

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 1 Zi-Wohnung mit Kellerabteil und PKW-Abstellplatz
GZ.: 20 E 26/25z
Eigentümer: Elmar Mayr, geb. 05.02.1959
Datum: 21.07.2025

über die 1 Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil und PKW-Abstellplatz (54/2733 Anteile) in EZ 1346 in **6020 Innsbruck, Sillhöfe 1a**.



Katastralgemeinde: 81125 Pradl
Grundstücksnummer: 1975/2
Grundbuch: BG Innsbruck
Einlagezahl: 1346
Wertermittlungstichtag: 03.07.2025

Verkehrswert: 267.700,00 EURO

(in Worten: zweihundersiebenundsechzigtausendsiebenhunderteuro)

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

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

Kurzzusammenfassung - Übersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Innsbruck, Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck
Aktenzahl:	20 E 26/25z
Betreibende Partei:	Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG Am Belvedere 1 1100 Wien Firmenbuchnummer 38732i
Vertreten durch:	DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte Schottenring 2-6 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Elmar Mayr Sillhöfe 1a/Top 24 6020 Innsbruck
Eigentümer lt. Grundbuch:	Elmar Mayr, geb. 05.02.1959 Sillhöfe 1a/Top 24 6020 Innsbruck 54/2733 Anteile verbunden an der Wohnungseigentums- einheit W24/1a inkl. Kellerabteil und KFZ-Stellplatz DP 41
Auftragsdatum:	30.04.2025
Lokalausgang:	Befundaufnahme 04.06.2025/11.00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt. Befundaufnahme 03.07.2025/09:00 Uhr konnte durchgeführt werden.
Bewertungsstichtag:	03.07.2025
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 DP 41 (54/2733 Anteile) in der EZ 1346, KG 81125 Pradl.

	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:	2.664 m ²
Grundstückslage:	Gut
Gebäudeart:	Wohnanlage
Baujahr:	1993
Nutzung:	Wohnen
Bauart:	Massivbauweise
Verkehrswert der 1 Zi. Wohnung Top W24/1a inkl. DP 41 zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025	267.700,00 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 Lokalausgangs 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 Lokalausgangs.

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 37 Seiten, davon 7 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	5
2. Allgemeine Angaben	8
3. Grundbuch Rechtsstand - Eigentumsverhältnis.....	10
3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 1346	11
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	11
3.3 Flächenwidmung	13
4. Grundstück Beschreibung.....	14
4.1 Makro-Grundstückslage	14
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	15
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks	17
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	17
5. Gebäudebeschreibung	19
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.....	23
6. Verkehrswertermittlung.....	24
6.1 Allgemeines.....	24
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
6.3 Sachwertverfahren	25
6.3.1 Gebäudebewertung	25
6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	25
6.3.3 Bodenwertermittlung	26

7.	Ergebnis der Wertindikation	27
7.1.1	Bodenwert	27
7.1.1	Bauwert	27
7.1.2	Sachwert der Liegenschaft	28
7.2	Verkehrswert	28
8.	Zusammenfassung	29
9.	Bilddokumentation	31

2. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL.Nr.150/1992 Tiroler Bauordnung sowie Tiroler Raumordnungsgesetz ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B1800 Einschlägige Fachliteratur Eigene Bilddokumentation v. 03.07.2025 Auskünfte des Bauamtes Email v. 22.05.2025 der Landeshauptstadt Innsbruck Gemeindeabgaben Örtliche Feststellungen Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch Grundbuchauszug v. 02.05.2025 u. 01.07.2025 Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 01.07.2025 Tiris-Abfrage – Kataster v. 01.07.2025 Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 01.07.2025 Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 01.07.2025 eHORA-Abfrage v. 01.07.2025 Baubescheid Zl. VI-9979/1992-B/RR Errichtung einer Wohnanlage samt Tiefgarage Bescheid Zl. VI-7058/1994-B/RR v. 15.07.1994 Änderungen gegenüber dem bereits genehmigten Bauvorhaben Bescheid Zl. VI-11593-III/BFP/1995 v. 30.10.1995 Benützungsbewilligung Genehmigte Einreichplanung zum vorgenannten Baubescheid TZ 2374/1995 Bestätigung § 12 WEG Stadt Innsbruck TZ 2374/1995 Nutzwertgutachten TZ 2374/1995 Wohnungseigentumsvertrag TZ 9130/2010 Kaufvertrag Betriebskostenabrechnung 2024 Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025 Protokoll der Eigentümerversammlung v. 08.06.2022 Protokoll der Eigentümerversammlung v. 20.11.2024 Energieausweis vom 20.04.2023
----------------------------	--

Termin des Lokalaugenscheines:	03.07.2025
Teilnehmer am Lokalaugenschein:	Gerichtsvollzieherin Zeugen (Gerichtsvollzieherin u. Rechtspraktikantin) Mitarbeiter Schlüsseldienst Haid SV Frau Kathrin Reitz MSc.
Umfang der Besichtigung:	Die Wohnung inkl. Kellerabteil und DP in der Tiefgarage konnten frei besichtigt werden. 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 vorge setzt und unterstellt.
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	Lt. Email vom 22.05.2025 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben und Vorschriften wird bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Abfrage keine offenen Forderungen aus dem Titel Anliegerabgaben besteht.

3. Grundbuch Rechtsstand - Eigentumsverhältnis



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81125 Pradl
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1346

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

Letzte TZ 2675/2025

SCHMUCK, EGGENSTEIN

TG = TIEFGARAGENEINSTELLPLATZ (JE 5/2733 ANTEILE)

DP = DOPPELPARKER (JE 4/2733 ANTEILE)

AP = PKW-ABSTELLPLATZ IM FREIEN (JE 3/2733 ANTEILE)

TG-BOX = TIEFGARAGENBOX (JE 7/2733 ANTEILE)

BEIDE TG-BOXEN SIND SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

DIE TG, DP und AP SIND NUR ZUBEHÖR

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1975/2	GST-Fläche	2664	
	Bauf.(10)	805	
	Bauf.(20)	69	
	Gärten(10)	1790	Sillhöfe 1a
			Sillhöfe 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

33 ANTEIL: 54/2733

Elmar Mayr

GEB: 1959-02-05 ADR: Sillhöfe 1a, Innsbruck 6020

b 2374/1995 Wohnungseigentum an W 24/1a DP 41

e 9130/2010 IM RANG 8311/2010 Kaufvertrag 2010-07-29 Eigentumsrecht

***** C *****

20 a 2374/1995 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

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 Lokalausweises genannt.

