

TECHN. RAT ING. DR. WERNER HÜTTER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung - Wohnungseigentum - Bauwesen

6020 Innsbruck - Jahnstraße 29/II

w.huetter@tirol.com

M +43 676 3444555

**An das
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 1
6020 INNSBRUCK**

20 E 42/23z

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zur

**Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft in**

EZ 152 GB 8111 HÖTTING

**hinsichtlich der 49/806 Liegenschaftsanteile
Andres CUEVA (B-LNR 40)**

**mit der Grundstücksadresse
6020 Innsbruck, Angergasse 23**

**Betreibende Partei: Eigentümergemeinschaft Angergasse 23/25 v. d.
Immo PRO Immobilien GmbH
6020 Innsbruck, Adolf-Pichler-Platz 6**

**Vertreten durch: RA Mag. Thomas ANKER
6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 4/V
(Zeichen EGAng/CuevAn-3) z. Hd. Thomas Pilgram**

**Verpflichtete Partei: Andres CUEVA *12.03.1975
6175 Kematen, Bahnhofstraße 58a**

Vertreten durch: ---

Wegen: € 1.070,23 s. A. gem. § 133 ff. EO idgF

Datum: 29. Februar 2024

INHALT

- I. ALLGEMEINES**
- II. BEFUND, BESCHREIBUNG DES LIEGENSCHAFTSANTEILES B-LNR 40**
- III. GUTACHTEN, BEWERTUNG**
- IV. BESTANDSPÄNE, DIVERSE BEILAGEN**
- V. FOTODOKUMENTATION**
(BILDER 1-8, AUFGENOMMEN VOM UNTERZEICHNETEN SV AM 21.02.2024)

I. ALLGEMEINES

I.1 AUFTRAG

Der unterfertigte SV wurde vom BG Innsbruck schriftlich beauftragt, Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 152 GB 81111 HÖTTING hinsichtlich der 49/806 Liegenschaftsanteile Andres CUEVA (B-LNR 40) mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Angergasse 23“ in 3-facher Ausfertigung (2x Original + 1x digitale Version) sachverständig festzustellen.

I.2 ZWECK

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung des BG Innsbruck mit der Aktenzahl 20 E 42/23z.

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 BG 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

21.02.2024 als Tag des 2. Lokalaugenscheins.

I.5 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

- Auftragschreiben BG Innsbruck vom 15.01.2024
- Elektronischer Auftrag BG Innsbruck v. 15.01.2024
- Erste örtliche Besichtigung am 08.02.2024 in Anwesenheit des unterzeichneten SV persönlich.
Zweite örtliche Besichtigung am 21.02.2024 in Anwesenheit von RA Mag. Thomas ANKER, Thomas PILGRAM (Zustellungsbevollmächtigter), Johannes PLATTNER (Rechtspfleger am BG Innsbruck) und des unterzeichneten SV persönlich.
Anlässlich der zweiten örtlichen Besichtigung am 21.02.2024 war der bewertungsrelevante Mindestanteil frei zugänglich, so dass eine einwandfreie Befundaufnahme durchgeführt werden konnte!
- Grundbuchsauszug EZ 152 GB 81111 HÖTTING – eingeschränkt auf B-LNR 40 – v. 15.01.2024
- Erhebungen im Bauamt der Stadtgemeinde Innsbruck
- Erhebungen bei der zuständigen Hausverwaltung IMMO PRO Immobilien GmbH in 6020 Innsbruck, Adolf-Pichler-Platz 6;
- Erhebungen im Bezirksgericht Innsbruck
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung am Grundbuch des BG 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 1-8, aufgenommen vom unterzeichneten SV am 21.02.2024)

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 152 GB 81111 HÖTTING
hinsichtl. der 49/806 Anteile Andres CUEVA (B-LNR 40)**

II.1 GUTSBESTAND EZ 152 GB 81111 HÖTTING

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81111 Hötting EINLAGEZAHL 152
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 40 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 11507/2023
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1756/2	GST-Fläche *	1276	
	Bauf.(10)	332	
	Gärten(10)	944	Angergasse 25
			Angergasse 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Auf dieser Liegenschaft wurden im Jahre 1958 ein Doppelwohnhaus mit zwei Eingängen und zwei Stiegenhäusern, bestehend aus KG, EG, 1.OG und 2.OG mit insgesamt 14 Wohneinheiten, mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Angergasse 23/25“ errichtet.

