

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 2 Zi-Wohnung mit Kellerabteil und Terrasse
GZ.: 23 E 2609/25z
Eigentümer: Andreas Cueva, geb. 12.03.1975
Datum: 07.01.2026

über die 2 Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil und Terrasse (49/806 Anteile) in EZ 152 in **6020 Innsbruck, Angergasse 23.**



Katastralgemeinde: 81111 Hötting
Grundstücksnummer: 1756/2
Grundbuch: BG Innsbruck
Einlagezahl: 152
Wertermittlungsstichtag: 17.12.2025

Verkehrswert: 230.000,00 EURO
(in Worten: zweihundertdreißigtausendeuro)

Verkehrswert Zubehör: 00,00 EURO

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

Kathrin Reitz MSc. MRICS

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige f. Liegenschaftsbewertung

Anschrift:

Sparkassenplatz 2/2
A-6020 Innsbruck

T: +43 512 319 290

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

reitz@immobilis.co.at

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

Kurzzusammenfassung - Übersicht

| | |
|---------------------------|--|
| Auftraggeber: | Bezirksgericht Innsbruck, Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck |
| Aktenzahl: | 23 E 2609/25z |
| Betreibende Partei: | EG Angergasse 23/25, 6020 Innsbruck vertreten durch Immo Pro Immobilien GmbH Angergasse 23/25 6020 Innsbruck |
| Vertreten durch: | Mag. Thomas Anker Rechtsanwalt Südtirolerplatz 4/V 6020 Innsbruck |
| Verpflichtete Partei: | Andreas Cueva, geb. 12.03.1975 Calle 12 numero 168x17y19 c/o 0 CP 97137 Colonia Mexico Orient MEXICO c/o Solis Pasos |
| Vertreten durch: | Mag. Stefan Gamsjäger Rechtsanwalt Maria-Theresienstraße 21/51 6020 Innsbruck |
| Eigentümer lt. Grundbuch: | Andreas Cueva, geb. 12.03.1975 Angergasse 23 6020 Innsbruck 49/806 Anteile verbunden an der Wohnungseigentums- einheit W23/01 inkl. Kellerabteil |
| Auftragsdatum: | 23.10.2025 |
| Lokalaugenschein: | Befundaufnahme 26.11.2025/15.00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt. Befundaufnahme 17.12.2025/15:00 Uhr konnte durchgeführt werden. |
| Bewertungsstichtag: | 17.12.2025 |
| 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: | 2 Zi-Wohnung inkl. Kellerabteil und Terrasse (49/806 Anteile) in der EZ 152, KG 81111 Hötting. Das mit der Wohnung verbundene Zubehör sprich Einrichtungen sind im gegenständlichen Fall nicht gesondert berücksichtigt. Es handelt sich um keine wertrelevante Einrichtung und wird Wertneutral gesehen. |

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch: | 1.276 m ² |
| Grundstückslage: | Gut |
| Gebäudeart: | Wohnanlage |
| Baujahr: | 1958 |
| Nutzung: | Wohnen |
| Bauart: | Massivbauweise |

| | |
|---|-----------------|
| Verkehrswert der 2 Zi. Wohnung Top W23/01 zum Wertermittlungstichtag 17.12.2025 | 230.000,00 EURO |
| Verkehrswert Zubehör | 00,00 EURO |

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

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

Die in diesem Gutachten ermittelten Schätzwerte beziehen sich auf das Datum des Lokalausweisens = 17.12.2025

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 39 Seiten, davon 8 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorbemerkung | 5 |
| 2. Allgemeine Angaben | 8 |
| 3. Grundbuch Rechtsstand - Eigentumsverhältnis..... | 10 |
| 3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 152 | 11 |
| 3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte..... | 11 |
| 3.3 Flächenwidmung | 12 |
| 4. Grundstück Beschreibung..... | 14 |
| 4.1 Makro-Grundstückslage | 14 |
| 4.2 Mikro-Grundstückslage..... | 15 |
| 4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks | 17 |
| 4.4 Erschließungszustand des Grundstücks..... | 17 |
| 5. Gebäudebeschreibung | 19 |
| 5.1 Gebäudeeckdaten | 19 |
| 5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung | 19 |
| 5.2.1 Bautechnik..... | 21 |
| 5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung..... | 21 |
| 5.3 Gebäudezustand | 21 |
| 5.4 Sonstige Informationen zum Objekt..... | 23 |
| 6. Verkehrswertermittlung..... | 25 |
| 6.1 Allgemeines..... | 25 |
| 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 25 |
| 6.3 Sachwertverfahren | 26 |
| 6.3.1 Gebäudebewertung | 26 |
| 6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung | 26 |
| 6.3.3 Bodenwertermittlung | 27 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7. | Ergebnis der Wertindikation | 28 |
| 7.1.1 | Bodenwert | 28 |
| 7.1.1 | Bauwert | 28 |
| 7.1.2 | Sachwert der Liegenschaft | 29 |
| 7.2 | Verkehrswert | 29 |
| 8. | Zusammenfassung | 30 |
| 9. | Bilddokumentation | 32 |

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. 17.12.2025</p> <p>Auskünfte des Bauamtes</p> <p>Email v. 18.11.2025 der Landeshauptstadt Innsbruck Gemeindeabgaben</p> <p>Örtliche Feststellungen</p> <p>Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch</p> <p>Grundbuchauszug v. 25.10.2025 u. 23.12.2025</p> <p>Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 23.12.2025</p> <p>Tiris-Abfrage – Kataster v. 23.12.2025</p> <p>Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 23.12.2025</p> <p>Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 23.12.2025</p> <p>eHORA-Abfrage v. 23.12.2025</p> <p>Baubescheid Zl. VI-4336/1958 v. 07.10.1958 Errichtung eines Doppelwohnhauses</p> <p>Bauanzeige Zl. VI-4136/2/1982 v. 27.05.1982 Fensterauswechslung</p> <p>Bescheid Zl. VI-7483/1959 v. 16.12.1959 Benützungsbewilligung</p> <p>Genehmigte Einreichplanung zum vorgenannten Baubescheid</p> <p>TZ 11957/2018 Wohnungseigentumsauflösungs- und Neubegründungsvertrag</p> <p>TZ 11957/2018 Nachtrag zum Wohnungseigentumsauflösungs- und Neubegründungsvertrag</p> <p>TZ 11957/2018 Nutzwertgutachten 2017</p> <p>TZ 11957/2018 Nutzwertgutachten 2014</p> <p>TZ 1113/59 Dienstbarkeitsvertrag</p> <p>TZ 3246/59 Zusatzvereinbarung zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag v. 06.05.1959</p> <p>Betriebskostenabrechnung 2024</p> <p>Betriebskostenvorschreibung ab 03/2021</p> |
|----------------------------|--|

