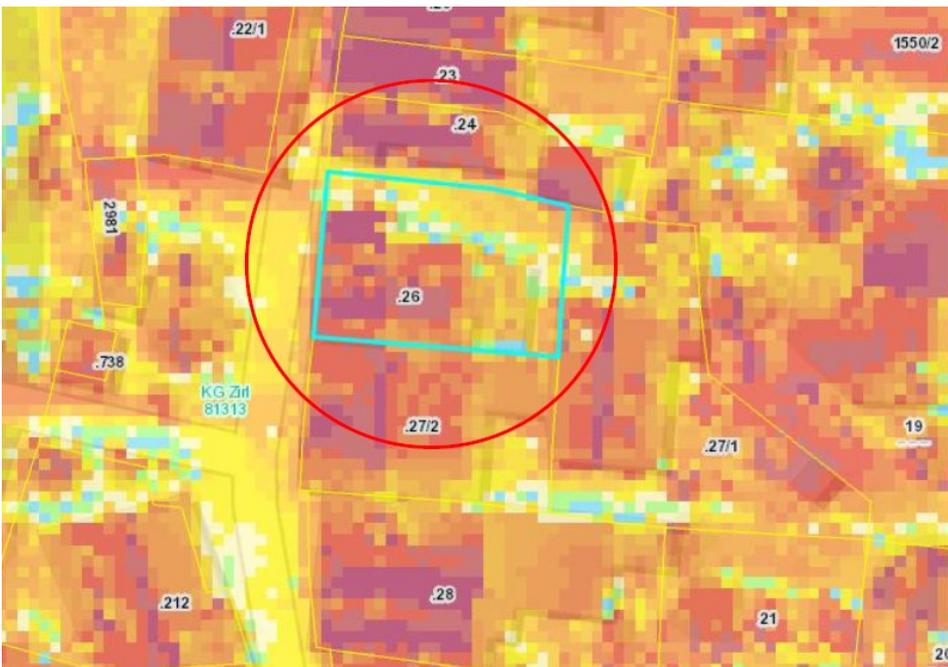
9. **Abbildung: Orthofoto**



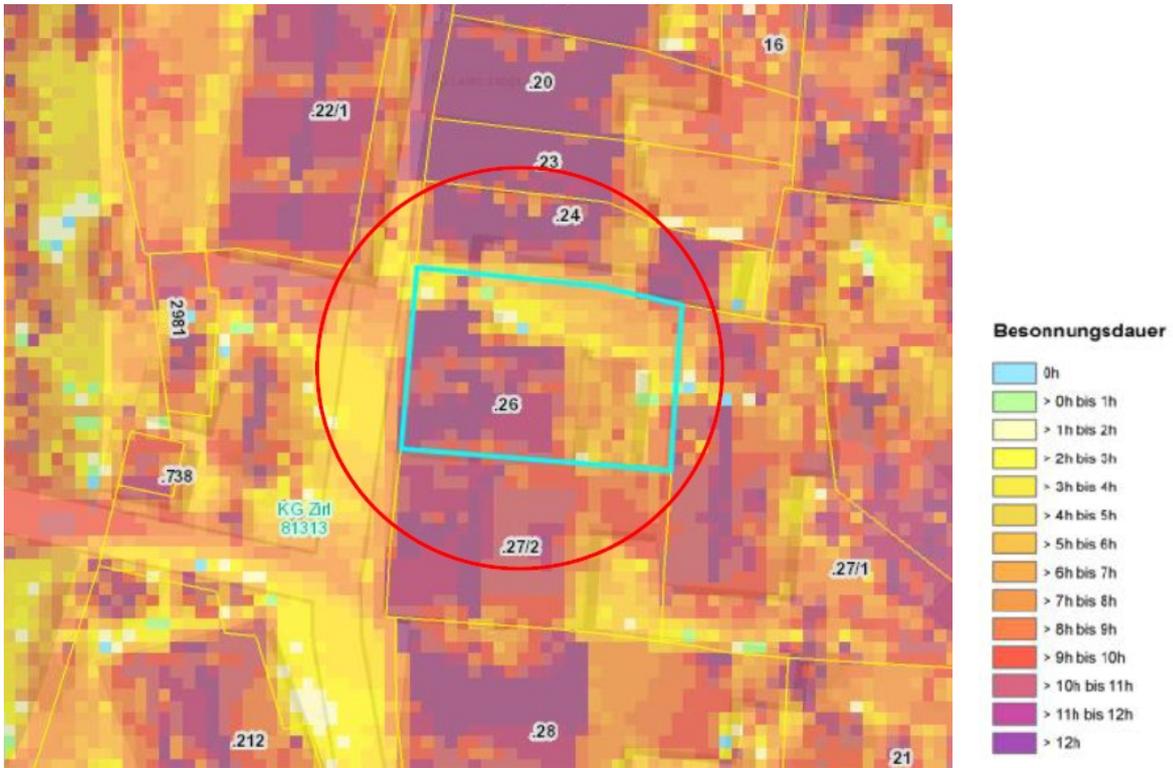
10. **Abbildung: Sonnenstunden am 21. Dezember**



11. **Abbildung: Sonnenstunden am 21. Februar**



12. **Abbildung: Sonnenstunden am 21. April**



13. Abbildung: Sonnenstunden am 21. Juni / Legende Sonnenstunden

## Lärmbelastung Straße

Mühlgasse 2, 6170 Zirl

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



### Legende

sehr leise (ab 55 db)	leise (ab 60 db) = normalem Gespräch	mittel (ab 65 db)	laut (ab 70 db) = Staubsauger	sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser
-----------------------	---	-------------------	----------------------------------	--------------------------------------

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## 14. Abbildung: Lärmbelastung Straße

## **6.2.2. VERKEHRSVERHÄLTNISSE**

Das Grundstück ist über das öffentliche Straßengut erreichbar.

Die Liegenschaft verfügt über einige Abstellplätze, aber keine Besucherparkplätze. Die Verfügbarkeit von öffentlichen Parkplätzen in der Umgebung ist mäßig.

Der nächste Autobahnanschluss ist ca. 3 Fahrminuten entfernt. Für eine Autofahrt in das Zentrum von Innsbruck benötigt man ca. 20 Minuten.

Von der nah gelegenen Haltestelle „Zirl Gemeindeamt“ verkehren die Regionalbusse „456“ und „350“ nach Innsbruck. Die Busse fahren in etwa im ½-Stunden-Takt. Je nach Strecke beträgt die Fahrtzeit nach Innsbruck ca. zwischen 18 und 28 Minuten.

Der Bahnhof von Zirl ist fußläufig ca. 20 Minuten entfernt. Vom Bahnhof Zirl verkehren in regelmäßigen Abständen Züge nach Innsbruck und in das Tiroler Oberland, die Fahrt zum Hauptbahnhof Innsbruck dauert ca. 15 Minuten.

## **6.3. Allgemeine Beschreibung des Objektes**

### **6.3.1. ALLGEMEIN**

Auf dem Grundstück ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 3 Einheiten errichtet.

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss besteht eine Tierarztpraxis, in den beiden Obergeschossen je eine Wohnung.

An das Gebäude ist nach Osten eine Garage angebaut, diese beinhaltet 2 Garagenplätze.

Im Freigelände bestehen laut Nutzwertgutachten weitere 3 Abstellplätze, einer davon ist der gegenständliche Abstellplatz „A5“. Nähere Informationen dazu siehe Kap. 6.3.11.

Die gegenständliche Wohnung, Top W 1, befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Geschoss.

### **6.3.2. WESENTLICHE BESCHEIDE**

Im Bauakt der Gemeinde liegen Unterlagen ab dem Jahr 1987 auf. Ältere Dokumente liegen nicht auf. Das Gebäude ist jedoch wesentlich älter, offensichtlich gibt es über den älteren Bestand keine offiziellen Unterlagen.