II.2 DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A2-BLATT

***** A2 *****
 2 a 7728/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 1756/2

II.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

***** B *****
 40 ANTEIL: 49/806
 Andres Cueva
 GEB: 1975-03-12 ADR: Angergasse 23, Innsbruck 6020
 a 3253/2013 Kaufvertrag 2013-01-17 Eigentumsrecht
 b 11957/2018 Wohnungseigentumsaufhebungs- und Neubegründungsvertrag
 2018-09-07, Nachtrag zum Wohnungseigentumsauflösungs- und
 Neubegründungsvertrag vom 07.09.2018 2018-12-05 Eigentumsrecht
 c 11957/2018 Wohnungseigentum an Top 23/01

II.4 DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

- ***** C *****
- 1 a 1113/1959 3164/1959
DIENSTBARKEIT der Verlegung zweier 30 KV Hochspannungskabel
und eines Signalkolbens gem Pkt 1 Abs 2
Dienstbarkeitsvertrag 1959-02-16 auf Gst 1756/2 für
Stadtgemeinde Innsbruck (Stadtwerke Innsbruck,
Elektrizitätswerk)
- 2 a 3246/1959
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt IX Kauf-
Tausch- und Wohnungseigentumsvertrag 1959-04-06 auf Gst
1756/2 für Gst 1757/1 in EZ 3755 Gst 1756/1 in EZ 1021
- 3 a 3246/1959
DIENSTBARKEIT der Errichtung und Erhaltung einer
Wasserleitung gem Zusatzvereinbarung 1959-04-18 auf Gst
1756/2 für Gst 1757/1 in EZ 3755
- 62 auf Anteil B-LNR 40
- 65 a 1434/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 95/16y)
auf Anteil B-LNR 40
- 69 a 5943/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 225/22g)
auf Anteil B-LNR 40
- 70 a 6337/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 435/23w)
auf Anteil B-LNR 40
- 71 a 8468/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 820/23a)
auf Anteil B-LNR 40
- a 9218/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.120,23 samt 4 % Z aus
EUR 129,51 ab 2022-10-06, aus EUR 147,70 ab 2022-11-06, aus
EUR 147,70 ab 2022-12-06, aus EUR 147,70 ab 2023-01-06, aus
EUR 20,-- ab 2023-02-01, aus EUR 147,70 ab 2023-02-06, aus
EUR 147,70 ab 2023-03-06, aus EUR 54,52 ab 2023-05-06, aus
EUR 10,-- ab 2023-05-25, aus EUR 147,70 ab 2023-06-06, aus
EUR 20,-- ab 2023-06-21, 4 % ZZ seit 2023-08-02, Kosten
EUR 492,40 und 4 % Z seit 2023-07-11, Antragskosten
EUR 305,82 für
EG Angergasse 23/25, vertr.d. Immo Pro Immobilien GmbH
(20 E 42/23z)
- b 9218/2023 Klage siehe C-LNr 69
- 72 auf Anteil B-LNR 40
- a 11056/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 443,10 samt 4 % Z aus
EUR 147,70 ab 2023-07-06, ab 2023-08-06, ab 2023-09-06,
4 % ZZ seit 2023-10-24, Kosten EUR 355,32 und 4 % Z seit
2023-09-25, Antragskosten EUR 240,15 für
EG Angergasse 23/25, 6020 Innsbruck
(20 E 55/23m, 20 E 42/23z)
- 73 auf Anteil B-LNR 40
- a 11507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (59 C 373/23g)