| | |
|--|---|
| | <p>Rücklagenabrechnung v. 20.01.2025</p> <p>Protokoll der Eigentümerversammlung v. 31.05.2022</p> <p>Protokoll der Eigentümerversammlung v. 30.04.2025</p> <p>Energieausweis vom 06.12.2023</p> |
| Termin des Lokalaugenscheines: | 17.12.2025 |
| Teilnehmer am Lokalaugenschein: | <p>Gerichtsvollzieherin</p> <p>Mitarbeiter Schlüsseldienst</p> <p>Anwaltlicher Vertreter der betreibenden Partei</p> <p>Anwaltlicher Vertreter der verpflichteten Partei</p> <p>SV Kathrin Reitz MSc.</p> |
| Umfang der Besichtigung: | <p>Die Wohnung konnten frei besichtigt werden. Das Kellerabteil war verschlossen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Erscheinungsbildes zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins erfolgt. Es wurde keine Prüfung hinsichtlich Statik sowie nicht sichtbarer Bauteile und Baustoffe vorgenommen. Die ordentliche Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wie Lüftung, elektrische Leitungen und sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen wird vorgesetzt und unterstellt.</p> |
| Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung: | Lt. Email vom 18.11.2025 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben und Vorschreibungen 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 81111 Hötting EINLAGEZAHL 152
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

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

Letzte TZ 10116/2025

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 23
Angergasse 25

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** 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

a 1434/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 95/16y)

65 auf Anteil B-LNR 40

1

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

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

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

3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 152

| | |
|---------|--|
| Lasten: | <p>C-LNR 1 a TZ 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)</p> <p>C-LNR 2 a TZ 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</p> <p>C-LNR 3 a TZ 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</p> <p>Hierbei handelt es sich um infrastrukturelle übliche Dienstbarkeiten, welche für die gegenständliche Wohnung NICHT BEWERTUNGSRELEVANT sind.</p> |
| Rechte: | <p>A2-LNR 2 a TZ 7728/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins. Gst. 1756/2 NICHT BEWERTUNGSRELEVANT</p> |

3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

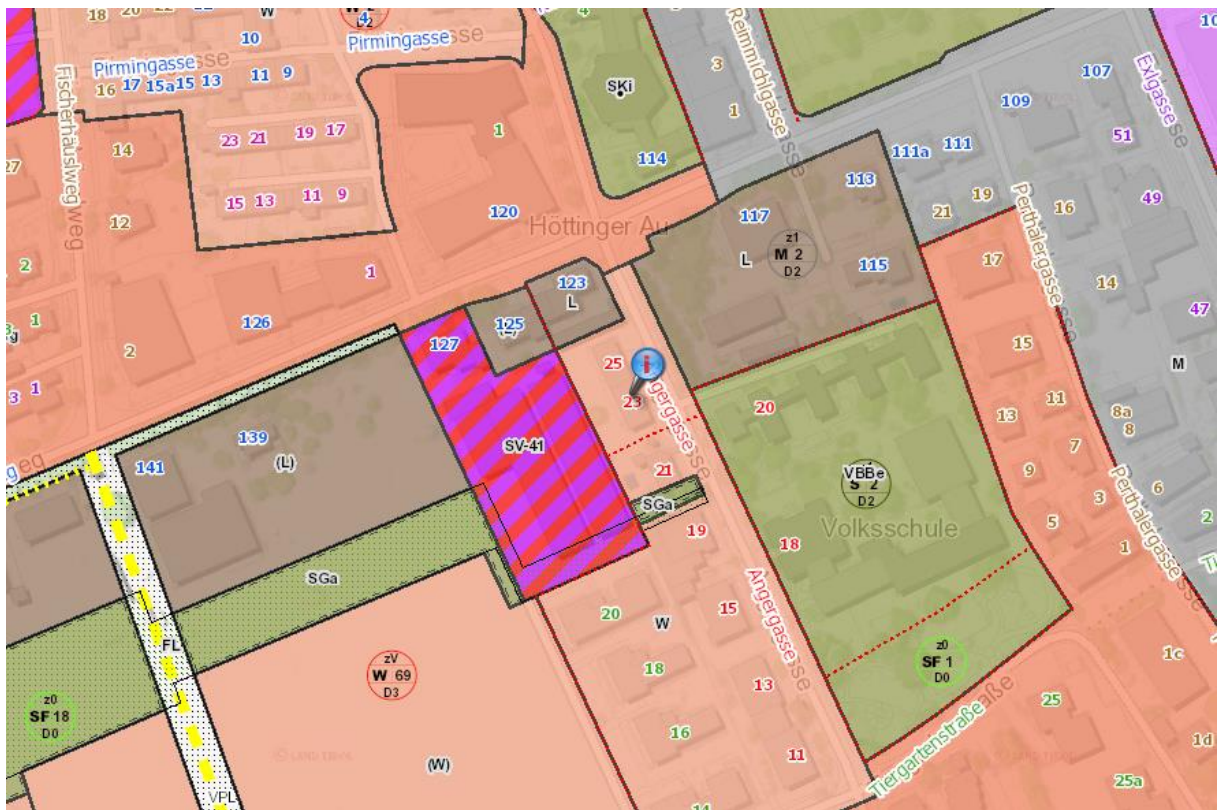
| | |
|---------------------------------------|--|
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | <p>Eventuelle nicht einverleibte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber bzw. bei der Partei hinterfragt. Im gegenständlichen Fall konnten diese nicht erfragt werden, da die Partei nicht anwesend war.</p> <p>Im Zuge des Lokalausweises sind keine außerbücherlich relevanten Faktoren ersichtlich geworden.</p> |
| Altlasten | <p>Das gegenständliche Grundstück wurde über die neue Abfrageform GIS recherchiert. Es weist lt. Legende der Altlasten GIS nichts darauf hin, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert ist.²</p> |

² Umweltbundesamt www.umweltbundesamt.at abgerufen am 23.12.2025

| | |
|------------------------|--|
| | <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 Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.</p> <p>Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.</p> |
| <p>Energieausweis:</p> | <p>Gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG-BGBl. INr. 137/2006) mit Rechtskräftigkeit ab 1.1.2009 ist ein Energieausweis im Zuge eines Verkaufs bzw. einer In-Bestand-Gabe einer Immobilie vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweis beträgt 10 Jahre.</p> <p>Ein Energieausweis vom 06.12.2023 liegt der Sachverständigen vor.</p> <p>Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 62,7 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 3,25 fGEE.</p> |
| <p>Denkmalschutz:</p> | <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. 1756/2, als BAULAND im **Wohngebiet § 38 Abs 1 TROG 2011** gewidmet.



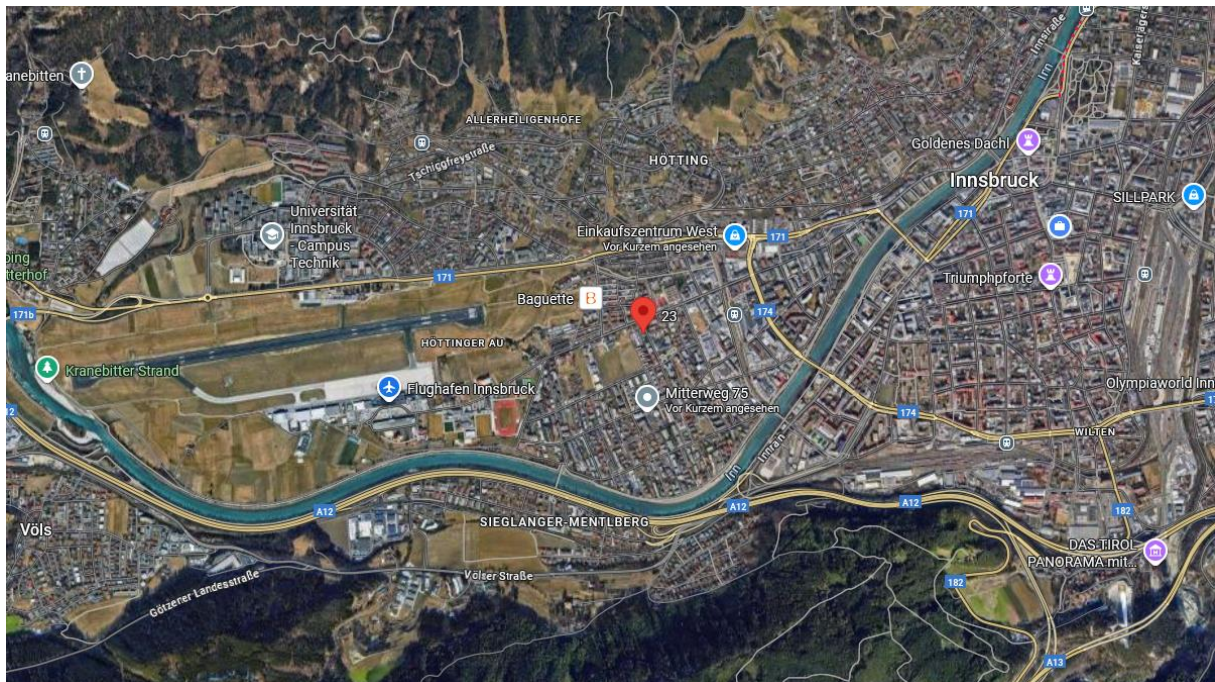
3

³ Auszug Flächenwidmungsplan TIRIS abgerufen am 23.12.2025

4. Grundstück Beschreibung

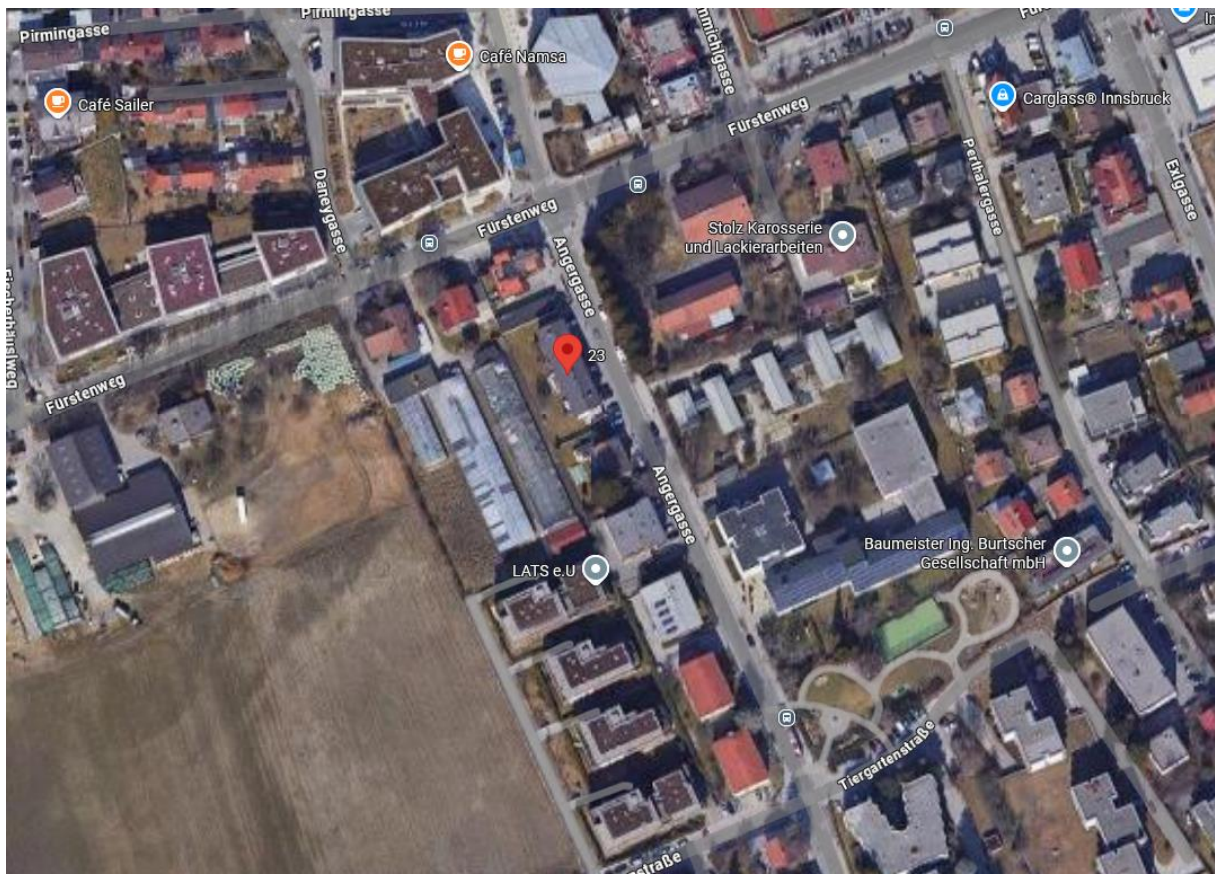
4.1 Makro-Grundstückslage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Tirol |
| Ortsbezeichnung: | Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich, hat eine Fläche von 104,9 km ³ mit rd. 132.500 Einwohner (Stand 01/2025). Die Landeshauptstadt von Tirol liegt 574 m ü.A. |
| Infrastrukturelle Anbindung: | Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck West) Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 3,2 km entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 1,4 km entfernt. Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – gut |
| <ul style="list-style-type: none"> Nächste Nahversorgung | Fußläufig ca. 400 m entfernt (M-Preis), Einkaufszentrum West 900 m |
| <ul style="list-style-type: none"> Wirtschaft/Wohnen | Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität. |



4

4 Auszug Google Maps vom 23.12.2025

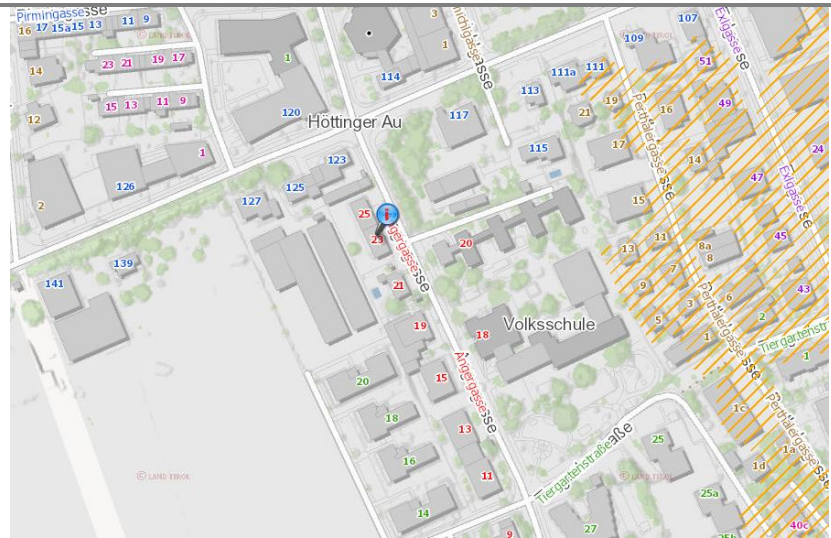


5

4.2 Mikro-Grundstückslage

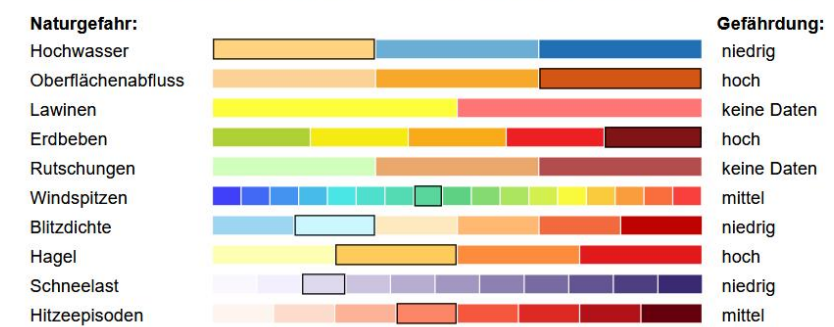
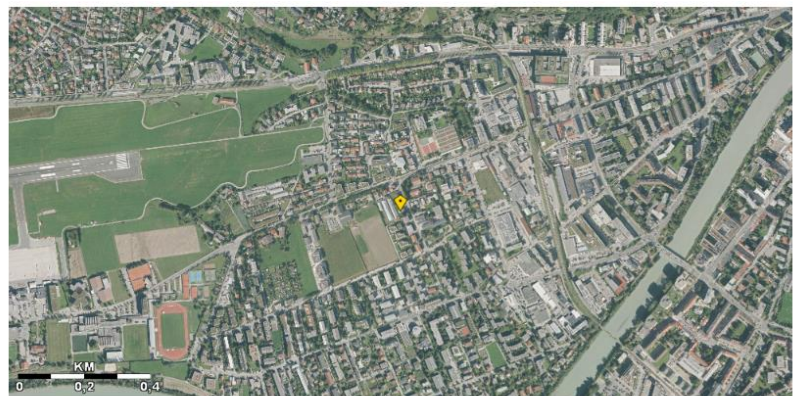
| | |
|----------------------------------|---|
| <p>Lagebeurteilung:</p> | <p>Die Angergasse liegt im Stadtteil Höttinger Au, einem überwiegend wohngeprägten Gebiet westlich der Innenstadt. Die Umgebung ist durch mehrgeschossige Wohnbauten, vereinzelt durchmischte mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, gekennzeichnet. Die Bebauungsstruktur ist dicht, urban und typisch für innenstadtnahe Wohnlagen Innsbrucks.</p> <p>Lage: Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit normalen bis gutem Nutzungswert beurteilt.</p> |
| <p>Gefahrenzonenbetrachtung:</p> | <p>Das gegenständliche Grundstück 1756/2 befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 23.12.2025 in keiner Gefahrenzone.</p> |

⁵ Auszug Google Maps vom 23.12.2025



6

Laut eHORA-Pass-Abfrage vom 23.12.2025 besteht für das gegenständliche Grundstück eine hohe Gefahr für Oberflächenabfluss, Erdbeben und Hagel.



7

Art der Umgebungsbebauung:

Gemischt genutzte Wohnanlagen, Mehrparteienhäuser,

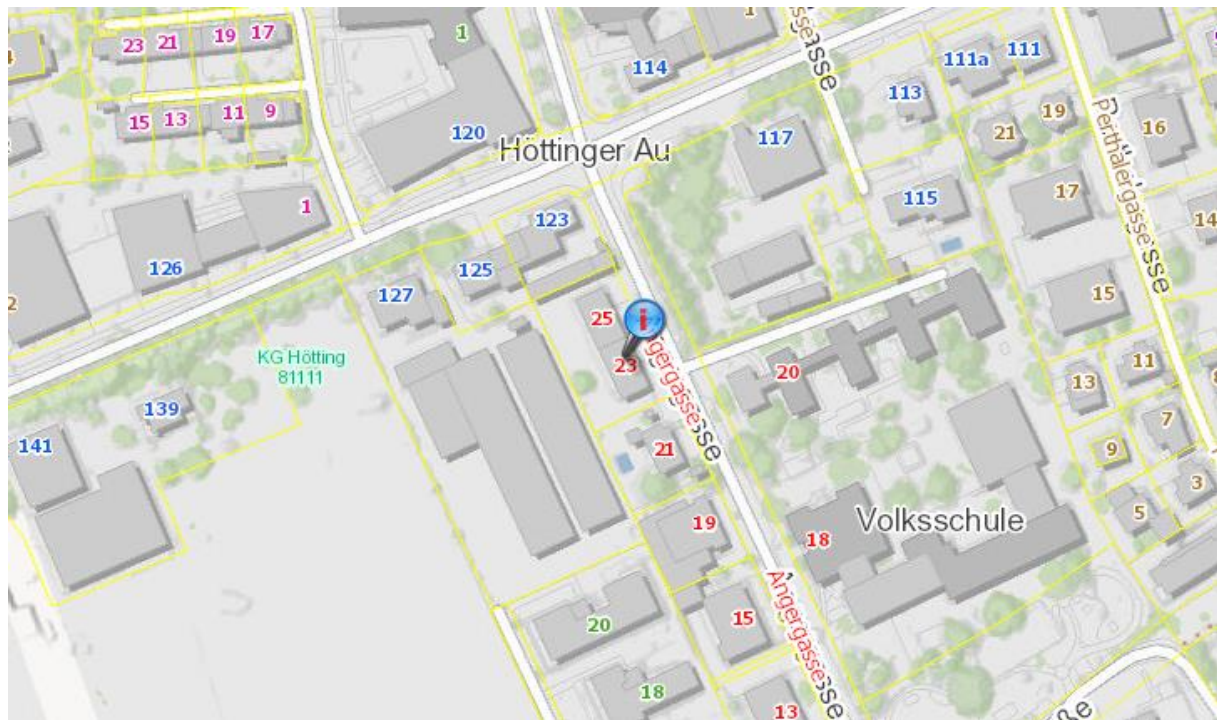
⁶ Auszug Gefahrenzonen TIRIS abgerufen am 23.12.2025

⁷ eHORA Pass Abfrage per 23.12.2025

| | |
|----------------------------------|---|
| Umwelteinflüsse/ Immissionen: | Mittelmäßig, der Flughafen Innsbruck liegt unmittelbar westlich der Wohnanlage. Von zeitweise erhöhtem Fluglärm ist auszugehen. |
| Ausrichtung des Grundstückes: | Die Nordostseite der Liegenschaft grenzt an die Angergasse, die Hoffassade ist nach Südwesten orientiert. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | - |

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks

| Bezirksgericht | Grundbuchs-Kennzahl | Einlagezahl | lfd. Nr. | Katastralgemeinde | Grundstücksnr. | Fläche (m²) |
|----------------|---------------------|-------------|----------|-------------------|----------------|-------------|
| Innsbruck | 81111 | 152 | #. | Hötting | 1756/2 | 1.276 |



8

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

4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

| | |
|--|---------------------|
| Entwicklungsstufe: | bebaut |
| Straßenart und – Ausbau/Erschließung: | Voll aufgeschlossen |

⁸ Auszug TIRIS Katasterplan abgefragt 23.12.2025

| | |
|--|--|
| Höhenlage zur Straße: | Eben und gut bebaubar |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: | Kanal, Wasser, Strom, Gas |
| Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: | Lt. Grundbuch |
| Parkmöglichkeiten: | Besucherparkplätze und umliegende Parkflächen im Freien nach öffentlicher Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck. |

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

| | |
|--|----------------|
| Nutzungskategorie: | Wohnanlage |
| Art des Gebäudes: | Massivbauweise |
| Baujahr: | 1958 |
| Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit: | Wohnen |

| Raumprogramm lt. Planunterlagen | Geschoß | Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------|--------------------------|
| Wohnraum | EG | 15,47 |
| Schlafraum | EG | 17,08 |
| Küche | EG | 5,80 |
| Bad/WC | EG | 4,22 |
| Flur | EG | 5,57 |
| Summe Wohnnutzfläche | EG | 48,14 |
| Terrasse | EG | 10,82 |
| Kellerabteil | UG | 6,08 |

5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

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

Das gegenständliche Doppelwohnhaus mit der heutigen Adresse Angergasse 23 und 25 wurde im Jahr 1958 mit Baubescheid neu errichtet.

Es besteht ein Baukörper im Ausmaß von rd. 34,5 x 9 M, welcher aus 2 aneinander gebauten Haushälften mit je einem eigenen Eingang und innenliegenden Stiegenhaus besteht. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß sowie zwei Obergeschoße. Im Kellergeschoß befinden sich die Parteienkeller, der Trockenraum und die Waschküche sowie die im mittleren Bereich des Gebäudes zur Angergasse hin orientierten 6 Garagen. Im Erdgeschoß und in den Obergeschoßen wurden Wohnungen situiert. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt laut Baubescheid 8,05 m, nach Norden 8,15 m und nach Westen 7,88 m.

Laut dem vorliegenden Parifizierungsgutachten aus 2017 umfasst die Wohnanlage Haus Nr. 23 insgesamt 8 Wohnungen, das Haus Nr. 25 insgesamt 6 Wohnungen mit zugeordneten

Parteienkeller, sowie 6 sonstige selbständige Räumlichkeiten (Garagen). Als Allgemeinflächen gelten die gesamten nicht verbauten Grundflächen, das sind Grünflächen, Zufahrt, Verkehrsflächen und PKW-Abstellplätze im Freien, das Stiegenhaus, der Waschraum.

Die Zufahrt sowie der Zugang zur Wohnanlage erfolgt von Osten von der Angergasse. Die vertikale Erschließung des Objektes Angergasse 23 erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Haus Nr. 23 im Erdgeschoss (= Hochparterre). Es handelt sich hierbei um eine 2 Zimmer Wohnung mit einer Terrasse nach Südwesten ausgerichtet. Die Wohnung umfasst lt. Parifizierung 48,14 m² Wohnfläche. Vom Flur linker Hand befindet sich das Badezimmer mit WC und die offene Küche. Stirnseitig wurde der Wohnraum situiert, dem vorgelagert befindet sich die Terrasse. Vom Wohnraum gelangt man in den Schlafraum welcher nach Westen ausgerichtet ist.

Im Eingangsbereich und in der Küche wurde ein Fliesenboden verlegt, im Wohnraum sowie im Schlafraum befindet sich ein Laminatboden. Im Wohnraum befindet sich ein Kaminanschluss mit Schwedenofen. Der Funktionalität konnte nicht überprüft werden.

Sämtliche Wände und Decken in der Wohnung sind verputzt und größtenteils weiß gemalt. Das Badezimmer mit WC ist am Boden und an den Wänden bis zur Oberkante der Fenster mit großformatigen Fliesen verflies. Die Sanitärausstattung im Badezimmer besteht aus einer Eckbadewanne mit Armatur, einem Waschbecken mit Armatur incl. Waschtischverbau mit Spiegel, einer Dusche mit Armatur, dem Hänge-WC und einem Waschmaschinenanschluss. Der E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls im Badezimmer oberhalb des Waschmaschinenanschlusses positioniert.

Die Türstöcke sind braune Umfassungszargen mit gefälzten Holztürblätter. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe im Wohnraum und Schlafraum beträgt rd. 2,45 m, im Flur und im Badezimmer ist eine abgehängte Decke mit einbauten Deckenspots, weshalb die Raumhöhe dort 2,30 m beträgt.

Auf der Terrasse wurden Betonplatten verlegt, eine Treppe führt offen in den allgemeinen Garten. Die Terrasse ist nach Süden und Osten erweitert worden und durch einen Sichtschutz aus Holzlatten abgeschottet. An der Südfassade rechts neben der Terrasse befindet sich ein Außengerät für eine Klimaanlage, welches offensichtlich für der Klimaanlage im Schlafzimmer dient. Siehe dazu wichtige Ergänzung unter Pkt. 5.4 im Gutachten.

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

Im Untergeschoß befindet sich das zugeordnete Kellerabteil im Ausmaß von 6,08 m² lt. Nutzwertgutachten. Der Keller erscheint trocken und nutzbar. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Raumhöhe im Kellergeschoß im Schnitt nur rd. 1,50 M beträgt.

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

5.2.1 Bautechnik

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

| | |
|---------------------|---|
| Fundament u. Keller | Beton – Streifenfundament |
| Aufgehende Wände | Hohlblocksteine |
| Innenwände: | Gebrannte Hohlziegel |
| Geschoßdecken | Stahlbetonmassivdecken |
| Dachkonstruktion | Satteldach |
| Dacheindeckung | mit Blech eingedeckt, Dachhängerinnen, Regalfallrohre sowie Saumbleche und Einfassungen aus verzinktem Stahlblech |
| Stiege | Massivtreppen, mit keramischem Belag abgedeckt |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Beschattung: | Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer, Sonnenmarkise auf der Terrasse (defekt) |
| Klimaanlage: | Klimaanlage im Schlafzimmer |

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

| | |
|------------------------|--|
| Sanitäre Anlagen: | zeitgemäß |
| Heizung: | Elektro – mobile Elektroeinzelöfen, Einzelstandinfrarotplatte und Schwedenofen |
| Energiequelle: | Strom |
| Warmwasseraufbereitung | E-Boiler |
| Elektroinstallation: | Lt. ÖNORM – FI-Schutzschalter vorhanden |

5.3 Gebäudezustand

| | |
|-----------------------------|---|
| Grundrissgestaltung: | gut |
| Belichtung und Besonnung: | gut |
| Bauschäden / Reparaturstau: | Die letzten zwei WE Protokolle stammen aus dem Jahr 2022 u. 2025. Hierbei wurde im Protokoll aus 2022 neben allgemeinen Themen über die jährlich stattfindende Objektbegehung, sowie über die Erhaltung von allgemeinen |

| | |
|----------------------|---|
| | <p>Teilen gesprochen. Explizit erwähnt wurde, dass aufgrund der Wohnungseigentumsauflösung und Neubegründung die Fenster, die Fensterbleche, die Terrassen-, Balkon- und Wohnungseingangstüren sowie die Rollos bzw. Rollläden und Garagentore Allgemeinflächen der Liegenschaft bilden.</p> <p>Im WE-Protokoll aus 2025 wird erwähnt, dass über die Vergabe der Anlagenbetreuung inkl. Winterdienst, welche die Eigentümer derzeit selber machen, diskutiert wurde. Ein Beschluss dazu liegt der Sachverständigen noch nicht vor.</p> <p>Als weitere wünschenswerte Instandhaltungsmaßnahmen wurden neue Hauseingangsprotale sowie eine neue Schließanlage genannt. Laut Aushang v. 28.10.25 im Stiegenhaus hat sich die Mehrheit für diese Maßnahmen entschieden. Die Kosten dafür betragen rd. 13.000,00 € netto und werden durch die Rücklage gedeckt.</p> <p>Ebenfalls wird die Sicherheit der Balkone (Unterkonstruktion und Geländer) geprüft. Eine Begutachtung durch einen Sachverständigen ist vorgesehen. Weitere Details dazu liegen derzeit nicht vor.</p> <p>Laut den vorliegenden Protokollen wurden zwischen den Jahren 2020 bis 2025 nachstehende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptierung des Treppenhausgeländers - Absturzsicherungen bei der Garageneinfahrt - Austausch der allgemeinen Kellerfenster - Zaunerneuerung auf der Westseite - Malerarbeiten der Fassade und Treppenhäuser <p>Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden.</p> <p>In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurden naturgemäß Gebrauchsspuren erkannt. Die Silikonfugen im Sanitärraum sind zu erneuern, kleinflächige Verputzarbeiten und Malerarbeiten (im Badezimmer und Wohnzimmer oberhalb der Fenster, im Schlafzimmer an der Decke) sind zu machen.</p> <p>Es werden für die vorgenannten Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnung keine gesonderten Abschläge angesetzt, der Zustand der Wohnung aufgrund des Alters wird über die Alterswertminderung berücksichtigt.</p> |
| Zubehör vs. Inventar | <p>In der Wohnung ist eine Küche bestehend aus Unter- und Oberschränken samt Geräten eingebaut. Hierbei handelt es sich jedoch um kein nennenswertes bzw. wertmaßgelbliches Inventar. Wohnungen im Wiederverkauf werden zum größten Teil mit Einbauküchen verkauft, welche jedoch im Verkaufspreis einer Wohnung, so es sich nicht um neuwertige oder sehr hochwertige Einbauküchen handelt, enthalten sind. Lose Fahrnisse wie Bett, Schrank,</p> |

| | |
|--|--|
| | Couch etc. werden nicht berücksichtigt. Inventar ist immer eine Geschmacksache. Der Wert des Zubehörs ist im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral zu sehen. |
|--|--|

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

| | |
|---------------------------|---|
| Bestandsverhältnisse: | Kein Bestandsverhältnis bekannt |
| Mietrechtliche Grundlagen | Teilanwendungsbereich des MRG |
| Betriebskosten: | <p>Laut aktueller Vorschreibung 2021 der Hausverwaltung, welche immer noch gilt betragen die mntl. Betriebskosten 91,95 € für die Wohnung, umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies 1,90 €/m². Die anteilige mntl. Rücklagenbildung beträgt derzeit 55,75 €, also 1,16 €/m² Wohnfläche. Die mntl. Heizkosten werden nicht über die Hausverwaltung vorgeschrieben und sind nicht bekannt. (Stromheizung – direkter Stromliefervertrag).</p> <p>Die vorgenannten laufenden Kosten bewegen sich derzeit im unteren Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe.</p> |
| Rücklage: | <p>Laut Betriebskostenabrechnung 2024 betrug der Rücklagestand rd. 33.000,00 € zum 31.12.2024. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung betrug der Rücklagestand zum 31.12.2025 gerundet 43.700,00 €.</p> <p>Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen großen Sanierungen an. Die Kosten für die beschlossenen Maßnahmen hinsichtlich der neuen Eingangsportale und der Schließanlage werden über die Rücklage bedient. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen derzeit durch die Rücklage gedeckt werden können.</p> |
| Wichtige Information: | <p>Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung sowie dem Haussprecher der Eigentümergemeinschaft wurde das Außengerät für die Klimaanlage an der Südfassade durch den Eigentümer der gegenständlichen Wohnungen in Eigenregie und ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nach § 16 WEG angebracht. Ebenso wurde die Terrasse ohne Zustimmung nach Süden und Osten vergrößert. Für beide Maßnahmen wäre eine Zustimmung nach § 16 WEG notwendig gewesen. Ebenso benötigt wird für derartige Baumaßnahmen eine baubehördliche Bewilligung. Aufgrund der Tatsache, dass beide Maßnahmen weder baurechtlich noch WEG konform umgesetzt wurden, besteht das Risiko eines Rückbaus. Aufgrund des Unsicherheitsfaktors werden Rückbaukosten von pau. 5.000,00 € in Abzug gebracht.</p> <p>Die Umsetzung und die Kosten hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung</p> |

| |
|--|
| <p>und die Kosten hierfür nicht exakt einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Sanierungen sehr unterschiedlich um.</p> |
|--|

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. (ÖNORM B1802-1).

6.3 Sachwertverfahren

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

6.3.1 Gebäudebewertung

Die Neubaukosten werden nach der m²- Wohnfläche berechnet. Das heißt unter Wohnfläche versteht man die beheizbare und anrechenbare Netto-Raumfläche der Räume im Wohnungsverband. Zubehörräume wie Keller, Lager, Wachräume Dachböden etc. sowie Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche und werden als Nebenflächen gewertet. Die Grundflächen von Balkonen, gedeckten Freisitzen und Terrassen werden separat berechnet. Hier wird rd. ein Viertel des Richtpreises der für die Wohnfläche angesetzt wurde herangezogen. Als Grundlage für die Herstellungskosten wurden die empfohlenen Herstellungskosten des Gerichtssachverständigenverbandes aus 2024 herangezogen. Hier werden Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude in normaler/guter Ausstattungsqualität von 4.200,00 €/m² angegeben. Kellerflächen und Tiefgaragen liegen im Aufwand der Herstellungskosten bei 20% - 50%, der Kosten für das Hauptgebäude angesetzt.

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

6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

| Parameter: | Erläuterung | Angabe in Jahren |
|---|---|------------------|
| Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) | Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude 60 - 70 Jahren ⁹ 50 - 80 Jahren ¹⁰ 50 - 70 Jahren ¹¹ | 80 |
| Baujahr | Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat. | 1958 |
| Bewertungsstichtag im Jahr | | 2025 |
| Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre] | Σ | 13 |

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

⁹ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

¹⁰ Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

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

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

Aufgrund der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohnhauses und aufgrund des Lokalaugenscheins vor Ort unterstellt die Sachverständige eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Wohnung von 30 Jahren.

6.3.3 Bodenwertermittlung

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

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

| Zusammenfassung | | |
|---|-----------------------|----------------|
| Verkaufserlös | 7.303.680,00 € | 100,00 % |
| Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten | 5.000.457,60 € | 68,46 % |
| Residuum | 2.303.222,40 € | 31,54 % |
| Residuum gerundet | 2.303.222,00 € | 31,54 % |

| Berechnung des tragbaren Bodenwertes | | |
|---|-----------|-----------------------|
| Grundstücksfinanzierungszeitraum | 36 Monate | |
| Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz | 4,000 % | |
| Rechtskosten bei Grundstücksankauf | 4,600 % | |
| Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer | | |
| Abgezinsten Bodenwert | | 2.047.556,33 € |
| Rechtskosten | 4,600 % | 90.045,50 € |
| Kalkulatorischer Bodenwert | | 1.957.510,83 € |

| | | |
|--|-------------------------------------|------------|
| Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche | 734,40 m ² Nutzfläche | 2.665,46 € |
| Grundstückspreis je m ² | 1.276,00 m ² Grundfläche | 1.534,10 € |

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der daraus möglichen verkaufbaren Nutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Grundstückspreis je m² Bodenfläche von gerundet 1.530,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von 118.687,00 € für die gegenständliche Wohnung. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Preis plausibel ist und in der Berechnung verwendet wird.

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

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

7. Ergebnis der Wertindikation

7.1.1 Bodenwert

Grundstück Nr. 1756/2, Grundfläche

Bauland, Wohngebiet, bebaut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 1.276,00 m ² Grundfläche à 1.530,00 | 1.952.280,00 | |
| davon 49 / 806 Anteile | 118.687,00 | |
| Bodenwerte | | 118.687,00 |

7.1.1 Bauwert

W 1/23 2 Zi.Wohnung mit Terrasse

Baujahr 1958, fiktives Baujahr 1975, fiktives Alter des Objektes 50 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnfläche EG

| | |
|---------------------------------|------------|
| 48,14 m ² à 4.200,00 | 202.188,00 |
|---------------------------------|------------|

Terrassenfläche 25% NHK

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 10,82 m ² à 1.050,00 | 11.361,00 |
|---------------------------------|-----------|

Kellerabteil 40% UG

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 6,00 m ² à 1.680,00 | 10.080,00 |
|--------------------------------|-----------|

| | |
|-------------------|-------------------|
| Neubauwert | 223.629,00 |
|-------------------|-------------------|

Bauwert

| | |
|------------|------------|
| Neubauwert | 223.629,00 |
|------------|------------|

| | |
|---|-------------|
| 63,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung | -140.886,00 |
|---|-------------|

| | |
|--|------------------|
| Bauwert zum Stichtag 17.12.2025 | 82.743,00 |
|--|------------------|

| | | |
|-----------------|--|------------------|
| Bauwerte | | 82.743,00 |
|-----------------|--|------------------|

7.1.2 Sachwert der Liegenschaft

| | | |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Bodenwert | 118.687,00 | |
| Bauwert | 82.743,00 | |
| 4,00 % Außenanlagen (1) | 3.309,72 | |
| Zwischensumme | 204.739,72 | |
| 2,44 % Abwertung (2) | -5.000,00 | |
| Sachwert der Liegenschaft | | 199.739,72 |

(1) Außenanlagen anteilig

| | |
|---|----------|
| 4,00 % Grünfläche, befestigte Parkflächen | 3.309,72 |
|---|----------|

(2) Abwertung

| | |
|---|-----------|
| Unsicherheitsabschlag – Rückbaukosten /Terrasse u. Klimagerät | -5.000,00 |
|---|-----------|

7.2 Verkehrswert

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Sachwert | 199.739,72 | |
| 15,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3) | 29.960,96 | |
| Verkehrswert zum 17.12.2025 (gerundet) | | 230.000,00 |

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände

| | |
|------------------------|-----------|
| 15,00 % Marktanpassung | 29.960,96 |
|------------------------|-----------|

8. Zusammenfassung

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

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

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

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

Der rechnerische Wert = Sachwert vor Marktanpassung ergibt umgerechnet auf die Wohnnutzfläche gerundet 4.149,00 €/m². Dieser Preis erscheint der Sachverständigen aufgrund der derzeitigen Marktsituation zu niedrig. Der Wohnungsmarkt im Wiederverkauf hat in Teilmarkt Bereichen wieder angezogen und funktioniert.

Das rechnerische Ergebnis unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 15 % für die Wohnung ergibt einen Verkaufspreis von 230.000 €, umgerechnet auf die Wohnfläche ergibt dies gerundet 4.778,00 €/m² Wohnfläche. Lt. Bezirksanalyse 2025 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit mittleren bis gutem Wohnwert zw. 3.499,00 € - 4.914,00 €/m² Wohnfläche genannt.

Aus dem Jahr 2025 recherchierte vergleichbare Transaktionen hinsichtlich Größe, Lage u. ähnlichem Baujahr in der Mikrolage der gegenständlichen Liegenschaften ergaben einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 5.000,00 €/m² Wohnfläche zzgl. KFZ-Stellplätze.

Darauf hingewiesen wird noch einmal, dass die Wohnung derzeit nur elektrisch mit mobilen Heizgeräten und dem Schwedenofen beheizt wird. Es besteht eine Gasleitung im Haus. Ein möglicher Anschluss an diese Gasleitung für die gegenständliche Wohnung muss technisch erst geprüft werden.

Die Sachverständige hat mit Hilfe des Sachwertverfahren den Wert der Liegenschaft bestimmt und erhebt diesen Wert, unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 15 % aufgrund des ihr hinlänglich bekannten und kontinuierlich beobachteten Immobilienmarktes, zum Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** für die 2 Zi-Wohnung Top 23/01 mit 49/806 Anteile in EZ 152, in A-6020 Innsbruck, Angergasse 23, Katastralgemeinde 81111 Hötting wird zum Wertermittlungsstichtag 17. Dezember 2025 auf (gerundet)

230.00,00 EURO

(in Worten: zweihundertdreißigtausendeuro)

geschätzt.

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

Die allg. beeidete
gerichtlich und zertifizierte Sachverständige



Kathrin Reitz MSc. MRICS

9. Bilddokumentation



Abbildung 1 – Ansicht Südost



Abbildung 2 – Ansicht Südwest



Abbildung 3 – Ansicht Ost Hauszugang



Abbildung 4 – Vorraum- Flur



Abbildung 5 – Wohnraum



Abbildung 6 – Küche



Abbildung 7 – Schlafraum



Abbildung 8 – Zugang Terrasse vom Wohnraum



Abbildung 9 – Badezimmer mit WC

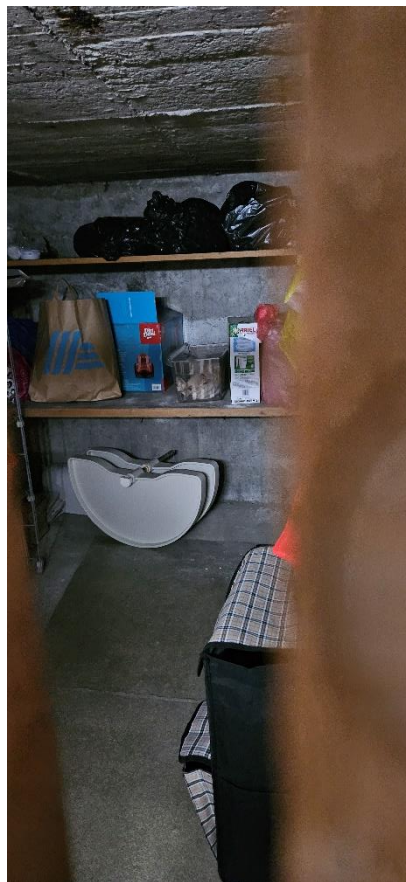


Abbildung 10 – Kellerabteil

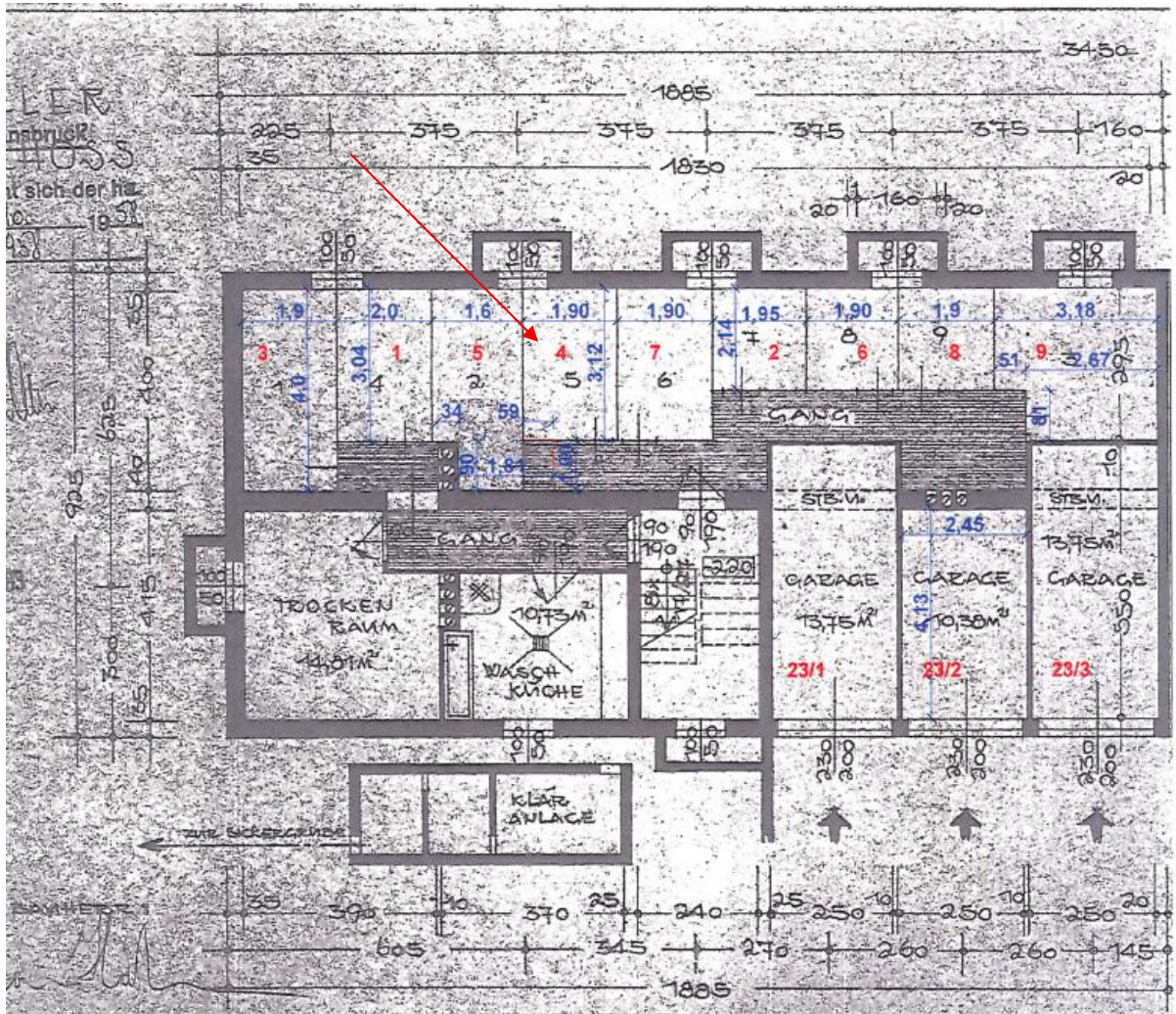


Abbildung 12 – Grundriss Keller

