

An das

**Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 1
6020 INNSBRUCK**

20 E 23/24g

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zur

**Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft in**

EZ 645 GB 81125 PRADL

**hinsichtlich der 140/13284 Liegenschaftsanteile
Thomas SCHROETER (B-LNR 446)**

mit der Grundstücksadresse

6020 Innsbruck, Amraser Straße 80

**Betreibende Partei: EG Amraser Straße 76-80
v. d. Mag. (FH) Gertraud RIEDER
RIEDER Immobilien Management GmbH
6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 34**

**Vertreten durch: RA Mag. Zeno AGREITER
6020 Innsbruck, Elerstraße 19/3**

**Verpflichtete Partei: Thomas SCHROETER *05.05.1983
Golden Town, 71 Phayathai Road
10400 Bangkok THAILAND**

**Vertreten durch: RA Mag. Alexander DOERGE
6020 Innsbruck, Schmerlingstraße 4/II**

Wegen: € 37.101,38 s. A. gem. § 133 ff. EO idgF

Datum: 07. Oktober 2024

INHALT

- I. ALLGEMEINES**
- II. BEFUND, BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTSANTEILE B-LNR 446**
- III. GUTACHTEN, BEWERTUNG**
- IV. BESTANDSPÄNE, DIVERSE BEILAGEN**
- V. FOTODOKUMENTATION**
(BILDER 1-16, AUFGENOMMEN VOM UNTERZEICHNETEN SV AM 20.09.2024)

I. ALLGEMEINES

I.1 AUFTRAG

Der unterfertigte SV wurde vom Bezirksgericht Innsbruck schriftlich beauftragt, Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 645 GB 81125 PRADL hinsichtlich der 140/13284 Liegenschaftsanteile Thomas SCHROETER (B-LNR 446) mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Amraser Straße 80“ in 2-facher Ausfertigung (1x Original + 1x digitale Version) sachverständig festzustellen.

I.2 ZWECK

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung des Bezirksgericht Innsbruck mit der Aktenzahl 20 E 23/24g.

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

I.3 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

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

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

I.4 BEWERTUNGSSTICHTAG

20.09.2024 als Tag des Lokalaugenscheins.

I.5 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

- Auftragschreiben BG Innsbruck vom 10.07.2024
- Elektronischer Auftrag BG Innsbruck v. 10.07.2024
- Elektronischer Auftrag BG Innsbruck v. 13.08.2024
- Örtliche Besichtigung am 20.09.2024 in Anwesenheit von Herrn Martin HAID (Fa. HAID), Frau Mara GAJIC (BG Innsbruck), Herrn RA Mag. Alexander DOERGE, Frau Mag. (FH) Gertrud RIEDER (RIEDER Immobilien Management GmbH), Herrn RA Mag. Zeno AGREITER, Herrn Vinzenz NIGG (Rechtspraktikant), Herrn Daniel PFEFFERKORN (Rechtspraktikant) und des unterzeichneten SV persönlich.
Anlässlich dieser Besichtigung waren die bewertungsrelevanten Mindestanteile frei zugänglich, so dass eine einwandfreie Befundaufnahme durchgeführt werden konnte!
- Grundbuchsauszug EZ 645 GB 81125 PRADL – eingeschränkt auf B-LNR 446 – v. 18.07.2024
- Informationsgespräch mit Frau Mag. (FH) Gertraud RIEDER
- Erhebungen im Bauamt der Stadtgemeinde Innsbruck
- Erhebungen bei der zuständigen Hausverwaltung RIEDER Immobilien Management GmbH in 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 34
- Erhebungen im Bezirksgericht Innsbruck
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung am Grundbuch des Bezirksgerichtes Innsbruck (Bucheinsichten und elektronische Abfragen)
- Richtpreise für Wohnhäuser in Tirol nach Nutzflächen sowie nach Rauminhalt von Ing. DKFM Peter STEPPAN
- Private Kaufpreissammlung
- Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Europäische Bewertungsstandards 2012, TEGoVA – 7. Auflage
- Schriftenreihe für Sachverständige – Bewertung von Wohnbauten und Baugrundstücken
- PROCHECKED Bezirks-Marktbericht für Tirol (Innsbruck Stadt)
- Bundesgesetzblatt 1992/150 vom 19.03.1992 – Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung
- ÖNORM B 1800, B 1801, B 1802, B 1802-1
- Diverse österreichische, deutsche und Schweizer Fachliteratur
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (tirisMaps3.0©Land Tirol)
- Fotodokumentation (Bilder 1-10, aufgenommen vom unterzeichneten SV am 20.09.2024)

