

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 1 Zi-Wohnung mit Kellerabteil und Terrasse  
GZ.: 25 E 5873/25i  
Eigentümer: Obren Zimonjic, geb. 04.07.1994  
Datum: 04.02.2026

über die 1 Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil und Terrasse (31/1659 Anteile) in EZ 943 in **6020 Innsbruck, Philippine-Welser-Straße 84.**



Katastralgemeinde: 81102 Amras  
Grundstücksnummer: 140/2  
Grundbuch: BG Innsbruck  
Einlagezahl: 943  
Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026

**Verkehrswert: 150.000,00 EURO**  
(in Worten: einhundertfünfzigtausendeuro)

**Verkehrswert Zubehör: 00,00 EURO**

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

**Kathrin Reitz MSc. MRICS**

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige f. Liegenschaftsbewertung

**Anschrift:**

Sparkassenplatz 2/2  
A-6020 Innsbruck

T: +43 512 319 290

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

[reitz@immobilis.co.at](mailto:reitz@immobilis.co.at)

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

## Kurzzusammenfassung - Übersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Innsbruck, Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck
Aktenzahl:	25 E 5873/25i
Betreibende Partei:	Santander Consumer Bank GmbH Wagramer Straße 19 1220 Wien Firmenbuchnummer 62610z
Vertreten durch:	Mag. Heinz Wolfbauer Rechtsanwalt Stubenbastei 2 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Obren Zimonjic geb. 04.07.1994, Angestellte(r) Philippine-Welser-Straße 84/3 6020 Innsbruck
Eigentümer lt. Grundbuch:	Obren Zimonjic, geb. 04.07.1994 Philippine-Welser-Straße 84/3 6020 Innsbruck  31/1659 Anteile verbunden an der Wohnungseigentums- einheit W 3 inkl. Zubehör (Keller, Terrasse u. Garten)
Auftragsdatum:	22.12.2025
Lokalaugenschein:	Befundaufnahme 27.01.2026/15:00 Uhr konnte durchgeführt werden.
Bewertungsstichtag:	27.01.2026
Grund des Wertgutachtens:	Verkehrswertermittlung aufgrund der Anordnung einer Schätzung gem. § 140 Abs.2 EO im Zuge des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.  Die gegenständliche Wertermittlung ist ausschließlich für den bedungenen Zweck bestimmt. Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich nicht übernommen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung des Gutachtens wird ausgeschlossen und ist auch nicht gestattet.
Gegenstand der Bewertung:	1 Zi-Wohnung inkl. Kellerabteil und Terrasse (31/1659 Anteile) in der EZ 943, KG 81102 Amras.  Das mit der Wohnung verbundene Zubehör sprich Einrichtungen sind im gegenständlichen Fall nicht gesondert

	berücksichtigt. Es handelt sich um keine wertrelevante Einrichtung und wird Wertneutral gesehen.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	1.605 m <sup>2</sup>
Grundstückslage:	Gut
Gebäudeart:	Wohnanlage
Baujahr:	1960
Nutzung:	Wohnen
Bauart:	Massivbauweise

Verkehrswert der 1 Zi. Wohnung Top W 3 zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026	150.000,00 EURO
Verkehrswert Zubehör	00,00 EURO

## 1. Vorbemerkung

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

Die Richtigkeit mündlicher Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Zuge des Lokalausweisens wird unterstellt. Dem Gutachten können ausschließlich die zum Besichtigungszeitpunkt ersichtlichen Sachverhalte zugrunde gelegt werden. Nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe wurden nicht untersucht. Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht offensichtlich erkennbar oder nur durch dauerhafte Beobachtung der Liegenschaft feststellbar sind, können nicht verifiziert werden. Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen wird unterstellt.

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

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

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

Die Sachverständige kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. Grenzabstände geben. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Verkehrswertermittlung wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt mit einer Bewertungssoftware, die im Anhang eingefügten Fotos zur Liegenschaft wurden von der Sachverständigen am Besichtigungstag gemacht. Die Rechenwerte sind in Euro, die Flächenmaße in Quadratmetern angegeben. Das Gutachten versteht sich incl. mit der Einheit fix verbundenen techn. Einrichtung und eingebautem Inventar. Sonstige bewegliche Fahrnisse wurden nicht berücksichtigt.

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 38 Seiten, davon 7 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. Vorbemerkung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Grundbuch Rechtsstand – Eigentumsverhältnis .....</b>	<b>10</b>
3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 943 .....	11
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	11
3.3 Flächenwidmung .....	13
<b>4. Grundstück Beschreibung .....</b>	<b>14</b>
4.1 Makro-Grundstückslage .....	14
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	15
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks .....	17
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	18
<b>5. Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>19</b>
5.1 Gebäudeeckdaten .....	19
5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung .....	19
5.2.1 Bautechnik.....	20
5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung.....	21
5.3 Gebäudezustand .....	21
5.4 Sonstige Informationen zum Objekt.....	22
<b>6. Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>24</b>
6.1 Allgemeines.....	24
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	24
6.3 Ertragswertverfahren.....	25
6.3.1 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....	26
6.3.2 Bodenwertermittlung .....	26

---

<b>7. Ergebnis der Wertindikation .....</b>	<b>28</b>
7.1 Ertragswert.....	28
7.1.1 Ertragsobjekt .....	28
7.1.2 Ertragswert der Liegenschaft.....	29
7.2 Verkehrswert.....	29
<b>8. Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>
<b>9. Bilddokumentation .....</b>	<b>32</b>

## 2. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:	<p>Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL.Nr.150/1992</p> <p>Tiroler Bauordnung sowie Tiroler Raumordnungsgesetz ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B1800</p> <p>Einschlägige Fachliteratur</p> <p>Eigene Bilddokumentation v. 27.01.2026</p> <p>Auskünfte des Bauamtes</p> <p>Email v. 19.01.2026 der Landeshauptstadt Innsbruck Gemeindeabgaben</p> <p>Örtliche Feststellungen</p> <p>Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch</p> <p>Grundbuchauszug v. 22.12.2025 u. 29.01.2026</p> <p>Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 29.01.2026</p> <p>Tiris-Abfrage – Kataster v. 29.01.2026</p> <p>Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 29.01.2026</p> <p>Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 29.01.2026</p> <p>eHORA-Abfrage v. 29.01.2026</p> <p>Baubescheid Zl. VI-4948/1960 v. 22.12.1960 Errichtung eines Wohnhauses</p> <p>Bescheid Zl. VI-6726/1962 v. 26.10.1962 Änderung der Südfassade</p> <p>Baubescheid Zl. VI-2642/1963 v. 01.07.1963 Errichtung einer Mittelgarage</p> <p>Bescheid Zl. VI-2406/1963 v. 23.04.1964 Errichtung eines Schwimmbeckens</p> <p>Bescheid Zl. VI-7864/1964 v. 12.10.1967 Benutzungsbewilligung</p> <p>Bescheid Zl. III-1585/RR/1996 v. 30.04.1996 Errichtung eines Windfanges</p> <p>Bauanzeige Zl. III-03725/05-BFP Balkonverglasung</p> <p>Genehmigte Einreichplanung zum vorgenannten Baubescheid</p> <p>TZ 5395/1962 Verweisblatt auf TZ 4543/1962</p> <p>TZ 4543/1962 Genehmigung des Kaufvertrages</p> <p>TZ 4543/1962 Bescheid Höfekommission</p> <p>TZ 4543/1962 Kaufvertrag mit Dienstbarkeit</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>TZ 7020/1965 Festsetzung der Jahresmietwerte</p> <p>TZ 7530/1965 Festsetzung der Jahresmietwerte</p> <p>TZ 306/1969 Wohnungseigentum W3 Verweisblatt auf TZ 7020/1965</p> <p>TZ 8171/2014 Kaufvertrag</p> <p>Energieausweis vom 21.03.2024</p> <p>Betriebskostenabrechnung 2023 und 2024</p> <p>Betriebskostenvorschreibung ab 01.08.2025</p> <p>Eigentümerversammlungsprotokoll 2013 u. 2017 vom Vorverwalter</p> <p>Eigentümerversammlungsprotokoll 2018</p> <p>Eigentümerversammlungsprotokoll 2024</p> <p>Aktueller Rücklagestand zum 31.01.2026</p>
Termin des Lokalaugenscheines:	27.01.2026
Teilnehmer am Lokalaugenschein:	<p>Herr Obren Zimonjic</p> <p>Miteigentümer im Haus</p> <p>SV Kathrin Reitz MSc.</p>
Umfang der Besichtigung:	<p>Die Wohnung konnten frei besichtigt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Erscheinungsbildes zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins erfolgt. Es wurde keine Prüfung hinsichtlich Statik sowie nicht sichtbarer Bauteile und Baustoffe vorgenommen. Die ordentliche Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wie Lüftung, elektrische Leitungen und sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen wird vorgesetzt und unterstellt.</p>
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	<p>Lt. Email vom 19.01.2026 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben und Vorschreibungen wird bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Abfrage keine offenen Forderungen aus dem Titel Anliegerabgaben besteht.</p>