- Baubescheid, Zl. 131-9/74-1988, vom 28.02.1989

Genehmigung für die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und den Umbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zu einer Doppelgarage. Mit diesem Bescheid wurde im Wesentlichen die Errichtung des 2. Obergeschosses genehmigt. Die gegenständliche Wohnung war zu diesem Zeitpunkt bereits Bestand.

- Bauanzeige, Zl. 131-9/74-1988, vom 28.06.1993

Genehmigung diverser Änderungen an der Fassade.

- Baubescheid, Zl. 131-9/13-1994, vom 20.06.1994

Genehmigung zur Errichtung einer Kleintierpraxis im Erdgeschoss.

### **6.3.3. ZUGANG**

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über das öffentliche Straßennetz.

Der Zugang zur Wohnung Top W1 erfolgt an der Nordseite des Gebäudes, zuerst vertikal über eine überdachte Außentreppe und dann horizontal über ein innenliegendes Stiegenhaus, welches im Osten des Gebäudes positioniert ist.

### **6.3.4. BAUAUSFÜHRUNG**

- Über die genaue Bauausführung gibt es keine Unterlagen.
- Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Außenmauern sind als sehr dicke Steinwände ausgeführt. An den Außenmauern ist ein Thermoputz angebracht, ansonsten gibt es keine Wärmedämmung.
- Die Decke ist lt. Angaben des Eigentümers eine alte Gewölbedecke.
- Fenster: Holz, 2fach verglast, aus dem Jahr 1982
- Kunststofftüren, Kunststoffzargen

### **6.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

- Heizung: eigene Gastherme in der Wohnung, wurde im Jahr 1989 eingebaut
- Wärmeabgabe: Radiatoren

- Zusätzlich ein Ofen im Wohnzimmer
- Warmwasser über elektrischen Boiler im Bad
- Elektroleitungen veraltet, kein FI-Schalter

### 6.3.6. ENERGIEAUSWEIS

Es liegt kein Energieausweis vor.

Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird, dann ist davon auszugehen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht.

Der Sachverständige möchte darauf aufmerksam machen, dass bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Objektes ein Energieausweis verpflichtend vorzulegen ist. Der Käufer oder Mieter könnte einen Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss). Rein rechtlich stellt das Versäumnis eine Verwaltungsübertretung dar und kann bei einer Anzeige mit bis zu rund € 1.500,00 bestraft werden.

### 6.3.7. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Die Nutzflächen wurden aus dem Nutzwertgutachten entnommen. Gemäß Angaben im Nutzwertgutachten wurden die Nutzflächen gem. Naturmaß angegeben.

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung
Vorraum	6,86	Boden Fliesen, Wände und Decken verputzt und gemalen, innenliegend
Abstellraum	1,57	ist mit dem Bad/WC zusammengelegt, gibt es in der Natur nichtg
Kinderzimmer	12,64	Boden Laminat, Wände und Decken verputzt und gemalen, Fenster nach Osten
Kinderzimmer	12,35	Boden Laminat, Wände und Decken verputzt und gemalen, Fenster nach Norden
Heiznische	1,17	Boden Fliesen, Wand und Decke verputzt und gemalen, hier ist die eigene Heiztherme untergebracht
Schlafzimmer	14,81	Boden Laminat, Wand teilweise tapeziert teilweise verputzt und gemalen, Decke verputzt und gemalen, nach Westen orientiert
Wohnzimmer	20,68	Boden Laminat, Wand teilweise tapeziert teilweise verputzt und gemalen, Decke verputzt und gemalen, nach Westen orientiert, verfügt über einen eigenen Ofen
Küche	13,77	Boden Laminat, Wand und Decke verputzt und gemalen, Fenster nach Westen, offener Übergang in das Wohnzimmer
Bad/WC	5,67	Boden Fliesen, Wand im Nassbereich verflies ansonsten verputzt und gemalen, Badewanne mit Handbrause, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Boiler, innenliegend - keine natürliche Belichtung/Belüftung
<b>Summe</b>	<b>89,52</b>	
Stauraum u. Stiege	3,93	im Stiegenhaus unter der Stiege gelegen, sehr niedrig, nur eingeschränkt nutzbar



### **6.3.8. ZUBEHÖR**

Der Wohnung ist ein Stauraum unter der Stiege als Zubehör zugeordnet. Es handelt sich um eine offene, unter der allgemeinen Stiege im Stiegenhaus gelegene Abstellfläche. Die Abstellfläche hat nur eine geringe Raumhöhe und ist nur begrenzt nutzbar.

Zu erwähnen ist auch die Terrasse im 1. Obergeschoss, also auf derselben Ebene wie die zu bewertende Wohnung. Die Terrasse ist als Allgemeinfläche gewidmet. Sie liegt über der Garage, ist vom Stiegenhaus aus erreichbar und hat eine Nutzfläche von 40,32 m<sup>2</sup>. Sie ist nach Osten in den Innenhof orientiert und ruhig gelegen. Derzeit wird die Terrasse nicht genutzt und ist in einem entsprechend verwahrlosten Zustand, grundsätzlich könnte sie aber, ohne größeren Aufwand, für eine regelmäßige Nutzung hergerichtet werden und würde den Eigentümern der Wohnung W 1 (und auch den anderen Eigentümern, es gibt allerdings nur 2 Wohnungen im Gebäude) zur Verfügung stehen!

### **6.3.9. HAUSVERWALTUNG**

Die Hausverwaltung wird von den Eigentümern selbst durchgeführt.

Es gibt keine Betriebskostenvorschreibung. Gemäß Angaben des Wohnungseigentümers belaufen sich die Betriebskosten auf:

- ca. € 53,00 p.m. für allgemeine Betriebskosten wie Wasser, Kanal, Versicherung, Müll etc. zuzüglich
- ca. € 91,00 p.m. f Heizkosten,
- in Summe ca. € 144,00 p.m. Betriebskosten.

D.s. ca. € 1,61/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Betriebskosten sind im Vergleich mit ähnlichen Objekten niedrig.

Es wird keine Instandhaltungsrücklage angespart, d.h. wenn an den allgemeinen Teilen Instandhaltungen durchzuführen sind, müssen diese durch Einmalzahlungen der Wohnungseigentümer finanziert werden!

### **6.3.10. INSTANDHALTUNGSZUSTAND**

Es liegen keine Protokolle von Eigentümersammlungen vor, auch kein Bericht gemäß ÖNORM B-1300, so dass keine Aussage über den Allgemeinzustand des Objektes getroffen werden kann.

Von Herrn Baumgartner wurden folgende notwendige Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung bekannt gegeben:

- Austausch der Heiztherme, diese wurde vor 35 Jahren eingebaut und ist am Ende ihrer Lebensdauer.

- Austausch der Innentüren, dies ist aufwendig, weil die Türen außerhalb der gängigen Normen liegen und eine Anpassung an die Norm aufgrund der dicken Mauern mit erhöhten Aufwand verbunden ist.

Gemäß Rücksprache mit Herrn Robert Schneider, ehemaliger Eigentümer des Gebäudes und Wohnungseigentumsorganisator, wurde die gegenständliche Wohnung zuletzt im Jahr 1979 umgebaut. Damals wurde die Heizung verlegt und ein Bad neu eingebaut, in diesem Zusammenhang wurden auch die Wasserleitungen und die Elektroleitungen erneuert.

### 6.3.11. MIET- UND BESTANDVERHÄLTNISSE

Die Wohnung wird aktuell vom Hälfteeigentümer, Herrn Peter Baumgartner, bewohnt.

Das Gebäude befindet sich gem. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG im Vollausbereich des MRG (Mietrechtsgesetzes!). Bei einer etwaigen Vermietung gelten keine mietzinsrechtlichen Beschränkungen, es kann der freie Mietzins vereinbart werden.