I.6 ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten hat ausschließlich im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des LBG 1992 BGBl. 1992/150 erstellt.
- Der Verkehrswert wird gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D-65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das LBG 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und im Folgenden berücksichtigt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem. § 2 Abs2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis i.S. der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasing-Entgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und – gegebenenfalls – Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in EURO (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²), Kubaturen in Kubikmeter (m³).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das numerische Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- Bei der Wertermittlung wird vom unterzeichneten SV davon ausgegangen, dass die vom Verpflichteten getätigten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Überprüfung der getätigten Aussagen ist dem unterzeichneten SV nicht möglich.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterzeichneten SV von Seiten des Verpflichteten bekannt gegeben wurden.
- Ausstattung oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Überprüfung oder Bewertung.
- Festgehalten wird, dass in die Digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktions-

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

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

I.7 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**II. BEFUND, BESCHREIBUNG der LIEGENSCHAFT
in EZ 645 GB 81125 PRADL
hinsichtlich der 140/13284 Anteile Thomas SCHROETER (B-LNR 446)**

II.1 GUTSBESTAND EZ 645 GB 81125 PRADL

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81125 Pradl EINLAGEZAHL 645
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Schroeter ***
 *** Vorname 1: Thomas ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 5749/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 GR: Geschäftsraum
 AE: Tiefgaragen-Einstellplatz
 Keller und AE sind ZUBEHÖR
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1568/2	Gärten(10)	7491	Amraser Straße 80
			Amraser Straße 76
			Amraser Straße 76b
			Amraser Straße 76a
			Amraser Straße 78

Legende:
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Auf dieser Liegenschaft wurden im Jahre 1992 die bestehenden Baulichkeiten (ehemaliges Areal der Keksfabrik WALDE) abgebrochen und ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage mit den Grundstücksadressen „6020 Innsbruck, Amraser Straße 76, 76a, 76b, 78 und 80“ errichtet.

II.2 DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A2-BLATT

***** A2 *****
 2 a gelöscht

II.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

***** B *****
 446 ANTEIL: 140/13284
 Thomas Schroeter
 GEB: 1983-05-05 ADR: P.O. Box 450173, Dubai/Vereinigte Arabische Emirate
 a 15671/1993 6807/2023 Wohnungseigentum an Büro C3 Keller C3a
 b 3795/1999 Änderung des WE
 c 5416/2015 Kaufvertrag 2015-03-27 Eigentumsrecht

II.4 DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

***** C *****

15 a 13616/1992
DIENSTBARKEIT der Duldung der dauernden Belassung und des Betriebes einer Transformatorstation sowie der Verlegung bzw. dauernden Belassung und Benützung von Leitungen und des Begehens sowie des Befahrens auf Gst 1568/2 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1992-10-14 für Stadtgemeinde Innsbruck (Stadtwerke Innsbruck, E-Werk)

20 a 15671/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt II Wohnungseigentumsvertrag 1993-11-30

293 auf Anteil B-LNR 446

a 5416/2015 Pfandurkunde 2015-04-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 266.200,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)

b gelöscht

332 auf Anteil B-LNR 446

a 10102/2020 Pfandurkunde 2020-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck (FN 45551m)

b gelöscht

343 auf Anteil B-LNR 446

a 3272/2022 Rückstandsausweis 2022-04-01
PFANDRECHT vollstr. EUR 63.107,56
Kosten EUR 1.790,08 für
Republik Österreich, Finanzamt Österreich (25 E 1648/22)

344 auf Anteil B-LNR 446

a 6693/2022 Pfandurkunde 2020-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck (FN 45551m)

346 auf Anteil B-LNR 446

a 10106/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG Innsbruck 10 Cg 90/22h)

348 auf Anteil B-LNR 446

a 3519/2023 Rückstandsausweis 2023-04-13
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.103,50
Kosten EUR 635,56 für Republik Österreich, Finanzamt Österreich (25 E 1867/23v)

354 a 1441/2024 Gerichtliche Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Sachbeschluss BG Innsbruck 2024-01-03 (11 Msch 41/23g)

355 auf Anteil B-LNR 446

a 3468/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 37.101,38 samt 4 % Z p.a. aus EUR 25.977,43 ab 2023-09-22
EUR 8.962,63 ab 2023-11-10
EUR 2.161,02 ab 2024-01-11
Kosten EUR 17.665,40 und 4 % Z seit 2024-01-31, Kosten EUR 1.534,66 für
EG Amraserstraße 76-80, 6020 Innsbruck (20 E 23/24g)