### 3. Grundbuch Rechtsstand – Eigentumsverhältnis



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras EINLAGEZAHL 943  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Zimonjic \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 11065/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
140/2 GST-Fläche 1605  
Bauf.(10) 492  
Gärten(10) 1113 Philippine-Welser-Straße 84

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 5395/1962 Grunddienstbarkeit  
a) des Gehens und Fahrens auf Gst .64/1 in EZ 605  
b) der Verlegung von Kabelröhren und Leitungen auf Gst .64/1  
für Gst 140/2  
2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
43 ANTEIL: 31/1659  
Obren Zimonjic  
GEB: 1994-07-04 ADR: Schönblickweg 12, Innsbruck 6020  
a 306/1969 Wohnungseigentum an W 3  
q 8171/2014 IM RANG 7154/2014 Kaufvertrag 2014-06-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
110 auf Anteil B-LNR 43  
a 1900/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 238/25s)  
112 auf Anteil B-LNR 43  
a 7082/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (30 C 324/25s)  
113 auf Anteil B-LNR 43  
a 7122/2025 Beschluss 2025-08-12  
PFANDRECHT vollstr. EUR 2,345,34  
samt Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-08-12  
für Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m) (25 E  
4142/25f)  
114 auf Anteil B-LNR 43  
a 10338/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 16.759,93 samt Zinsen und Kosten lt  
Exekutionsbewilligung 2025-11-20 für Santander Consumer  
Bank GmbH (FN 62610z) (25 E 5873/25i)  
115 auf Anteil B-LNR 43  
a 10339/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 1.631,40 samt Zinsen und Kosten lt  
 Exekutionsbewilligung 2025-11-20 für Santander Consumer  
 Bank GmbH (FN 62610z) (25 E 5873/25i)

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

Grundbuch 29.01.2026 09:02:54

1

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

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

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages sind nachstehend relevante Rechte oder Lasten verbüchert, es wurden der Sachverständigen keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten im Zuge des Lokalaugenscheines genannt.

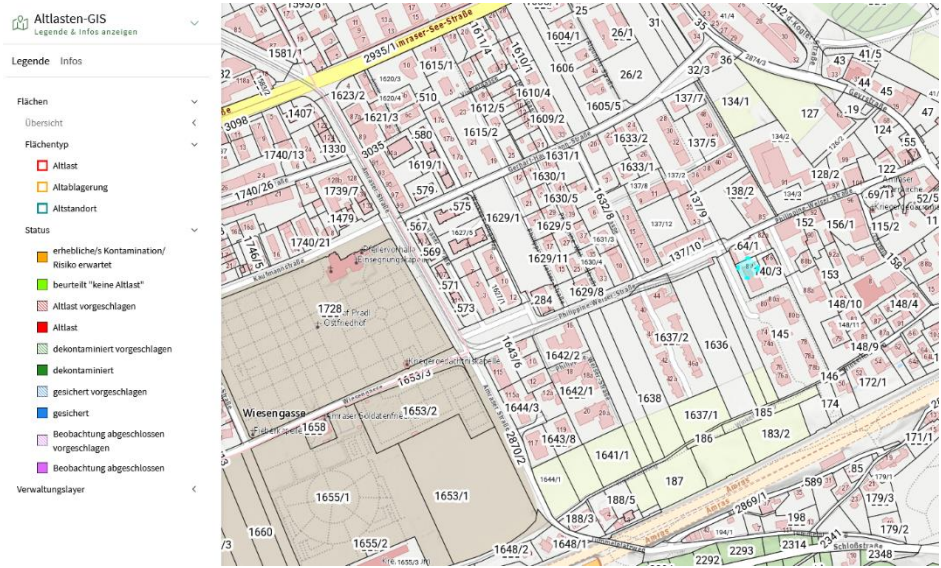
### 3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 943

Lasten:	-
Rechte:	<p>A2-LNR 1 a TZ 5395/1962 Grunddienstbarkeit a) des Gehens und Fahrens auf Gst. .64/1 in EZ 605 b) der Verlegung von Kabelröhren und Leitungen auf Gst. .64/1 für Gst. 140/2</p> <p>Hierbei handelt es sich um die Zufahrt und den Zuweg zur gegenständlichen Liegenschaft entlang des bestehenden Gebäudes auf Gst. .64/1 in einer Breite, wie sie im behördlichen Bescheid genannt wurde. In jeden Fall für Fahrzeuge aller Art. Ebenfalls wurden die unterirdische Errichtung und Versorgung für die Bewässerung, Entwässerung und Energieversorgung im nordwestlichen Teil geregelt. Das sind notwendige und übliche infrastrukturelle Einrichtungen.</p> <p>NICHT BEWERTUNGSRELEVANT</p>

### 3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eventuelle nicht einverlebte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber bzw. bei der Partei hinterfragt. Im gegenständlichen Fall wurde keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten genannt.
---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>1</sup> Teilauszug GB EZ 943 v. 29.01.2026