Für die Ermittlung des Ertragswertes ist es notwendig, die marktkonforme Miete für die Wohnung zu ermitteln. Gemäß Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer wurden im Jahr 2023 Wohnungen im Bezirk Innsbruck Land zu folgenden durchschnittlichen Mieten vermietet:

Wohnlage	Innsbruck (Land)											
	brauchbar bis 50 m <sup>2</sup>			brauchbar ab 50 m <sup>2</sup>			neuwertig bis 50 m <sup>2</sup>			neuwertig ab 50 m <sup>2</sup>		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	8,35	8,66	3,66	7,80	8,06	3,37	8,70	9,11	4,81	7,97	8,28	3,85
normal	9,24	9,71	5,03	8,83	9,18	4,01	9,98	10,49	5,05	9,73	10,22	5,02
gut	10,45	11,11	6,35	9,60	10,28	7,10	10,89	11,70	7,45	10,64	11,10	4,33
sehr gut	11,71	12,53	6,96	10,92	11,20	2,56	12,47	13,40	7,45	11,73	12,79	9,05

16. **Abbildung: Auszug aus dem Immobilien-Preisspiegel 2023 der Wirtschaftskammer**

Für die gegenständliche Wohnung wird eine marktübliche Miete in Höhe von € 10,00/m<sup>2</sup> p.m. exkl. USt. angesetzt.

### 6.3.12. KFZ-ABSTELLPLATZ TOP A 5

Ebenfalls zu bewerten ist der KFZ-Abstellplatz Top A 5.

Es handelt sich um einen nicht überdachten Abstellplatz im Freien. Der Parkplatz ist an der Nordseite des Gebäudes, direkt neben dem außenliegenden Stufenaufgang, positioniert.

Gemäß Rücksprache mit Herrn Baumgartner kann der Parkplatz in der Praxis nicht genutzt werden, da ansonsten keine Durchfahrtsmöglichkeit mehr zu den hinteren Parkplätzen, zur Garage und zur Grundparzelle 27/1 (hat ein Wegerecht) besteht. Dies konnte beim Augenschein nachvollzogen werden. Herr Baumgartner parkt, gemäß sei-

ner Aussage mit Zustimmung der Miteigentümer, auf einer Allgemeinfläche an der östlichen Grundstücksgrenze.

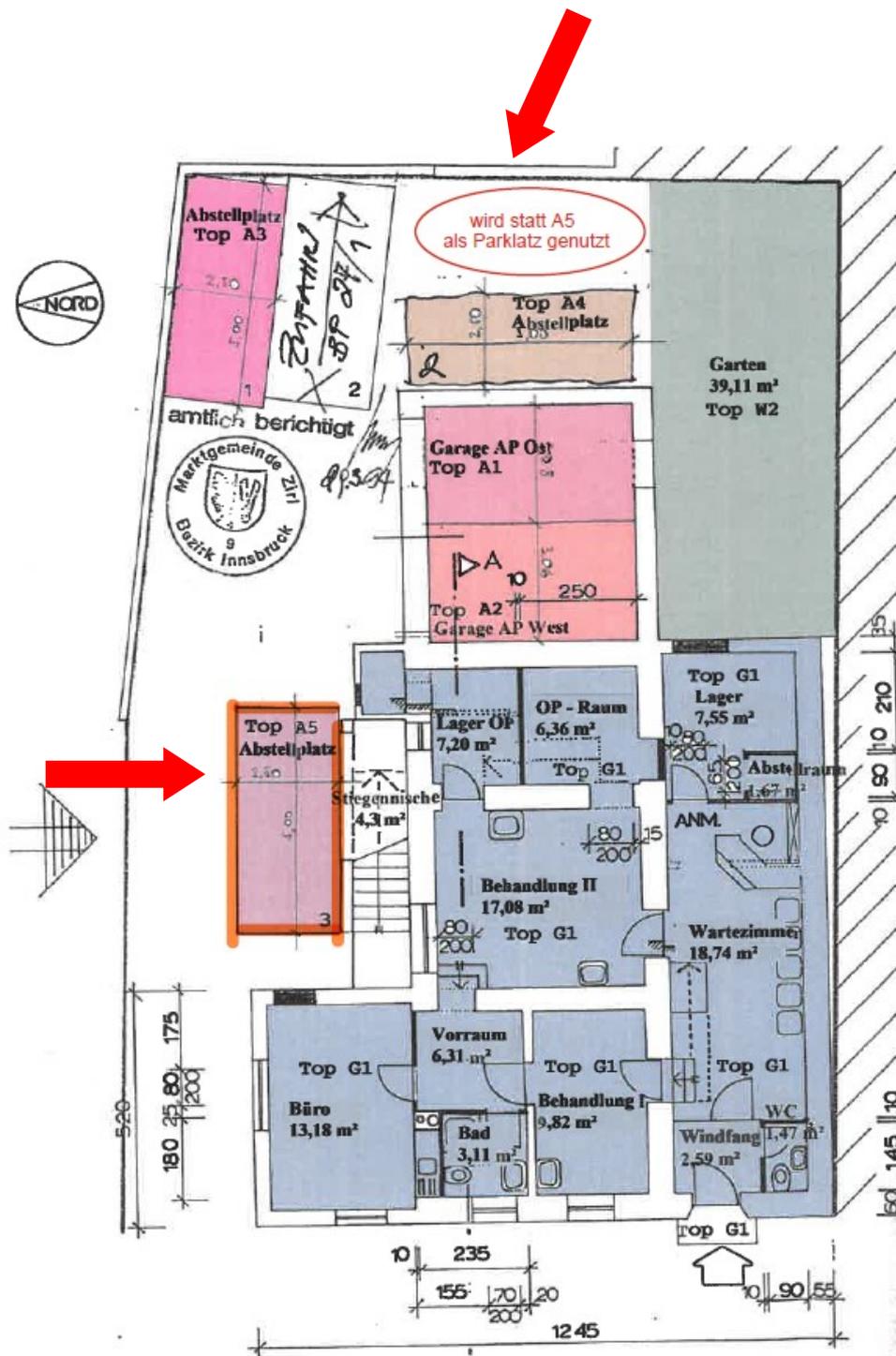
Beim Ortsaugenschein wurde vom fertigenden SV der Abstand zwischen Stufe und wahrscheinlicher Grundstücksgrenze (durch eine Mauer gekennzeichnet) gemessen. Es ergibt sich ein Abstand von ca. 4,33 m (am westlichen Ende des Parkplatzes) und ca. 4,18 m (am östlichen Ende des Parkplatzes). Gemäß OIB-Richtlinien muss ein Parkplatz in Längsaufstellung mindestens 2,30 m breit sein, wenn man diese Mindestbreite abzieht verbleiben noch ca. 1,88 m bzw. ca. 2,03 m für die Fahrspur. Die Fahrgassenbreite hat lt. OIB-Richtlinie mindestens 3,00 m breit zu sein, für eine Feuerwehrezufahrt sogar mindestens 3,50 m. D.h. in der Praxis kann der Abstellplatz A 5 nicht genutzt werden, da ansonsten keine Zufahrt in den nord-östlichen Bereich der Liegenschaft und zur Grundparzelle 27/1 möglich ist! Es besteht auch keine Bodenmarkierung für den Abstellplatz!

Erschwerend kommt dazu, dass sich der Bereich, in dem die Müllcontainer abgestellt sind, in einem Hohlraum direkt unter dem Stufenaufgang befindet. Dieser Bereich kann nur über den Abstellplatz A 5 erreicht werden!