358 auf Anteil B-LNR 446

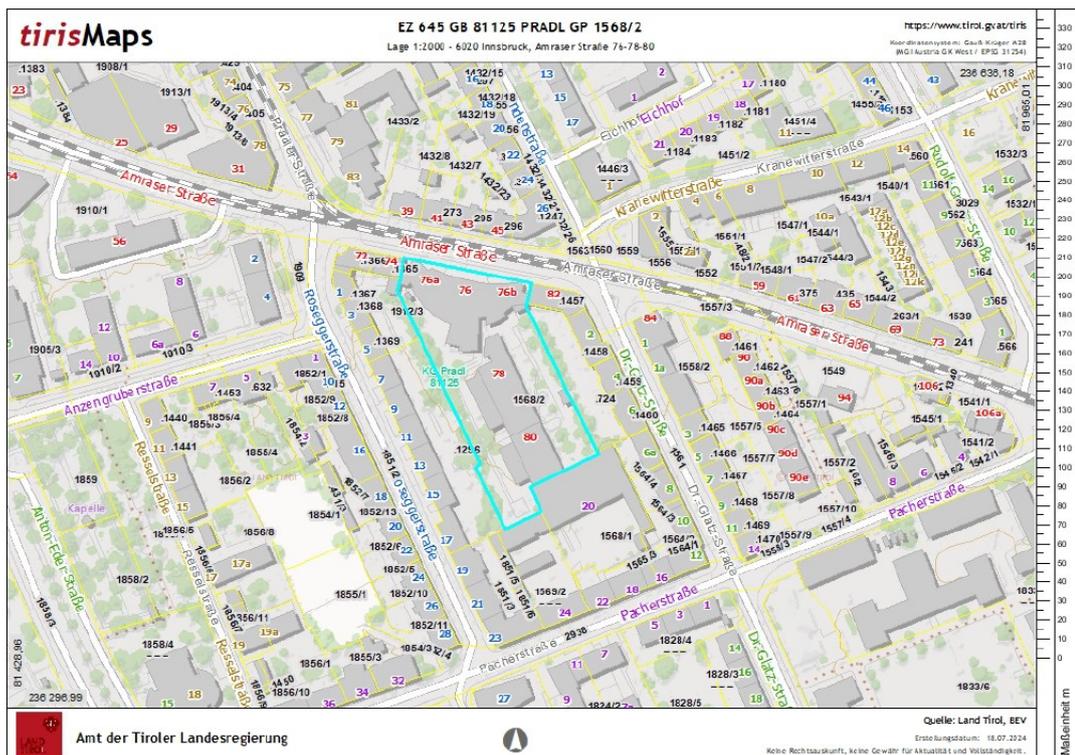
a 4703/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 137.846,16, Kosten EUR 1.576,68 für Republik Österreich, Finanzamt Österreich (20 E 23/24g)

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

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden nicht bekannt gegeben!

II.5 LAGE DER LIEGENSCHAFT EZ 645 GB 81125 PRADL GP 1568/2

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Innsbruck – im Stadtteil Pradl – in ebener, guter Wohn- und Geschäftslage.



Lageplan EZ 645 GB 81125 PRADL GP 1568/2 – M 1:2000, tirisMaps 3.0©Land Tirol

II.6 MAßE, FORM, TOPOGRAPHIE

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hat annähernd die Form eines Rechteckes mit einer Gesamtfläche von 7.491,00 m².

II.7 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNG

Im Flächenwidmungsplan ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Gemischtes Wohngebiet gem. § 38 (2) TROG ausgewiesen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in keiner Gefahrenzone. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

II.8 VERKEHRSVERHÄLTNISSE

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

II.9 VER- UND ENTSORGUNG

Strom- (IKB), Gas- (TIGAS), Kanal- (städtisches Kanalnetz), Wasser- (städtische Trinkwasserversorgung) und Telefonanschlüsse (A1 Telekom Austria AG) sind auf der Liegenschaft vorhanden.

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

II.10 BESCHREIBUNG DES WOHNOBJEKTES

Ein im Jahre 1992 nach den vorliegenden Einreichplänen errichtetes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage, bestehend aus KG, EG, 1.OG bis 5.OG bzw. 1.OG bis 6.OG, mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Amraser Straße 76, 76a, 76b, 78 und 80“.

Im Bauakt sind folgende Baubescheide ausgewiesen:

- *Baubescheid vom 12.10.1992, Zl. VI-3189/1992-B/RR* – Erteilung der Bewilligung zum Abbruch der bestehenden Baulichkeiten und Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage;
- *Bescheid vom 23.11.1993, Zl. VI-9372/1993-B/RR* – Erteilung der Baubewilligung für die Änderung des mit Bescheid vom 12.10.1992, Zl. VI-3189/1992-B/RR, bewilligten Objektes im Anwesen Amraser Straße 76, 76a, 76b, 78 und 80;
- *Bescheid vom 26.02.1996, Zl. III-477-RR/1996* – Erteilung der Bewilligung der Änderung der mit Bescheid vom 12.10.1992 bewilligten KFZ-Stellplätze im Anwesen Amraser Straße 76, 76a, 76b, 78 und 80;
- *Bauanzeige vom 05.09.1997, Zl. III-33391997-BFP/1* – Anzeige der Durchführung nachstehender baulicher Maßnahmen;