3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 1346

Lasten:	C-LNR 20 a TZ 2374/1995 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 WEG Lt. Wohnungseigentumsvertrag wurde vereinbart, dass die Warmwasseraufbereitung durch Boiler in jeder einzelnen Wohnung erfolgt. Die Heizkosten werden mit 75 % der gesamten Energie als verbrauchsabhängig und der Rest von 25 % als nicht verbrauchsabhängig aufgeteilt. Die verbrauchsabhängigen Energiekosten werden im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen des Hauses getragen. Hinsichtlich der Doppelparkeranlage in der Tiefgarage wurde im WE Vertrag unter Pkt. XV. Abs. h) vereinbart, dass die jeweiligen Eigentümer eines Doppelparkplatzes verpflichtet sind, die auf den Doppelparker entfallenden Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu tragen. D.h. diese Kosten werden nicht aus der Rücklage gedeckt, sondern werden entweder in der Betriebskostenabrechnung nachverrechnet oder sind durch eine Sondervorschreibung der Hausverwaltung durch die jeweiligen Eigentümer der Doppelparker zu tragen. Derartige Vereinbarungen sind üblich und NICHT WERTRELEVANT
Rechte:	-

3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

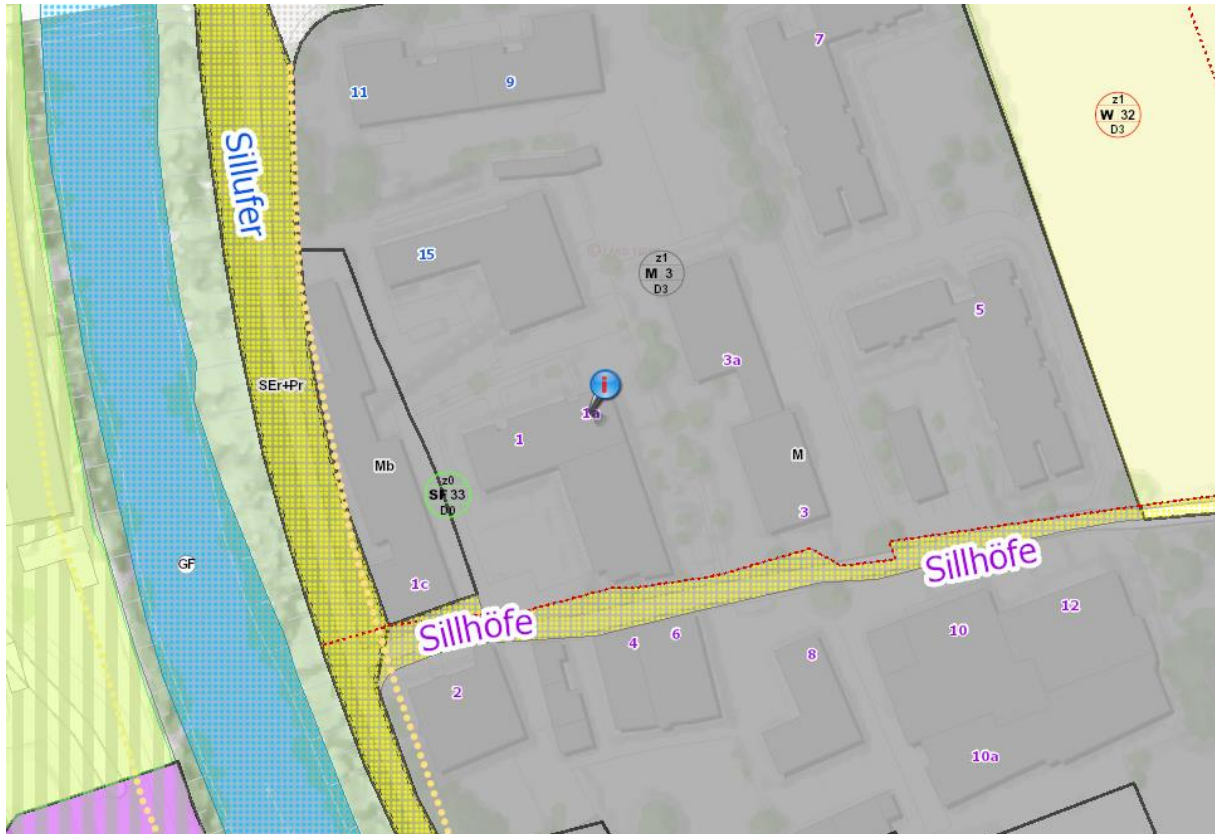
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eventuelle nicht einverleibte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber bzw. bei der Partei hinterfragt. Im gegenständlichen Fall konnten diese nicht erfragt werden, da die Partei nicht anwesend war. Augenscheinlich bzw. aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen ist der Sachverständigen eine außerbücherliche Dienstbarkeit, welche im Wohnungseigentumsvertrag unter Pkt. XVII. verankert ist bekannt geworden. Hierbei handelt es sich um ein Kanalleitungsrecht zugunsten der Stadt Innsbruck. Die Zustimmung und Genehmigung zur Verlegung einer Leitung, welche offensichtlich im Zuge der Bebauung beantragt wurde, erfolgte durch die Stadt Innsbruck nur gegen jederzeitigen möglichen Widerruf, sodass bei Widerruf dieses Leitungsrechtes die gegenständlichen Leitungen auf Kosten der Wohnungseigentümer unverzüglich zu entfernen sind.
---------------------------------------	--

Altlasten	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.²  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. Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.
Energieausweis:	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. Ein Energieausweis vom 20.04.2023 liegt der Sachverständigen vor. Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 81,8 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 1,51 fGEE.
Denkmalschutz:	Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.

² Umweltbundesamt www.umweltbundesamt.at abgerufen am 01.07.2025

3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück mit der Gst. 1975/2, als BAULAND im **Allgemeinen Mischgebiet § 40 Abs 2 TROG 2011** gewidmet.



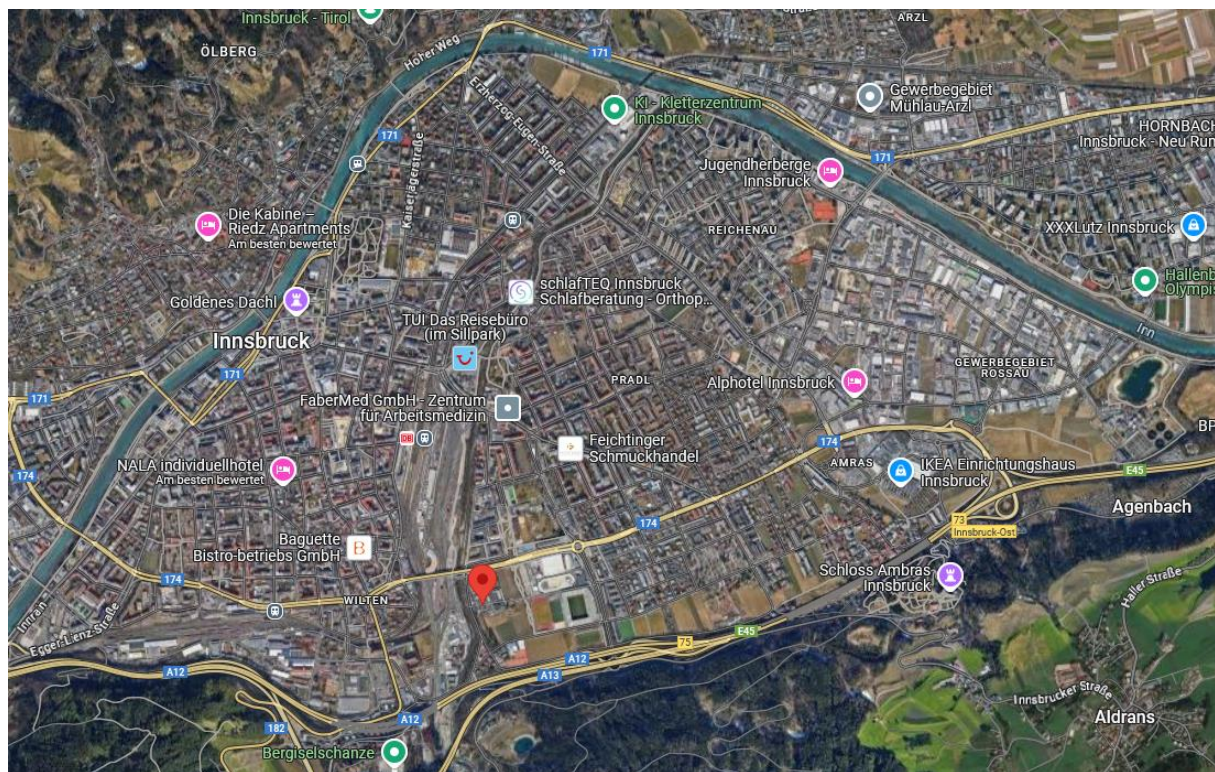
3

³ Auszug Flächenwidmungsplan TIRIS abgerufen am 01.07.2025

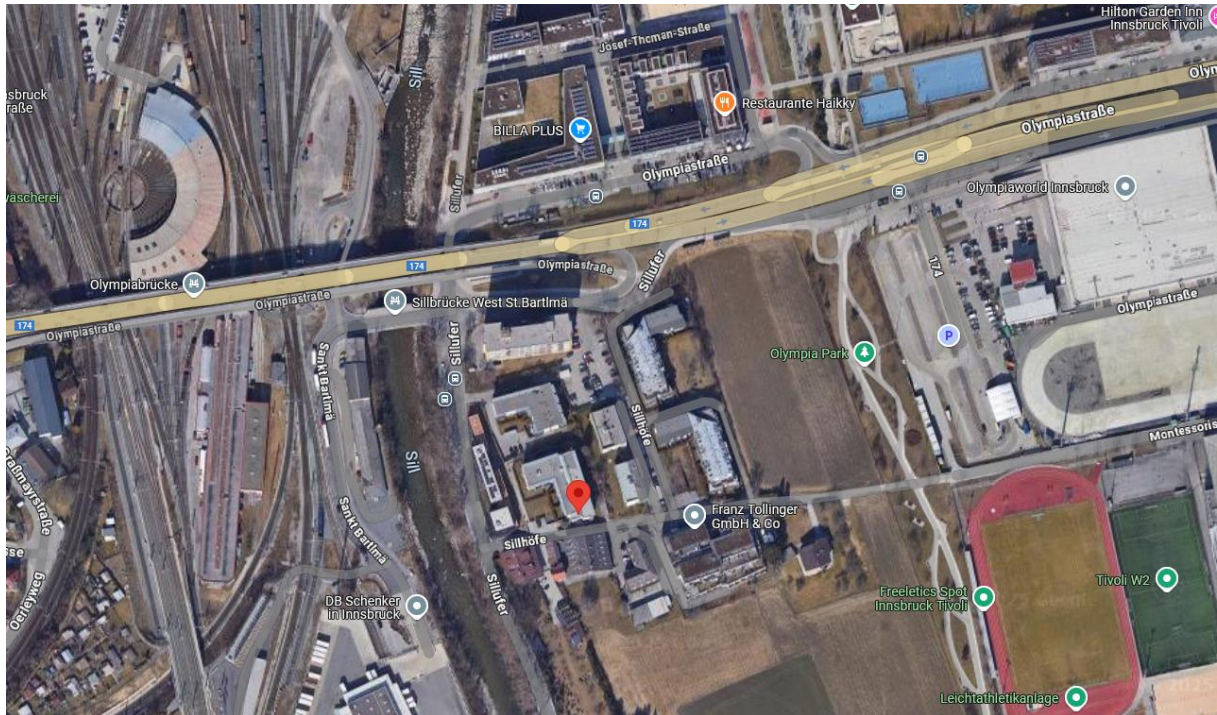
4. Grundstück Beschreibung

4.1 Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich, hat eine Fläche von 104,9 km ² mit rd. 132.000 Einwohner (Stand 01/2024). Die Marktgemeinde liegt 574 m ü.A.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck Mitte) Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 2,1 km entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 5,3 km entfernt. Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – gut
Nächste Nahversorgung	Fußläufig ca. 350 m entfernt (BILLA Plus), Einkaufspark Sillpark 2,7 km, Einkaufszentrum DEZ 2,5 km;
Wirtschaft/Wohnen	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität.



4



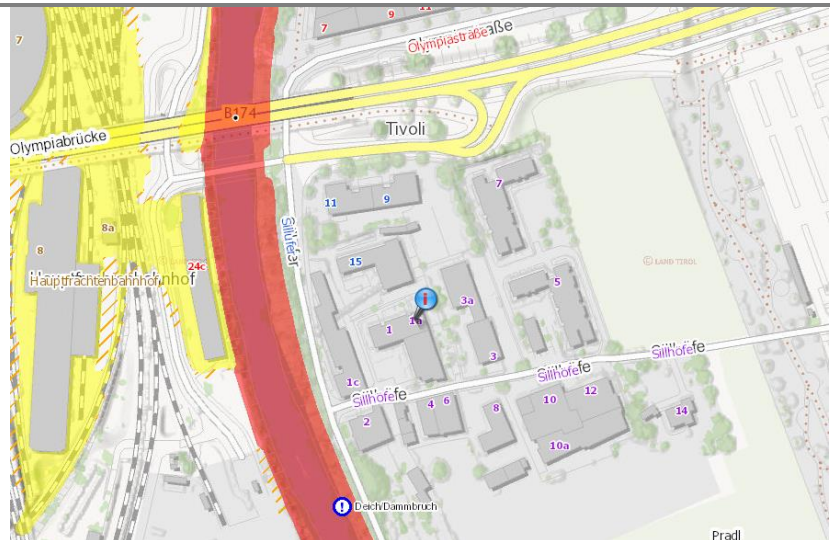
5

4.2 Mikro-Grundstückslage

Lagebeurteilung:	Das gegenständliche Grundstück befindet sich im südlichen Stadtteil Pradl südlich der Hauptverbindung Olympiastraße. Das Grundstück liegt zwischen dem von Norden nach Süden verlaufenden Sillufer im Westen und dem Olympia Park bzw. Tivoli-Station im Osten zwischen der Olympiastraße und der Wiesengasse. Das Grundstück ist vorwiegend nach Südwesten ausgerichtet und wird von Süden her erschlossen. Nahversorgung unmittelbar vorhanden, es befindet sich ein Lebensmittelgeschäft rd. 350 m entfernt. Lage: Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit normalen bis gutem Nutzungswert beurteilt. Siedlungsrandgebiet der Landeshauptstadt
Gefahrenzonenbetrachtung:	Das gegenständliche Grundstück 1975/2 befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 01.07.2025 in keiner Gefahrenzone.

⁴ Auszug Google Maps vom 01.07.2025

⁵ Auszug Google Maps vom 01.07.2025

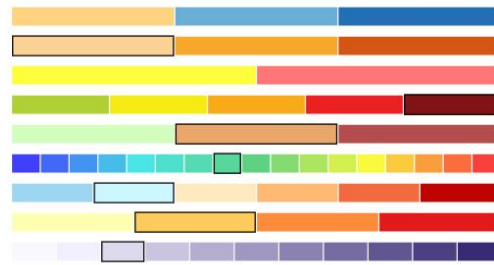


6

Laut eHORA-Pass-Abfrage vom 01.07.2025 besteht für das gegenständliche Grundstück eine hohe Gefahr für Erdbeben und Hagel.