Der Abstellplatz ist im Einreichplan zum Baubescheid Zl. 131-9/13-1994 eingezeichnet. Ob er dadurch als baubehördlich genehmigter Abstellplatz angesehen werden kann ist eine Rechtsfrage die der fertigende SV nicht beurteilen kann. Das erforderliche Mindestmaß von 6,00 m Länge ist jedenfalls nicht gegeben (der Parkplatz ist lt. Einreichung bzw. lt. Nutzwertgutachten 5,00 m lang). Es kann aber sein, dass der Parkplatz zum Zeitpunkt der Bewilligung im Jahr 1994 dem damaligen gesetzlichen Standard entsprochen hat.

Letztendlich muss festgestellt werden, dass der gegenständliche Abstellplatz tatsächlich nicht funktioniert, und das Wohnungseigentum am Abstellplatz A 5 eigentlich aufgehoben werden müsste.

Ob am Ausweich-Abstellplatz Wohnungseigentum begründet werden kann, kann vom fertigenden SV nicht abschließend beurteilt werden. Es ist aber anzunehmen, dass keine ausreichende, den Richtlinien entsprechende Zufahrtsmöglichkeit (Rangierbereich) besteht und eine Begründung daher nicht möglich ist.



17. Abbildung: Lage Abstellplatz A5

## 7. BEWERTUNG

### 7.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt, den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache 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.

Weiters legt das Liegenschaftsbewertungsgesetz fest, dass für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Es wird 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. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung notwendig sein, so behaltet sich der Sachverständige vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

### 7.2. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Nachstehend findet sich eine kurze Beschreibung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren. Die genaue Verlautbarung der Verfahren aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) findet sich im Anhang wieder.

#### 7.2.1. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sog. Vergleichswerte, zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Den Regelfall bildet der mittelbare bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen werden müssen.

Die im Rahmen des Vergleichs herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise sind zu bezeichnen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben. Die Kaufpreise müssen im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen, erzielt worden sein. Wurden die Kaufpreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart, so sind diese entsprechend den Preisschwankungen auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, welche 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 und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden können.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis bei Eigentumswohnungen der Fall.

### **7.2.2. SACHWERTVERFAHREN**

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählen 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 Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich dem gegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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 den Wert beeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht, sowie die Beschaffungskosten für die Liegenschaft und die darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden potentiellen Käufergruppen von vorrangiger Bedeutung sind.

### **7.2.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum ange-

messenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache erzielt wurden. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Das Ertragswertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, die primär zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind oder dazu verwendet werden könnten.

### **7.3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **7.3.1. MARKTEINSCHÄTZUNG, ZIELGRUPPE**

Der Verkehrswert ist immer aus Sicht der Käufer zu beurteilen.

Aus Sicht des Sachverständigen kommen für die zu bewertenden Objekte 2 Käufergruppen in Frage:

a) Eigennutzer

b) Anleger

Nachfolgend wird der Wert für beide Interessentengruppen erhoben, um zu sehen, von welcher Käufergruppe der höhere Preis gezahlt wird.

#### **7.3.2. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Grundsätzlich obliegt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens dem SV, der sich jedoch bei der Auswahl gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes am Stand der Wissenschaft und den Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr zu orientieren hat.

Wie oben dargestellt wird der Wert der Wohnung sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren ermittelt. Der anteilige Bodenwert der Wohnung wird jedoch in einem abgeleiteten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert des KFZ-Abstellplatzes wird im Vergleichswertverfahren festgestellt.

### 7.3.3. UMSATZSTEUER

Die zu bewertende Einheit wurde ohne Umsatzsteuer erworben. Es ist daher sinnvoll, diese auch wieder ohne Umsatzsteuerbelastung zu verwerthen. Die Einheit wird nachstehend unter der Voraussetzung der Umsatzsteuerbefreiung gem. § 6 Abs 1 Z9 lit a UStG bewertet.

### 7.3.4. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

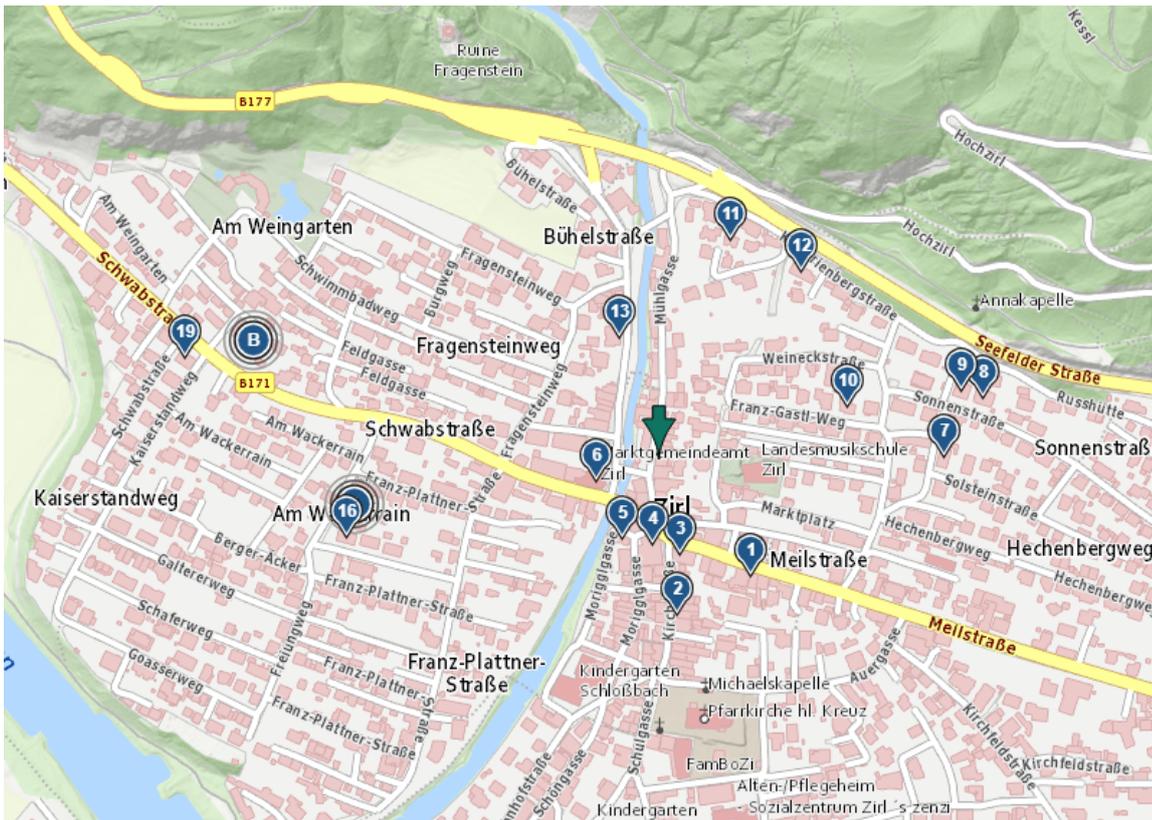
Wie im Kapitel 3.2.1 dargelegt, kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis bei Wohnungen im selben Gebäude der Fall. Es ist anzumerken, dass aber auch für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt werden, da für die Preisgestaltung auch die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes, der Instandhaltungszustand, die Ausstattung, die Größe usw. ausschlaggebend sind. Zusätzlich kann es in Einzelfällen zu nicht im Kaufvertrag festgehaltenen Zahlungen gekommen sein und hängt der Kaufpreis auch stark von den Marktkenntnissen und vom Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien ab.

Im gegenständlichen Objekt wurden in den letzten 5 Jahren keine Wohnung verkauft, so dass keine direkten Vergleichspreise erhoben werden konnten.