II.11 BESCHREIBUNG DES MINDESTANTEILES Top C 3 IM EG/KG, KELLER C 3a IM ZWISCHENGESCHOSS

EZ 645 GB 81125 PRADL hinsichtlich der 140/13284 Anteile Thomas SCHROETER*1983-05-05,
verbunden mit dem Wohnungseigentum am Büro **Top C 3** im **EG/Zwischengeschoß** und am
Keller **C 3a im Zwischengeschoß** des Gebäudes mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck,
Amraser Straße 76, 76a, 76b, 78, 80“;

Büro **Top C 3** im **EG/KG**, Keller **C 3a** im Zwischengeschoß, bestehend aus:

Eingang, Gang, Zimmer mit kleiner Loggia, Zimmer, Metall-Wendeltreppe ins Zwischen-
geschoß, Wohnküche mit Lichtkuppel, Dusche, Toilette,

Eingang, Gang, Kochnische, DU/WC, Zimmer mit kleiner Loggia mit einer Fläche von
148,17 m² im KG;

Büro C 3:

Zubehör: Treppe mit 3,73 m²
Garten mit 16,20 m²
Kochzeile im EG, bestehend aus E-Herd, Niro-Spüle, Dunstabzug, Back-
rohr, Kühlschrank, Spülmaschine, 3 Oberschränke, 1 Unterschrank;
Kochzeile im Zwischengeschoß, bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld,
Niro-Spüle, Backrohr, Kühlschrank, Spülmaschine, Dunstabzug
(Umluft), 4 Oberschränke, 2 Unterschränke;

Nutzwert: 124

Keller C 3a Kellerraum

Nutzwert: 16

Betriebskosten Büro C 3: Brutto € 664,02, davon € 132,65 Reparaturrücklage;

Betriebskosten Keller C 3a: Brutto € 56,14, davon € 17,50 Reparaturrücklage;

Reparaturrücklage: Vorläufiger Kontostand: € 562.283,00

Baujahr 1992

Alter 32 Jahre bis Bewertungsstichtag;

Hausverwaltung: RIEDER Immobilienmanagement GmbH
6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 34;

Laut Aussagen der zuständigen Hausverwaltung sind für 2025 eine Dachsanierung und eine
Sanierung der Stiegenhäuser vorgesehen.

Die Gesamtsanierungskosten werden sich – je nach Beschluss – in der Höhe von
€ 850.000,00 bis € 1.600.000,00 bewegen!

II.12 TECHNISCHE BESCHREIBUNG**a) Allgemeine Konstruktionsmerkmale**

<i>Fundamente:</i>	Streifenfundamente aus Stampfbeton C 12/15.
<i>Aufgehendes MW:</i>	Außenwände und tragende Innenwände in Mantelbetonmauerwerk.
<i>Geschoßdecken:</i>	Stahlbetonfertigteildecken.
<i>Dach:</i>	Massives Flachdach mit Presskiesabdeckung mit Isolierung und mit darunter liegender PVC-Folie; Dachhängerinnen, Regenfallrohre sowie Saumbleche und Einfassungen aus verzinktem Stahlblech.
<i>Treppen:</i>	Metallwendeltreppe ins Zwischengeschoß
<i>Böden:</i>	Toilette im EG und Zwischengeschoß mit keramischem Belag, Zimmer mit Laminatböden, Industriefußboden im Kellerraum.
<i>Türen:</i>	Holz-Türen mit Holzzargen.
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
<i>Sanitäre Anlagen:</i>	Toiletten verflies.
<i>Energieausweis:</i>	Derzeit liegt kein aktueller Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012 – BGBl. I 27/2012) und der OIB-Richtlinie 6/2011 vor. Der unterzeichnete SV geht mangels einer genauen Befundaufnahme der Energieeffizienz davon aus, dass eine dem Alter und der Art der gegenständlichen Baulichkeit entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

b) Haustechnische Anlagen

<i>Abwasserbeseitigung:</i>	Die Abwässer gelangen ungeklärt in die städtische Kanalisation.
<i>Nutzwasser:</i>	Das Nutzwasser wird der städtischen Wasserleitung entnommen.
<i>Dachwässer:</i>	Die Dachwässer werden auf Eigengrund versickert.
<i>Strom:</i>	Die elektrische Energie wird aus dem Stromnetz der IKB geliefert.
<i>Personenlift:</i>	---
<i>Heizung:</i>	Die bewertungsrelevante Büroeinheit wird mit einer gasbefeueren Zentralheizung mit Wasser als Wärmeträger und Radiatoren als wärmeabgebende Elemente beheizt.
<i>Warmwasser:</i>	Das Warmwasser wird mittels Heißwasserboiler aufbereitet.

II.13 AUBENANLAGEN

Außer der ortsüblichen Einfriedung sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

II.14 BAUZUSTAND UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG

Der Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsrelevanten Mindestanteile ist im Hinblick auf das Alter als durchschnittlich zu bezeichnen.