**Naturgefahr:**

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast

**Gefährdung:**

keine Daten
 niedrig
 keine Daten
 hoch
 mittel
 mittel
 niedrig
 hoch
 niedrig

7

Art der
 Umgebungsbebauung:

Gemischt genutzte Wohnanlagen, Mehrparteienhäuser, ,

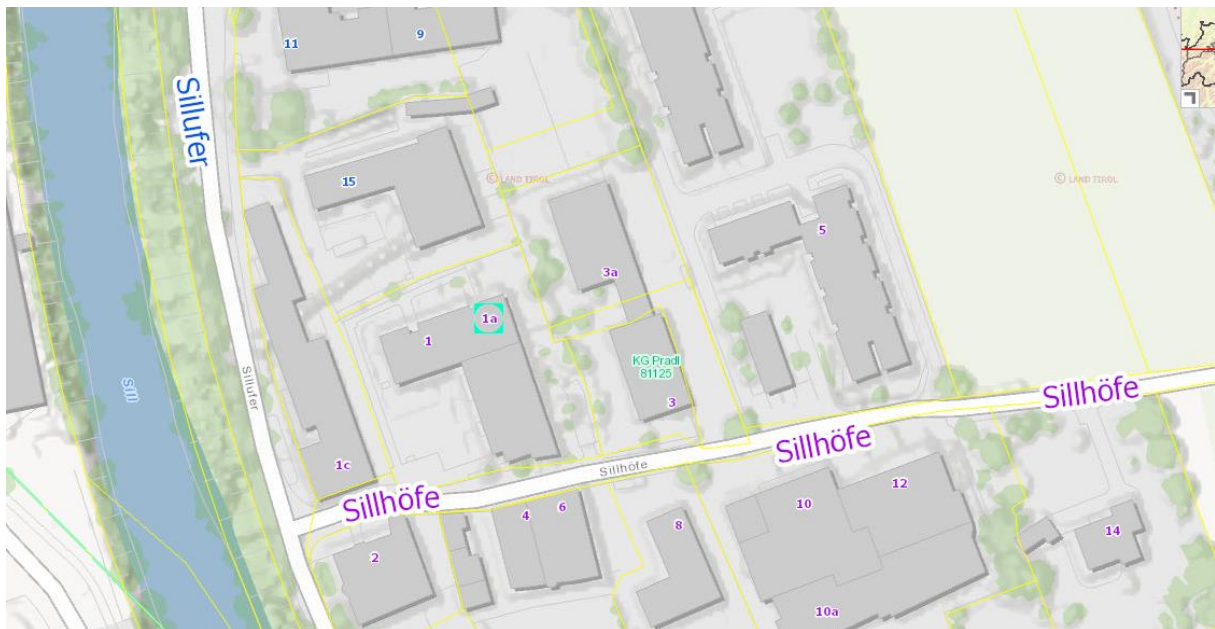
⁶ Auszug Gefahrenzonen TIRIS abgerufen am 01.07.2025

⁷ eHORA Pass Abfrage per 01.07.2025

Umwelteinflüsse/ Immissionen:	gering
Ausrichtung des Grundstückes:	Südwest
Erweiterungsmöglichkeiten:	-

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks

Bezirksgericht	Grundbuchs- Kennzahl	Einlage- zahl	lfd. Nr.	Katastral- gemeinde	Grund- stücksnr.	Fläche (m²)
Innsbruck	81125	1346	#.	Pradl	1975/2	2.664



8

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

4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen
Höhenlage zur Straße:	Eben und gut bebaubar

⁸ Auszug TIRIS Katasterplan abgefragt 01.07.2025

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom, Gas
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Lt. Grundbuch
Parkmöglichkeiten:	Tiefgarage, Besucherparkplätze und umliegende Parkflächen im Freien nach öffentlicher Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnanlage
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	1993
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Wohnen

Raumprogramm lt. Planunterlagen	Geschoß	Fläche in m ²
Vorraum	2.OG	3,58
Garderobe	2.OG	3,60
Bad	2.OG	4,76
Wohnen	2.OG	31,93
Küche	2.OG	4,83
Summe Wohnnutzfläche	2.OG	48,70
Balkon	2.OG	6,66
Kellerabteil	UG	3,66

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.

Die gegenständliche Wohnanlage mit Tiefgarage, wurde im Jahr 1993 mit Baubescheid neu errichtet.

Es besteht ein Baukörper in L-Form auf der Parzelle. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß sowie drei Obergeschoße. Im Kellergeschoß befinden sich die Parteienkeller sowie die Tiefgarage. Im Erdgeschoß und in den Obergeschoßen wurden Wohnungen situiert. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt 8,05 m, nach Norden 8,15 m und nach Westen 7,88 m.

Laut dem vorliegenden Parifizierungsgutachten umfasst die Wohnanlage insgesamt 44 Wohnungen mit zugeordneten Parteienkeller. Als Allgemeinflächen gelten der Waschraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Müllraum und die Technikräume.

In der Tiefgarage befinden sich 10 KFZ-Einstellplätze, 32 KFZ-Doppelparker und 2 abgeschlossene Garagenboxen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine überdachte und seitlich geschlossene Rampe an der Ostseite des Bauplatzes. An der Südwestecke des Bauplatzes befinden sich 3 KFZ-Stellplätze. Daran nördlich anschließend befindet sich die Grünfläche und die privaten Gärten der Wohneinheiten im Erdgeschoß. Der Zugang zum Haus 1a erfolgt von Süden.

Die Wohngeschosse sind in drei vertikal durchgehende Brandabschnitte eingeteilt. Jeder Brandabschnitt verfügt über eine eigene Treppe. Die vertikale Erschließung vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß erfolgt über das Treppenhaus bzw. den Personenlift.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Haus Nr. 1a im 2. Obergeschoß. Es handelt sich hierbei um eine 1 Zimmer Wohnung mit Balkon nach Norden ausgerichtet. Die Wohnung umfasst lt. Parifizierung 48,70 m² Wohnfläche. Vom Vorraum rechter Hand befindet sich der Wohn- Schlafrum mit offener Kochnische. Die Zwischenwand im Wohnraum lt. Plan besteht. Hier wurde vermutlich zwischen Wohn- Essbereich und Schlafbereich eine nicht geschlossene aber räumliche Trennung geschaffen. Der Wohnbereich mit offener Küche ist nach Norden ausgerichtet, dem vorgelagert befindet sich ein überdachter Balkon. Vom Vorraum linker Hand befindet sich die Garderobe sowie das innenliegende Badezimmer mit WC.

Im Vorraum, in der Garderobe sowie in der Küche ist ein PVC-Boden verlegt. Im Wohnbereich incl. Schlafbereich befindet sich ein Laminatboden.

Sämtliche Wände und Decken in der Wohnung sind verputzt und weiß gemalt. Das Badezimmer mit WC ist am Boden und an den Wänden raumhoch verflies. Die Sanitärausstattung im Badezimmer besteht aus einer Badewanne mit Armatur, einem Waschbecken mit Armatur, Badezimmerkonsole aus Glas und Spiegel, dem Hänge-WC und einem Waschmaschinenanschluss. Der E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls im Badezimmer oberhalb des Waschmaschinenanschlusses positioniert.

Die Türstöcke sind braun furnierte Umfassungszargen mit gefälzten furnierten Holztürblätter. Der Wohnraum und die Küche sind natürlich belichtet und belüftet. Das WC und der Badezimmer sind innenliegend. Die Raumhöhe in der Wohnung beträgt durchwegs 2,50 M.

Auf dem nach Norden ausgerichteten Balkon wurden Bodenfliesen verlegt, einzelne Fliesen sind locker. Der Balkon ist überdacht.