Zur Darstellung des Preisniveaus für gebrauchte Wohnungen wurden Kaufverträge über gebrauchte Wohnungen in der näheren Umgebung erhoben. Die Preise wurden auf den Bewertungsstichtag indexiert (Immobilienpreisspiegel der WKÖ, Preise für gebrauchte Wohnungen im Bezirk Innsbruck-Land). Wenn in den Kaufpreisen Autoabstellplätze inkludiert waren, wurden die Kaufpreise um einen Pauschalwert für den Abstellplatz gekürzt. Die angegebenen Nutzflächen beinhalten auch Keller (mit 20,00% der Fläche), Balkone und Terrassen (mit 25,00% der Nutzfläche) und Gärten (mit 10,00% der Fläche). Es zeigt sich folgendes Bild:

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m <sup>2</sup>	Adresse
1	Zirl	1694	2021	21.06.2021	640	97,69	485 000,00	552 761,31	5 658,29	Meilstraße 10 W Top 4, 3.OG
2	Zirl	1580	2020	16.06.2020	1659	68,96	230 000,00	282 273,43	4 093,29	Kirchstraße 7 Top 4 2. OG
3	Zirl	879	2019	28.03.2019	2451	32,00	104 000,00	135 545,17	4 235,79	Meilstraße 2 W 21
4	Zirl	694	2021	11.01.2021	1622	47,24	193 500,00	220 534,67	4 668,14	Kirchstraße 2 W Top 11
5	Zirl	527	2021	15.07.2020	2950	79,37	270 000,00	331 364,46	4 175,09	Moriggasse 2 W Top 12
6	Zirl	2896	2019	07.11.2019	2060	117,30	360 000,00	469 194,83	3 999,96	Büchelstraße 1 W 16
7	Zirl	24	2023	27.10.2022	1427	70,94	391 000,00	409 499,15	5 772,88	Solsteinstraße 3 W 1, EG
8	Zirl	298	2020	28.08.2019	2776	99,00	370 000,00	482 228,02	4 870,99	Sonnenstraße 20 W Top 9, 1.OG
9	Zirl	2030	2022	03.08.2022	1305	105,99	670 000,00	701 699,30	6 620,65	Sonnenstraße 22 Top 5, DG, Haus 1
10	Zirl	1146	2019	13.03.2019	2655	120,35	518 000,00	675 119,23	5 609,52	Franz-Gastl-Weg 4 W Top 6
11	Zirl	1493	2021	28.05.2021	2366	55,80	255 000,00	290 627,08	5 208,46	Wenzel-Skop-Weg 10 W Top 4, 1.OG
12	Zirl	1544	2020	18.06.2020	2751	105,26	540 000,00	662 728,91	6 296,11	Kalvarienbergstraße 31 Top 04
13	Zirl	896	2020	04.02.2020	1536	71,83	180 000,00	220 909,64	3 075,45	Franz-Plattner-Straße 12c W Nr. 2
14	Zirl	2852	2021	27.10.2021	1438	93,40	360 000,00	410 297,05	4 392,90	Schwabstraße 32b W B 8, 2. OG
15	Zirl	2500	2020	22.10.2020	1438	89,84	288 000,00	353 455,42	3 934,50	Schwabstraße 32b W A 6 II. OG
16	Zirl	2579	2019	02.07.2019	1668	94,06	300 000,00	390 995,69	4 156,88	Kaiserstandweg 2 W Top 4, 1.OG
Durchschnitt									4 884,47	

18. **Abbildung: Verkaufspreise gebrauchte Wohnungen**



19. **Abbildung: Lage Verkaufspreise gebrauchte Wohnungen**

Es zeigen sich Verkaufspreise zwischen rd. € 3.075,00/m<sup>2</sup> und rd. € 6.620,00/m<sup>2</sup> und ergibt sich ein Durchschnittspreis von rd. € 4.884,00/m<sup>2</sup>.

Die breite Preispalette zeigt, dass der Vergleichspreis nicht einfach aus den erhobenen Verkaufspreisen ermittelt werden kann, aus diesem Grund erfolgt nachstehend eine Bewertung im Sachwertverfahren.

### 7.3.5. ERMITTLUNG DES BODENWERTES DER WOHNUNG IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN (RESIDUALWERT)

Der zur Ermittlung des Sachwertes heranzuziehende Bodenwert wird durch das Residualwertverfahren ermittelt.

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der Verkehrswert der Liegenschaft nach einer fiktiven neuen Bebauung. Der Verkehrswert wird durch den möglichen Verkaufspreis neu errichteter Wohneinheiten festgelegt.

Zur Ermittlung des möglichen Verkaufspreises neu errichteter Wohnungen wurden vom gezeichneten SV Kaufpreise von Neubauprojekten in der näheren Umgebung erhoben.

Die angegebenen Nutzflächen beinhalten auch Keller (mit 20,00% der Fläche), Balkone und Terrassen (mit 25,00% der Nutzfläche), Gärten (mit 10,00% oder 5,00% der Fläche) etc. Wenn in den Kaufpreisen TG-Plätze inkludiert waren, wurden diese in Abzug

gebracht. Die Preise wurden auf den Bewertungsstichtag indexiert (Immobilienpreis-  
spiegel der WKÖ, Preise für neu errichtete Wohnungen im Bezirk Innsbruck-Land).

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/sm <sup>2</sup>	Einheit
1	Zirl	2832	2019	28.11.2019	3131	104,15	523 000,00	667 908,20	6 413,10	W Top 13, Haus B, 1.OG
2	Zirl	2243	2019	27.09.2019	3131	118,73	540 000,00	689 618,41	5 808,22	W Top 11, Haus B, EG
3	Zirl	1990	2019	22.08.2019	3131	58,65	262 042,00	334 646,27	5 706,31	W Top 07, Haus A, 1.OG
4	Zirl	1699	2019	26.07.2019	3131	86,89	424 242,00	541 787,21	6 235,00	W Top 01, Haus A, EG
5	Zirl	1699	2019	24.07.2019	3131	101,21	458 450,00	585 473,26	5 784,48	W Top 04, Haus A, EG
6	Zirl	1699	2019	24.07.2019	3131	77,13	418 750,00	534 773,53	6 933,23	W Top 09, Haus A, 2.OG
7	Zirl	1699	2019	24.07.2019	3131	89,46	443 000,00	565 742,51	6 323,79	W Top 14
8	Zirl	1699	2019	17.07.2019	3131	57,56	258 300,00	329 867,47	5 730,65	W Top 02, Haus A, EG
9	Zirl	1699	2019	17.07.2019	3131	79,51	366 200,00	467 663,45	5 881,78	W Top 05, Haus A, 1.OG
10	Zirl	1699	2019	17.07.2019	3131	54,48	240 800,00	307 518,73	5 644,36	W Top 06, Haus A, 1.OG
11	Zirl	1699	2019	17.07.2019	3131	115,65	475 574,00	607 341,82	5 251,35	W Top 12, Haus B, EG
Durchschnitt									5 970,02	

**20. Abbildung: Verkaufspreise Neubau Am Anger 8, Zirl**

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/sm <sup>2</sup>	Einheit
1	Zirl	233	2021	13.01.2021	437	48,21	269 324,40	307 308,49	6 373,84	W 4 1.OG
2	Zirl	233	2021	09.12.2020	437	74,24	305 000,00	369 786,65	4 981,03	W 3 EG
3	Zirl	233	2021	03.12.2020	437	128,05	871 722,00	1 056 889,03	8 253,91	W 15 DG
4	Zirl	592	2021	29.01.2020	437	48,06	288 770,00	350 109,15	7 284,83	W Top 14
Durchschnitt									6 980,48	

**21. Abbildung: Verkaufspreise Neubau Bühelstraße 11, Zirl**

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m <sup>2</sup>	Adresse
1	Zirl	3057	2021	02.12.2021	3062	166,71	1 117 800,00	1 275 448,62	7 650,70	W Top 01
2	Zirl	206	2022	24.01.2022	3062	134,48	864 000,00	887 004,32	6 595,86	W Top 09
3	Zirl	2955	2021	25.05.2021	3062	85,73	276 783,00	315 819,01	3 683,99	W Top 06
4	Zirl	755	2022	18.03.2022	3062	57,30	178 320,00	183 067,84	3 195,18	W Top 03
5	Zirl	1167	2023	21.04.2023	3062	57,11	302 400,00	302 400,00	5 295,51	W Top 02
Durchschnitt									5 911,91	

**22. Abbildung: Verkaufspreise Neubau Xanderweg 24, Zirl**

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m <sup>2</sup>	Adresse
1	Zirl	434	2021	09.01.2020	1158	122,60	522 500,00	633 486,96	5 167,21	Top 03 DG
2	Zirl	376	2021	06.03.2020	1158	70,02	374 000,00	453 443,30	6 475,91	Top 01 OG
Durchschnitt									5 642,95	

**23. Abbildung: Verkaufspreise Neubau Wetterkreuzweg 2, Zirl**

Ausgehend von dieser Recherche wird der mögliche Verkaufspreis für eine neu errich-  
tete Wohnung in der gegenständlichen Lage zum Bewertungszeitpunkt mit €  
6.500,00/m<sup>2</sup> anrechenbare Nutzfläche festgelegt.

Ausgehend von diesem möglichen Verkaufspreis werden alle Kosten, die für die Errich-  
tung der Wohnung anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem Verkaufs-

preis und den Errichtungskosten ergibt den möglichen Grundkostenanteil, den ein Bau-träger für die Wohnnutzfläche zu zahlen bereit ist.

Die für dieses Verfahren angesetzten Errichtungskosten gehen – gemäß dem gewähl-ten Preisansatz – von der Errichtung des Gebäudes in gehobener Ausführung aus. Die Errichtungskosten lassen sich aus der vom Sachverständigenverband herausgegebe-nen Baukostentabelle ableiten, die weiteren angesetzten Parameter entsprechen den Erfahrungswerten des Sachverständigen aus seiner Berufstätigkeit. Der angesetzte Wert entspricht den Empfehlungen aus der Baukostentabelle 2023!

Bis vor kurzem wurde in den meisten Bewertungsgutachten bei bebauten Grundstücken ein Bebauungsabschlag vorgenommen. Gemäß neueren Empfehlungen des Sachver-ständigenverbandes wird ein genereller Bebauungsabschlag nicht mehr empfohlen. Bei durchschnittlicher marktüblicher Bebauung eines Grundstückes ist ein Abschlag nicht gerechtfertigt. Das gegenständliche Grundstück ist marktüblich bebaut. Aus diesen Gründen erfolgt keine weitere Marktanpassung.

Für die gegenständliche Wohnung lässt sich der Grundstücksanteil pro m<sup>2</sup> anrechenba- rer Nutzfläche wie folgt ermitteln:

**Schritt 1:**

**Ermittlung der anrechenbaren Nutzfläche:**

Nutzung	Nfl.	Faktor	anrechenbare Nfl.
Wohnnutzfläche	89,52	1,00	89,52
Stauraum unter Stiege	3,93	0,10	0,39
<b>Summe anrechenbare Nfl.</b>			<b>89,91</b>

**Schritt 2:**

**Ermittlung der Herstellungskosten**

Richtwert:

Richtpreise für Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten gem. SV-Verband (inkl. Ust.):

für Mehrwohnhäuser bei gehobener Bauweise 4 000,00

**Schritt 3:**

**Ermittlung des Bodenwertes:**

Verkaufspreis Wohnung/m <sup>2</sup>	6 500,00		
abzüglich Errichtungskosten Wohnung inkl. NK inkl. Ust.	-4 000,00		siehe Nebenrechnung
abzüglich Erschließungskosten	-120,00	3,00%	der Errichtungskosten
abzüglich Marketing und Verwertung	-40,00	1,00%	der Errichtungskosten

abzüglich Projektmanagement	-60,00	1,50%	der Errichtungskosten
abzüglich Zwischenfinanzierung	-200,00	5,00%	der Errichtungskosten
abzüglich Bauträgerspanne	-650,00	10,00%	des Verkaufspreises
<b>Grundstückskosten inkl. Nebenkosten/m<sup>2</sup> WNfl.</b>	<b>1 430,00</b>		

### 7.3.6. ERMITTLUNG DES SACHWERTES DER WOHNUNG:

Im Sachwertverfahren werden die durchschnittlichen Neuanschaffungskosten in vergleichbarer Lage und Größe in Ansatz gebracht, also welcher Preis müsste bei einem Neubauprojekt für eine Wohnung in dieser Lage und dieser Nutzfläche bezahlt werden.

Jedes Gebäude verliert durch Alterung und Abnutzung an Wert. Deshalb müssen von den Neubaukosten Altersabschläge vorgenommen werden. Dazu wird die Restnutzungsdauer, ausgehend von der normal üblichen Nutzungsdauer und vom Alter des Gebäudes, angenommen. Bei Mehrwohnhäusern geht man von einer üblichen Nutzungsdauer von 50 - 80 Jahren aus. Erfahrungsgemäß kann der Höchstwert dieser Bandbreite, d.s. 80 Jahre, angesetzt werden.

Das gegenständliche Gebäude ist mehr als 100 Jahre alt und daher schon älter als die übliche Nutzungsdauer. In einem solchen Fall ist ein fiktives Baujahr anzunehmen. Das fiktive Baujahr wird mit dem Jahr der letzten großen Sanierung, das ist das Jahr 1979 (siehe Kap. 6.3.10.), angenommen.

#### Schritt 4:

##### Ermittlung der Alterswertminderung

fiktives Baujahr	1979
Nutzungsdauer gesamt	80
Ende Nutzungsdauer	2059
Bewertungsjahr	2023
Restnutzungsdauer	36
Alterswertminderung in %	55,00%
<b>Zeitwert des Gebäudeanteils</b>	<b>45,00%</b>

Insbesondere bei Eigennutzern wird im Regelfall besonderes Augenmerk auf die Verwirklichung der eigenen Vorstellungen gelegt, dies gilt speziell für die Ausführung, die Materialwahl, die Grundrisslösung etc. Ein Käufer rechnet hier für allfällige Adaptierungs- und Umbauarbeiten einen Abschlag ein, um seinen persönlichen Geschmack realisieren zu können bzw. honoriert bestimmte Ausstattungsmerkmale nicht, man spricht vom verlorenen Bauaufwand. Für diese Position werden folgende Auf- und Abschläge angesetzt:

- -10,00% für die gegenüber einem heutigen Standard einfacheren Baustandard (Dämmung, Materialien, Maße der Durchgangstüren, fehlender FI-Schalter),

- -2,50% für die fehlende zugeordnete Terrasse (dabei ist es berücksichtigt, dass es eine allgemeine Terrasse gibt die genutzt werden kann, ansonsten wäre der Abschlag höher),
- Summe der Auf- und Abschläge: -12,50%

Einrichtungsgegenstände sind nicht vom Auftrag umfasst und bleiben daher außer Ansatz.

Aus den oben dargestellten Prämissen ergibt sich der nachfolgende Sachwert der Wohnung:

#### Schritt 5:

#### Ermittlung des Sachwertes

anzusetzende Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	89,91	
Preis für neugebaute Wohnung/m <sup>2</sup>	6 500,00	
<b>Neuwert der Wohnung</b>	<b>584 434,50</b>	
abzüglich verlorener Bauaufwand	-73 054,31	-12,50%
<b>Zwischenwert</b>	<b>511 380,19</b>	
davon Grundanteil	128 575,59	
davon Gebäudeanteil	382 804,60	
Zeitwert des Gebäudeanteiles	172 262,07	45,00%
zuzüglich Bodenwert	128 575,59	
Sachwert der Wohnung	300 837,66	
<b>Sachwert gerundet:</b>	<b>300 800,00</b>	
Sachwert/m <sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche	3 345,46	
Sachwert/m <sup>2</sup> reine Wohnfläche	3 360,14	

#### 7.3.7. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES DER WOHNUNG:

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.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache erzielt werden. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen.