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

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

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

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

II.15 BESTANDSVERHÄLTNISSE

Laut Auskunft von Frau Mag. (FH) Gertrud RIEDER (HV Rieder Immobilien GmbH) wird der bewertungsrelevante Mindestanteil Büro **C 3** über „Airbnb“ tageweise als Wohnung vermietet.

Der bewertungsrelevante Kellerraum **C3a** ist derzeit ohne Bestandsverhältnis.

Der im Nutzwertgutachten ausgewiesene Mindestanteil **Büro C3** wurde vom Eigentümer in der Natur in **C3a** und **C3b** getrennt.

Anmerkung

Die bewertungsgegenständliche Einheit C3 ist laut zuständiger Hausverwaltung als „Büro“ gewidmet, wird jedoch derzeit als Wohnung mit kurzzeitigen Mietverhältnissen verwendet.

II.17 FOTODOKUMENTATION



Bild 1 Ansicht OST



Bild 2 Eingang Top C3



Bild 3 Top C3a – Gang EG



Bild 4 Top C3a - Zimmer EG



Bild 5 Top C3a – Zimmer EG



Bild 6 Top C3a – Wendeltreppe ins Zwischengeschöß



Bild 7 Top C3a – Wohnküche im Zwischengeschoß



Bild 8 Top C3a – Kochzeile im Zwischengeschoß



Bild 9 Lichtkuppel in Wohnküche im Zwischengeschöß



Bild 10 Top C3a – Dusche im Zwischengeschöß



Bild 11 Top C3a – Toilette im Zwischengeschoß

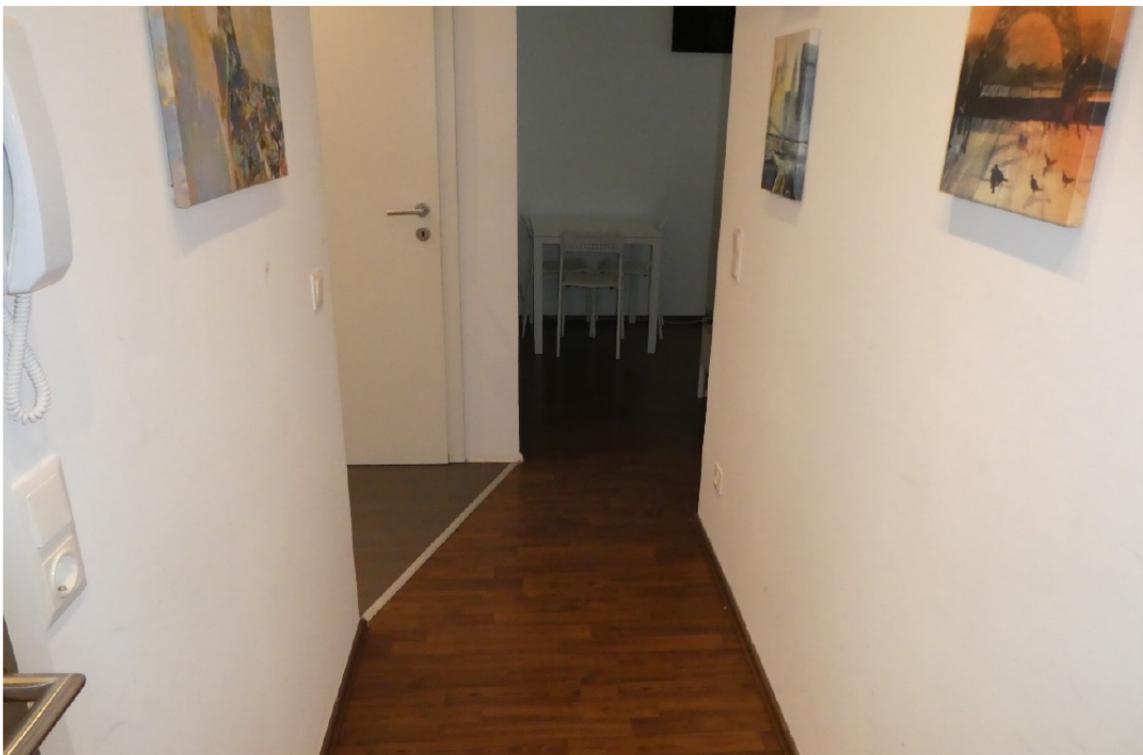


Bild 12 Top C3b – Gang EG



Bild 13 Top C3b – Kochzeile EG



Bild 14 Top C3b – WC/DU EG



Bild 15 Top C3b – Zimmer EG



Bild 16 Top C3a – Kellerraum

III. GUTACHTEN – BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

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

Für die gegenständlichen Mindestanteile Top C 3 und Top C 3a erfolgt die Bewertung in 2-facher Weise, nämlich einerseits nach dem Sachwertverfahren und andererseits nach dem Ertragswertverfahren. Der Verkehrswert wird aus den Ergebnissen beider Bewertungsgänge abgeleitet.