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

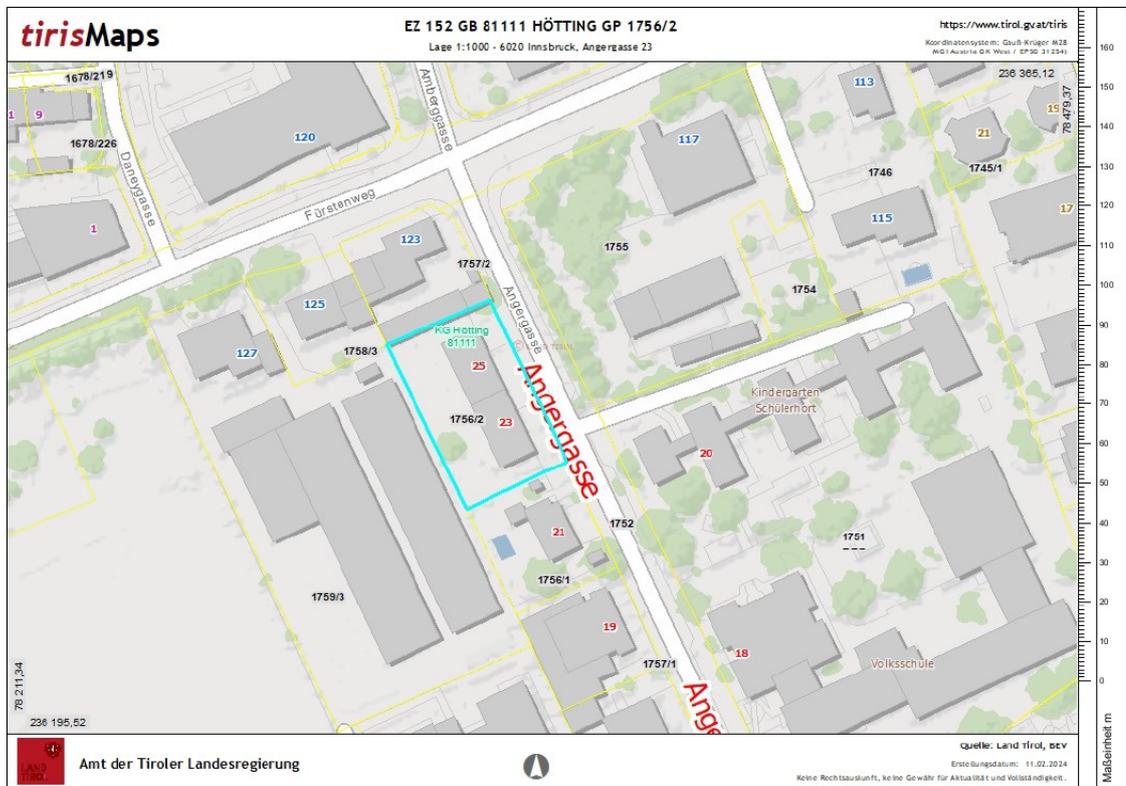
Grundbuch

15.01.2024 10:43:00

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden nicht bekannt gegeben!

II.5 LAGE DER LIEGENSCHAFT EZ 152 GB 81111 HÖTTING GP 1756/2

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Innsbruck – im Stadtteil Hötting – in ebener, durchschnittlicher Wohn- und Aussichtslage.