Die Wohnung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Naturgemäß zeigen sich Gebrauchsspuren an Wänden und Boden. Die Grundausstattung der Sanitärräume ist zeitgemäß. Die Silikonfugen im Badezimmer sind zu erneuern.

Im Untergeschoß befindet sich das zugeordnete Kellerabteil im Ausmaß von 3,66 m². Der Keller erscheint trocken und gut nutzbar. Der KFZ-Stellplatz befindet sich vom Kellergeschoß durch eine Schleuse über sechs Stufen nach unten versetzt in der Tiefgarage. Hierbei handelt es sich eine sogenannte Duplex-Garage mit einer Doppelbühne für zwei Stellplätze nebeneinander pro Etage. Der gegenständliche Stellplatz befindet sich in der unteren Etage.

Aufgrund des Lokalaugenscheins, 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 ebenfalls in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

5.2.1 Bautechnik

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

Fundament u. Keller	Massiv- Wannenfundament lt. Statik, Kellerwände innen und außen Ortbeton 30 cm mit 6 cm Isolierplatten außen
Aufgehende Wände	Massiv – Betonfertigteile 16 cm + 8 cm Vollwärmeschutz

Innenwände:	Massiv – Betonfertigteile 12 cm
Geschoßdecken	Massiv – Ortbeton 18 cm + Trittschalldämmplatten
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Stahlbeton 14 cm, Isolierplatten u. Flachdachisolierung, Warmdach
Stiege	Stahlbeton
Fenster:	2 Scheiben Isolierverglasung –Kunststofffenster weiß, als Drehfenster ausgeführt
Beschattung:	-

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	zeitgemäß
Heizung:	Heizkörper
Energiequelle:	Gas
Warmwasseraufbereitung	E-Boiler im Badezimmer,
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI-Schutzschalter nur für Badezimmer vorhanden

5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	gut
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden / Reparaturstau:	Die letzten zwei WE Protokolle stammen aus dem Jahr 2022 u. 2024. Hierbei wurde im Protokoll aus 2022 neben allgemeinen Themen über die Wassereintritte vom Dach berichtet. Es wurden bereits verschiedene Maßnahmen gesetzt um die Ursache für die wiederholten Wassereintritte zu beseitigen. Laut Protokoll wurde bereits der südseitige Teil des Daches saniert. Es wird vermutet, dass die Dachabdichtung im nördlichen Bereich des Daches jetzt ebenfalls zu sanieren ist. Die hierfür anfallenden Kosten wurden mit rd. 29.000,00 € netto genannt. Im Protokoll aus 2024 wurden über die erledigten Instandhaltungsmaßnahmen berichtet.

	Laut Rücksprache mit der Hausverwaltung wurden zwischen den Jahren 2016 bis 2025 nachstehende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt: - 2016 Teilw. Dachsanierung Sillhöfe 1a - 2018 Modernisierung der Personenaufzüge - Sanierung der Stellplätze (Doppelparker) - 2022 Sichtschutz am Zaun zum Nachbargebäude - Erneuerung Steuerung der Aufzug - Austausch der Rigole bei Einfahrt in die Tiefgarage - Dachabdeckung und Ablauf erneuert - 2023 Reparatur Hauseingangstür - 2024/2025 Notleuchten und RWA- Anlage erneuert Im Zuge des Lokalausgangs konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden. In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurden naturgemäß Gebrauchsspuren erkannt. Die Silikonfugen im Sanitärraum sind zu erneuern, die losen Fliesen auf dem Balkon sind zu sanieren. Offensichtliche große Schäden konnten nicht festgestellt werden. Der FI-Schutzschalter für die Wohnung (ausgenommen dem Badezimmer) muss nachgerüstet werden. Die Kosten hierfür werden aufgrund Erfahrungswerte mit rd. 3.000,00 € in der Bewertung berücksichtigt. 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 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. Sanierungen sehr unterschiedlich um. Darüber hinaus werden für die vorgenannten Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnung keine gesonderten Abschläge angesetzt, der Zustand der Wohnung aufgrund des Alters wird über die Alterswertminderung berücksichtigt.
Zubehör vs. Inventar	In der Wohnung ist eine Küche bestehend aus Unter- und Oberschränken samt Geräten eingebaut. Hierbei handelt es sich jedoch um kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Inventar. Wohnungen im Wiederverkauf werden zum größten Teil mit Einbauküchen verkauft, welche jedoch im Verkaufspreis einer Wohnung, so es sich nicht um neuwertige und sehr hochwertige Einbauküchen handelt, enthalten sind. Inventar ist immer eine

	Geschmacksache. Der Wert der Küchen ist im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral zu sehen.
--	--

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Bestandsverhältnisse:	Kein Bestandsverhältnis bekannt – die Wohnung war zum Zeitpunkt der Besichtigung unbewohnt
Mietrechtliche Grundlagen	Teilanwendungsbereich des MRG
Betriebskosten:	Laut aktueller Vorschreibung 2025 der Hausverwaltung, welche immer noch gilt betragen die mntl. Betriebskosten 113,63 € für die Wohnung, umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies 2,33 €/m². Die mntl. Heizkosten betragen 38,92 €, umgerechnet 0,80 €/m² Wohnfläche. Die anteilige mntl. Rücklagenbildung beträgt derzeit 57,89 €, also 1,19 €/m² Wohnfläche. Für den Doppelparker in der Tiefgarage werden aktuell mntl. 16,03 € Betriebskosten incl. Sonderkosten für die Autoparkanlage sowie 4,63 € für die Rücklagenbildung vorgeschrieben. Die vorgenannten laufenden Kosten bewegen sich derzeit im durchschnittlichen Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe.
Rücklage:	Laut Email der Hausverwaltung vom 23.06.2025 betrug der aktuelle Rücklagestand rd. 66.000,00 €. Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen großen Sanierungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durch die Rücklage gedeckt werden können.

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 Eigennutzung erwerben werden. Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließenden 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 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und bei Wohnungen, welche nicht der Ertragserzielung dienen angewendet. Darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbaren Pachtansätze vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann. Der Sachwert ist in Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert des Gebäudes.

6.3.1 Gebäudebewertung

Die Neubaukosten werden nach der m²- Wohnfläche berechnet. Das heißt unter Wohnfläche versteht man die beheizbare und anrechenbare Netto-Raumfläche der Räume im Wohnungsverband. Zubehörräume wie Keller, Lager, Wachräume Dachböden etc. sowie Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche und werden als Nebenflächen gewertet. Die Grundflächen von Balkonen, gedeckten Freisitzen und Terrassen werden separat berechnet. Hier wird rd. ein Viertel des Richtpreises der für die Wohnfläche angesetzt wurde herangezogen. Als Grundlage für die Herstellungskosten wurden die empfohlenen Herstellungskosten des Gerichtssachverständigenverbandes aus 2024 herangezogen. Hier werden Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude in normaler/guter Ausstattungsqualität von 4.000,00 €/m² angegeben. Kellerflächen und Tiefgaragen liegen im Aufwand der Herstellungskosten bei 20% - 50% der Kosten für das Hauptgebäude.

Anmerkung: Die Herstellungskosten verstehen sich incl. Umsatzsteuer und umfassen die Bauwerkskosten selbst, und beinhalten die anteiligen Baunebenkosten wie Planungs- und Projektnebenleistungen.

6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Parameter:	Erläuterung	Angabe in Jahren
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude 60 - 70 Jahren ⁹ 50 - 80 Jahren ¹⁰ 50 - 70 Jahren ¹¹	80
Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	1993
Bewertungsstichtag im Jahr		2025
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Σ	48

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bzw. maßgeblichen Sanierung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren

⁹ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

¹⁰ Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

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

Nutzung. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Aufgrund der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohnhauses und aufgrund des Lokalaugenscheins vor Ort unterstellt die Sachverständige eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Wohnung von 48 Jahren.

6.3.3 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.

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

Zusammenfassung		
Verkaufserlös	21.735.800,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten	15.029.168,60 €	69,14 %
Residuum	6.706.631,40 €	30,86 %
Residuum gerundet	6.706.631,00 €	30,86 %

Berechnung des tragbaren Bodenwertes		
Grundstücksfinanzierungszeitraum	36 Monate	
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	4,000 %	
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	4,600 %	
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer		
Abgezinster Bodenwert		5.962.170,89 €
Rechtskosten	4,600 %	262.198,72 €
Kalkulatorischer Bodenwert		5.699.972,17 €

Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche	2.398,80 m ² Nutzfläche	2.376,18 €
Grundstückspreis je m ²	2.664,00 m ² Grundfläche	2.139,63 €

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 m² Bodenfläche von gerundet 2.140,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von gerundet 112.642,46 € für die gegenständliche Wohnung incl. KFZ-Doppelparker in der Tiefgarage. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Preis plausibel ist und in der Berechnung verwendet wird.

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO Tirol weißt Grundstückspreise in guten bis sehr guten Lagen in Innsbruck Stadt von 1.300,67 € - 1.893,38/m² aus. Angemerkt wird, dass es sich hierbei immer um Durchschnittspreise handelt welche ein Jahr im Nachhinein, und um Baugrundstücke zw. 600-800 m² 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

7.1.1 Bodenwert

Grundstück Nr. 1975/2, Grundstückfläche anteilig W 24 /DP 41

Bauland, erweitertes Wohngebiet, bebaut

2.664,00 m ² Grundfläche à 2.140,00	5.700.960,00
davon 54 / 2.733 Anteile	112.642,46
Bodenwerte	112.642,46

7.1.1 Bauwert

Wohnung Top W 24 + KFZ-Stellplatz DP 41

Baujahr 1993, Alter des Objektes 32 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 48 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnfläche

48,70 m ² à 4.000,00	194.800,00
---------------------------------	------------

Balkon überdeckt 30 %

6,66 m ² à 1.200,00	7.992,00
--------------------------------	----------

Doppelparker Nr. 41 (unten)

11,96 m ² à 2.000,00	23.920,00
---------------------------------	-----------

Kellerabteil UG 40%

3,66 m ² à 1.600,00	5.856,00
--------------------------------	----------

Neubauwert	232.568,00
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	232.568,00
------------	------------

40,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-93.027,00
---	------------

Bauwert zum Stichtag 03.07.2025	139.541,00
--	-------------------

Bauwerte	139.541,00
-----------------	-------------------

7.1.2 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	112.642,46
Bauwert	139.541,00
4,00 % Außenanlagen (1)	5.581,64

Sachwert der Liegenschaft	257.765,10
----------------------------------	-------------------

(1) Außenanlagen

4,00 % Außenanlage, befestigte Zugänge, allg. Flächen etc.	5.581,64
--	----------

7.2 Verkehrswert

Sachwert	257.765,10
1,16 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-3.000,00
5,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	12.888,26

Verkehrswert zum 03.07.2025 (gerundet)	267.700,00
---	-------------------

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände

Nachrüsten FI Schutzschalter	-3.000,00
------------------------------	-----------

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände

5,00 % Marktlage	12.888,26
------------------	-----------

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 vor Marktanpassung ergibt umgerechnet auf die Wohnnutzfläche ohne KFZ-Stellplatz gerundet 4.717,00 €/m². Dieser Preis erscheint der Sachverständigen aufgrund der derzeitigen Marktsituation zu niedrig. Der Wohnungsmarkt im Wiederverkauf hat wieder angezogen und funktioniert.

Das rechnerische Ergebnis unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 5 % für die Wohnung ergibt einen Verkaufspreis von 242.700,00 €, umgerechnet auf die Wohnfläche ergibt dies gerundet 4.984,00 €/m² Wohnfläche. Der KFZ-Stellplatz – Doppelparker wird hier mit 25.000,00 € bewertet. Lt. Bezirksanalyse 2024 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit gutem Wohnwert mit 4.867,00 €/m² Wohnfläche genannt.

Der Immobilienmarktbericht (Pro-checked) 2025 gibt durchschnittliche Verkaufspreise im Stadtteil Pradl für Wohnungen im Wiederverkauf in der Höhe von 5.018,00 €/m² an. Darauf hingewiesen wird, dass es sich hierbei immer um durchschnittliche Preise handelt. Recherchierte vergleichbare Verkaufspreise in der Mikrolage der gegenständlichen Liegenschaften zwischen 2020 – 2025 ergaben einen durchschnittlichen Verkaufspreis valorisiert mit 2,4 % auf 2025 von 5.102,00 €/m² Wohnfläche zzgl. KFZ-Stellplätze.

Die Sachverständige hat mit Hilfe des Sachwertverfahren den Wert der Liegenschaft bestimmt und erhebt diesen Wert, unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 5 % und des ihr hinlänglich bekannten und kontinuierlich beobachteten Immobilienmarktes, zum Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** für die 1 Zi-Wohnung Top 24/1a inkl. Doppelparker DP 41 mit 54/2733 Anteile in EZ 1346, in A-6020 Innsbruck, Sillhöfe 1/1a, Katastralgemeinde 81125 Pradl wird zum Wertermittlungsstichtag 03. Juli 2025 auf (gerundet)

267.700,00 EURO

(in Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausendsiebenhunderteuro)

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 Nordwest



Abbildung 2 – Ansicht Südost - Tiefgarageneinfahrt



Abbildung 3 – Ansicht Süd Hauszugang 1a



Abbildung 4 – Vorraum Wohnung



Abbildung 5 – Wohnbereich



Abbildung 6 – offene Küche

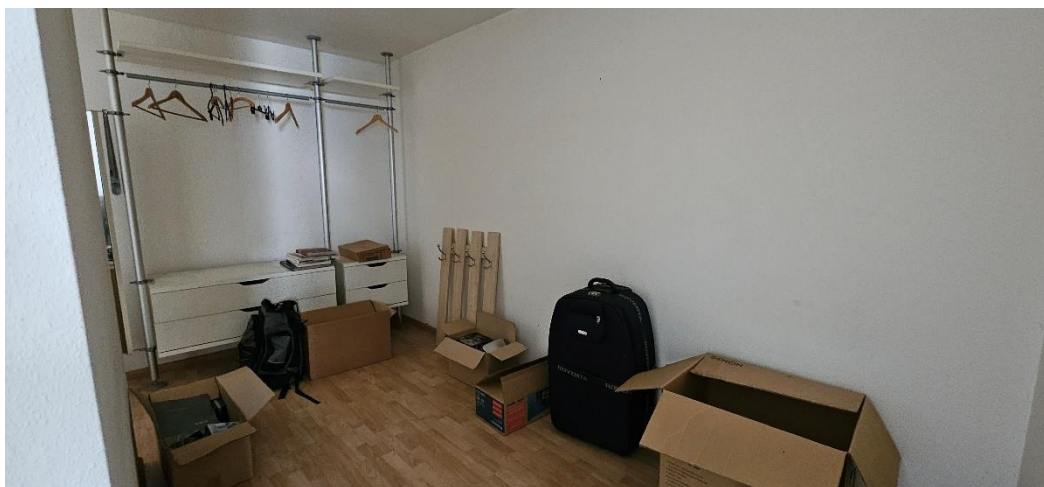


Abbildung 7 – durch Zwischenwand abgetrennter Bereich im Wohnraum



Abbildung 8 – offener Zugang zum abgetrennten Bereich im Wohnraum



Abbildung 9 – Badezimmer mit WC- innenliegend



Abbildung 10 –Balkon Aussicht nach Norden

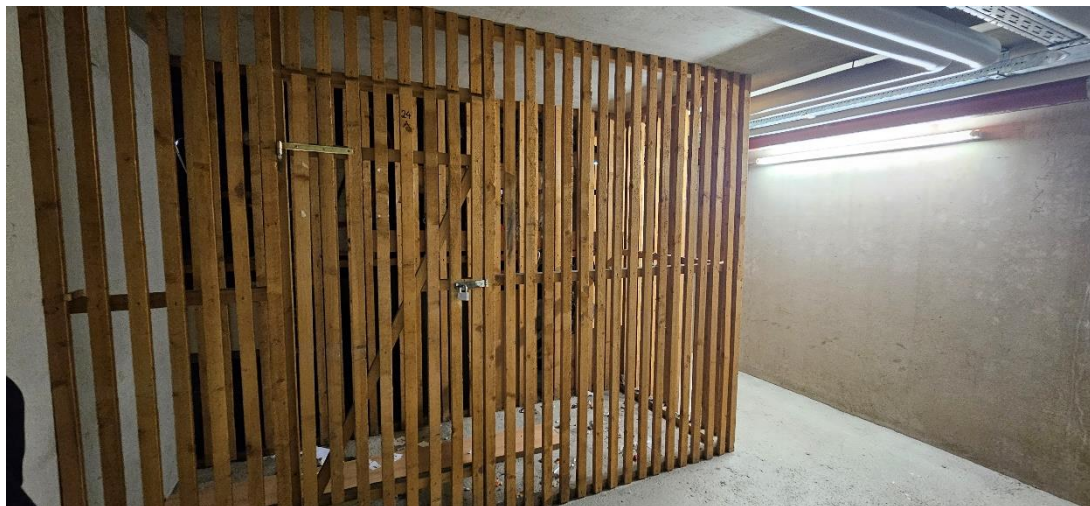


Abbildung 11 – Kellerabteil

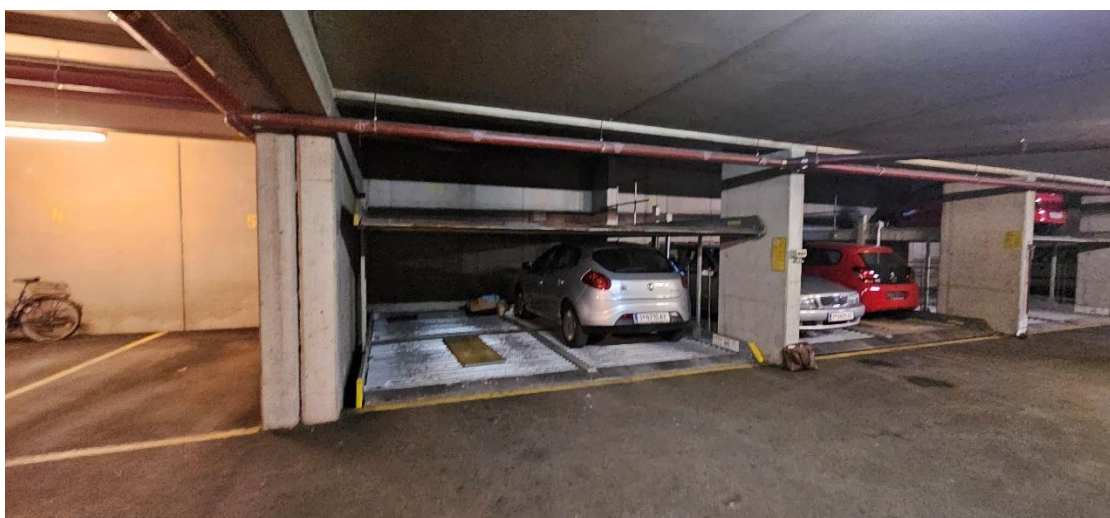


Abbildung 12 – KFZ-Stellplatz -Duplex unten rechts

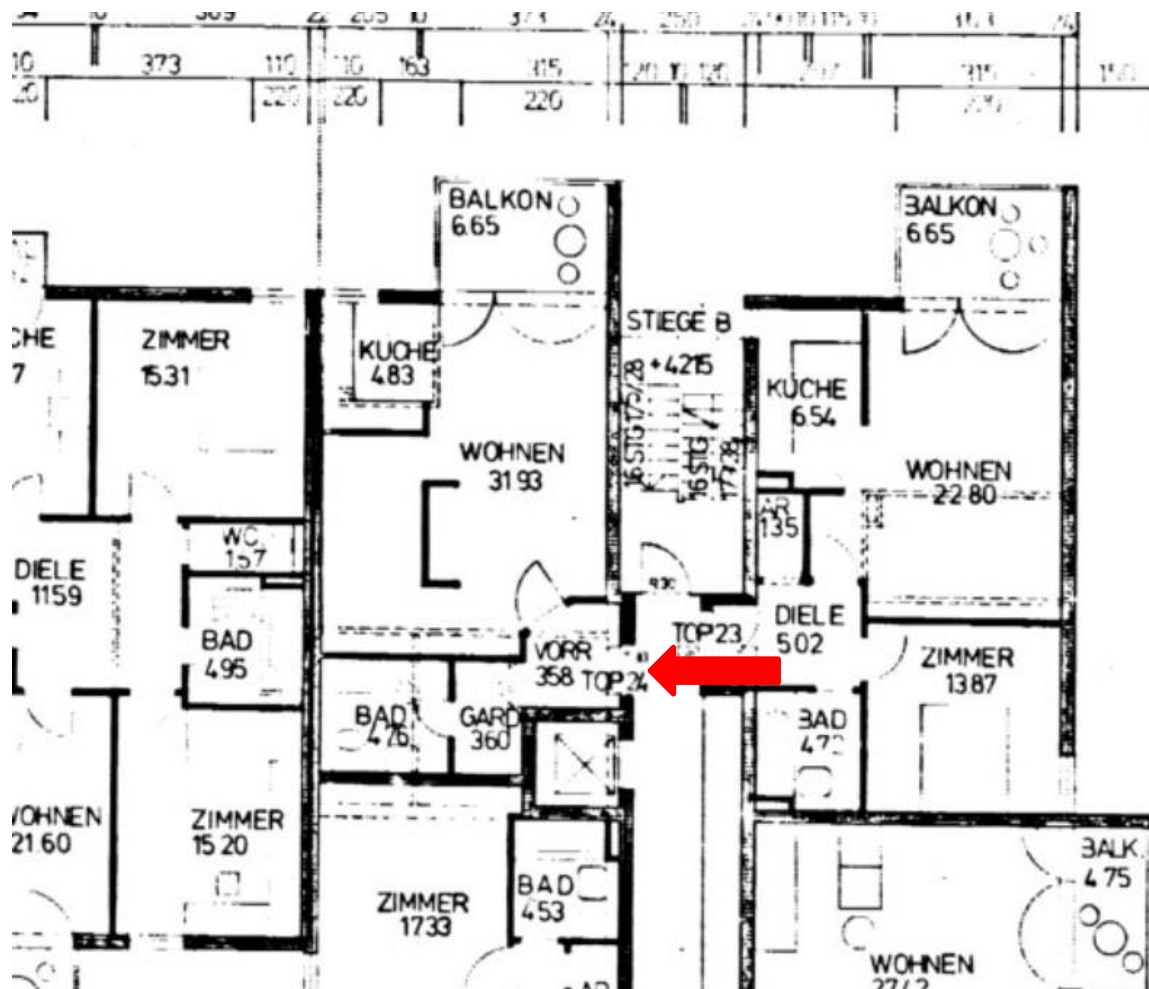


Abbildung 13 –Grundriss Top W 24

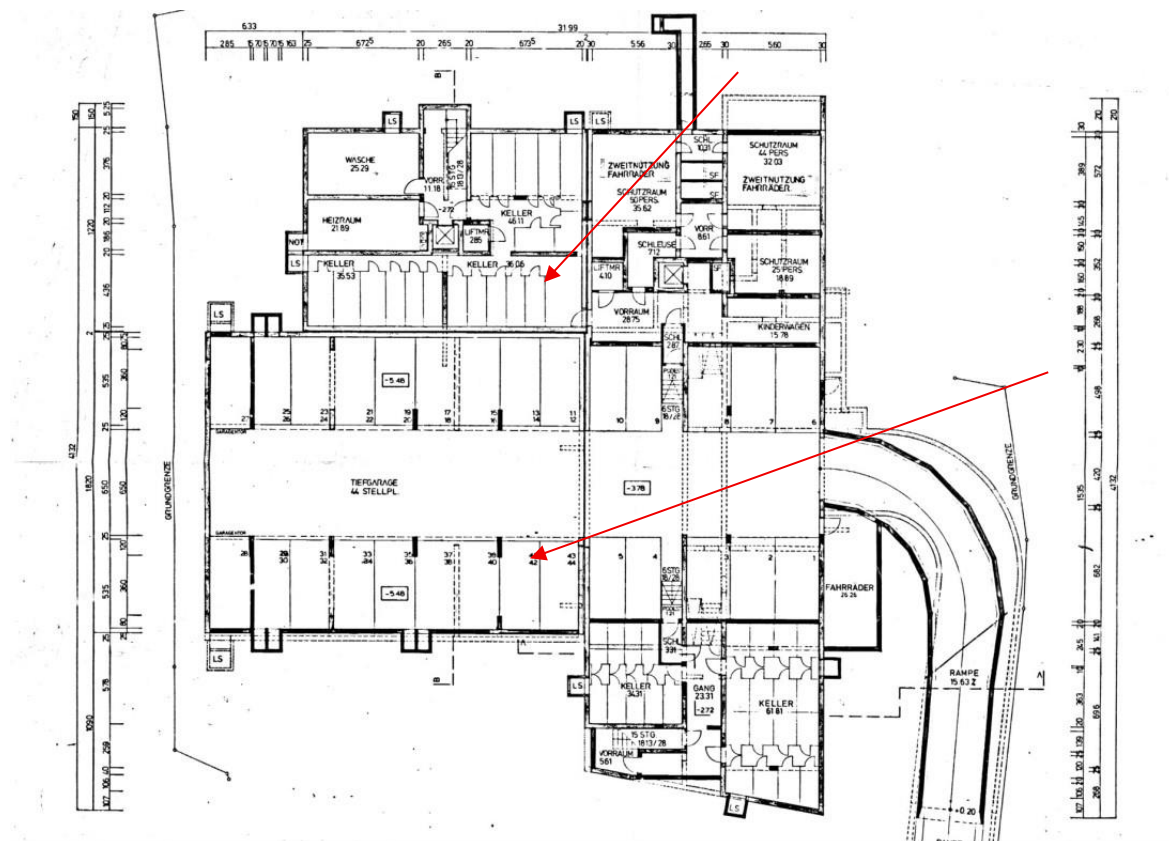


Abbildung 14 – Grundriss Keller u. Tiefgarage

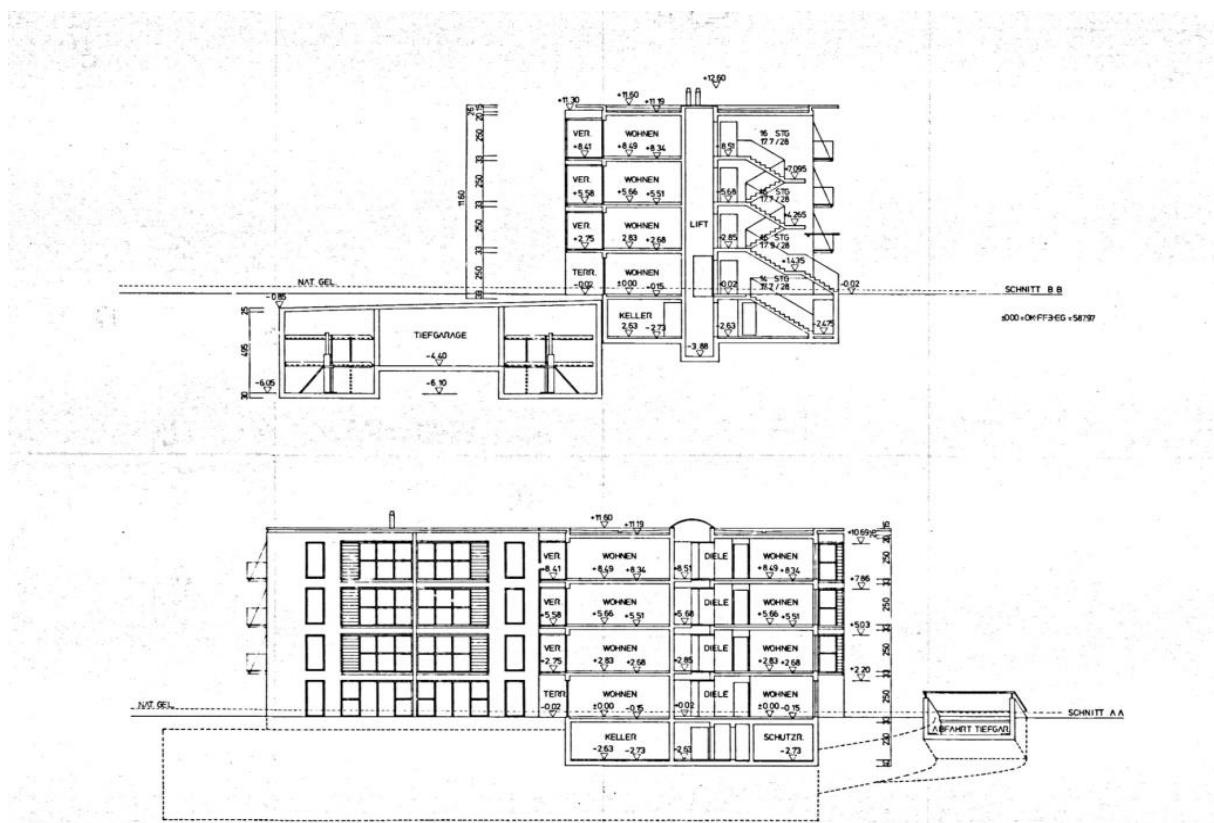


Abbildung 15 – Schnitt