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

2. Verfahren

A) § 6 LBG Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere

öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

B) § 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

C) § 4 LBG Vergleichswertverfahren

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

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

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

III.3 BEWERTUNG

III.3.1 BEWERTUNG EZ 645 GB 81125 PRADL

III.3.1.1 BODENWERTANTEIL – EZ 645 GB 81125 PRADL mit insgesamt 7.491,00 m²

III.3.1.2 BEURTEILUNG DER LAGE, MARKTSITUATION

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt bei diesem speziellen Fall grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Vergleichsgrundstücken, die in ihrer Grundstücksqualität und ihrem Erschließungszustand mit den Bewertungsgrundstücken annähernd übereinstimmen. Ferner wird der von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögens-treuhänder zur Verfügung gestellte Richtwert herangezogen. Die Preise für Grundstücke mit der Widmung *Gemischtes Wohngebiet* gem. § 38 (2) TROG in Innsbruck (Pradl) mit ähnlichen Eigenschaften sind in den letzten Jahren enorm angestiegen, da in der weiteren Umgebung keine neuen Flächen erschlossen worden sind.

III.3.1.3 VERGLEICHSGRUNDSTÜCKE

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

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

III.3.1.4 ANALYSE DER VERGLEICHSGRUNDSTÜCKE

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

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

Aufgrund von Erhebungen der Grundstückspreise für Bodenflächen mit der Widmung *Gemischtes Wohngebiet* gem. § 38 (2) TROG von Innsbruck (Pradl) wurde vom unterzeichneten SV unter Berücksichtigung der privaten Kaufpreissammlung in den letzten zwei Jahren ein Wert von rd. € 1.100,00 bis € 1.500,00 pro m², im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage, der Widmung sowie der zulässigen Baudichte ein Wert von € 1.460,00 pro m² ermittelt.

Aufgrund von Marktbeobachtungen des unterzeichneten SV wurde festgestellt, dass die Preise für als *Gemisches Wohngebiet* gem. § 38 (2) TROG gewidmete Grundstücke in durchschnittlichen bis guten Wohn- und Geschäftslagen in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Dieser Trend wird wegen der nicht vorhandenen bzw. zu geringen Grundstückskapazität auch in Zukunft anhalten.

III.3.1.5 DINGLICHE RECHTE

Keine dinglichen Rechte vorhanden.

III.3.1.6 DINGLICHE LASTEN

Für Bewertung nicht relevant.

III.3.1.7 BODENBESCHAFFENHEIT, KONTAMINIERUNG

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

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

III.3.1.8 BODENWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, BÜRO C 3

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der im Befund getroffenen Eigenschaften sowie aufgrund der Lage ein Preis von € 1.460,00/m² als ortsüblich und angemessen anzusetzen.

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

Für die Liegenschaft in **EZ 645 GB 81125 PRADL** im Gesamtausmaß von 7.491,00 m² ergibt sich der Grundanteil für das Büro C 3 wie folgt:

(7.491,00 m² x € 1.460,00 x 124/13284) =	€	102.090,53
--	----------	-------------------

BODENWERTANTEIL EZ 645 GB 81125 PRADL <u>Büro C 3</u>	€	102.090,53
--	----------	-------------------

III.3.1.9 BODENWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, KELLER C 3a

Für die Liegenschaft in **EZ 645 GB 81125 PRADL** im Gesamtausmaß von 7.491,00 m² ergibt sich der Grundanteil für den Keller C 3a wie folgt:

(7.491,00 m² x € 1.460,00 x 16/13284) =	€	13.172,97
---	----------	------------------

BODENWERTANTEIL EZ 645 GB 81125 PRADL <u>Keller C 3a</u>	€	13.172,97
---	----------	------------------

III.3.2 BAUWERT – ZEITWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, BÜRO C 3, KELLER C 3a

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten lt. Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Zuschläge in Relation zur tatsächlichen (durchschnittlich) Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht.

Richtpreise für Wohn- und Geschäftsgebäude nach Nutzflächen für oberirdische Geschoße nach Ing. DKFM Peter STEPPAN für Tirol (für durchschnittliche Ausstattung) € 3.800,00 bis € 4.200,00/m² inkl. MwSt., im Mittel € 4.000,00/m² inkl. MwSt., für Keller und Garagen rd. 45-60% vom Richtpreis, im gegenständlichen Fall aufgrund der Bauausstattung für das KG 50%;

a) Berechnung nach der Nutzfläche (lt. Nutzwertgutachten der Schlichtungsstelle, GZl. IV-4673/1993 vom 02.11.1993 und 17.02.1998)

Neubauwert Büro C 3 im EG/Zwischengeschoß

Geländebedingt werden die Wohnküche sowie Dusche und Toilette über eine Wendeltreppe ins Zwischengeschoß erschlossen!

EG:	(79,57 m ² x € 4.000,00) =	€	318.280,00
KG:	(68,60 m ² x € 4.000,00 x 60%) =	+	€ 164.640,00
Treppe:	(3,73 m ² x € 4.000,00 x 50%) =	+	€ 7.460,00
Garten:	(16,20 m ² x € 1.460,00 x 50%) =	+	€ 11.826,00
NEUBAUWERT Büro C 3			€ 502.206,00

NEUBAUWERT DER BAULICHEN ANLAGEN
EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3 **€ 502.206,00**

b) Alterswertminderung für Büro C 3

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

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

Baujahr: 1992 Alter bis Stichtag: 32 Jahre

Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Lebensdauer in Anlehnung an die linearen Abschreibungstabellen 32%, verbleiben 68%

€ 502.206,00 x 68% = **€ 341.500,00**

ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN
EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3 **€ 341.500,00**

Neubauwert Keller C 3a

Keller:	(75,60 m ² x € 4.000,00 x 50%)	€ 151.200,00
---------	---	--------------

NEUBAUWERT Keller C 3a	€ 151.200,00
-------------------------------	---------------------

NEUBAUWERT DER BAULICHEN ANLAGEN EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3, Keller C 3a	€ 151.200,00
--	---------------------

b) Alterswertminderung für Keller C 3a

Baujahr: 1992	Alter bis Stichtag: 32 Jahre
---------------	------------------------------

Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung
unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes
sowie der Lebensdauer in Anlehnung an die linearen
Abschreibungstabellen 32%, verbleiben 68%

€ 151.200,00 x 68% =	€ 102.816,00
----------------------	--------------

ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a	€ 102.816,00
--	---------------------

III.3.3 AUBENANLAGEN

Der Zeitwert der Außenanlagen ist beim Bauwert mitberücksichtigt.

III.3.4 ZUBEHÖR BÜRO C 3 (ZEITWERT)

Treppe :	bereits beim Bauwert berücksichtigt!	€ 0,00
Garten:	bereits beim Bauwert berücksichtigt!	€ 0,00
Kochzeile EG:	laut Befund pauschal	+ € 2.500,00
Kochzeile ZG:	laut Befund pauschal	+ € 4.000,00

Rechenwert	€ 6.500,00
------------	------------

ZEITWERT ZUBEHÖR EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3	€ 6.500,00
---	-------------------

III.3.5 KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS

Vom unterzeichneten SV wurden keine Schäden, die über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, festgestellt.

KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS	€	0,00
--	----------	-------------

III.3.6 SACHWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3

Die Summe aus BODENWERTANTEIL		€	102.090,53
ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	+	€	341.500,00
ZEITWERT ZUBEHÖR	+	€	6.500,00
<hr/>			
RECHENWERT		€	450.090,53
VERMINDERT UM KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS	-	€	0,00
<hr/>			
RECHENWERT		€	450.090,53

SACHWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3 gerundet	€	450.000,00
--	----------	-------------------

III.3.7 SACHWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a

Die Summe aus BODENWERTANTEIL		€	13.172,97
ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	+	€	102.816,00
ZEITWERT ZUBEHÖR	+	€	0,00
<hr/>			
RECHENWERT		€	115.988,97
VERMINDERT UM KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS	-	€	0,00
<hr/>			
RECHENWERT		€	115.988,97

SACHWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a gerundet	€	116.000,00
---	----------	-------------------

III.4 ERTRAGSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3

Die fiktive monatliche Nettomiete für die betreffende bewertungsrelevante Büroeinheit mit Kellerraum beträgt netto € 9,80 bis € 11,80, im Mittel € 10,80; für den Garten mit 16,20 m² werden € 20,00 in Ansatz gebracht.

Nettomiete/Monat:	79,57 m ² x € 10,80 =	€ 859,36
	68,60 m ² x € 10,80 x 60% =	€ 444,53
	16,20 m ² =	€ 20,00

€ 1.323,89

Nettomiete/Jahr: € 1.323,89 x 12 = € 15.886,66

GESAMTMIETE NETTO JÄHRLICH ZUZÜGL. BK UND MWST.	€ 15.886,66
--	--------------------

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

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

1. Bodenwertanteil

Bezogen auf die Wohnnutzfläche € 102.090,53

2. Jahresrohertrag € 15.886,66

Abzüglich 0,5% des Neubauwertes

für Instandhaltung:

0,5% x € 502.206,00 = - € 2.511,03

Abzüglich 3% wegen

Mietausfallwagnis - € 476,60 - € 2.987,63

Liegenschaftsreinertrag € 12.899,03

abzgl. Verzinsung des Bodenwert-

anteiles: € 102.090,53 x 2/100 = - € 2.041,81

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen € 10.857,22

Gebäudeertragswert:

Vervielfältiger lt. Tabelle bei 68 Jahren RND und 4,0%: 23,26

€ 10.857,22 x 23,26 = € 252.538,94

3. Ertragswert der Büroeinheit Top C 3 € 354.629,47

RECHENWERT € 354.629,47

VERMINDERT UM KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS - € 0,00

RECHENWERT € 354.629,47

**ERTRAGSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3
gerundet**

€ 355.000,00

III.5 ERTRAGSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a

Die fiktive monatliche Nettomiete für den betreffenden bewertungsrelevanten Kellerraum beträgt netto € 9,80 bis € 11,80, im Mittel € 10,80, vermindert um 40% Lageabschlag.