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

Die marktkonforme Miete für die Wohnung wurde bereits im Kap. 6.3.11. ermittelt und wird nachfolgend angesetzt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 3,0% vom Rohertrag berücksichtigt.

Die Kosten für die Instandhaltung werden gemäß Benchmarks mit € 15,00/m<sup>2</sup> p.a. angenommen.

Anwendungsbereich	Kosten
1. bis 5. Jahr	EUR 7,50 p.a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche
6. bis 10. Jahr	EUR 10,00 p.a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche
11. bis 15. Jahr	EUR 12,00 p.a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche
ab dem 16. Jahr	EUR 15,00 p.a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche
Garagen- und Einstellplätze	bis zu EUR 90,00 p.a. pro Stellplatz

Tabelle 43 Benchmarks für Instandhaltungskosten

**24. Abbildung: Benchmarks Instandhaltungskosten gem. Fachbuch „Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk“**

Bei der Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes für die Ertragswertberechnung orientiert sich der SV an der Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen. Die vom Verband getroffenen Empfehlungen zur Wahl des Kapitalisierungszinssatzes wurden für den Bewertungsstichtag in der Ausgabe 1/2023 neu angepasst. Empfohlen wird in guter Lage ein Zinssatz von 2,50% - 4,50%. In diesem Fall kann der Zinssatz mit 2,50% auf dem niedrigsten Wert dieser Bandbreite angesetzt werden, dabei ergibt sich eine plausible Nettorendite von rd. 3,50%.

Der Liegenschaftsreinertrag ist in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen. Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt, d.h. ewig nutzbar, so dass sich der Verzinsungsbetrag für den Bodenwert als Jahreswert einer ewigen Rente errechnet. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt den Jahresbetrag einer Zeitrente dar, dabei ist von der Restnutzungsdauer der Immobilie auszugehen.

Aus den vorstehenden Prämissen lässt sich folgender Ertragswert der Wohnung ermitteln:

**Schritt 6: Ermittlung des Ertragswertes der Wohnung:**

anrechenbare Nutzfläche der Wohnung (m <sup>2</sup> )	89,91	
monatliche Miete exkl. Betriebskosten p.m./m <sup>2</sup> exkl. Ust.	10,00	
Miete Wohnung p.m.	899,13	exkl. Betriebskosten exkl. Umsatzsteuer
Miete/Rohertrag pro Jahr	10 789,56	
Mietausfall	-323,69	3,00%
Instandhaltung	-1 348,70	15,00
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>9 117,18</b>	

Kapitalisierungszinsfuß	2,50%
Grundanteil	128 575,59
Jahresreinertrag Bodenwert	3 214,39
Gebäudeanteil am Reinertrag	5 902,79
Vervielfältiger laut Tabelle	23,56
Ertragswert Gebäudeanteil	139 047,57
Ertragswert	267 623,16
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>267 600,00</b>
Ertragswert/m <sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche	2 976,21
Ertragswert/m <sup>2</sup> reine Wohnfläche	2 989,28
Nettorendite auf Ertragswert	3,41%
Bruttorendite auf Ertragswert	4,03%

### 7.3.8. VERGLEICHSWERT DES KFZ-ABSTELLPLATZES

Die Preise von KFZ-Abstellplätzen und Garagen sind gut miteinander vergleichbar, daher werden diese meist zu Vergleichswerten gehandelt.

Vom fertigenden SV wurden Kaufpreise für Abstellplätze in der näheren Umgebung erhoben. Es zeigt sich folgendes Bild:

NR	KG	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Kaufpreis €	Anzahl	Preis/ Stellplatz	Adresse
1	Zirl	2161	2021	22.06.2021	2950	20000,00	2	10000,0	Morigglgasse 2a PKW-TG-AP TG 36.1+ TG 36.2
2	Zirl	1602	2019	19.06.2019	2950	80000,00	8	10000,0	Morigglgasse 2 TG37.1+TG37.2+TG38.1+TG38.2+ TG40.1TG40.2+TG41.1+TG41.2
3	Zirl	1338	2019	08.05.2019	2950	40000,00	4	10000,0	Morigglgasse 2 TG 43.1+ TG43.2+ TG 44.1 + TG44.2
4	Zirl	1339	2019	08.05.2019	2950	18000,00	2	9000,0	Morigglgasse 2 TG 28.1 + TG 28.2
5	Zirl	1121	2019	29.04.2019	2950	20000,00	2	10000,0	Morigglgasse 2 TG 39.1 + TG 39.2
6	Zirl	1321	2019	05.04.2019	2950	20000,00	2	10000,0	Morigglgasse 2 TG 42.1+TG 42.2
7	Zirl	1322	2019	05.04.2019	2950	20000,00	2	10000,0	Morigglgasse 2 TG45,1 + TG 45.2
8	Zirl	2382	2020	21.10.2020	2960	6000,00	1	6000,0	Kalvarienbergstraße 20 a Top WP 6
9	Zirl	403	2022	20.01.2022	2958	12000,00	1	12000,0	Kalvarienbergstraße 16 Freistellplatz FST 15
10	Zirl	1729	2021	31.05.2021	2958	4000,00	1	4000,0	Kalvarienbergstraße 16 PKW-AP FST 14
11	Zirl	2587	2021	30.09.2021	2790	16000,00	2	8000,0	Sonnenstraße 16 FST 01 + FST 03
12	Zirl	881	2023	16.02.2023	1268	24000,00	1	24000,0	Kalvarienbergstraße 5 W Garagenbox GB 08
13	Zirl	702	2023	06.03.2023	1268	20000,00	1	20000,0	Kalvarienbergstraße 5a TGST 07
14	Zirl	2759	2022	22.08.2022	1268	20000,00	1	20000,0	Kalvarienbergstraße 5a Garagenbox GB 03
15	Zirl	2087	2021	16.07.2021	2872	17500,00	1	17500,0	Kirchfeldstraße 7b PKW-TG-AP Top STP 17
16	Zirl	2087	2021	16.07.2021	2872	17500,00	1	17500,0	Kirchfeldstraße 7b PKW-TG-AP Top STP 18
17	Zirl	2087	2021	16.07.2021	2872	17500,00	1	17500,0	Kirchfeldstraße 7b PKW-TG-AP Top STP 19
18	Zirl	2087	2021	16.07.2021	2872	17500,00	1	17500,0	Kirchfeldstraße 7b PKW-TG-AP Top STP 20
19	Zirl	570	2024	28.02.2024	2778	12000,00	1	12000,0	Auergasse 8 PKW AP 6
20	Zirl	589	2022	16.02.2022	2669	20000,00	1	20000,0	Meilstraße 24b Top AP 01
21	Zirl	639	2021	10.02.2021	2527	12700,00	4	3175,0	Johann-Paul-Gruber-Weg 2a KFZ-Abstellplatz TG 37 + TG 38 + TG39 + TG40
22	Zirl	2619	2022	12.10.2022	646	18000,00	1	18000,0	Bahnhofstraße 21 P 13
23	Zirl	2703	2020	06.11.2020	817	25000,00	1	25000,0	Franz- Seelos- Weg 5 KFZ Abstellplatz AAP 22
Durchschnitt								11373,8	

### 25. Abbildung: Verkaufspreise Abstellplätze

Beim gegenständlichen Abstellplatz handelt es sich um einen nicht überdachten Abstellplatz im Freien. Der Verkehrswert eines solchen Abstellplatzes liegt im unteren Be-

reich der erhobenen Vergleichspreise und wäre normalerweise mit € 5.000,00 festzulegen.

Im Kapitel 6.3.12. wurde dargestellt, dass der Abstellplatz nicht funktioniert und das Wohnungseigentum am Abstellplatz eigentlich aufgehoben werden müsste. Aus diesem Grund wird der Abstellplatz mit € 0,00 bewertet.

**Schritt 7: Vergleichswert des Abstellplatzes:**

Vergleichswert Abstellplatz Top A5	0,00
<b>Vergleichswert Abstellplatz Top A5 gerundet</b>	<b>0,00</b>

### **7.3.9. BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

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

Im Grundbuch sind, wie in Kap. 6.1.3. dargestellt, keine Rechte oder Lasten eingetragen, die in der Bewertung zu berücksichtigen sind.

Von Herrn Baumgartner wurde im Rahmen der Besichtigung angegeben, dass er ein mündlich vereinbartes Recht hat, einen provisorischen Abstellplatz im südöstlichen Bereich der Liegenschaft zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Recht weiterhin bestehen bleiben kann und ist dieses Recht entsprechend zu bewerten.

Das Recht wird mit 50,00% des im Kapitel 7.3.8. angegebenen, üblichen Verkehrswertes eines nicht überdachten Abstellplatzes im Freien bewertet, d.s. € 2.500,00.

**Schritt 8: Bewertung der Nutzungsmöglichkeit eines Abstellplatzes**

Nutzungsmöglichkeit Abstellplatz	2 500,00
<b>Nutzungsmöglichkeit Abstellplatz gerundet</b>	<b>2 500,00</b>

### **7.3.10. MARKTANPASSUNG**

Kern der Ableitung von Verkehrswerten aus den Ergebnissen von Sach- und / oder Ertragswerten ist die Anpassung an die gegenwärtige Marktlage. Hierbei dürfen grundsätzlich nur Zu- oder Abschläge angewandt werden die nicht bereits bei den Eingangsparametern der Bewertung berücksichtigt wurden.

Die ermittelten Werte entsprechen den Marktverhältnissen und können ohne weitere Zu- und Abschläge angesetzt werden.

### 7.3.11. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert der Einheiten ermittelt sich aus dem Sachwert der Einheit, zuzüglich Vergleichswert des Abstellplatzes und zuzüglich des Rechts zur Nutzung eines provisorischen Abstellplatzes.

#### Schritt 9: Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 01.05.2023

Sachwert der Wohnung Top W1	300 800,00
zuzügl. Vergleichswert des Abstellplatzes Top A5	-
zuzügl. Nutzungsmöglichkeit Abstellplatz	2 500,00
<b>Verkehrswert Wohnung W1 und Abstellplatz A5</b>	<b>303 300,00</b>

Der Verkehrswert beinhaltet keine Einrichtungsgegenstände!

Schlussbemerkung:

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“. Dies setzt auch eine realistische, angemessene Zeit für die Verkaufsbemühungen sowie ein freundliches Marktumfeld voraus. Bei einem Verkauf unter Zeit- oder sonstigem Druck oder zur Unzeit wird unter Umständen nur ein geringerer Preis erzielt werden können. Bei entsprechend positivem Zusammentreffen von Marktfaktoren ist auch eine Abweichung nach oben möglich.

Der Wert jeder Liegenschaft bewegt sich in einer Bandbreite, wobei die Bandbreite noch richtiger Bewertungen in der Größenordnung von +/- 10% - 15% liegt. Das Ziel jedes Sachverständigen muss es sein, die Bewertung so durchzuführen, dass der ermittelte Verkehrswert in der Mitte dieser Bandbreite liegt. Die Angabe dieser Bandbreite ist im Allgemeinen nicht üblich. Bei einem beabsichtigten Kauf oder Verkauf erscheint es dem unterfertigten Sachverständigen jedoch sinnvoll, den Auftraggeber über diese Bandbreite aufzuklären.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der recherchierten und bekannten Fakten. Sollten neue wertrelevante Informationen oder Fakten auftauchen bzw. bekannt werden, behält sich der SV eine Korrektur der Bewertung vor.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Christian Peer  
Innsbruck, am 23.08.2024

## 8. FOTOS



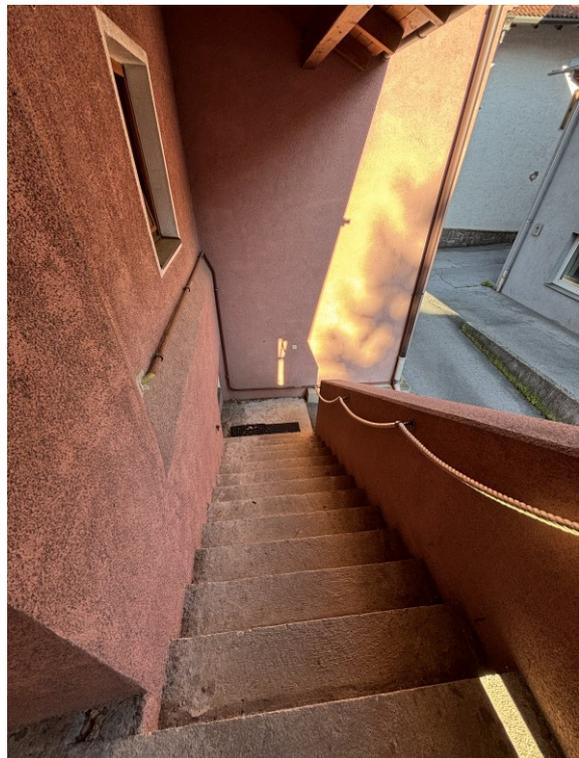
Ansicht von Osten



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht Norden



Stiegenaufgang



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Vorraum



Vorraum



Küche



Küche



Wohnraum



Wohnraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad/WC



Bad/WC



Bad/WC



Bad/WC



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Heiznische



Stauraum unter Stiege



Terrasse allgemein



Terrasse allgemein



Kfz-Parkplatz A5



Kfz-Parkplatz und Durchfahrt



Zufahrt von Mühlgasse

## 9. AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ

### **Liegenschaftsbewertungsgesetz**

#### **Geltungsbereich**

*§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.*

*(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.*

#### **Bewertungsgrundsatz**

*§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

*(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

#### **Allgemeine Regeln für die Bewertung**

*§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

*(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

*(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.*

*(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.*

#### **Vergleichswertverfahren**

*§ 4. (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 wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

### **Ertragswertverfahren**

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

*(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 (Bewirtschaftungsaufwands) 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 Reinertrags 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.*

### **Sachwertverfahren**

*§ 6. (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.*

## **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat 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.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

## **Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens**

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

## **Besondere Erfordernisse des Gutachtens**

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

An  
BG Telfs  
Untermarktstraße 12  
6410 Telfs

**Eingabe zu: 3 FAM 15/24a**

Elektronisch eingebracht: 23.08.2024 16:05:04  
Christian Franz Peer

Maria-Theresien-Straße 21, 6020 Innsbruck  
E-Mail: info@sv-peer.at  
Zeichen: -

1 Anhang

---

**Verkehrswertgutachten**

---

**Einbringer**

Christian Franz **Peer**  
Maria-Theresien-Straße 21, 6020 Innsbruck  
E-Mail info@sv-peer.at

---

**(Weiteres) Vorbringen**

## **Verkehrswertgutachten**

In der Beilage finden Sie das Verkehrswertgutachten!

Mit freundlichen Grüßen

Christian Peer

### **1 Anhang**

<b>Nr</b>	<b>Anhangsart</b>	<b>Datum</b>	<b>ON/Beilage</b>	<b>Zeichen (Einbr.)</b>
1	Beilage Bezeichnung: Beilage	23.08.2024		