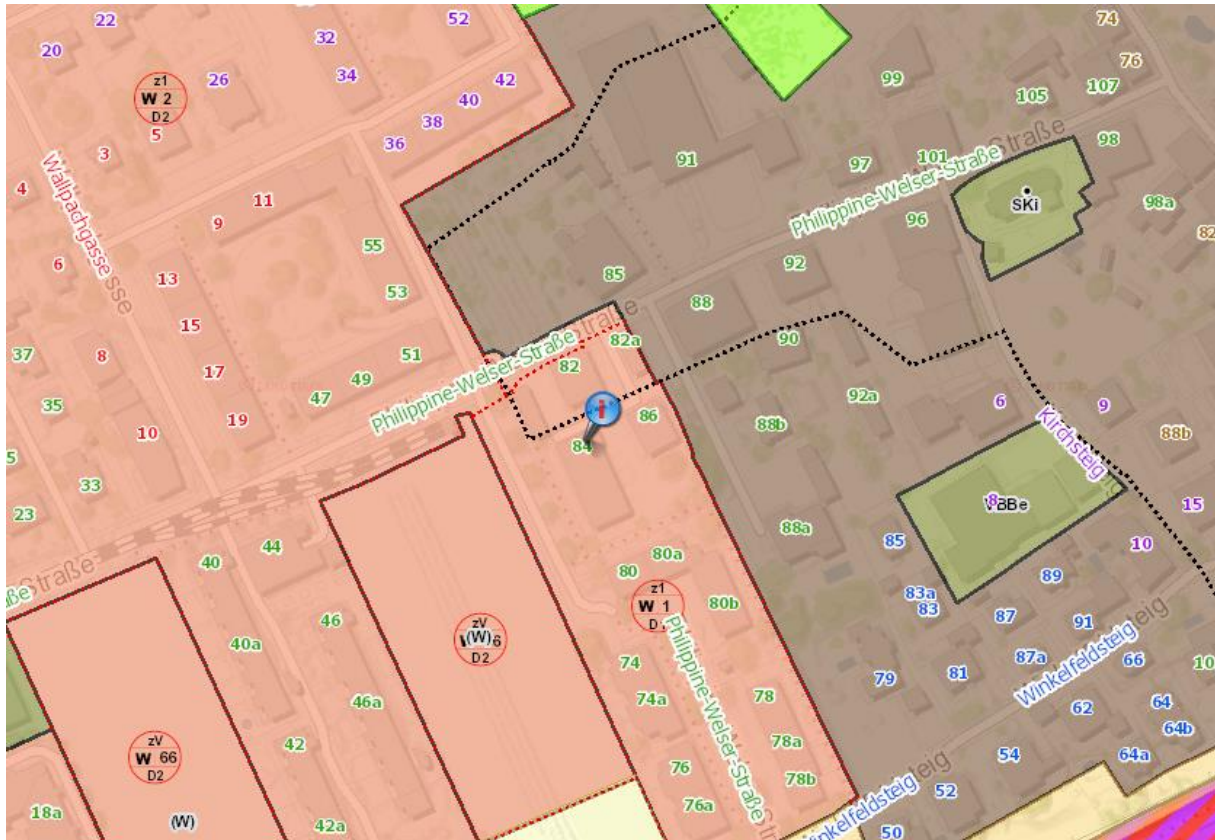
	<p>Im Zuge des Lokalaugenscheins sind keine außerbücherlich relevanten Faktoren ersichtlich geworden.</p>
<p>Altlasten</p>	<p>Das gegenständliche Grundstück wurde über die neue Abfrageform GIS recherchiert. Es weist lt. Legende der Altlasten GIS nichts darauf hin, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert ist.<sup>2</sup></p>  <p>Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.</p> <p>Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.</p>
<p>Energieausweis:</p>	<p>Gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG-BGBl. INr. 137/2006) mit Rechtskräftigkeit ab 1.1.2009 ist ein Energieausweis im Zuge eines Verkaufs bzw. einer In-Bestand-Gabe einer Immobilie vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweis beträgt 10 Jahre.</p> <p>Ein Energieausweis vom 21.03.2024 liegt der Sachverständigen vor.</p> <p>Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 81,1 kWh/m<sup>2</sup>a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 1,38 fGEE.</p>

<sup>2</sup> Umweltbundesamt [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at) abgerufen am 29.01.2026

Denkmalschutz:	Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück mit der Gst. 140/2, als BAULAND im **Wohngebiet § 38 Abs 1 TROG 2011** gewidmet.



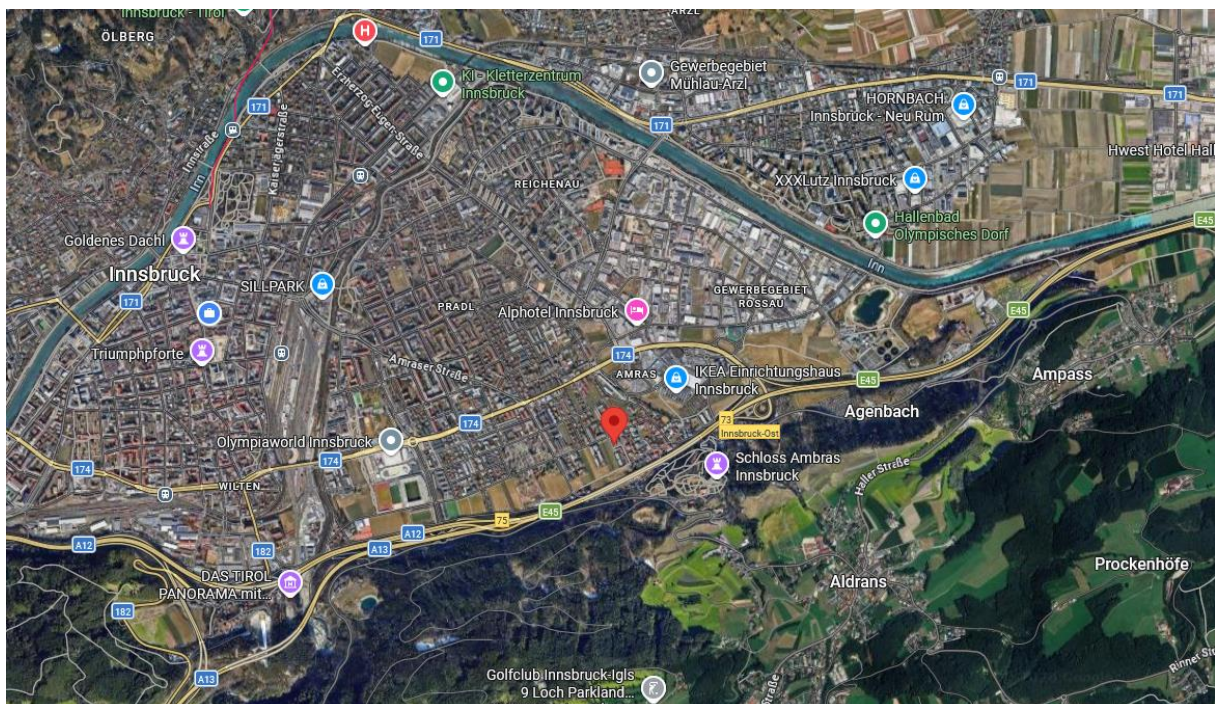
3

<sup>3</sup> Auszug Flächenwidmungsplan TIRIS abgerufen am 29.01.2026

## 4. Grundstück Beschreibung

### 4.1 Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich, hat eine Fläche von 104,9 km <sup>3</sup> mit rd. 132.500 Einwohner (Stand 01/2025).  Die Landeshauptstadt von Tirol liegt 574 m ü.A.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung.  A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck Ost) Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 2,7 km entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 6,9 km entfernt.  Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – gut
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nächste Nahversorgung</li> </ul>	Fußläufig ca. 700 m entfernt (M-Preis), Einkaufszentrum DEZ 950 m
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaft/Wohnen</li> </ul>	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch ein umfassendes Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie eine ausgeprägte Infrastruktur aus. Insgesamt ist die Makrolage als sehr gut zu beurteilen.



4



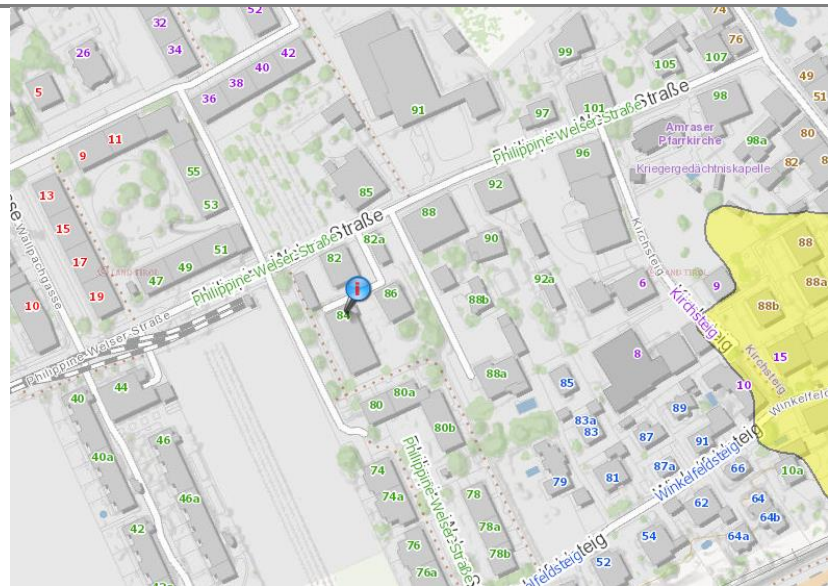
5

## 4.2 Mikro-Grundstückslage

<p>Lagebeurteilung:</p>	<p>Die Philippine-Welser-Straße liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Innsbruck, in einem überwiegend urban geprägten Umfeld mit Wohn- und Mischnutzungen. Die nähere Umgebung ist durch mehrgeschossige Wohnbauten, vereinzelt gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Einrichtungen gekennzeichnet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz vorhanden. Die Nähe zu innerstädtischen Verkehrsachsen ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der überregionalen Verkehrsnetze.</p> <p>Lage: Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit gutem Nutzungswert beurteilt.</p>
<p>Gefahrenzonenbetrachtung:</p>	<p>Das gegenständliche Grundstück 140/2 befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 29.01.2026 in keiner Gefahrenzone.</p>

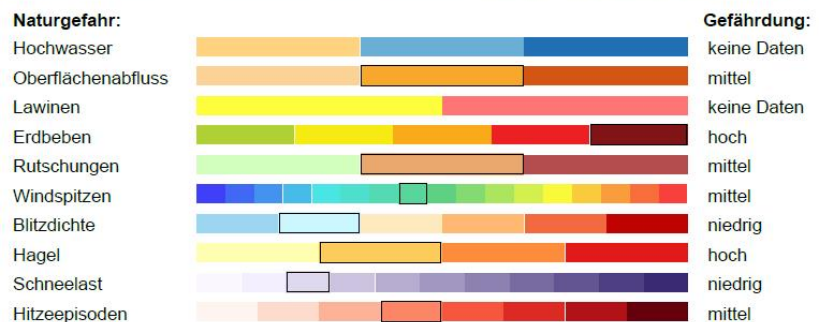
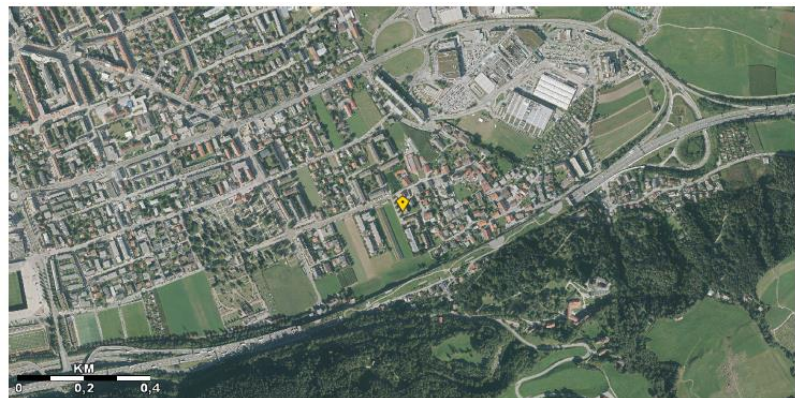
<sup>4</sup> Auszug Google Maps vom 29.01.2026

<sup>5</sup> Auszug Google Maps vom 29.01.2026



6

Laut eHORA-Pass-Abfrage vom 29.01.2026 besteht für das gegenständliche Grundstück eine hohe Gefahr für Erdbeben und Hagel.



7

Art der Umgebungsbebauung:

Mehrgeschossige Wohnbauten, vereinzelt gewerbliche Nutzung u. öffentliche Einrichtungen.

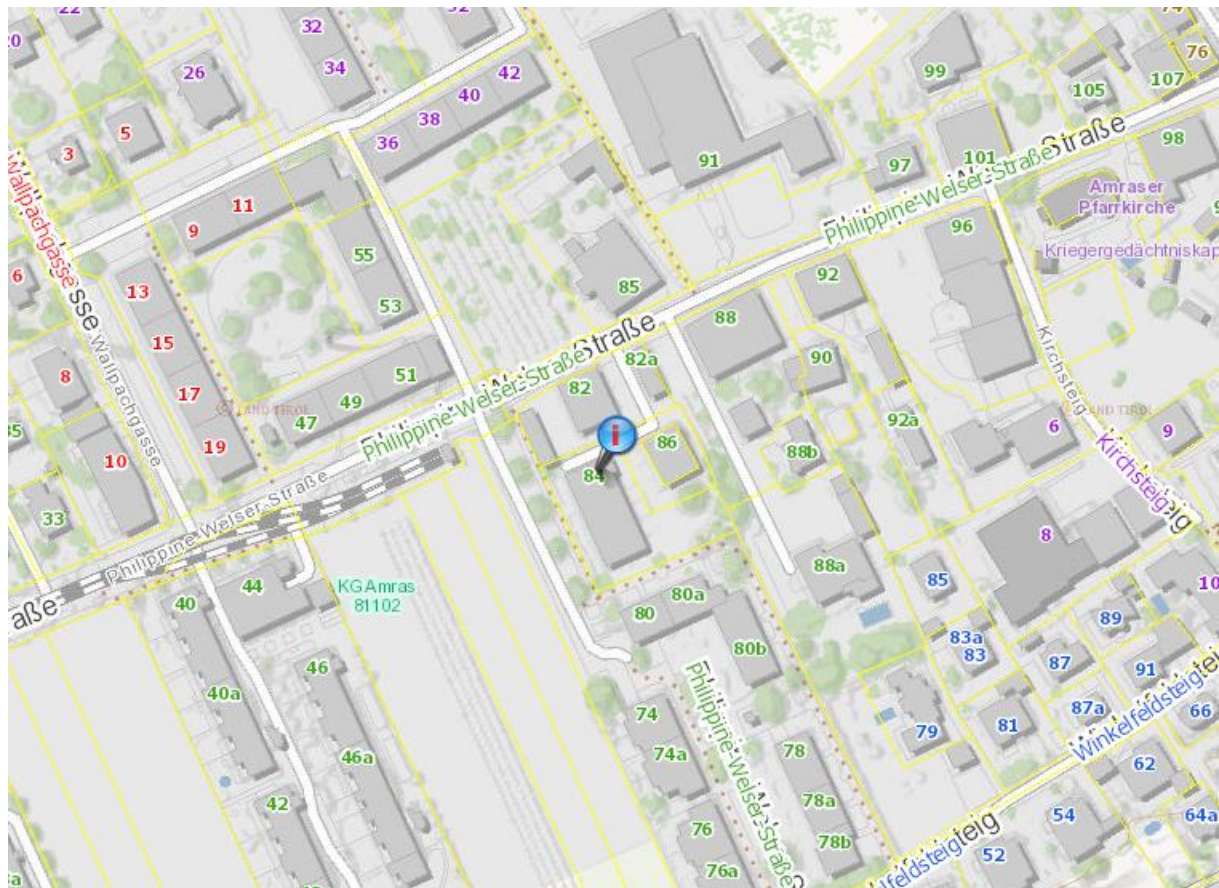
<sup>6</sup> Auszug Gefahrenzonen TIRIS abgerufen am 29.01.2026

<sup>7</sup> eHORA Pass Abfrage per 29.01.2026

Umwelteinflüsse/ Immissionen:	unwesentlich
Ausrichtung des Grundstückes:	West
Erweiterungsmöglichkeiten:	-

### 4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstückes

Bezirksgericht	Grundbuchs- Kennzahl	Einlage- zahl	lfd. Nr.	Katastral- gemeinde	Grund- stücksnr.	Fläche (m <sup>2</sup> )
Innsbruck	81102	943	#.	Amras	140/2	1.605



8

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

<sup>8</sup> Auszug TIRIS Katasterplan abgefragt 29.01.2026

#### 4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen
Höhenlage zur Straße:	Eben und gut bebaubar
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom,
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Lt. Grundbuch
Parkmöglichkeiten:	Besucherparkplätze auf der Nachbarliegenschaft Hausnr. 82 bis auf Widerruf und umliegende Parkflächen im Freien nach öffentlicher Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnanlage
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	1960
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Wohnen

Raumprogramm lt. Nutzwertfestsetzung	Geschoß	Fläche in m <sup>2</sup>
Wohn- und Schlafräum incl. Kochnische, Vorraum u. Badezimmer	EG	23,29
Terrassenfläche verglast (2005) rd.	EG	7,50
<b>Summe Wohnnutzfläche</b>	<b>EG</b>	<b>30,79</b>
Kellerabteil Nr. 3 rd.	UG	2,00

### 5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

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

Das gegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 1960 mit Baubescheid neu errichtet.

Der Baukörper im Ausmaß von rd. 33 x 14,60 M ist voll unterkellert und umfasst ein Erdgeschoß sowie zwei Obergeschoße und ein zurückgesetztes Dachgeschoß. Im Erdgeschoß und in den Obergeschoßen wurden Wohnungen situiert. Im Jahr 1996 wurde mit Bescheid an der Nordseite des Gebäudes ein Windfang mit Containerraum aus Holz mit Pultdach errichtet. Die geplante Änderung an der Südfassade im Jahr 1962 wurde mit Bescheid von der Stadt Innsbruck abgelehnt. Das im Jahr 1964 errichtete Außenschwimmbecken an der Ostseite auf der Gst. 140/2 wurde mittlerweile zugeschüttet und existiert nicht mehr. Hier befindet sich nun Rasenflächen.

Laut der vorliegenden Nutzwertfestsetzung umfasst die Wohnanlage 41 Wohnungen mit zugeordneten Parteienkeller. Laut Rücksprache mit einem Mitbewohner wurden zwei Wohnungen zusammengelegt, sodass aktuell 40 Wohnungen im Objekt bestehen. Im Untergeschoß sind die zugeordneten Parteienkeller, sowie Nebenräume und eine Waschküche welche Allgemeinflächen darstellen situiert.

Die Zufahrt sowie der Zugang zur Wohnanlage erfolgen von Nordosten von der Philippine-Welser-Straße. Die vertikale Erschließung der Geschoße passiert über das innenliegende Stiegenhaus sowie dem Personenaufzug.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Es handelt sich hierbei um eine 1 Zimmer Wohnung mit einer Terrasse und kleiner Gartenfläche nach Osten ausgerichtet. Die

Wohnung umfasst lt. Parifizierung 23,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. rd. 7,50 m<sup>2</sup> verglaster Terrasse. Von der Wohnungseingangstür gesehen befindet sich rechter Hand ein schmales innenliegendes Badezimmer mit WC, linker Hand ist eine Garderobe. Stirnseitig befindet sich der Wohn- und Schlafraum. Die vorgelagerte Terrasse wurde im Jahr 2005 mit Bescheid in den Wohnbereich integriert. Hierbei wurde der Durchgang durch die ehemalige Außenmauer vergrößert und die Terrassenfläche mit einem raumhohen 3-teiligen Fensterelement verglast.

Im Eingangsbereich und im Badezimmer wurde ein Fliesenboden verlegt, im Wohn- und Schlafraum befindet sich ein Laminatboden.

Sämtliche Wände und Decken in der Wohnung sind verputzt und größtenteils weiß gemalt. Die Sanitärausstattung im Badezimmer besteht aus einer Badewanne mit Armatur, einem Waschbecken mit Armatur, dem Hänge-WC und einem Waschmaschinenanschluss.

Die Türstöcke sind furnierte Holz Türstöcke mit weißen Türblättern. Der Wohn- und Schlafbereich ist natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe im Wohn- und Schlafraum beträgt rd. 2,70 M.

Im Untergeschoß befindet sich das zugeordnete Kellerabteil Nr. 3. Die Raumhöhe im Keller beträgt rd. 2,35 M. Der Keller wirkt trocken und gut nutzbar. Ebenso steht den Bewohnern eine Waschküche im UG mit Waschmaschinen zur Verfügung. Die Geräte wurden von der Eigentümergemeinschaft angeschafft und werden über einen Münzautomaten bedient.

Die Wohnung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Naturgemäß zeigen sich Gebrauchsspuren an Wänden und Boden. Die Grundausstattung der Sanitärräume ist zeitgemäß.

Aufgrund des Lokalausweises, der Hausverwaltungsunterlagen sowie der Rücksprache mit der Hausverwaltung wird festgestellt, dass die Wohnanlage im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden Bauzustand aufweist. Die gegenständliche Wohnung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

### 5.2.1 Bautechnik

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

Fundament u. Keller	massiv
Aufgehende Wände	massiv
Innenwände:	massiv
Geschoßdecken	massiv
Dachkonstruktion	Walmdach
Dacheindeckung	unbekannt
Stiege	Massivtreppen, mit keramischem Belag
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Beschattung:	Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer (defekt)
Klimaanlage:	keine

### 5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	zeitgemäß
Heizung:	Zentralheizung - Heizkörper
Energiequelle:	Öl
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI-Schutzschalter vorhanden

### 5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	gut
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden / Reparaturstau:	<p>Laut Rücksprache mit der derzeitigen Hausverwaltung wurde das Objekt im Jahr 2018 vom Vorverwalter übernommen. Aus den Unterlagen des Vorverwalters konnten zwei Eigentümerversammlungsprotokolle aus den Jahren 2013 und 2017 vorgelegt werden. In diesen Protokollen wurden eine Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung genannt. Das genaue Ausmaß der Sanierungen wurde nicht beschrieben. Hervorgegangen ist, dass es sich beim Dach um Ausbesserungsarbeiten gehandelt haben muss, da die Ansparung der Rücklage für ein neues Dach festgehalten wurde.</p> <p>Die letzten zwei WE Protokolle stammen aus dem Jahr 2018 u. 2024. Hierbei wurde im Protokoll aus 2024 neben allgemeinen Themen die Begehung nach ÖNORM B1300 aus 2022 genannt und die Mängel aufgelistet. (aufgelistete Mängel waren – die Höhe Treppengeländer, Brandschutztür zum Keller, Überprüfung Feuerlöscher etc.) Auch wurde das Thema von Ungeziefer im Keller festgehalten. Ein Experte wurde lt. Protokoll hinzugezogen. Die vorgenannten Mängel wurden lt. Kostenaufstellung für Sanierung und Reparaturen in der Jahresabrechnung 2024 behoben. Ein Ungezieferproblem dürfte aktuell wieder bestehen. Im Aushang im Stiegenhaus war für eine Überprüfung und Begehung der Wohnungen ein Termin für Ende Jänner 2026 ausgeschrieben. Der Eigentümer der gegenständlichen Wohnung betonte auf Nachfrage, dass es in seiner Wohnung aktuell keine Probleme dahingehend gebe.</p> <p>Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden.</p>

	<p>In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurden naturgemäß Gebrauchsspuren erkannt. Die Silikonfugen im Sanitärraum sind zu erneuern, kleinflächige Verputzarbeiten und Malerarbeiten sind zu machen. Der Laminatboden im Wohnbereich ist kleinflächig beschädigt und die Außenrollläden sind nach eigenen Angaben des Eigentümers teilweise defekt. Kaufinteressenten kalkulieren kleine kosmetische Sanierungen bei Wohnungen dieser Art ein.</p> <p>Die Umsetzung und die Kosten hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nicht exakt einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Sanierungen sehr unterschiedlich um.</p> <p>Für die vorgenannten kleinen Sanierungen werden keine gesonderten Abschläge in der Bewertung angesetzt, der Zustand der Wohnung aufgrund des Alters wird über die Alterswertminderung berücksichtigt.</p>
<p>Zubehör vs. Inventar</p>	<p>In der Wohnung ist eine Küchenzeile bestehend aus Unter- und Oberschränken samt Geräten eingebaut. Hierbei handelt es sich jedoch um kein nennenswertes bzw. wertmaßgelbliches Inventar. Wohnungen im Wiederverkauf werden zum größten Teil mit Einbauküchen verkauft, welche jedoch im Verkaufspreis einer Wohnung, so es sich nicht um neuwertige oder sehr hochwertige Einbauküchen handelt, enthalten sind. Lose Fahrnisse wie Bett, Schrank, Couch etc. werden nicht berücksichtigt. Inventar ist immer eine Geschmacksache. Der Wert des Zubehörs ist im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral zu sehen.</p>

#### 5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

<p>Bestandsverhältnisse:</p>	<p>Eigengenutzt</p>
<p>Mietrechtliche Grundlagen</p>	<p>Teilanwendungsbereich des MRG</p>
<p>Betriebskosten:</p>	<p>Laut aktueller Vorschreibung 2025 der Hausverwaltung, welche immer noch gilt betragen die mntl. Betriebskosten 104,14 € für die Wohnung, umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies 3,47 €/m<sup>2</sup>. Die Heizkosten betragen mntl. 18,90 € umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies 0,63 €. Die anteilige mntl.</p>

	<p>Rücklagenbildung beträgt derzeit 25,69 €, also 0,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten.</p> <p>Die vorgenannten laufenden Kosten bewegen sich derzeit im mittleren Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe. Heizkosten sind verbrauchsabhängig und können je nach Nutzerverhalten nach oben oder unten variieren.</p>
Rücklage:	<p>Laut Betriebskostenabrechnung 2024 betrug der Rücklagestand zum 31.12.2024 rd. 49.700 €. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung betrug der Rücklagestand zum 31.01.2026 gerundet 51.700,00 €.</p> <p>Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen großen Sanierungen an. Eine Dachsanierung wird in den nächsten 5 Jahren erwartet. Dazu gibt es jedoch noch keine genaueren Details. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen derzeit durch die Rücklage gedeckt werden können.</p>
Wichtige Information:	<p>Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass das Objekt im Jahr 2018 vom Vorverwalter übernommen wurde. Es liegen nur wenige Unterlagen aus der Zeit vor 2018 vor.</p> <p>Im Jahr 2005 wurde die Terrassenverglasung in Top 3 ordnungsgemäß angezeigt und baubehördlich bewilligt. Ob die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nach § 16 WEG erfolgte konnte nicht festgestellt werden, da keine Unterlagen dazu vorliegen.</p>

## 6. Verkehrswertermittlung

### 6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

### 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% USt. verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen, eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. 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. Festgehalten wird weiteres, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. (ÖNORM B1802-1).

### 6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der jährliche Gebäudereinertrag der Liegenschaft, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Der Gebäudereinertrag ergibt sich aus der Summe der Mieterträge abzüglich eines Abschlages für nicht auf Mieter umlegbare Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten und Leerstellungsrisiko. Die Mieterträge werden über marktaktuelle Mieterlöse für Leerstellungen sowie tatsächlich eingenommene Mieten für vermietete Liegenschaftsteile berechnet. Die ermittelten Mietpreise verstehen sich als Nettomieten pro m<sup>2</sup> zuzüglich allfälliger Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im gegenständlichen Fall wird die Wohnung derzeit eigengenutzt. Die Sachverständige setzt in der Bewertung aufgrund Ihrer Marktkenntnis einen derzeit möglichen und erzielbaren fiktiven Mietzins für Wohnungen in dieser Größe und Lage von 20,00 € netto zzgl. Ust. an.

Die Bewirtschaftungskosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstückes und der Gebäude laufend erforderlich. Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Kosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter weiterverrechnet werden können und vom Eigentümer zu tragen sind. Sie umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Verwaltungskosten wie Betriebskostenabrechnung, Vorschreibung der Betriebskosten, Mieterschreiben etc. sind überschaubar und werden im gegenständlichen Fall mit 2 % des Jahresrohertrages angesetzt.

Die Erhaltungskosten für Instandhaltungs- und Restaurierungsaufwand werden in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet. Nach gängiger Literatur liegen die üblichen jährlichen Instandhaltungskosten für alte Wohnhäuser zw. 0,5 – 1,5 % der Herstellungskosten. Liegen aufgrund der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens keine Herstellungskosten vor, wird ein üblicher Prozentsatz vom Jahresrohertrag in Abzug gebracht. Die Sachverständige entscheidet sich aufgrund der vorliegenden Rücklagevorschriften durch die Hausverwaltung für die tatsächlichen Kosten. Die Höhe der Rücklagenbildung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird in der Berechnung verwendet.

Das Mietausfallsrisiko ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen, die durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Das Mietausfallwagnis wird nach gängiger Literatur bei Mietwohnobjekten zw. 3 – 5% angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des derzeit sehr hitzigen Mietenmarktes in Innsbruck das Mietausfallsrisiko mit 3 % der Roherträge angesetzt.

Der Liegenschaftszins wird mit 3,25 % angenommen - angelehnt an die Richtlinien des Österreichischen Sachverständigenverbandes (2/2025) liegen die Kapitalisierungszinssätze für Wohnliegenschaften in guter Lage zw. 2,5 % - 4,5 %. Laut Literatur Kranewitter richtet sich der Kapitalisierungszins bei Wohnliegenschaften in guter Lage ab 2,5 %. Holzner/Renner gibt Kapitalisierungszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in einfacher bis guter Lage zw. 2,5 % - 6,5% an. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass es hier im gegenständlichen Fall um eine Liegenschaft handelt, die aufgrund der Größe u. Lage in Innsbruck als gut verwertbar gilt. Aus diesem Grund wird ein Liegenschaftszins von 3,25% angenommen.

### 6.3.1 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Parameter:	Erläuterung	Angabe in Jahren
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude 60 - 70 Jahren <sup>9</sup> 50 - 80 Jahren <sup>10</sup> 50 - 70 Jahren <sup>11</sup>	80
Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	1960
Bewertungsstichtag im Jahr		2026
<b>Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]</b>	$\Sigma$	<b>14</b>

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

Durch Modernisierung oder Instandsetzung von tragenden Teilen der baulichen Anlage kann die Restnutzungsdauer verlängert werden. Zur Einschätzung dieser verlängerten Restnutzungsdauer eignet sich ein Modell (Kleiber) welches auf den Modernisierungsgrad abstellt. Aus den Protokollen sind Fassaden-, Fenster-, Wärmedämmung der Außenwände und Modernisierung von Leistungssystemen (Strom) hervorgegangen. Damit ergibt sich eine mittlere Modernisierung und eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aufgrund der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohnhauses und aufgrund des Lokalausweises vor Ort unterstellt die Sachverständige eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Wohnung von 35 Jahren.

### 6.3.2 Bodenwertermittlung

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

<sup>9</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

<sup>10</sup> Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

<sup>11</sup> Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

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

Zusammenfassung		
Verkaufserlös	11.220.543,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten	7.694.990,38 €	68,58 %
Residuum	3.525.552,62 €	31,42 %
<b>Residuum gerundet</b>	<b>3.525.553,00 €</b>	<b>31,42 %</b>

Berechnung des tragbaren Bodenwertes		
Grundstücksfinanzierungszeitraum	36 Monate	
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	3,800 %	
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	4,600 %	
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer		
Abgezinster Bodenwert		3.152.355,16 €
Rechtskosten	4,600 %	138.631,30 €
<b>Kalkulatorischer Bodenwert</b>		<b>3.013.723,86 €</b>

Bodenwertanteil je m <sup>2</sup> Nutzfläche	1.206,51 m <sup>2</sup> Nutzfläche	2.497,89 €
Grundstückspreis je m <sup>2</sup>	1.605,00 m <sup>2</sup> Grundfläche	1.877,71 €

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der daraus möglichen verkaufbaren Nutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Grundstückspreis je m<sup>2</sup> Bodenfläche von gerundet 1.900,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von 56.982,82,00 € für die gegenständliche Wohnung. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Preis plausibel ist und wird in der Berechnung verwendet.

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO Tirol weißt Grundstückspreise in guten bis sehr guten Lagen in Innsbruck Stadt von 1.300,67 € - 1.893,38/m<sup>2</sup> aus. Angemerkt wird, dass es sich hierbei immer um Durchschnittspreise handelt welche ein Jahr im Nachhinein, und um Baugrundstücke zw. 600-800 m<sup>2</sup> für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser handelt. Der Immobilienpreisspiegel ist daher im gegebenen Fall nicht sinnvoll anwendbar.

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

## 7. Ergebnis der Wertindikation

### 7.1 Ertragswert

#### 7.1.1 Ertragsobjekt

*Garconniere Top 3 im EG mit Garten und Kellerabteil*

35 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,25 %

#### Jahresroherträge

##### **Garconniere Erdgeschoß**

30,79 m<sup>2</sup> à monatlich 20,00 (fiktiv, eigengenutzt) 7.389,60

**Jahresrohertrag 7.389,60**

5,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1) -369,48

Erhaltungskosten lt. Vorschreibung HV aktuell -663,39

**Jahresreinertrag 6.356,73**

##### **(1) Bewirtschaftungsaufwand**

3,00 % Mietausfallwagnis -221,69

2,00 % Verwaltungskosten -147,79

**Summe (Basis Prozentwerte: 7.389,60) -369,48**

#### Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 56.982,82, Verzinsung des Bodenwertes 3,25 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,25 %, Vervielfältiger 20,72389

Jahresreinertrag 6.356,73

Verzinsung des Bodenwertes -1.851,94

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 4.504,79

Zwischensumme 93.356,74

anteiliger Bodenwert 56.982,82

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

**Ertragswert 150.339,56**

### 7.1.2 Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	150.339,56	
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>		<b>150.339,56</b>

### 7.2 Verkehrswert

Ertragswert	150.339,56	
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1</b>	<b>150.339,56</b>	
<b>Verkehrswert zum 27.01.2026 (gerundet)</b>		<b>150.000,00</b>

## 8. Zusammenfassung

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

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

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

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der rechnerische Wert kritisch zu würdigen und im Bedarfsfall um eine Marktanpassung an den vorherrschenden Immobilienmarkt durch Zu- oder Abschläge anzupassen.

Der rechnerische Wert ergibt umgerechnet auf die tatsächliche Wohnnutzfläche gerundet 5.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Lt. Bezirksanalyse 2025 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit mittleren bis gutem Wohnwert zw. 3.499,00 € - 4.914,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche genannt. Der Marktbericht pro checked 2024 gibt durchschnittliche Verkaufspreise im Wiederverkauf im Stadtgebiet Amras mit 5.500,00€ /m<sup>2</sup> Wohnfläche an.

Aus dem Jahr 2024 und 2025 recherchierte vergleichbare Transaktionen hinsichtlich Größe, Lage u. ähnlichem Baujahr in der Mikrolage der gegenständlichen Liegenschaften ergaben einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 5.5380,00 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. KFZ-Stellplätze.

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

Der **Verkehrswert** für die 1 Zi-Wohnung Top W 3 mit 31/1659 Anteile in EZ 943, in A-6020 Innsbruck, Philippine-Welser-Straße 84, Katastralgemeinde 81102 Amras wird zum Wertermittlungsstichtag 27. Jänner 2026 auf (gerundet)

**150.00,00 EURO**

(in Worten: einhundertfünfzigtausendeuro)

geschätzt.

Der Wert des Zubehörs, siehe unter Pkt. 5.3. beschrieben, wird mit 0,00 € bewertet.

Die allg. beeidete  
gerichtlich und zertifizierte Sachverständige



Kathrin Reitz MSc. MRICS

## 9. Bilddokumentation



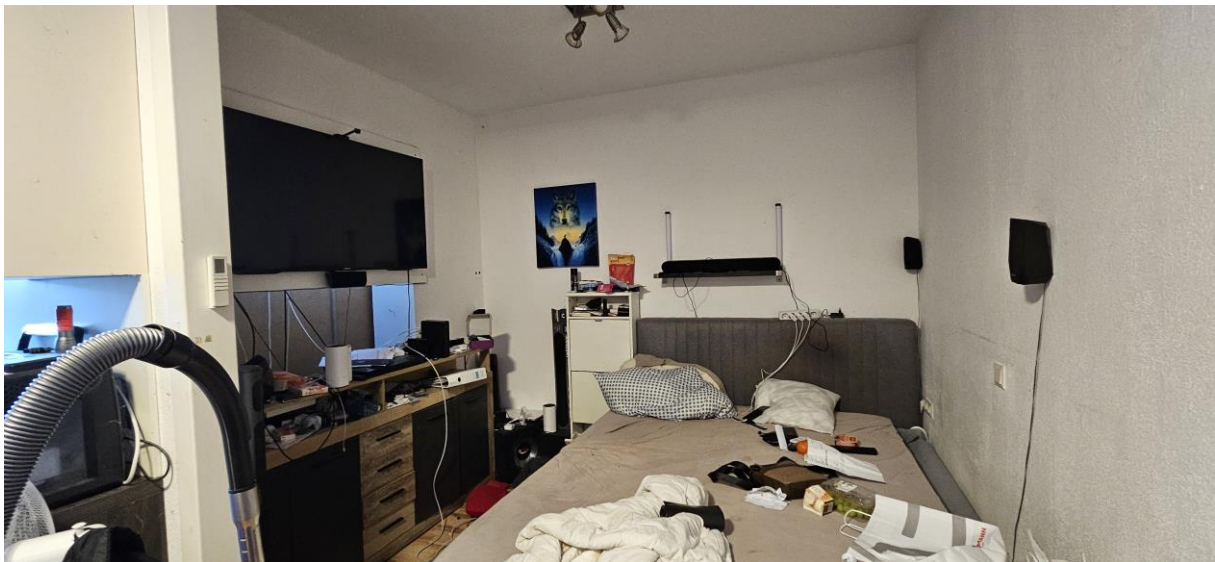
*Abbildung 1 – Ansicht Nordost*



*Abbildung 2 – Hauszugang im Norden*



*Abbildung 3 – Eingangsbereich*



*Abbildung 4 – Wohn- und Schlafraum*



*Abbildung 5 – Küche mit Durchblick zur verglasten u. integrierten Terrasse*



*Abbildung 6 – Küche*



*Abbildung 7 – Gartenteil*



*Abbildung 8 – Badezimmer mit WC*



Abbildung 9 – Kellerabteil Nr. 3



Abbildung 10 – Waschraum UG



Abbildung 11 – Personenaufzug

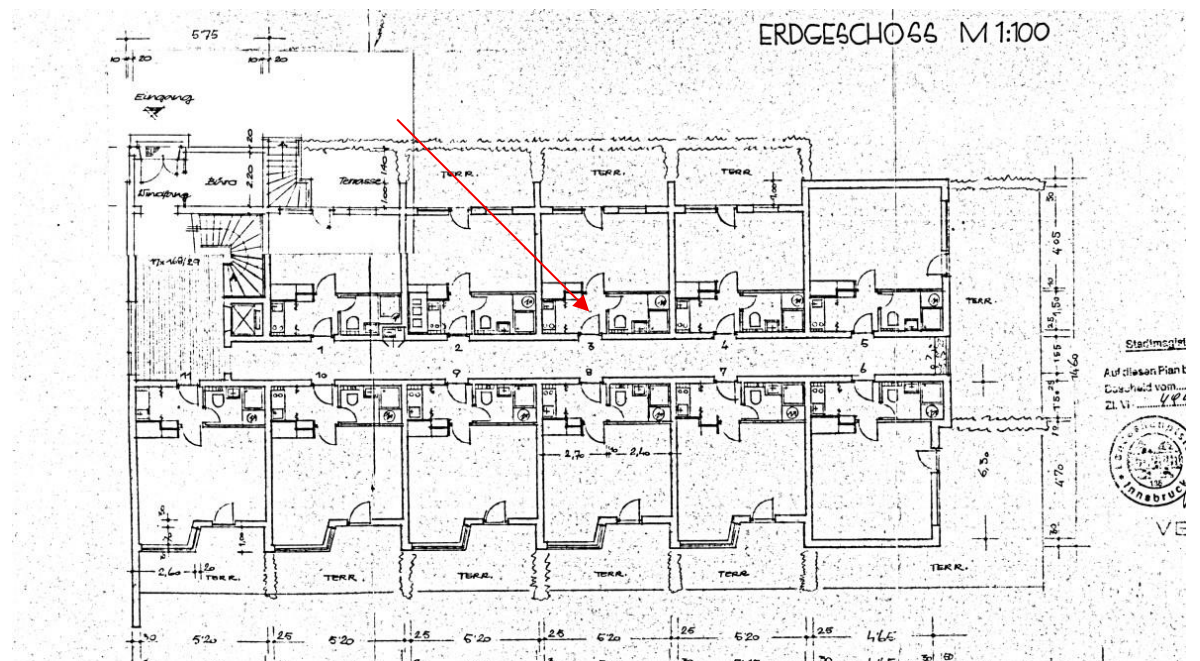


Abbildung 12 – Grundriss

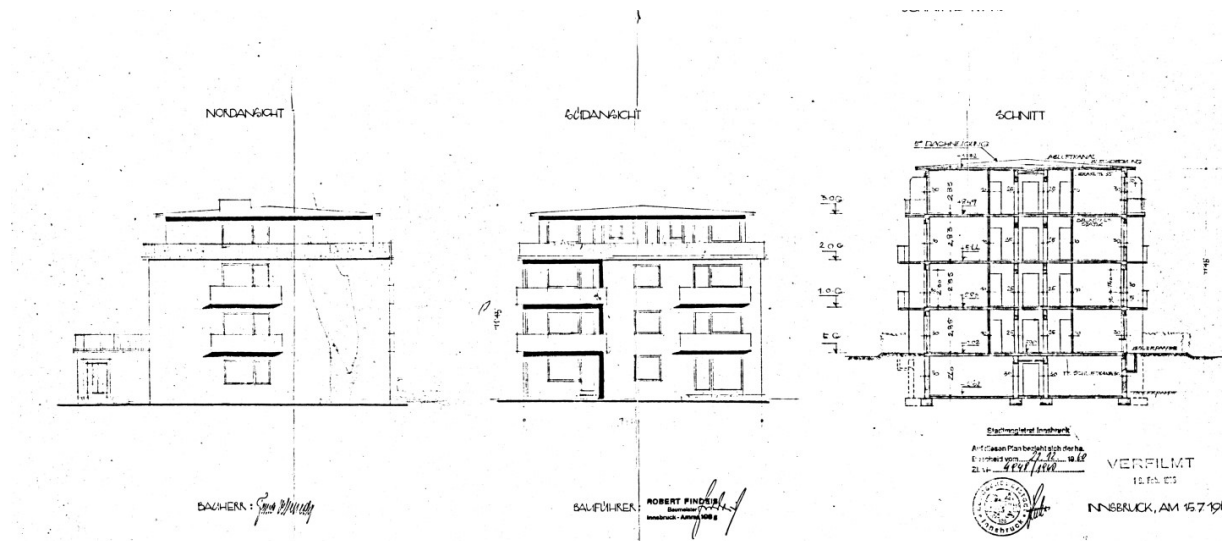


Abbildung 13 – Schnitt