Nettomiete/Monat: $75,60 \text{ m}^2 \times € 10,80 \times 60\% = € 489,89$

Nettomiete/Jahr: $€ 489,89 \times 12 = € 5.878,66$

GESAMTMIETE NETTO JÄHRLICH ZUZÜGL. BK UND MWST.

€ 5.878,66

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

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

1. Bodenwertanteil

Bezogen auf die Nutzfläche € 13.172,97

2. Jahresrohertrag € 5.878,66

Abzüglich 0,5% des Neubauwertes
für Instandhaltung:

$0,5\% \times € 151.200,00 = - € 756,00$

Abzüglich 3% wegen

Mietausfallwagnis - € 176,36 - € 932,36

Liegenschaftsreinertrag € 4.946,30

abzgl. Verzinsung des Bodenwert-
anteiles: $€ 13.172,97 \times 2/100 =$

- € 263,46

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen € 4.682,84

Gebäudeertragswert:

Vervielfältiger lt. Tabelle bei 68 Jahren RND und 4,0%: 23,26

$€ 4.682,84 \times 23,26 =$ € 108.922,86

3. Ertragswert der Keller C 3a

€ 122.095,83

RECHENWERT

€ 122.095,83

VERMINDERT UM KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS

- **€ 0,00**

RECHENWERT € 122.095,83

**ERTRAGSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a
gerundet € 122.000,00**

III.6 VERKEHRSWERT

III.6.1 VERKEHRSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3

Die bewertungsgegenständliche Büroeinheit befindet sich in unternehmerischer Nutzung und wird diese nach einer Veräußerung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit (Widmung als Büroeinheit) auch in diesem System bleiben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird aus diesem Grund der berechnete Ertragswert, vermindert um 10% wegen verlorenem Bauaufwand und teilweiser Lage im Zwischengeschoß, als Verkehrswert ausgewiesen, woraus sich ergibt:

€ 336.898,00 x 90% = € 303.208,20

**VERKEHRSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Büro C 3
gerundet € 303.000,00**

III.6.2 VERKEHRSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird der berechnete Ertragswert, vermindert um 5% wegen verlorenem Bauaufwand, als Verkehrswert ausgewiesen, woraus sich ergibt:

€ 122.095,83 x 95% = € 115.991,04

**VERKEHRSWERT EZ 645 GB 81125 PRADL, Keller C 3a
gerundet € 116.000,00**

III.7 KONTROLLE GEMÄß § 7 LBG

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

Anmerkung

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

III.7.1 UMSATZSTEUER ALS WERTFAKTOR BEI DER LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ERFORDERNIS EINER DIFFERENZIERUNG NACH DER ART DER NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT

Gemäß Punkt 4.5 der ÖNORM B 1802 ist es Aufgabe des unterzeichneten SV, die Umsatzsteuer zu berücksichtigen, sofern die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in unternehmerischer Nutzung. Nach Meinung des unterzeichneten SV wird diese nach einer Veräußerung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit (Widmung als Büroeinheit) auch in diesem System bleiben.

Daher ist der Verkehrswert = Ertragswert (berechnet aus Nettoparametern) als **Nettowert** zu ermitteln (VwGH 25.10.2006, 2004/15/0093).

III.7.2 ANMERKUNGEN

1. Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behält sich der unterzeichnete SV vor, auch das Gutachten zu ändern.
2. Anmerkung lt. ÖNORM B 1802. Pkt. 3.3 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:
Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
3. Des Weiteren wird vom unterzeichneten SV darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)
4. Das Verkehrswertgutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
5. Die Bewertung gilt für die Annahme, dass keine Zahlungsrückstände für Grundsteuer, Müllgebühren und Wassergebühren vorliegen.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft in

EZ 645 GB 81125 PRADL

hinsichtlich der 124+16/13284 Anteile Thomas SCHROETER (B-LNR 446)

– Büro C 3, Keller C 3a im EG/Zwischengeschoß des Gebäudes –

mit der Grundstücksadresse

„6020 Innsbruck, Amraser Straße 80“ beträgt

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

– lastenfreie Übergabe vorausgesetzt –

zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 419.000,00

(in Worten: EURO vierhundertneunzehntausend)

Beilagen

- ✓ Grundriss Büro C3 EG/Zwischengeschoß 1:100 (verkleinert)
- ✓ Grundriss Keller C3a Zwischengeschoß 1:100 (verkleinert)

Innsbruck, am 07.10.2024

Der Allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige