

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 3 Zi-Wohnung mit Kellerabteil u. KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage  
GZ.: 20 E 66/24f  
Eigentümer: Marc Wagner, geb: 14.03.1961  
Datum: 14.02.2025

über die 3 Zimmerwohnung im EG inkl. Kellerabteil 74/6235 Anteilen + KFZ Abstellplatz Nr. 20 (6/6235 Anteile) in EZ 1771 in **6020 Innsbruck, Adamgasse 27.**



Katastralgemeinde: 81136 Wilten  
Grundstücksnummer: 13/3  
Grundbuch: BG Innsbruck  
Einlagezahl: 1771  
Wertermittlungsstichtag: 04.02.2025

**Verkehrswert: 385.100,00 EURO**  
(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausendeinhunderteuro)

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

**Kathrin Reitz MSc. MRICS**

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige f. Liegenschaftsbewertung

**Anschrift:**

Sparkassenplatz 2/2  
A-6020 Innsbruck

T: +43 512 319 290

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

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

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

## Kurzzusammenfassung - Übersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Innsbruck, Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck
Aktenzahl:	20 E 66/24f
Betreibende Partei:	Eigentümergeg. Adamg. 25-31/Südbahnstr. 16-16b Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck vertr. d. d. NHT als Verwalter
Vertreten durch:	Dr. Hans Christian Lass Museumstraße 21/III, 6020 Innsbruck Rechtsanwalt
Verpflichtete Partei:	Marc Wagner, geb. 14.03.1961 Adamgasse 27/Top 4, 6020 Innsbruck
Eigentümer lt. Grundbuch:	Marc Wagner, geb. 14.03.1961 Adamgasse 27/Top 4, 6020 Innsbruck  74/6235 Anteile verbunden an der Wohnungseigentums- einheit W 4 inkl. Kellerabteil + 6/6235 Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum am KFZ-Stellplatz P20 in der Tiefgarage
Auftragsdatum:	20.11.2024
Lokalaugenschein:	Befundaufnahme 07.01.2024/11.00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt.  Befundaufnahme 04.02.2025/11.00 Uhr konnte durchgeführt werden.
Bewertungsstichtag:	04.02.2025
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:	74/6235 Anteile, 3 Zi-Wohnung inkl. Kellerabteil + 6/6235 Anteile, Stellplatz in der EZ 1771, KG 81136 Wilten.  Die mit der Wohnung verbundenen Einrichtungen sind im gegenständlichen Fall nicht gesondert zu berücksichtigen, da sie nicht wertrelevant sind. Es handelt sich bei den

	Einrichtungen um eine Standard- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Elektrogeräten. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte konnte nicht überprüft werden, da der Strom ausgeschalten war.
--	---

Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	3.745 m <sup>2</sup>
Grundstückslage:	mäßig
Gebäudeart:	Wohnhaus
Baujahr:	2005
Nutzung:	Wohnen
Bauart:	Massivbauweise

Verkehrswert der 3 Zi. Wohnung Top 4 inkl. Kellerabteil zum Wertermittlungstichtag 04.02.2025	355.100,00 EURO
Verkehrswert KFZ-Stellplatz P20 zum Wertermittlungstichtag 04.02.2025	30.000,00 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 Lokalausgleichs wird unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Dem Gutachten können ausschließlich die zum Besichtigungszeitpunkt ersichtlichen Sachverhalte zugrunde gelegt werden. Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar oder nur durch dauerhafte Beobachtung der Liegenschaft feststellbar sind, können nicht verifiziert werden.

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, den Auftraggeber Angaben, 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. Darauf hingewiesen wird, dass das Grundstück nicht im Grenzkataster verzeichnet ist.

Bodenuntersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie eine Überprüfung der haustechnischen oder sonstigen Anlagen auf Funktionalität wurden nicht vorgenommen. Der Verkehrswertermittlung wird ein dem Alter entsprechender Zustand zu Grunde gelegt sowie die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes.

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 41 Seiten, davon 8 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. Vorbemerkung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Grundbuch Rechtsstand - Eigentumsverhältnis.....</b>	<b>10</b>
3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 1771 .....	13
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	14
3.3 Flächenwidmung .....	15
<b>4. Grundstück Beschreibung.....</b>	<b>16</b>
4.1 Makro-Grundstückslage .....	16
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	17
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks .....	19
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	20
<b>5. Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>21</b>
5.1 Gebäudeeckdaten .....	21
5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung .....	21
5.2.1 Bautechnik.....	23
5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung.....	23
5.3 Gebäudezustand .....	23
5.4 Sonstige Informationen zum Objekt.....	25
<b>6. Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>26</b>
6.1 Allgemeines.....	26
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	26
6.3 Sachwertverfahren .....	27
6.3.1 Gebäudebewertung .....	27
6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....	27
6.3.3 Bodenwertermittlung .....	28

---

<b>7. Ergebnis der Wertindikation .....</b>	<b>30</b>
7.1.1 Bodenwert .....	30
7.1.1 Bauwert .....	30
7.1.2 Sachwert der Liegenschaft .....	31
7.2 Verkehrswert .....	31
<b>8. Zusammenfassung .....</b>	<b>33</b>
<b>9. Bilddokumentation .....</b>	<b>34</b>

## 2. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:	<p>Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL.Nr.150/1992</p> <p>Tiroler Bauordnung sowie Tiroler Raumordnungsgesetz ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B1800</p> <p>Einschlägige Fachliteratur</p> <p>Eigene Bilddokumentation v. 04.02.2025</p> <p>Auskünfte des Bauamtes</p> <p>Örtliche Feststellungen</p> <p>Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch</p> <p>Grundbuchauszug v. 10.12.2024 u. 16.02.2025</p> <p>Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 18.12.2024</p> <p>Tiris-Abfrage – Kataster v. 18.12.2024</p> <p>Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 18.12.2024</p> <p>Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 18.12.2024</p> <p>eHORA-Abfrage v. 18.12.2024</p> <p>Baubescheid Zl. III-5542/2004/RR/E v. 04.11.2005</p> <p>Benützungsbewilligung Zl. III-12495/2007-BFP v. 12.09.2007</p> <p>Genehmigte Einreichplanung zum vorgenannten Baubescheid</p> <p>TZ 14689/1997 Realteilungsvertrag</p> <p>TZ 14689/1997 Bescheid Stadt Innsbruck</p> <p>TZ 14689/1997 Teilungsplan</p> <p>TZ 14689/1997 Bescheid Stadt Innsbruck</p> <p>TZ 14067/2005 Dienstbarkeitsvertrag</p> <p>TZ 14067/2005 Bestätigung Stadt Innsbruck</p> <p>TZ 7850/2006 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag</p> <p>TZ 750/2006 Bestätigung der Anzeige</p> <p>TZ 12310/2007 Kaufvertrag Wohnung Top 4 inkl. Kellerabteil + P20</p> <p>Betriebskostenabrechnung 2023</p> <p>Betriebskostenvorschreibung ab 2025</p> <p>Rücklagenstand 2024</p> <p>Protokoll der letzten Eigentümerversammlung v. 09.04.2024</p> <p>Energieausweis vom 25.10.2019</p>
----------------------------	--

Termin des Lokalaugenscheines:	04.02.2025
Teilnehmer am Lokalaugenschein:	Herr Marc Wagner Herr Dr. Hans Christian Lass als Rechtsanwalt Herr Thomas Hollwarth als Gerichtsvollzieher Mitarbeiter Schlüsseldienst Haid zum Tür öffnen SV Frau Kathrin Reitz MSc.
Umfang der Besichtigung:	Die Wohnung konnte frei besichtigt werden. Darauf hingewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage nicht geprüft werden konnte, da zum Zeitpunkt der Befundaufnahme der Strom ab geschaltet war. Die Wohnung war sehr überladen und zugestellt, eventuelle Schäden hinter Schrank- oder Bettverbauten konnten daher nicht erkannt werden. Nicht geprüft wurde das Gebäude bzw. die zu bewertende Wohneinheit hinsichtlich Statik. Hierfür ist ein befähigter Ingenieurkonsulent zu beauftragen. Das Kellerabteil und auch der PKW-Abstellplatz konnten ebenfalls besichtigt werden.
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	Lt. Email vom 10.12.24 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben 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 81136 Wilten  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1771

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

Letzte TZ 10470/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 954/2025

Plombe 955/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
13/3	G GST-Fläche	* 3745	
	Bauf.(10)	1539	
	Bauf.(20)	72	
	Gärten(10)	2134	Adamgasse 31 Südbahnstraße 16 Adamgasse 27 Südbahnstraße 16a Adamgasse 29 Südbahnstraße 16b Adamgasse 25

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 1 a 14689/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 13/3 aus EZ 9
- 3 a 4844/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 13/3  
b 14689/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 9
- 5 a 8309/2005 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1 aus EZ 10 zu Gst 13/3
- 7 a 14067/2005 Recht der Errichtung, Erhaltung und Führung eines Zuluft- bzw. Abluftschachtes auf Gst 1/2 in EZ 10 für Gst 13/3
- 8 a 14067/2005 Recht des Gehens auf Gst 1/2 in EZ 10 für Gst 13/3
- 9 a 14067/2005 Recht der Errichtung, Erhaltung und des Betriebens von Versorgungsleitungen auf Gst 1/2 in EZ 10 für Gst 13/3
- 10 a 7850/2006 Verwalter der Liegenschaft  
Neue Heimat-Tirol, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, GmbH, Gumpstr. 47, 6023 Innsbruck

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

246 ANTEIL: 74/6235

Marc Wagner

GEB: 1961-03-14 ADR: Adamgasse 27, Innsbruck 6020

- a 7850/2006 Wohnungseigentum an W 4  
b 12310/2007 Kaufvertrag 2007-05-08 Eigentumsrecht  
c 5411/2016 IM RANG 3665/2016 Kaufvertrag 2016-03-09 Eigentumsrecht
- 247 ANTEIL: 6/6235  
Marc Wagner  
GEB: 1961-03-14 ADR: Adamgasse 27, Innsbruck 6020  
a 7850/2006 Wohnungseigentum an P20  
b 12310/2007 Kaufvertrag 2007-05-08 Eigentumsrecht  
c 5411/2016 IM RANG 3665/2016 Kaufvertrag 2016-03-09 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 5 a 14067/2005  
WIEDERKAUFSRECHT (Rückkaufsrecht) auf Gst 13/3  
gem Pkt VII Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 für  
Stadtgemeinde Innsbruck
- 6 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Benützung einer  
Rampe gem Pkt II lit a) Ziff 1 Dienstbarkeitsvertrag  
2005-11-02 auf Gst 13/3 für jeweiligen Eigentümer der  
Wohnungseigentumseinheit Lager 9 in EZ 1761
- 7 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt II lit a) Ziff  
2 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für Gst 1/2  
in EZ 10
- 8 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt II lit a) Ziff  
3 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für Gst 1/1  
in EZ 10
- 9 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt II lit a) Ziff  
4 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für  
Stadtgemeinde Innsbruck (in Vertretung der Allgemeinheit)
- 10 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT des Gehens sowie der Benützung zu Zwecken von  
vorzunehmenden Baumaßnahmen (Erhaltung usw.) gem Pkt II lit  
a) Ziff 5 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für  
Gst 1/1 in EZ 10
- 11 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT des Fahrens gem Pkt II lit a) Ziff 6  
Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für  
Stadtgemeinde Innsbruck (in Vertretung der Allgemeinheit)
- 12 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes gem  
Pkt II lit a) Ziff 7 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf  
Gst 13/3 für Gst 1/2 in EZ 10
- 13 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT der Duldung der vorübergehenden  
Inanspruchnahme des Gst 13/3 gemäß § 34 TBO 2001 gem Pkt II  
lit a) Ziff 8 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3  
für Gst 1/2 in EZ 10
- 14 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes  
von Versorgungsleitungen gem Pkt II lit a) Ziff 9  
Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für Gst 1/2  
in EZ 10
- 15 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Heizanlage und der  
Führung der diesbezüglichen Leitungen gem Pkt II lit a)  
Ziff 10 Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für  
Gst 1/2 in EZ 10
- 16 a 14067/2005  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Feuerwehrezufahrt und der  
öffentlichen Platzgestaltung sowie der Zugänglichkeit für  
die Öffentlichkeit gem Pkt II lit a) Ziff 11  
Dienstbarkeitsvertrag 2005-11-02 auf Gst 13/3 für  
Stadtgemeinde Innsbruck (in Vertretung der Allgemeinheit)

- 17 a 7850/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XIII.1. Kauf- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2005-05-09
- 202 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 2075/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innsbruck, 16 C  
188/24m)
- 203 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 4577/2024 Zahlungsbefehl 2024-03-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.386,54  
7,5 % Z ab 2024-02-06, Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit  
2024-03-06, Kosten EUR 328,-- für Eigentümergemeinschaft  
Adamgasse 25-31/Südbahnstr. 16-16b, Innsbruck (25 E  
2504/24x)
- 204 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 4763/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 297/24v)
- 205 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 7085/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 489/24s)
- 206 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 7440/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-20  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.079,57  
7,5 % Z ab 2024-05-06, Kosten EUR 487,22 samt 4 % Z seit  
2024-06-20, Kosten EUR 300,77 für Eigentümergemeinschaft  
Adamgasse 25-31/Südbahnstr. 16-16b, Innsbruck (25 E  
4355/24b)
- 207 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 8876/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 1.386,54 samt 7,5 % Z seit  
2024-02-06, Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 2024-03-06  
sowie von EUR 1.079,57 7,5 % Z ab 2024-05-06, Kosten EUR  
487,22 samt 4 % Z seit 2024-06-20 sowie von EUR 1.462,34  
samt 7,5 % Z seit 2024-08-06, Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z  
seit 2024-08-19, Kosten EUR 328,-- 300,77 für  
Eigentümergemeinschaft Adamgasse 25-31/Südbahnstr. 16-16b,  
Innsbruck (20 E 66/24f)
- 210 auf Anteil B-LNR 246 247  
a 10470/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innsbruck, 55 C  
834/24y)

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

---

Grundbuch

16.02.2025 21:54:29

1

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

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

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages sind nachstehend relevante Rechte oder Lasten verbüchert, es wurden der Sachverständigen keine außerbüchlichen Rechte oder Lasten im Zuge des Lokalaugenscheines genannt und sind auch keine anderen Hinweise auf derartige im Laufe der Befundaufnahme erfolgt.

---

<sup>1</sup> Teilauszug aus GB EZ 1771 vom 16.02.2025

### 3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 1771

Lasten:	<p>C-LNR 5 a TZ 14067/2005 Wiederkaufsrecht für Stadtgemeinde Innsbruck</p> <p>C-LNR 6 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und Benützung einer Rampe für Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Lager 9 in EZ 1761</p> <p>C-LNR 7 a 14067/2005 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>C-LNR 8 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Gst. 1/1 in EZ 10</p> <p>C-LNR 9 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Stadtgemeinde Innsbruck (in Vertretung der Allgemeinheit)</p> <p>C-LNR 10 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit des Gehens sowie der Benützung zu Zwecken von vorzunehmenden Baumaßnahmen (Erhaltung usw) für Gst. 1/1 in EZ 10</p> <p>C-LNR 11 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit des Fahrens für Stadtgemeinde Innsbruck (in Vertretung der Allgemeinheit)</p> <p>C-LNR 12 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit der Mitbenützung des Kinderspielplatzes für Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>C-LNR 13 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit der Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme des Gst. 13/3 für Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>C-LNR 14 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betriebens von Vorsorgeleitungen für Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>C-LNR 15 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit der Mitbenützung der Heizanlage und der Führung der diesbezüglichen Leitungen für Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>C-LNR 16 a TZ 14067/2005 Dienstbarkeit der Duldung der Feuerwehzufahrt und der öffentlichen Platzgestaltung sowie der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit für Stadtgemeinde Innsbruck (in Vertretung der Allgemeinheit)</p> <p>Sämtliche vorgenannten Dienstbarkeiten sind infrastrukturelle Einrichtungen zugunsten der Stadt Innsbruck, IIG und Neuen Heimat und sind <u>NICHT BEWERTUNGSRELEVANT</u>. Die Dienstbarkeiten wurden teilweise gegenseitig eingeräumt. Kosten und Erhaltung wurden so geregelt, dass der Eigentümergemeinschaft keine Kosten entstehen durch welche sie nicht selber einen Vorteil hätte.</p> <p>C-LNR 17 a TZ 7850/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002</p> <p>Abweichend der Bestimmungen des WEG 2002 werden der Wasserverbrauch aufgrund der Wasserzähler verrechnet. Ebenfalls kann jeder Miteigentümer Jalousien, Rolläden und</p>
---------	---

	<p>Markisen auf eigene Kosten anbringen und muss diese im Falle einer Sanierung der Fassade die Kosten für eine Entfernung und Wiedermontage selbst übernehmen.</p> <p><u>NICHT BEWERTUNGSRELEVANT</u></p>
Rechte:	<p>A2-LNR 5 a TZ 8309/2005 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst. 1 aus EZ 10 zu Gst. 13/3</p> <p>A2-LNR 7 a TZ 14067/2005 Recht der Errichtung, Erhaltung und Führung eines Zuluft- bzw. Abluftschachtes auf Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>A2-LNR 8 a TZ 14067/2005 Recht des Gehens auf Gst. 1/2 in EZ 10</p> <p>A2-LNR 9 a TZ 14067/2005 Recht der Errichtung, Erhaltung und des Betriebens von Versorgungsleitungen auf Gst. 1/2 in EZ 10</p>

### 3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

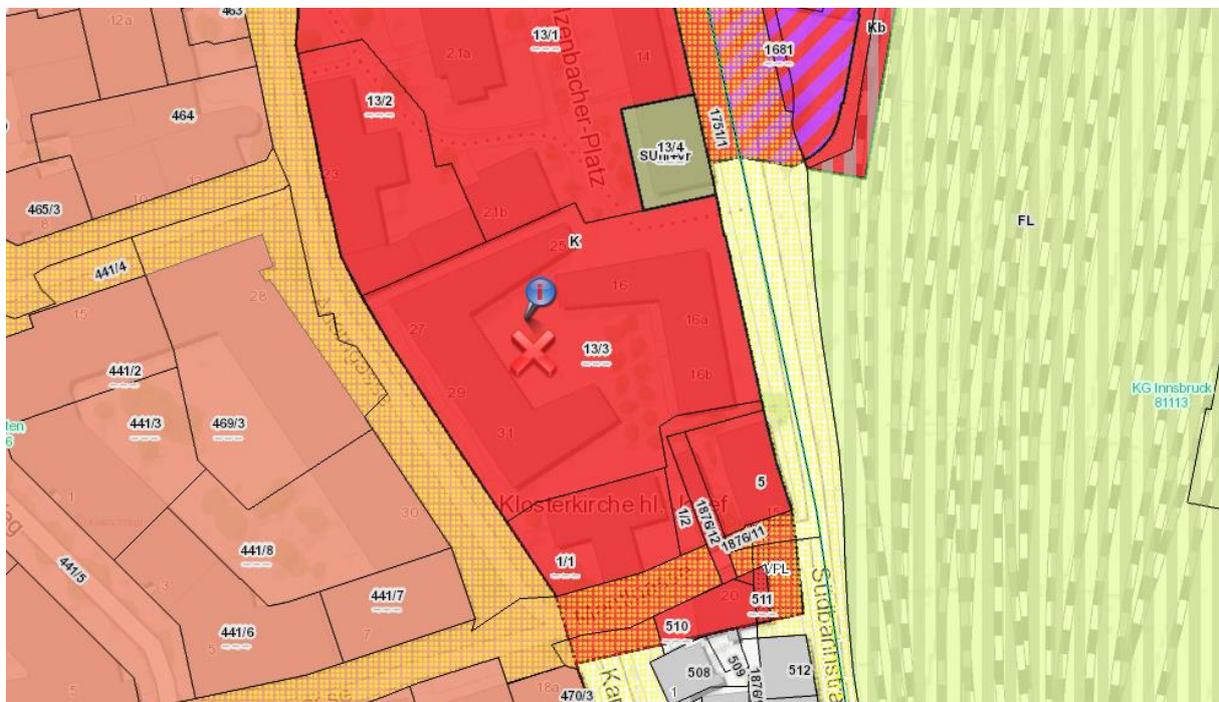
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eventuelle nicht einverleibte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber hinterfragt.</p> <p>Augenscheinlich bzw. aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind der Sachverständigen keine weiteren außerbücherlichen Lasten und Rechte bekannt geworden.</p>										
Altlasten	<p><u>Das gegenständliche Grundstück ist NICHT im Verdachtsflächenkataster registriert.<sup>2</sup></u></p> <p>Ergebnis für:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bundesland</td> <td>Tirol</td> </tr> <tr> <td>Bezirk</td> <td>Innsbruck</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde</td> <td>Innsbruck</td> </tr> <tr> <td>Katastralgemeinde</td> <td>Wilten (81136)</td> </tr> <tr> <td>Grundstück</td> <td>13/3</td> </tr> </table> <p>Information:</p> <p>Das Grundstück 13/3 in Wilten (81136) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet</p> <p>Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen 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</p>	Bundesland	Tirol	Bezirk	Innsbruck	Gemeinde	Innsbruck	Katastralgemeinde	Wilten (81136)	Grundstück	13/3
Bundesland	Tirol										
Bezirk	Innsbruck										
Gemeinde	Innsbruck										
Katastralgemeinde	Wilten (81136)										
Grundstück	13/3										

<sup>2</sup> Umweltbundesamt [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at) abgerufen am 18.12.2024

	<p>Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.</p> <p>Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.</p>
Energieausweis:	<p>Gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG-BGBl. INr. 137/2006) mit Rechtskräftigkeit ab 1.1.2009 ist ein Energieausweis im Zuge eines Verkaufs bzw. einer In-Bestand-Gabe einer Immobilie vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweis beträgt 10 Jahre.</p> <p>Ein Energieausweis vom 25.10.2019 liegt der Sachverständigen vor.</p> <p>Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 0,76 fGEE. Das entspricht einer guten Energiereferenz.</p>
Denkmalschutz:	<p>Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.</p>

### 3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück mit der Gst. 13/3, als BAULAND im **Kerngebiet § 40 Abs 3 TROG 2011** gewidmet.



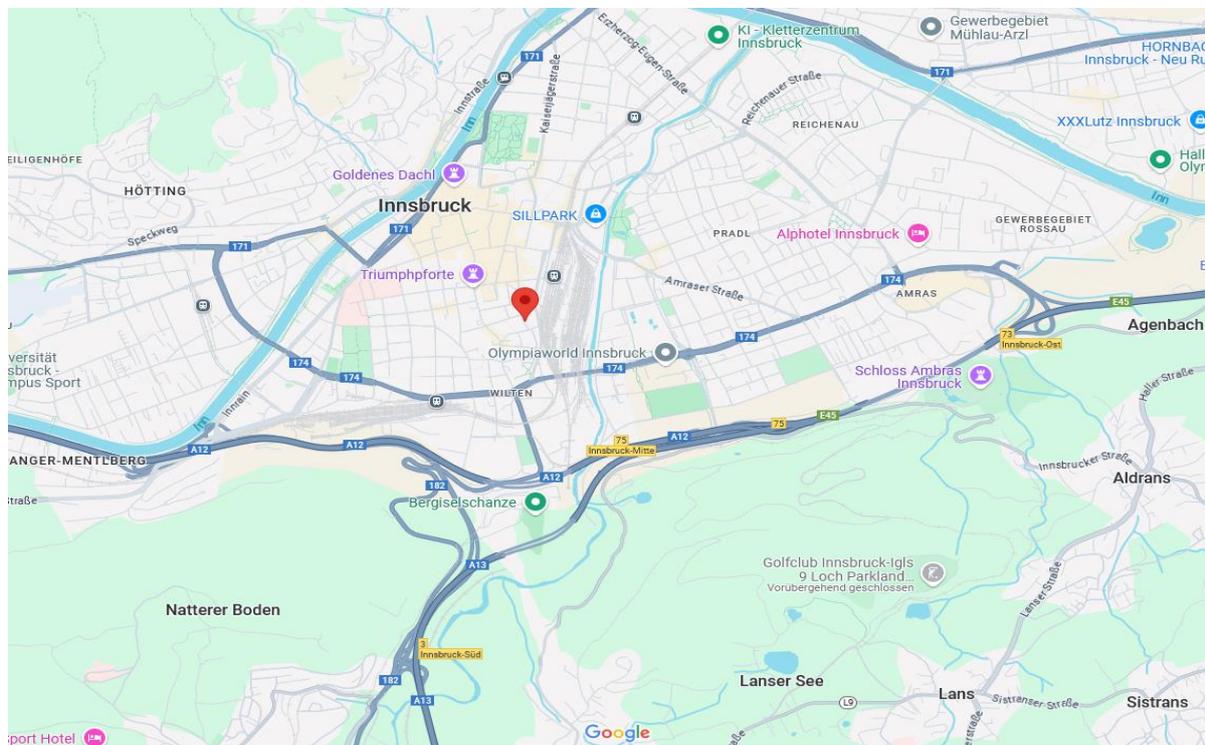
3

<sup>3</sup> Auszug Flächenwidmungsplan TIRIS abgerufen am 18.12.2024

## 4. Grundstück Beschreibung

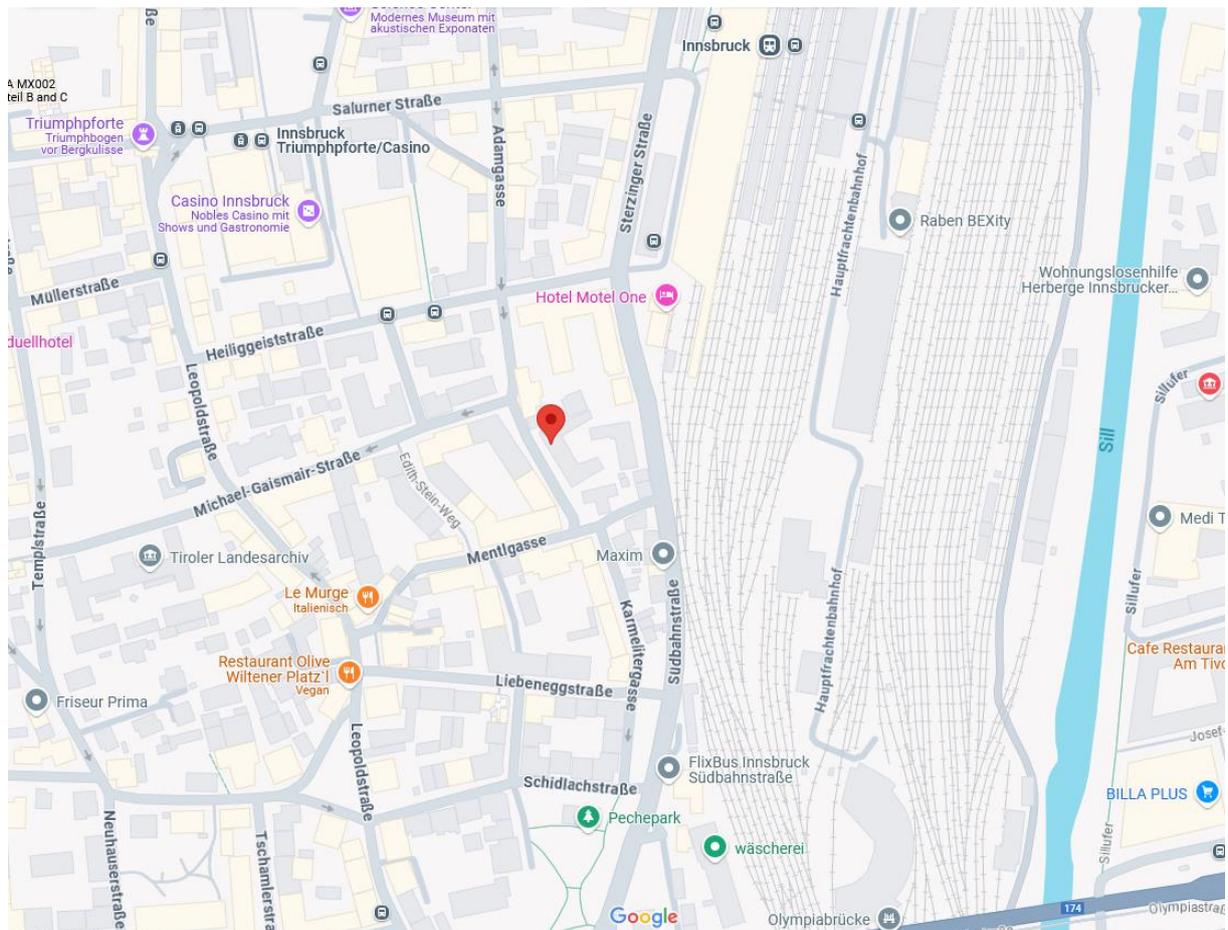
### 4.1 Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich, hat eine Fläche von 104,9 km <sup>3</sup> mit rd. 132.000 Einwohner (Stand 01/2024).  Die Marktgemeinde liegt 574 m ü.A.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung.  A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck West oder Innsbruck Mitte). Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 500 m entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 5 km entfernt.  Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – sehr gut
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nächste Nahversorgung</li> </ul>	Fußläufig erreichbar 6 min. Stadtzentrum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaft/Wohnen</li> </ul>	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität.



4

<sup>4</sup> Auszug Google Maps vom 18.12.2024

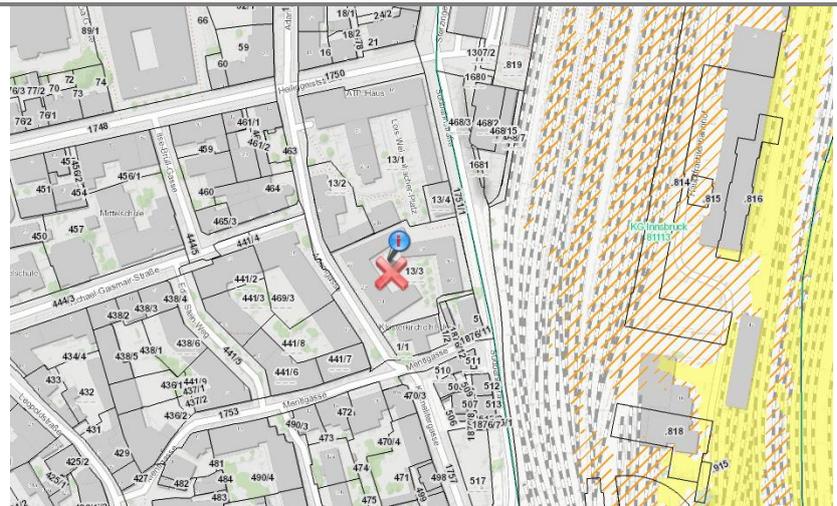


5

## 4.2 Mikro-Grundstückslage

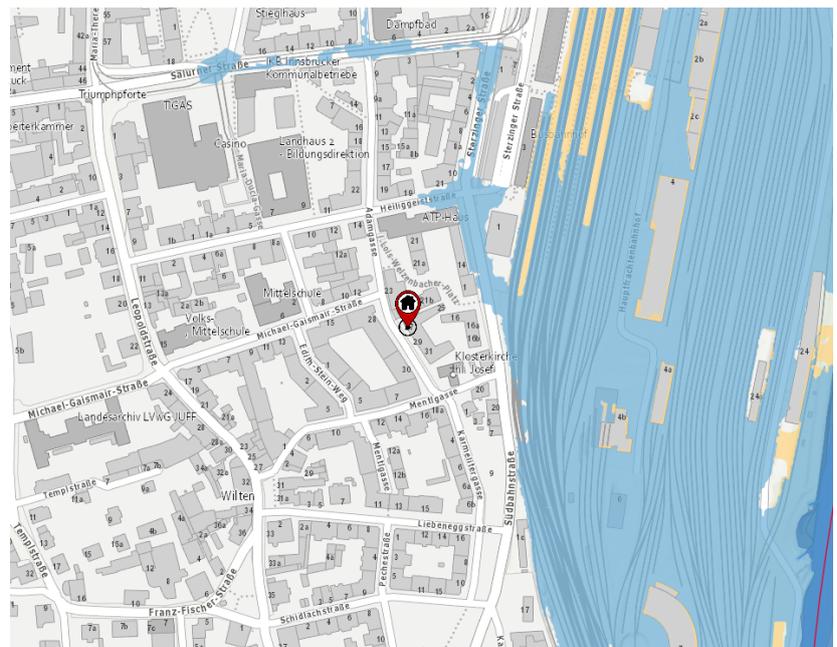
<p>Lagebeurteilung:</p>	<p>Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Stadtteil Wilten, zwischen der Adamgasse und der parallel verlaufenden Südbahnstraße. Nahversorgung unmittelbar vorhanden, das Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Gegend rund um den Bahnhof und der Südbahnstraße gehören allerdings nicht zu den bevorzugten Wohngebieten in Innsbruck. Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit gutem Nutzungswert beurteilt.</p> <p>Lage: gut – Stadtlagen mit mäßig bis stärker immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität.</p>
<p>Gefahrenzonenbetrachtung:</p>	<p>Das gegenständliche Grundstück 13/3 befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 18.12.2024 in keiner Gefahrenzone.</p>

<sup>5</sup> Auszug Google Maps vom 18.12.2024



6

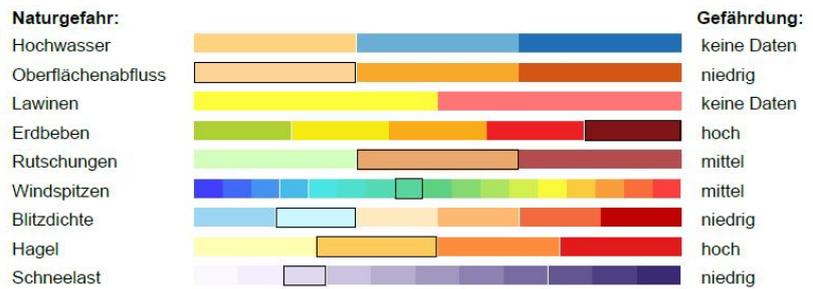
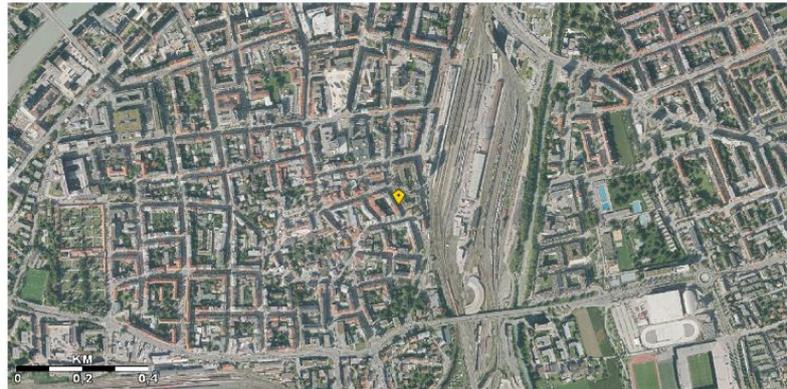
Laut eHORA-Pass-Abfrage vom 18.12.2024 besteht für das gegenständliche Grundstück eine hohe Gefahr für Erdbeben und Hagel.



7

<sup>6</sup> Auszug Gefahrenzonen TIRIS abgerufen am 18.12.2024

<sup>7</sup> eHORA Abfrage per 18.12.2024



8

Art der Umgebungsbebauung:	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Hotels
Umwelteinflüsse/ Immissionen:	mäßig
Ausrichtung des Grundstückes:	Überwiegend OstWest Ausrichtung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

### 4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstückes

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnr.	Fläche (m²)
Innsbruck	81136	1771	#.	Wilten	13/3	3.745

<sup>8</sup> eHORA Pass Abfrage per 18.12.2024



9

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

#### 4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom, Gas
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	-
Parkmöglichkeiten:	Tiefgarage und öffentliche Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck

<sup>9</sup> Auszug TIRIS Katasterplan abgefragt 18.12.2024

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnhaus
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	2005
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Wohnen

Raumprogramm lt. Planunterlagen	Geschoß	Fläche in m <sup>2</sup>
Abstellraum	EG	1,20
Bad	EG	5,04
Gang	EG	3,28
Vorraum	EG	2,69
WC	EG	1,50
Wohnen/Kochen	EG	43,08
Zimmer 1	EG	10,81
Zimmer 2	EG	9,35
<b>Summe Wohnnutzfläche</b>	<b>EG</b>	<b>76,95</b>
Balkon	EG	17,48
Kellerabteil	UG	4,75
PKW Abstellplatz P20 Tiefgarage	UG	13,06

### 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 2005 mit Baubescheid neu errichtet.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden mit einem L-förmigen bzw. U-förmigen Grundriss, die miteinander so verschränkt sind, dass sich ein Innenhof ergibt. Die Baukörper sind höhenmäßig gestaffelt. Das niedrigere Gebäude an der Adamgasse weist straßenseitig

5 Geschoße auf, wobei der nordseitige Flügel auf zwei Obergeschoße beschränkt ist und der südseitige in den Hof reichende, im Erdgeschoß aufgestellte Trakt ein fünftes Obergeschoß erhielt. Das höhere Gebäude an der Südbahnstraße weist sieben Geschoße auf, der nordseitige Flügel ist um 2 Geschoße niedriger und hat ein Erdgeschoß und vier Obergeschoße.

Laut Bescheid umfasst die Wohnanlage insgesamt 71 Wohnungen sowie die zugeordneten Parteienkeller und allgemeine Räume im UG wie Waschraum, Fahrradraum und Technikräume.

In der Tiefgarage befinden sich 83 KFZ-Stellplätze.

Die Wohnanlage wurde zwischen der parallel verlaufenden Südbahnstraße und der Adamgasse errichtet und ist von beiden Seiten erreichbar. Die Erschließung der Objekte erfolgt über 7 Stiegenhäuser mit je einem separaten Hauseingang. Die Hauseingänge Adamgasse 25, 27, 29 u. 31 erfolgen von der Adamgasse. Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich ebenfalls von der Adamgasse neben dem Hauseingang Nr. 27.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Haus Nr. 27 im Erdgeschoß. Es handelt sich hierbei um eine 3 Zimmer Wohnung mit Balkon nach Süden in den Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung umfasst 76,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom Vorraum rechter Hand befindet sich ein kleiner Abstellraum. Anschließend ergibt sich ein großer Wohnraum mit Küche. Eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken ist eingebaut. Die Küche war so zu gestellt und überfüllt, dass eine genauere Überprüfung des Zustandes und der Funktionsfähigkeit nicht möglich war. Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich das Badezimmer sowie ein gegenüberliegendes separates WC und zwei Zimmer.

Es wurde in allen Aufenthalts- und Schlafräumen ein Industrieparkettboden in Eiche als Bodenbelag verlegt. Die Sanitärräume sind mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Sämtliche Wände und Decken in den Aufenthalts- und Schlafräumen sind verputzt und weiß gemalt. Das Badezimmer ist an den Wänden raumhoch einfach verfliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Türstöcke sind weiße Stahlzargen mit ungefälzten Holz Türblätter. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume sind natürlich belichtet und belüftet. Das WC und der Abstellraum ist innenliegend. Die Raumhöhe in der Wohnung beträgt durchwegs 2,60 M.

Der Balkon ist nach Süden in den Innenhof gerichtet und vom Wohnzimmer über einen Staffel begehbar. Der Balkon ist überdacht, mit einem Holzdielen-Belag versehen und zum Nachbarn mit einer Glaswand und zum Innenhof mit einem Holzgeländer abgegrenzt.

Die Wohnung ist in einem sehr vernachlässigten und verschmutzten Zustand. Schimmelbelag in den Wändecken und stellenweise an den Wänden und im Badezimmer an der Decke, lassen darauf schließen, dass die Wohnung sehr schlecht gelüftet wurde. Schimmelbildung und an den Fensterrahmen entlang der Silikonfugen sind ebenfalls zu erkennen und geben den Hinweis auf eine schlechte und unzureichende Belüftung. Die Grundausstattung der Sanitärräume sowie der Küche ist zeitgemäß.

Im Untergeschoß befindet sich das Kellerabteil sowie in der hauseigenen Tiefgarage der KFZ-Stellplatz P20.

Aufgrund des Lokalaugenscheins wird festgestellt, dass das Wohnhaus im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden Bauzustand aufweist. Die gegenständliche Wohnung ist in einem ungepflegten und sehr verunreinigten Zustand und muss entrümpelt werden, grundgereinigt, und mit einem Antischimmelmittel behandelt und neu ausgemalt werden.

### 5.2.1 Bautechnik

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

Fundament u. Keller	Massiv- Stahlbeton
Aufgehende Wände	Massiv
Geschoßdecken	Massiv - Stahlbetonfertigbalkendecken
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Mit rundum verlaufenden Attiken und extensiv begrünt und nach innen entwässert
Stiege	Stahlbeton
Fenster:	2 Scheiben Isolierverglasung –Kunststofffenster weiß, als Drehfenster ausgeführt
Beschattung:	Außenjalousien – teilw. schwergängig und nicht alle funktionsfähig!

### 5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	zeitgemäß
Heizung:	Fußbodenheizung
Energiequelle:	Gas
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI Schutzschalter vorhanden

### 5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	gut
Belichtung und Besonnung:	Mäßig – im Küchen- und Essbereich nach Norden sind zwar offenbare Fenster vorhanden, der Abstand zur angrenzenden Hausmauer im Norden beträgt allerdings nur 3,80 m - geringerer Lichteinfall.
Bauschäden / Reparaturstau:	Das letzte WE Protokolle stammt aus 2024. Hierbei wurde neben allgemeinen Themen das Streichen des Stiegenhauses und übliche Instandhaltungsmaßnahmen besprochen. Es wurden keine Beschlüsse gefasst.

Derzeit stehen keine größeren Sanierungen lt. Hausverwaltung an.

Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden.

In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurde ein notwendiger Sanierungsaufwand festgestellt.

In den Ecken im Wohnbereich sowie an den Wänden im unteren Bereich in den Zimmern konnte Schimmelbildung festgestellt werden. Darüber hinaus war an der Decke im Badezimmer oberhalb der Badewanne Schimmel zu sehen.

Beim Lokalaugenschein konnte eine muffige, abgestandene und schlechte Luft bemerkt werden. Offene Essensreste, verdreckte Sanitäre Anlagen und überall geschlossene Fenster waren vorzufinden.

Die Frage an Herrn Wagner, ob es in der Wohnung einen Wasserschaden gegeben hat, wurde verneint.

Die Sachverständige hat auf Basis der Fotos und dem gewonnenen Eindruck beim Lokalaugenschein der Wohnung mit einem Malermeister gesprochen. Die Schimmelbildung ist nach Ansicht des Fachmannes auf eine unzureichende Lüftung der Wohnung zurückzuführen. Durch Kochen, Duschen, Baden, Schlafen, Wäsche trocknen etc. wird täglich eine hohe Luftfeuchtigkeit produziert. Wird eine Wohnung nicht regelmäßig ordentlich gelüftet, ist nach Meinung des Fachmannes eine Schimmelbildung die Folge.

Der Schimmelbefall kann durch eine Behandlung der Wände mit einem Antischimmelmittel und anschließend malen der Wände behoben werden.

Die geschätzten Kosten für die Beseitigung des Schimmels und neu malen belaufen sich auf rd. 7.000,00.€.

Weiters muss die Wohnung Entrümpelt und Grundgereinigt werden. Die kalkulierten Kosten hierfür benennt die Sachverständige aufgrund von Erfahrungswerten mit rd. 3.000,00 €

Die vorgenannten Kosten in der Höhe von 10.000,00 € werden in der Bewertung für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Abzug gebracht.

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

	<p>decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Sanierungen sehr unterschiedlich um.</p> <p>Darüber hinaus wird kein gesonderter Abschlag angesetzt, der übliche Zustand aufgrund des Alters der Wohnung wird über die Alterswertminderung berücksichtigt.</p>
--	---

#### 5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Bestandsverhältnisse:	Kein aufrechtes Bestandsverhältnis lt. Herrn Wagner – Eigennutzung
Mietrechtliche Grundlagen	Teilanwendungsbereich des MRG
Betriebskosten:	<p>Laut aktueller Vorschreibung 2025 der Hausverwaltung, betragen die mntl. Betriebskosten 208,47 € für die Wohnung incl. KFZ-Stellplatz, umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies 2,54 €/m<sup>2</sup> und 12,25 € für den KFZ-Stellplatz. Die mntl. Heizkosten betragen 1,00 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die anteilige mntl. Rücklagenbildung beträgt derzeit 73,23 € und teilt sich in 67,74 € für die Wohnung also 0,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,49 € für den KFZ-Stellplatz.</p> <p>Die vorgenannten laufenden Kosten für die Wohneinheit bewegen sich derzeit im durchschnittlichen Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe.</p>
Rücklage:	<p>Laut Vorschau 2025 der Hausverwaltung vom 21.11.24 betrug der Rücklagestand gerundet 164 T€. Die jährliche Rücklagenzuführung beträgt rd. 68.500,00 €.</p> <p>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.</p>

## 6. Verkehrswertermittlung

### 6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

### 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Gesichtspunkten der Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft erwerben wollen, sind die Bewertungsverfahren auszuwählen.

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 m<sup>2</sup>- 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 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 Ausstattungsqualität von 3.600,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

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 <sup>10</sup> 50 - 80 Jahren <sup>11</sup> 50 - 70 Jahren <sup>12</sup>	80
Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	2005
Bewertungsstichtag im Jahr		2025
<b>Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]</b>	$\Sigma$	<b>60</b>

<sup>10</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

<sup>11</sup> Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

<sup>12</sup> Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

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

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 40 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. Der Immobilienmarkt reagiert sensibel auch sehr beliebte und wenig beliebte Stadtteile. Der Stadtteil Wilten gehört grundsätzlich zu den beliebten Wohngebieten in Innsbruck. Allerdings ist damit das „alte Wilten“ gemeint. Die Gegend rund um die Südbahnstraße und die obere Adamgasse gehören nicht zu bevorzugten Gegenden.

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

Zusammenfassung		
Verkaufserlös	47.825.925,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten	29.728.948,90 €	62,16 %
Residuum	18.096.976,10 €	37,84 %
<b>Residuum gerundet</b>	<b>18.096.976,00 €</b>	<b>37,84 %</b>

Berechnung des tragbaren Bodenwertes		
Grundstücksfinanzierungszeitraum	36 Monate	
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	4,000 %	
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	4,600 %	
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer		
Abgezinster Bodenwert		16.088.145,86 €
Rechtskosten	4,600 %	707.509,28 €
<b>Kalkulatorischer Bodenwert</b>		<b>15.380.636,57 €</b>

Bodenwertanteil je m <sup>2</sup> Nutzfläche	5.323,05 m <sup>2</sup> Nutzfläche	2.889,44 €
Grundstückspreis je m <sup>2</sup>	3.745,00 m <sup>2</sup> Grundfläche	4.106,98 €

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der möglichen verkaufbaren Nutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Bodenwertanteil je m<sup>2</sup> Nutzfläche von rd. 2.889,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von 197.010,42 € für die gegenständliche Wohnung incl. KFZ-Stellplatz. 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/m<sup>2</sup> aus. Angemerkt wird, dass es sich hierbei immer um Durchschnittspreise handelt welche ein Jahr im Nachhinein, und um Baugrundstücke zw. 600-800 m<sup>2</sup> für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser handelt. Der Immobilienpreisspiegel ist daher im gegebenen Fall nicht sinnvoll anwendbar.

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

## 7. Ergebnis der Wertindikation

### 7.1.1 Bodenwert

*Grundstück Nr. 13/3, Grundstückfläche*

Bauland, Kerngebiet, bebaut

3.745,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 4.100,00 15.354.500,00

**davon 74 / 6.235 Anteile 182.234,64**

*Grundstück Nr. 13/3, Grundstückfläche*

Bauland, Kerngebiet, bebaut

3.745,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 4.100,00 15.354.500,00

**davon 6 / 6.235 Anteile 14.775,78**

**Bodenwerte 197.010,42**

### 7.1.1 Bauwert

*3 Zi.Wohnung Top 4 incl. Balkon u. Kellerabteil und KFZ Stellplatz P20*

Baujahr 2005, Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

#### **Wohnfläche lt. Parifizierung**

76,95 m<sup>2</sup> à 3.600,00 277.020,00

**Neubauwert 277.020,00**

#### Bauwert

Neubauwert 277.020,00

25,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -69.255,00

3,61 % Abwertung (1) -10.000,00

**Bauwert zum Stichtag 04.02.2025 197.765,00**

#### **(1) Abwertung Objektkosten**

notwendige Sanierung, Entrümpelung, Grundreinigung, Behandlung der Wände mit Antischimmelmittel und Malerarbeit -10.000,00

**Energieeffizienzklassen**

HWB Ref,SK (kWh/m <sup>2</sup> a)	34,40
PEB SK (kWh/m <sup>2</sup> a)	0,00
CO2 SK (kg/m <sup>2</sup> a)	0,00
f Gee	0,760
PEB n. ern., SK (kWh/m <sup>2</sup> a)	0,00

*KFZ-Stellplatz P20*

Baujahr 2005, Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Nutzfläche lt. Parifizierung 30%HK**

13,06 m<sup>2</sup> à 1.080,00 14.104,80

**Neubauwert 14.104,80**

**Bauwert**

Neubauwert 14.104,80

25,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -3.526,00

**Bauwert zum Stichtag 04.02.2025 10.578,80**

**Bauwerte 208.343,80**

**7.1.2 Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert 197.010,42

Bauwert 208.343,80

**Sachwert der Liegenschaft 405.354,22**

**7.2 Verkehrswert**

Sachwert 405.354,22

5,00 % Marktanpassung aufgrund negativ wertbeeinflussender Umstände (2) -20.267,71

**Verkehrswert zum 04.02.2025 (gerundet) 385.100,00**

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände

5,00 % Marktanpassung, Aufgrund der derzeitigen Situation am Immobilienmarkt. Negative Umstände - nordseitige Fenster im EG zum öffentlichen Gehweg, schlechte Belichtung nach Norden - nächste Hausmauer 3.8 m entfernt, keine Aussicht. Ausrichtung Balkon nach Süden in den Innenhof. Gute Einsichtigkeit und Spielplatz unmittelbar vor dem Balkon.

-20.267,71

Der vorstehende Verkehrswert versteht sich incl. KFZ-Stellplatz P20.

Der rechnerische Wert des KFZ-Stellplatzes ergibt 25.354,00 € und wird aufgrund von Erfahrungswerten der Sachverständigen mit 30.000,00 € in dieser Lage angesetzt. Das bedeutet nach Abzug von 30.000,00 € einen Verkehrswert für die Wohnung Top 4 incl. Kellerabteil von 355.100,00 €.

Dem Gerichtsauftrag entsprechend, führt die Sachverständige an, dass es zweckdienlich ist den KFZ-Stellplatz mit der Wohnung zu verkaufen.

Aufgrund der Erfahrung werden Wohnungen im städtischen Bereich mit eigenem KFZ - Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage nicht zwangsläufig zu einem höheren Preis, jedoch leichter verkauft. Die Überlegung dabei ist, auch wenn ein Kaufinteressent den KFZ-Stellplatz nicht selber nutzt, kann dieser trotzdem gut vermietet werden.

## 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.

Das rechnerische Ergebnis ergibt unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 5% einen Verkaufspreis von 4.675,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne KFZ-Stellplatz. Lt. Bezirksanalyse 2024 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit mittleren bis guten Wohnwert in der Höhe von 3.350,00 € - 4.867,00 €/m<sup>2</sup> genannt.

Laut Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich, werden gebrauchte Wohnungen im Bezirk Innsbruck Stadt in guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert in der Höhe von 4.682,00 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche angegeben. Darauf hingewiesen wird, dass es sich um durchschnittliche Preise handelt.

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

Der **Verkehrswert** für die 3 Zi-Wohnung Top 4 incl. Kellerabteil mit 74/6235 Anteile + KFZ-Stellplatz P20 mit 6/6235 Anteile an EZ 1771, in A- 6020 Innsbruck, Adamgasse 27 Katastralgemeinde 81136 Wilten wird zum Wertermittlungsstichtag 04. Februar 2025 auf (gerundet)

**385.100,00 EURO**

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausendeinhunderteuro)

geschätzt.

Die allg. beeidete  
gerichtlich und zertifizierte Sachverständige



Kathrin Reitz MSc. MRICS

## 9. Bilddokumentation



*Abbildung 1 – Ansicht Süd Wohnung Top 4 vom Innenhof*



*Abbildung 2 – Nordseite*



*Abbildung 3 – Hauszugang mit Tiefgaragen Ein- u. Ausfahrt*



*Abbildung 4 – Eingang Wohnung Top 4*



*Abbildung 5 – Wohnraum*



*Abbildung 6 – Küche*



*Abbildung 7 – Essbereich*



*Abbildung 8 – Badezimmer (Decke Schimmel)*



*Abbildung 9 – WC innenliegend*



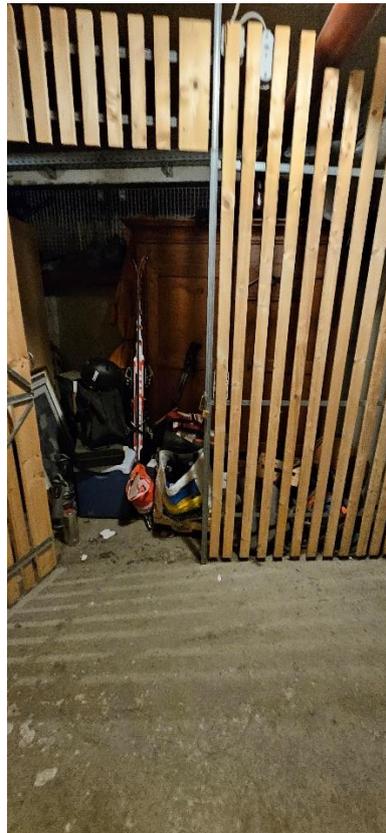
*Abbildung 10 – Schlafzimmer (Wand Schimmel)*



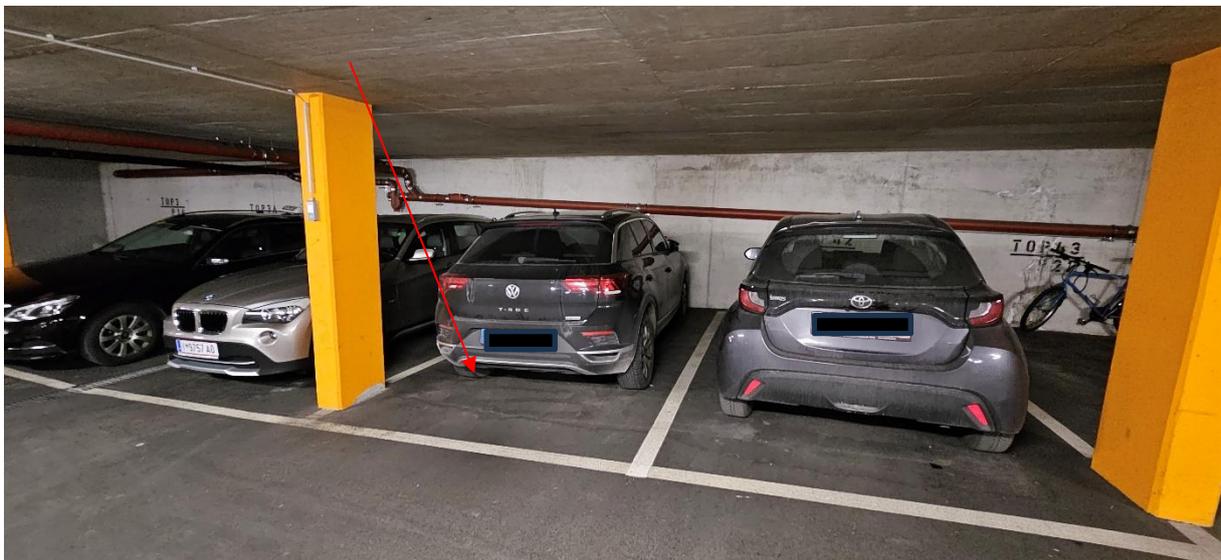
*Abbildung 9 – Zimmer (Wand Schimmel)*



*Abbildung 10 – Balkon nach Süden zum Innenhof*



*Abbildung 11 – Kellerabteil*



*Abbildung 12 – KFZ-Stellplatz P20*

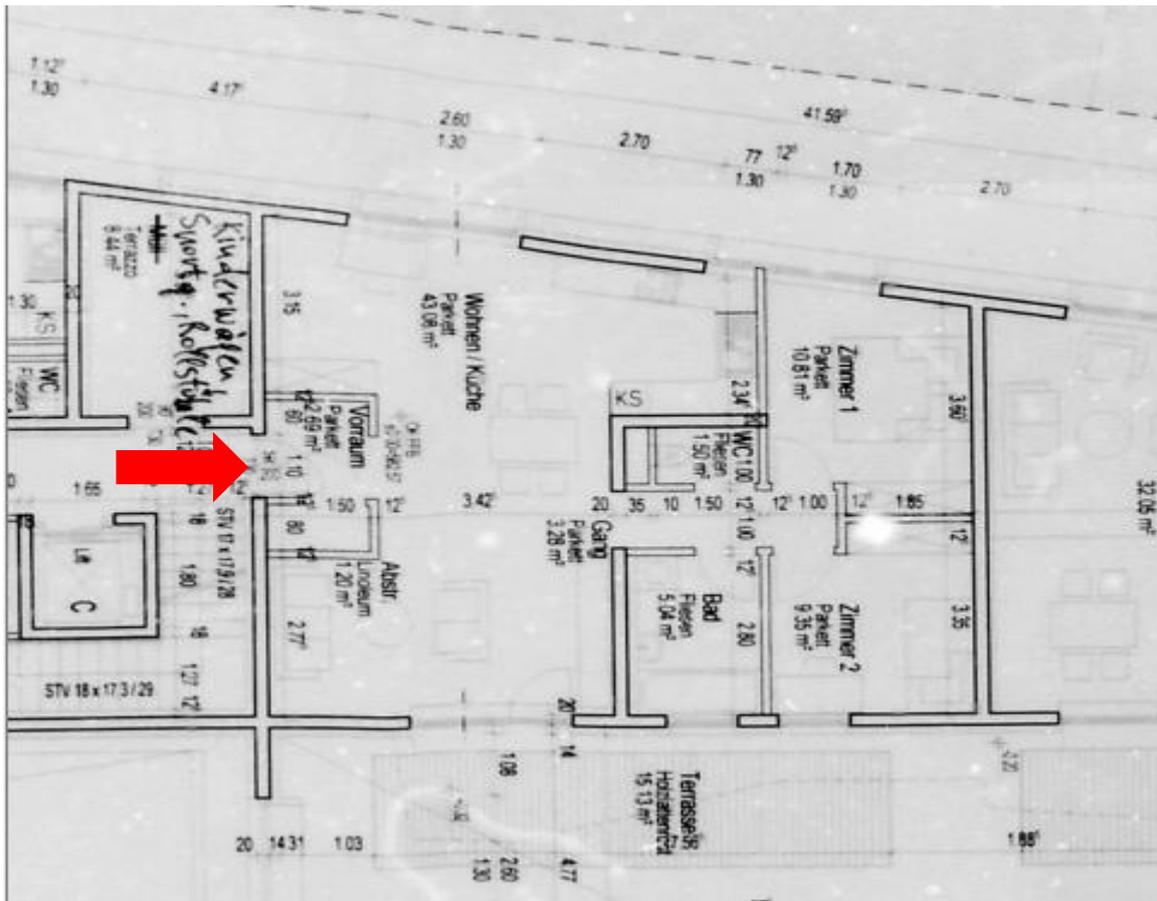


Abbildung 13 – Grundriss Wohnung aus Einreichplanung



Abbildung 14 – Grundriss Tiefgarage UG aus Einreichplanung