Lageplan EZ 152 GB 81111 HÖTTING GP 1756/2 – M 1:1000, tirisMaps3.0 ©Land Tirol

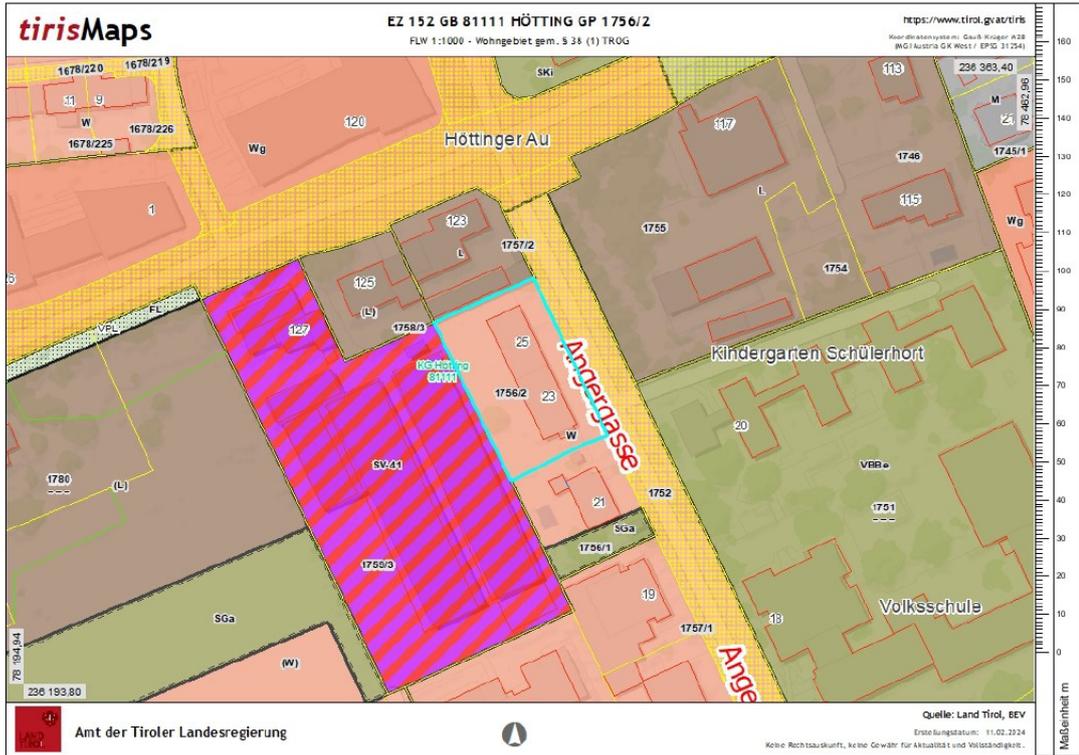
II.6 MAßE, FORM, TOPOGRAPHIE

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hat die Form eines Rechtecks mit einer Gesamtfläche von 1.276,00 m².

II.7 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNG

Im Flächenwidmungsplan ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG ausgewiesen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in keiner Gefahrenzone. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Wohnhäuser sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und ein Schülerhort.



Flächenwidmung EZ 152 GB 81111 HÖTTING: Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG – M 1:1000, tirisMaps3.0 ©Land Tirol



Orthofoto „6020 Innsbruck, Angergasse 23-25“ – M 1:500, tirisMaps3.0 ©Land Tirol

II.8 VERKEHRSVERHÄLTNISSE

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

II.9 VER- UND ENTSORGUNG

Strom- (Anschluss an die Stromleitung der TINETZ-Tiroler Netze GmbH), 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 1958 nach den vorliegenden Einreichplänen errichtetes Doppelwohngebäude, bestehend aus EG, 1.OG und 2.OG, mit insgesamt 14 Wohneinheiten, mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Angergasse 23-25“.

Im Bauakt ist folgender Baubescheid ausgewiesen:

- *Baubescheid vom 07.10.1958, Zl. VI-4336/1958 – Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Doppelwohnhauses auf GP 1756/2;*

II.11 BESCHREIBUNG DES MINDESTANTEILES Top 23/01 IM EG

EZ 152 GB 81111 HÖTTING hinsichtlich der 49/806 Anteile Andres CUEVA*1975-03-12,

verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohneinheit **Top W 23/01** im **EG** des Gebäudes mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Angergasse 23“;

Wohneinheit **Top 23/01** im **EG**, bestehend aus:

Eingang, Gang, Bad/DU/WC, Wohnraum mit Küche und Terrasse, Schlafzimmer mit einer Gesamtfläche von 48,14 m²;

Zuschlag:

Terrasse mit 10,82 m²

Zubehör:

Kellerraum mit 6,08 m²

Nutzwert: 49

Betriebskosten Top 23/01:

Betriebskosten inkl. Rep. Rücklage und MwSt: € 147,70

Reparaturrücklage: Kontostand per 31.12.2023: € 22.798,00

Baujahr 1958

Alter 66 Jahre bis Bewertungsstichtag;

Hausverwaltung: IMMO PRO Immobilien GmbH
6020 Innsbruck, Adolf-Pichler-Platz 6;

Laut Aussagen der zuständigen Hausverwaltung sind für heuer keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant.

II.12 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

a) Allgemeine Konstruktionsmerkmale

Fundamente: Streifenfundamente aus Stampfbeton C 12/15.

Aufgehendes MW: KG-Mauerwerk aus Beton C 25/30, aufgehendes Mauerwerk aus Hohlblocksteinen im 1.OG und 2.OG, Zwischenwände aus gebrannten Hohlziegeln.

Geschoßdecken: Stahlbetonmassivdecken.

Dach: Satteldach mit zimmermannsmäßigem Pfettendachstuhl mit Furalblech eingedeckt; Dachhängerinnen, Regenfallrohre sowie Saumbleche und Einfassungen aus verzinktem Stahlblech.

Treppen: Massivtreppen, mit keramischem Belag abgedeckt.

Böden: Gang, Bad, Toilette und Terrasse mit keramischem Belag, Zimmer mit Parkettboden.

Türen: Holztüren mit Holzzargen.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Balkon: ---

Sanitäre Anlagen: Bad/DU, Toilette bis 1,20 m verflies.

Energieausweis: 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 durch den Anschluss an die Stromleitung der TINETZ-Tiroler Netze GmbH geliefert.
<i>Personenlift:</i>	---
<i>Heizung:</i>	Die bewertungsrelevante Wohneinheit wird mit Einzelofenheizung sowie mit einer Stromheizung beheizt.
<i>Warmwasser:</i>	Das Warmwasser wird mittels Heißwasserboiler aufbereitet.

II.13 AUBENANLAGEN

Außer der ortsüblichen Einfriedung sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

II.14 ZUBEHÖR

- Kochzeile, bestehend Niro-Spüle mit Unterbau, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug, Kühlschrank, Mikrowelle, 3 Unterschränke, 4 Oberschränke;
- Terrasse: 10,82 m²
- Kellerraum: 6,08 m²
- Markise bei Terrasse, rd. 3,00 m

II.15 BAUZUSTAND UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters als durchschnittlich zu bezeichnen.

Vom unterzeichneten SV wurden 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.16 BESTANDSV ERHÄLTNI SSE

Der bewertungsrelevante Mindestanteil **Top 23/01** im **EG** des Hauses mit der Grundstücksadresse „6020 Innsbruck, Angergasse 23-25“ ist derzeit unbewohnt.

II.17 FOTODOKUMENTATION



Bild 1 Ansicht OST



Bild 2 Gebäudeeingang



Bild 3 Ansicht SÜD



Bild 4 Küche



Bild 5 Einzelofen



Bild 6 DU/Bad/WC



Bild 7 Terrasse



Bild 8 Schlafzimmer

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 den gegenständlichen Mindestanteil Top W 23/01 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 152 GB 81111 HÖTTING

III.3.1.1 BODENWERTANTEIL – EZ 152 GB 81111 HÖTTING mit insgesamt 1.276,00 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 *Wohngebiet* gem. § 38 (1) TROG in Innsbruck (Hötting) 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 *Wohngebiet* gem. § 38 (1) TROG von Innsbruck (Hötting) wurde vom unterzeichneten SV unter Berücksichtigung der privaten Kaufpreissammlung in den letzten zwei Jahren ein Wert von rd. € 960,00 bis € 1.600,00 pro m², im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage, der Widmung sowie der zulässigen Baudichte ein Wert von € 1.580,00 pro m², vermindert um 3% wegen der dinglichen Lasten OZ C 1a, 2a, 3a, ermittelt.

Aufgrund von Marktbeobachtungen des unterzeichneten SV wurde festgestellt, dass die Preise für als *Wohngebiet* gem. § 38 (1) TROG gewidmete Grundstücke in durchschnittlich bis guten Wohn- und Aussichtslogen 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

Für Bewertung nicht relevant.

III.3.1.6 DINGLICHE LASTEN

Die dinglichen Lasten OZ C 1a, 2a, 3a werden bei der Bewertung des Bodenwertes berücksichtigt.

III.3.1.7 BODENBESCHAFFENHEIT, KONTAMINIERUNG

Bei der gegenständlichen Grundparzelle handelt es sich um eine nach Norden ansteigende 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 152 GB 81111 HÖTTING, TOP 23/01

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der im Befund getroffenen Eigenschaften sowie aufgrund der Lage ein Preis von € 1.580,00/m², vermindert um 3% wegen der dinglichen Lasten OZ C 1a, 2a, 3a, 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 152 GB 81111 HÖTTING** im Gesamtausmaß von 1.276,00 m² ergibt sich der Grundanteil für Top 23/01 wie folgt:

(1.276,00 m² x € 1.580,00 x 97% x 49/806) =	€	118.888,69
---	----------	-------------------

BODENWERTANTEIL EZ 152 GB 81111 HÖTTING		
<u>Wohnung Top 23/01</u>	€	118.888,69

III.3.2 BAUWERT – ZEITWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING, TOP 23/01

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten je m² Wohnnutzfläche 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) € 4.000,00 bis € 4.400,00/m² inkl. MwSt., im Mittel € 4.200,00/m² inkl. MwSt., für Keller und Garagen rd. 45-60% vom Richtpreis, im gegenständlichen Fall aufgrund der Bauausstattung 50%;

a) Berechnung nach der Nutzfläche**Neubauwert Wohnung Top 23/01****(Nutzflächen wurden dem Parifizierungsgutachten entnommen)**EG: (48,14 m² x € 4.200,00) = € 202.188,00**NEUBAUWERT Top 23/01 € 202.188,00****NEUBAUWERT DER BAULICHEN ANLAGEN
EZ 152 GB 81111 HÖTTING, Top 23/01 € 202.188,00****b) Alterswertminderung für Top 23/01**

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: 1958 Alter bis Stichtag: 66 Jahre

Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Lebensdauer in Anlehnung an die linearen Abschreibungstabellen 66%, vermindert um 10% wegen regelmäßiger Instandhaltungsarbeiten am Gebäude, verbleiben 56%

€ 202.188,00 x 44% = € 88.962,72

**ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN
EZ 152 GB 81111 HÖTTING, Top 23/01 € 88.962,72****III.3.3 AUßENANLAGEN**

Der Zeitwert der Außenanlagen ist beim Bauwert mitberücksichtigt.

III.3.4 ZEITWERT ZUBEHÖR ZU TOP 23/01

Kücheneinrichtung – altersbedingt und unter Berücksichtigung ev. Demontagekosten	€	0,00
Terrasse – (10,82 m ² x € 1.200,00 x 44%) =	+ €	5.712,96
Kellerraum – (6,08 m ² x € 4.200,00 x 50% x 44%) =	+ €	5.617,92
Markise bei Terrasse, beschädigt – ohne Bewertung	+ €	0,00
ZEITWERT ZUBEHÖR EZ 152 GB 81111 HÖTTING, Top 23/01	€	11.330,88

III.3.5 KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS

Vom unterzeichneten SV wurden keine Schäden, die über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, festgestellt. Der nicht mehr zeitgemäße Zustand der Wohnung wird durch die Alterswertminderung abgegolten. Da die betreffende Wohneinheit zum Zeitpunkt der Besichtigung möbliert war, werden die Entsorgungskosten des Mobiliars bei der Bewertung berücksichtigt.

Abtransport und Entsorgung des gelagerten Mobiliars
rd. 50,00 m² à € 60,00

RECHENWERT	€	3.000,00
10% für unvorhersehbare Erschwernisse	+ €	300,00
KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS	€	3.300,00

III.3.6 SACHWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING, TOP 23/01

Die Summe aus BODENWERTANTEIL	€	118.888,69
ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	+ €	88.962,72
ZEITWERT ZUBEHÖR	+ €	11.330,88
RECHENWERT	€	219.182,29
VERMINDERT UM KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS	- €	3.300,00
RECHENWERT	€	215.882,29

SACHWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING, Top 23/01		
gerundet	€	216.000,00

III.3.7 ERTRAGSWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING, TOP 23/01

Die fiktive monatliche Nettomiete (lt. Mietenspiegel der *Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder* für Wohnungen unter 60,00 m², brauchbarer Zustand) für die betreffende Wohneinheit in Innsbruck – Hötting, einfacher bis durchschnittlicher Wohnwert, beträgt € 12,00 bis € 13,00/m², im Mittel € 12,50 pro m²;

48,14 x € 12,50 =	€ 601,75
Nettomiete/Jahr:	€ 601,75 x 12 = € 7.221,00

GESAMTMIETE NETTO JÄHRLICH ZUZÜGL. BK		
	€	7.221,00

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	€ 118.888,69
--------------------------------	--------------

2. Jahresrohertrag

	€ 7.221,00
--	------------

Abzüglich 0,5% des Neubauwertes
für Instandhaltung:

0,5% x € 202.188,00 =	- € 1.010,94
-----------------------	--------------

Abzüglich 3% wegen

Mietausfallwagnis	- € 216,63	- € 1.227,57
-------------------	------------	--------------

Liegenschaftsreinertrag	€ 5.993,43
-------------------------	------------

abzgl. Verzinsung des Bodenwert-

anteiles: € 118.888,69 x 2/100 =	- € 2.377,77
----------------------------------	--------------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€ 3.615,66
--	------------

Gebäudeertragswert:

Vervielfältiger lt. Tabelle bei 34 Jahren RND

und 3,5% = 19,70 x € 3.615,66 x 19,70 =	€ 71.228,50
---	-------------

3. Ertragswert der Wohneinheit Top 23/01		
		€ 190.117,19

RECHENWERT		
		€ 190.117,19

ERTRAGSWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING, Top 23/01**gerundet****€ 190.000,00****III.4 VERKEHRSWERT****III.4.1 VERKEHRSWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING, TOP 23/01**

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit ist nach ihrer Größe und Lage sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird der berechnete Sachwert, vermindert um 5% wegen verlorenem Bauaufwand und Einzelofenheizung, als Verkehrswert ausgewiesen, woraus sich ergibt:

$$€ 215.882,29 \times 95\% = € 205.088,18$$

VERKEHRSWERT EZ 152 GB 81111 HÖTTING TOP 23/01**gerundet****€ 205.000,00***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.4.2 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.

III.4.3 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.

Anmerkung

Bei der Bewertung ist die übliche Ust.-Befreiung angenommen, d. h. es ist unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf keine Rechnung mit ausgewiesener MwSt. verlangt wird.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft in

EZ 152 GB 8111 HÖTTING

hinsichtlich der 49/806 Anteile Andres CUEVA (B-LNR 40)

– Top W 23/01 im EG des Gebäudes –

mit der Grundstücksadresse

„6020 Innsbruck, Angergasse 23“

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

€ 205.000,00

(in Worten: EURO zweihundertfünftausend)

Beilagen

- ✓ Grundrisse KG/EG, Schnitt 1:100 (verkleinert)
- ✓ Ansichten

Innsbruck, am 29.02.2024

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger