



Bezirksgericht Telfs
Untermarktstraße 12
6410 Telfs

6 E 1068/25p

Innsbruck, am 27.08.2025

BEFUND UND GUTACHTEN zur Ermittlung des Verkehrswertes

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

vertreten durch:

Raits Bleiziffer Hawelka Piralli
Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG
5026 Salzburg

1. Verpflichtete Partei

Faith Erol
geb. 10.01.1983, Lagerist
Arzbergstraße 7c/ Top 64
6410 Telfs

2. Verpflichtete Partei

Sultan Erol
geb. 23.08.1986, Hausfrau
Arzbergstraße 7c/ Top 64
6410 Telfs

LIEGENSCHAFT

Gst.-Nr 3591/212 und 3591/223, EZ 2320, KG 81310 Telfs
91/8284 Anteile samt Wohnungseigentum an Top 64
Arzbergstraße 7a – 7d

AUFTRAG

Der gezeichnete Sachverständige, Mag. Christian Peer, wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Telfs vom 04.06.2025, Abteilung 3, von Richterinnen Fr. Dr. Sabine Walter mit der Schätzung der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile beauftragt.

ZWECK DES AUFTRAGES (Wiedergabe der Beweisfragen)

Vom gezeichneten SV ist

- der Verkehrswert der Einheit

festzustellen.

BEARBEITER

Mag. Christian Peer
Maria-Theresien-Straße 21
6020 Innsbruck

WERTERMITTLUNGSTAG

07.07.2025

ORTSAUGENSCHIN

Der Lokalaugenschein fand am 07.07.2025 statt.

Das vorliegende Gutachten besteht aus 54 Seiten, davon 13 Seiten Beilagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen.....	1
2.	Allgemeine Angaben	2
3.	Allgemeine Annahmen	4
4.	Unterlagen	6
5.	Literaturverzeichnis	6
6.	Befund, Beschreibung	8
6.1.	Grundbuch.....	8
6.1.1.	Gutsbestand	8
6.1.2.	Eigentümer und Wohnungseigentumsobjekt.....	10
6.1.3.	Dingliche Rechte und Lasten	10
6.1.4.	Wohnungseigentum	13
6.2.	Beschreibung der Liegenschaft	14
6.2.1.	Lage	14
6.2.2.	Verkehrsverhältnisse	20
6.3.	Allgemeine Beschreibung des Objektes	20
6.3.1.	Allgemein.....	20
6.3.2.	wesentliche Bescheide	21
6.3.3.	Zugang	21
6.3.4.	Bauausführung	21
6.3.5.	technische Beschreibung.....	22
6.3.6.	Energieausweis	22
6.3.7.	Nutzflächenaufstellung und Beschreibung der Wohnung	22
6.3.8.	Grundrisse gem. Baubescheid vom 20.10.1975.....	23
6.3.9.	Informationen von der Hausverwaltung.....	25
6.3.10.	Instandhaltungszustand Gebäude	25
6.3.11.	Instandhaltungszustand der Wohnung	26
6.3.12.	Vermietung	26
6.3.12.1.	Miet- und Bestandverhältnisse	26
6.3.12.2.	Mietrecht	26
6.3.13.	marktkonforme Miete	27
6.3.14.	TG-Abstellplatz Nr. 64.....	28
7.	Bewertung.....	29
7.1.	Allgemeine Vorbemerkungen.....	29
7.2.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	29
7.2.1.	Vergleichswertverfahren	29
7.2.2.	Sachwertverfahren.....	30
7.2.3.	Ertragswertverfahren	30
7.3.	Ermittlung des Verkehrswertes	31
7.3.1.	Markteinschätzung, Zielgruppe	31
7.3.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
7.3.3.	Umsatzsteuer	32
7.3.4.	Ermittlung des Vergleichswertes.....	32
7.3.5.	Ermittlung des Bodenwertes der Wohnung im Vergleichswertverfahren (Residualwert).....	33
7.3.6.	Ermittlung des Sachwertes der Wohnung:	36
7.3.7.	Ermittlung des Ertragswertes.....	38
7.3.8.	Vergleichswert des KFZ-Abstellplatzes.....	39
7.3.9.	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	40
7.3.10.	Marktanpassung	41
7.3.11.	Ermittlung des Verkehrswertes	41
8.	Fotos.....	43
9.	Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz	49

1. VORBEMERKUNGEN

Gegenstand der Wertermittlung der vorgenannten Objekte durch den fertigenden allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen sind die nachfolgenden, unter „3. Allgemeine Annahmen“ und „4. Unterlagen“ genannten Annahmen, Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen und wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass dem unterfertigenden Sachverständigen alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der Sachverständige im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt hat, behaltet sich der Sachverständige vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. kostenpflichtig abzuändern.

Das Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Bezirksgericht Telfs
Untermarktstraße 12
6410 Telfs

Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg
vertreten durch
Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG
5026 Salzburg

1. Verpflichtete Partei

Sultan Erol
geb. 23.08.1986
Arzbergstraße 7a – 7d
6410 Telfs

2. Verpflichtete Partei

Sultan Erol
geb. 23.08.1986
Arzbergstraße 7a – 7d
6410 Telfs

Auftrag vom 04.06.2025

Auftragsgegenstand Ermittlung des Verkehrswertes der Einheit

Bewertungsgegenstand Gst.-Nr 3591/212 und 3591/223, EZ 2320, KG 81310 Telfs
91/8284 Anteile samt Wohnungseigentum an Top 64
Arzbergstraße 7a – 7d, 6410 Telfs

Bewertungsstichtag 07.07.2025

**Tag des
Ortsaugenscheines** 07.07.2025

Teilnehmer am**Ortstermin:**

Frau Sultan Erol (verpflichtete Partei)

Herr SV Mag. Christian Peer (Sachverständiger)

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnte das Objekt besichtigt werden. Es konnten alle Liegenschaftsteile besichtigt werden. Die Bewertung findet aufgrund einer uneingeschränkten Befundaufnahme statt.

3. ALLGEMEINE ANNAHMEN

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 - 3 LBG ermittelt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Soweit mündliche Auskünfte der bei der Besichtigung anwesenden Personen einfließen, wird deren Richtigkeit unterstellt.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilüberprüfungen vorgenommen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Gutachten um keine Beurteilung der Bausubstanz, sondern um die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des äußeren Augenscheines handelt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Verwendung von schädlichen Materialien oder Techniken erfolgte. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) sowie derer Ver- und Entsorgungsleitungen wird vorausgesetzt und wurde durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.

Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen,

Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.

Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Die in den Berechnungen verwendeten Flächen wurden aus dem Einreichplan zur Bauanzeige GZ:4-B/5866-1/2015, genehmigt am 05.08.2015, entnommen und ihre Richtigkeit wird unterstellt.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das im Grundbuchsgesetz normierte Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Zur Richtigkeit des Verlaufes der Grundstücksgrenzen sowie zur Richtigkeit der Flächenangaben wird keine Stellungnahme abgegeben.

Währungsbeträge sind in Euro (EUR) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).

Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft mit sämtlichen für die Nutzung notwendigen Genehmigungen versehen wurde. Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der behördlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen erfolgen mit einer Excel Tabelle und werden dann in ein Textverarbeitungsprogramm übernommen. Beim Nachrechnen kann es zu Differenzen aufgrund von Rundungen des Kalkulationsprogramms kommen.

Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive der zum Bewertungsstichtag verbundenen unselbständigen Bestandteile (z.B. Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro). Vorhandenes Inventar (z.B. Küche), Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Dieses Gutachten wird ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlager der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Vermögensschaden, soweit gesetzlich zulässig, auf dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag begrenzt.

4. UNTERLAGEN

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen / Grundlagen zugrunde:

- Grundbuchsauszug vom 04.07.2025
- Auszug aus dem Tiroler Rauminformationssystem (tiris)
- Besichtigungsprotokoll vom 07.07.2025
- Baubescheid, Zl. 1530/952/75, vom 20.10.1975
- Baubeschreibung vom 20.10.1975
- Einreichpläne zum Baubescheid vom 20.10.1975
- Dienstbarkeitsvertrag, Zl. 2322/79, vom 20.11.1979
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, TZ 1565/97, vom 29.11.1995
- Sachbeschluss zur Festsetzung der Nutzwerte, TZ 1565/1997, vom 05.04.1995
- Kaufvertrag, T 20444/2012, vom 11.04.2012
- Kaufvertrag, TZ 1885/1997, vom 16.03.1996
- Energieausweis vom 11.04.2020
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.03.2019
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.09.2021
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.10.2023
- Jahresabrechnung 2023 vom 31.05.2024
- Jahresabrechnung 2024 vom 10.06.2025
- Verschreibung Betriebskosten ab 01.07.2025 vom 10.06.2025
- E-Mail der Hausverwaltung vom 08.07.2025
- E-Mail der Hausverwaltung vom 25.08.2025
- Abfrage von Kaufverträgen mit dem Webdienstleister „ImmonetZT“

5. LITERATURVERZEICHNIS

- Bienert/Funk (Hrsg.), „Immobilienbewertung Österreich“, ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage, 2022
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manz Verlag Wien, 7. Auflage, 2010
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Immobilien-Preisspiegel 2023, WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand Mai 2023
- Kleiber W. / Simon J. / Weyers G.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4., vollständig bearbeitete und erweiterte Auflage– Köln: Bundesanzeiger, 2002
- König R.: Liegenschaftsbewertung, Seminarunterlage für das Seminar am 09.11.2009
- Univ-Prof. Dr. Werner Doralt, Kodex des österreichischen Rechts, Baurecht Tirol 2021, Februar 2021
- Dr. Wolfgang Dirnbacher, MRG 2013, Das Mietrechtsgesetz, April 2013
- Dr. Wolfgang Dirnbacher, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, das Woh-

- nungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Mai 2017
- Dr. Peter Wendlinger, Immobilienkennzahlen Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis, 2. Auflage, Juni 2018
 - Dipl.-Ing. Werner M. Böhm / Dipl.-Ing. Manfred Eckharter / Dipl.-Ing. Ernst Karl Hauswirth / Dr. iur. Peter Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage, 2009
 - Hon.-Prof. Dr. Helmut Würth / Dr. Madeleine Zingher / Dr. Peter Kovanyi, Dr. Ingmar Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage, Ergänzungsband 2016
 - Dr. Christian Prodinger / Ing. Mag. Manuela Ziller, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 3. Auflage, Juni 2016
 - Dr. Erich René Karauschk / Mag. Georg Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
 - Hauptverband allgemein beeideten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Juni 2020
 - SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
 - Margaret Funk / Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage September 2009
 - Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2017
 - Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Verlag, 2018
 - Immobilienzeitschrift „Immo aktuell Immobilien – Steuern – Recht“, Februar 2022, Linde Verlag
 - Heimo Kranewitter, Österreichische Zeitschrift für „Liegenschaftsbewertung“, Manz Verlag
 - Sachverständige - Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
 - DI Dr. Richard Fritze, Bautechnik für die Immobilienwirtschaft, Juli 2022, Wien, Linde Verlag
 - Dr. Hans Hauswurz, Dr. Christian Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten, August 2014, LexisNexis Verlag
 - Mag. Christoph Kothbauer, Mietrecht Österreich, September 2021, ÖVI Immobilienakademie

6. BEFUND, BESCHREIBUNG

6.1. Grundbuch

6.1.1. GUTSBESTAND

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchsauszug vom 04.07.2025 hat die Liegenschaft in EZ 2320, Grundbuch 81310 Telfs, Bezirksgericht Telfs folgendes Ausmaß:

- | | | |
|-----------------------|---------------|------------------------|
| ➤ Gst. – Nr. 3591/212 | im Ausmaß von | 4.344 m ² |
| ➤ Gst. – Nr. 3591/223 | im Ausmaß von | 9.394 m ² . |

Eine Gesamtfläche	im Ausmaß von	13.738 m ² .
-------------------	---------------	-------------------------

Die Grundstücke sind im Grenzkataster eingetragen. Im Grenzkataster sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich festgelegt und kann auf die Richtigkeit der Flächen vertraut werden. Die Flächenangabe ist mit einem * gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass die Fläche dieser Grundstücke nur auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Das Grundstück 3591/223 ist mit den Wohngebäuden bebaut.

Das Grundstück 3591/212 ist unbebaut und liegt nordwestlich des bebauten Grundstückes.

Die beiden Grundstücke sind nicht miteinander verbunden.

Auf der Liegenschaft sind die Wohnhäuser Arzbergstraße 7a – 7d, 6410 Telfs, errichtet. An den Einheiten wurde Wohnungseigentum begründet.

Die gegenständliche Wohnung liegt im Stiegenhaus Arzbergstraße 7c, im 1. Obergeschoss.

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 65 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1418/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

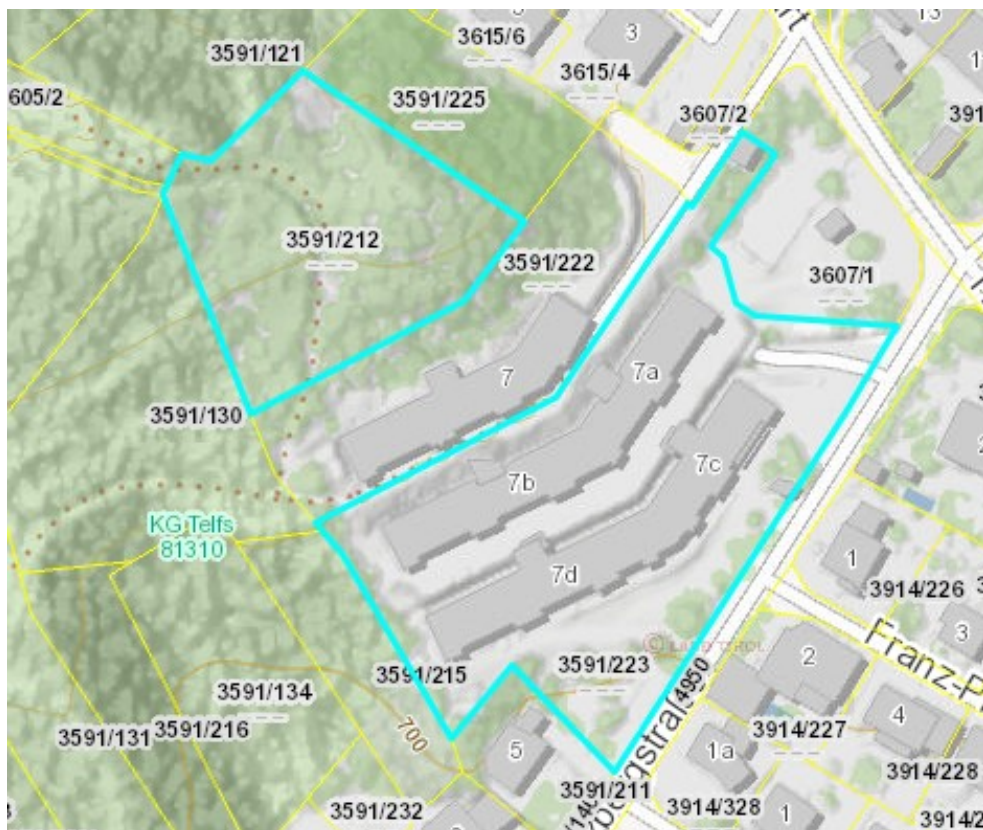
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3591/212	G	GST-Fläche	* 4344	
		Wald(10)	4095	
		Wald(30)	249	Arzbergstraße 7d
3591/223	G	GST-Fläche	* 9394	
		Bauf.(10)	2393	
		Gärten(10)	6829	
		Sonst(40)	172	Arzbergstraße 7b Arzbergstraße 7c Arzbergstraße 7a
GESAMTFLÄCHE			13738	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

1. Abbildung: A1-Blatt GB-Auszug



2. Abbildung: Auszug aus dem Tiroler Rauminformationssystem (tiris)

6.1.2. EIGENTÜMER UND WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

Laut vorgenanntem Grundbuchsauszug ist für die zu bewertende Einheit folgender Grundbuchsstand ersichtlich:

Eigentümerin der Einheit ist gem. B-Blatt

Frau
Sultan Erol
geb. 23.08.1986
Arzbergstraße 7c/ Top 64
6410 Telfs

mit 91/8284 Anteile an Top 64.

Im Grundbuch ist die Eigentümerin noch unter ihrer alten Adresse eingetragen, in der Zwischenzeit hat sich die Adresse geändert.

```
***** B *****
65 ANTEIL: 91/8284
  Sultan Erol
  GEB: 1986-08-23 ADR: Egger-Lienz-Straße 46/9, Innsbruck 6020
  f 1565/1997 Wohnungseigentum an Wohnung Top 64
  j 20444/2012 IM RANG 916/2012 Kaufvertrag 2012-04-11 Eigentumsrecht
***** C *****
```

3. Abbildung: B-Blatt Grundbuchsauszug

6.1.3. DINGLICHE RECHTE UND LASTEN

Laut aktuellem Grundbuchsauszug haften auf dem Objekt folgende dingliche Rechte und Lasten:

Im Grundbuch sind keine für die Bewertung relevanten Rechte eingetragen.

```
***** A2 *****
2 a 3777/1994 Recht der Duldung, Erhaltung und des Betriebes einer
   zentralen Wärmeversorgungsanlage auf Gst 3591/222 in EZ 2669 für Gst
   3591/223
3 a 3777/1994 Recht des Gehweges auf Gst 3591/222 in EZ 2669 für Gst
   3591/223
4 a Verwaltung:
   "Neue Heimat Tirol"
   Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH
***** B *****
```

4. Abbildung: A2-Blatt Grundbuchsauszug

Laut aktuellem Grundbuchsauszug haften auf dem Objekt folgende dingliche Lasten:

- 1 a 715/1908
DIENSTBARKEIT , das in der sogenannten Erzbergklamm auf Gst
3816 3914/65 vorfindliche Wasser per 200 Sekundenliter
aufzufangen, ein Wasserreservoir mit einem Inhalte von 5500
m3 zu halten, die notwendigen Bauten und Reparaturen
durchzuführen und das dort gesammelte Wasser mittels einer
Eisenrohrleitung von 45 cm lichter Weite über Gst 3591/223
3591/225 bis Gst .650 zu deren ganzjährigen unbeschränkten
Betriebe gegen Vergütung eines allfällig hiedurch
entstandenen Schadens zuzuleiten für Gst .650
b 1460/1973 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 425
- 2 a 2322/1979
DIENSTBARKEIT der Führung, Benützung und Erhaltung eines
unterirdisch verlegten Hochspannungskabels in Gst 3591/223
gem Abschnitt I 1 Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-13 für
Tiroler Wasserkraftwerke AG
- 3 a 2322/1979
DIENSTBARKEIT zur Errichtung, Benützung und Erhaltung einer
Transformatorenstation auf Gst 3591/223 gem Abschnitt I 2
Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-13 für Tiroler
Wasserkraftwerke AG
- 4 a 2322/1979
DIENSTBARKEIT der Führung, Benützung und Erhaltung eines
unterirdisch verlegten Hochspannungskabels in Gst 3591/223
gem Abschnitt I 1 Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-13 für
Tiroler Wasserkraftwerke AG
b 847/1981 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2394
- 13 a 1152/1908
DIENSTBARKEIT der Erhaltung, Benützung der bereits
bestehenden Hochspannungsleitung für die elektrische
Kraftübertragung, Vornahme von Reparaturen, Grabungen,
Zufuhren und dgl. gegen Vergütung eines jeden Schadens an
Grund und Boden oder Kulturen auf Gst 3591/212 für Gst
.473/1 .473/4
b 1311/1991 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 14 a 3777/1994
DIENSTBARKEIT des unentgeltlichen, immerwährenden und
uneingeschränkten Gehens auf Gst 3591/223 gem PKt XVIII
Vertrag 1993-04-19 für Gst 3591/222 in EZ 2669
- 15 a 1565/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 466 auf Anteil B-LNR 65
a 571/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-03-12
PFANDRECHT EUR 110.000,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 22.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 2556/2024 Hypothekarklage (82 Cg 115/24t, LG Innsbruck)
- 488 auf Anteil B-LNR 65
a 238/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 42/23s)
- 492 auf Anteil B-LNR 65
a 2252/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 581/23g)
- 494 auf Anteil B-LNR 65
a 237/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 34/24s)
- 495 auf Anteil B-LNR 65
a 863/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 131/24f)
- 496 auf Anteil B-LNR 65
a 880/2024 Urkunde 2024-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.247,26
samt 7,5 % Z aus EUR 1.247,26 seit 06.01.2024,
Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 06.02.2024, Antragskosten

EUR 327,-- für EG Arzbergstraße 7a-7d (6 E 1067/24i)
 497 auf Anteil B-LNR 65
 a 1349/2024 Urkunde 2024-04-24
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.251,26
 samt 7,5 % Z aus EUR 1.251,26 seit 06.04.2024,
 Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 24.04.2024, Antragskosten
 EUR 327,-- für EG Arzbergstraße 7a-7d (6 E 1932/24w)
 498 auf Anteil B-LNR 65
 a 1535/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 267/24s)
 501 auf Anteil B-LNR 65
 a 2422/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 401/24m)
 503 auf Anteil B-LNR 65
 a 74/2025 Urkunde 2024-08-19
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.250,54
 samt 7,5 % Z aus EUR 1.250,54 seit 06.07.2024,
 Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 19.08.2024, Antragskosten
 EUR 327,-- für EG Arzbergstraße 7a-7d (6 E 60/25b)
 504 auf Anteil B-LNR 65
 a 268/2025 Urkunde 2024-12-03
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.518,24
 samt 7,5 % Z aus EUR 1.518,24 seit 06.11.2024,
 Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 03.12.2024, Antragskosten
 EUR 330,-- für EG Arzbergstraße 7a-7d (6 E 372/25k)
 506 auf Anteil B-LNR 65
 a 484/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 121/25p)
 507 auf Anteil B-LNR 65
 a 960/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 111.419,58
 samt 4,3 % Z p.a. aus EUR 111.419,58 seit 2024-10-01
 Kosten EUR 7.269,90 samt 4 % Z p.a. seit 2025-01-29
 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.971,04
 (darin enthalten EUR 556,60 Barauslagen und EUR 235,74 USt)
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 (6 E 1068/25p)
 508 auf Anteil B-LNR 65
 a 1243/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 385/25m)
 509 auf Anteil B-LNR 65
 a 1343/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.134,68
 samt 7,5 % Z aus EUR 1.134,68 seit 2025-02-06,
 Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 2025-03-05,
 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 339,--
 (darin enthalten EUR 125,50 Barauslagen und EUR 35,58 USt)
 für Eigentümergemeinschaft Arzbergstraße 7a-7d
 (6 E 1498/25y)
 510 auf Anteil B-LNR 65
 a 1418/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.518,24
 samt 7,5 % Z aus EUR 1.518,24 seit 2024-11-06,
 Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 2024-12-03, EUR 330,--
 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 331,50
 für Eigentümergemeinschaft Arzbergstraße 7a-7d
 (6 E 1578/25p)

***** HINWEIS *****

5. Abbildung: C-Blatt Grundbuchsauszug

Die Dienstbarkeiten gem. C-LNr. 1, 2, 3, 4, 13 und 14 sind für die gegenständliche Bewertung nicht relevant.

Unter C-LNr. 15 ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen eingetragen. Diesbezüglich wurde im zugrunde liegenden Vertrag vereinbart:

Die Vertragsteile kommen überein, daß die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft wie zB Darlehensabstattungen, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten nach der Wohnbauförderungsnutzfläche gem. Pkt. III erfolgt. Die Aufteilung der als Betriebskosten zu verrechnenden Müllgebühren erfolgen entsprechend der Vorschreibung der Marktgemeinde Telfs. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken und bewilligen die Vertragsteile die Anmerkung dieser Vereinbarung gem. § 19 Abs. 6 WEG im Lastenblatt der Liegenschaft in EZ 2320 GB 81310 Telfs.

Hinsichtlich der Aufteilung der Heizkosten gilt das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. 827/1992.

6. Abbildung: Auszug aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, TZ 1565/1997

Die Pfandrechte gem. C-LNr. 466, 496, 497, 503 und 504 werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, die Einheit wird fiktiv geldlastenfrei bewertet.

Unter den C-LNr. 488, 492, 494, 495, 498, 501, 506, 507, 508, 509 und 510 sind verschiedene Klagen bzw. die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich gemacht. Diese Eintragungen sind für die Bewertung nicht relevant. Die Einheit wird fiktiv geldlastenfrei bewertet.

6.1.4. WOHNUNGSEIGENTUM

Der Nutzwert der gegenständlichen Einheit ist wie folgt festgesetzt:

55. Wohnung Top 64, bestehend aus
3 Zimmern, Küche, Wirt-
schaftsraum, Bad, WC,
Abstellraum, Vorraum,
Windfang, Loggia,
Nutzfläche 89,60 m² NW 85

Zubehör:
Keller Nr. 64, 5,56 m² NW 1
Tiefgaragen-Einstell-
platz Nr. 64, 13,18 m² NW 5 Nutzwert 91

7. Abbildung: Auszug aus der Nutzwertfestsetzung

6.2. Beschreibung der Liegenschaft

6.2.1. LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Telfs.

Telfs ist eine Gemeinde mit 16.271 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2023) im Bezirk Innsbruck-Land in Tirol. Sie ist Sitz eines Bezirksgerichts und bildet das Zentrum des Gerichtsbezirks Telfs. Telfs liegt etwa 27 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Innsbruck. Die Marktgemeinde ist hinsichtlich der Einwohnerzahl der drittgrößte Ort in Tirol, nach Innsbruck und Kufstein.

Das gegenständliche Wohngebäude befindet sich an der Adresse Arzbergstraße 7a–7d, am nordöstlichen Randbereich der Siedlungsstruktur, rund 1,0 Kilometer nordöstlich des Ortskerns von Telfs.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung, vor allem mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, geprägt.

Im Norden grenzt ein weiterer, zur Wohnanlage gehörender, Baukörper direkt an die Liegenschaft an; dahinter beginnt ein kleines Waldgebiet. Im Osten schließt ein öffentlicher Spielplatz an, im Süden die Arzbergstraße und im Westen Einfamilienhäuser bzw. ein Waldgebiet.

Nachstehend die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (Fußweg):

- Supermarkt: 1,26 km
- Bäckerei: 1,16 km
- Bank: 0,61 km
- Gasthaus: 0,61 km
- Drogerie: 1,06 km
- Kindergarten: 0,30 km
- Volksschule: 1,43 km
- Polytechnische Schule: 1,98 km
- Arzt für Allgemeinmedizin: 0,69 km
- Apotheke: 0,61 km
- Bank: 0,30 km
- Tankstelle: 1,87 km
- Postpartner: 0,62 km
- Postamt: 2,09 km
- Bushaltestelle: 0,27 km (Station: „Telfs Egart“)
- Lokalbahn: 4,14 km (Station: „Oberhofen im Inntal“)

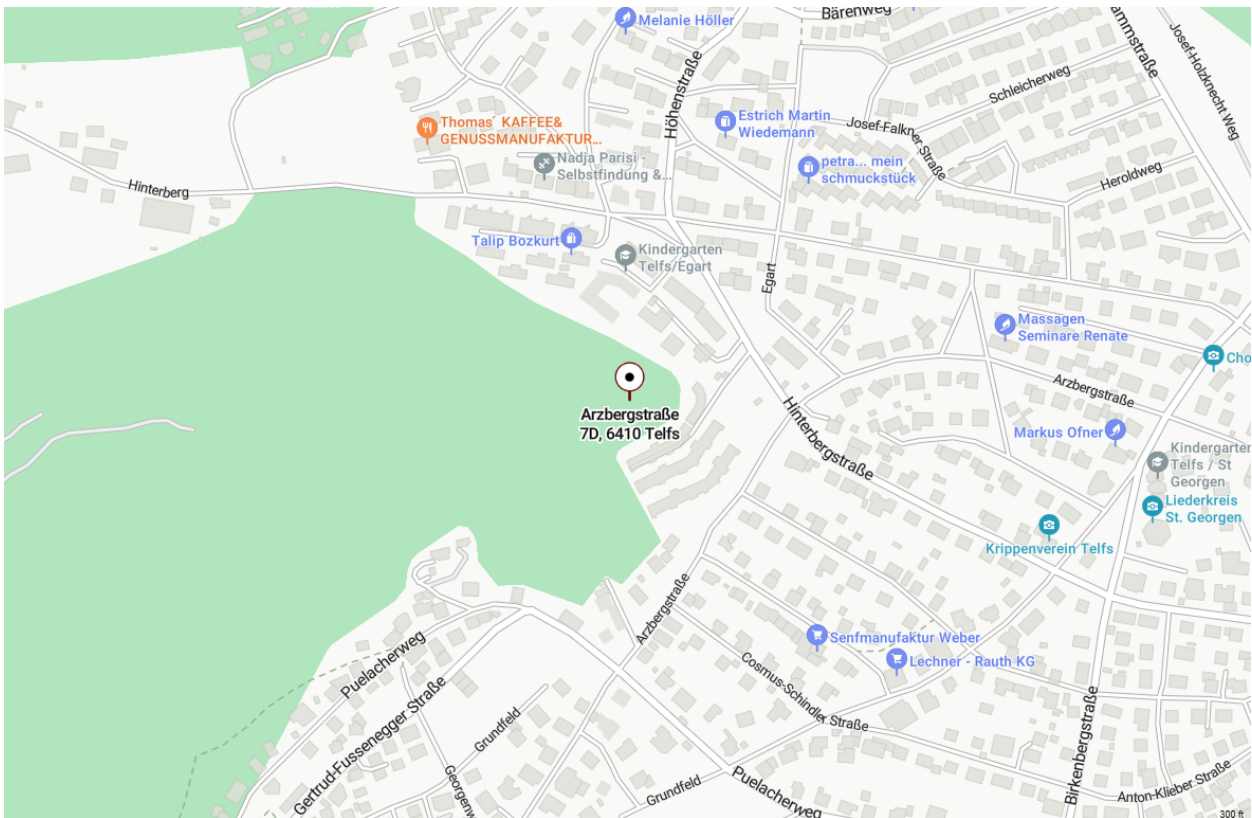
positive Merkmale des Standortes (u.a.):

- Sonnig
- ruhige Lage
- Aussichtslage

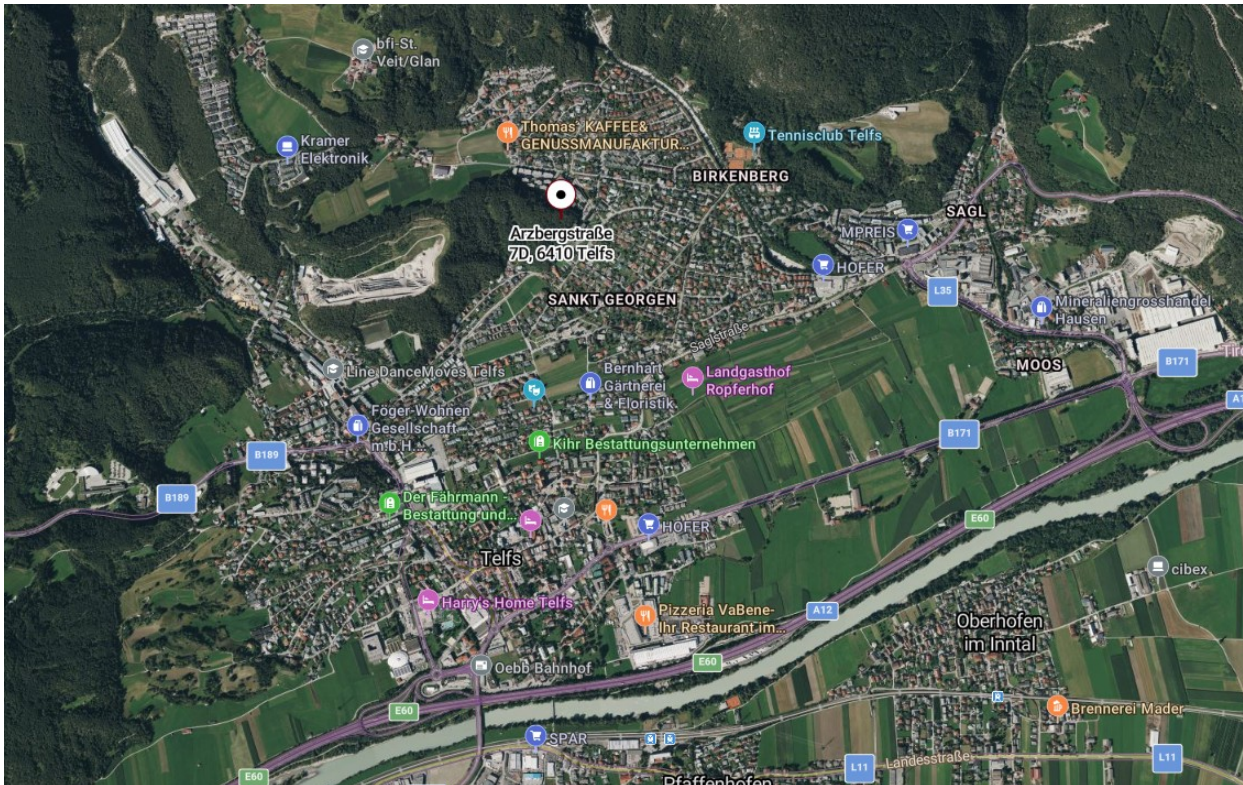
negative Merkmale (u.a.):

- dichte Bebauung in der unmittelbaren Umgebung
- Entfernung zum Ortskern
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr

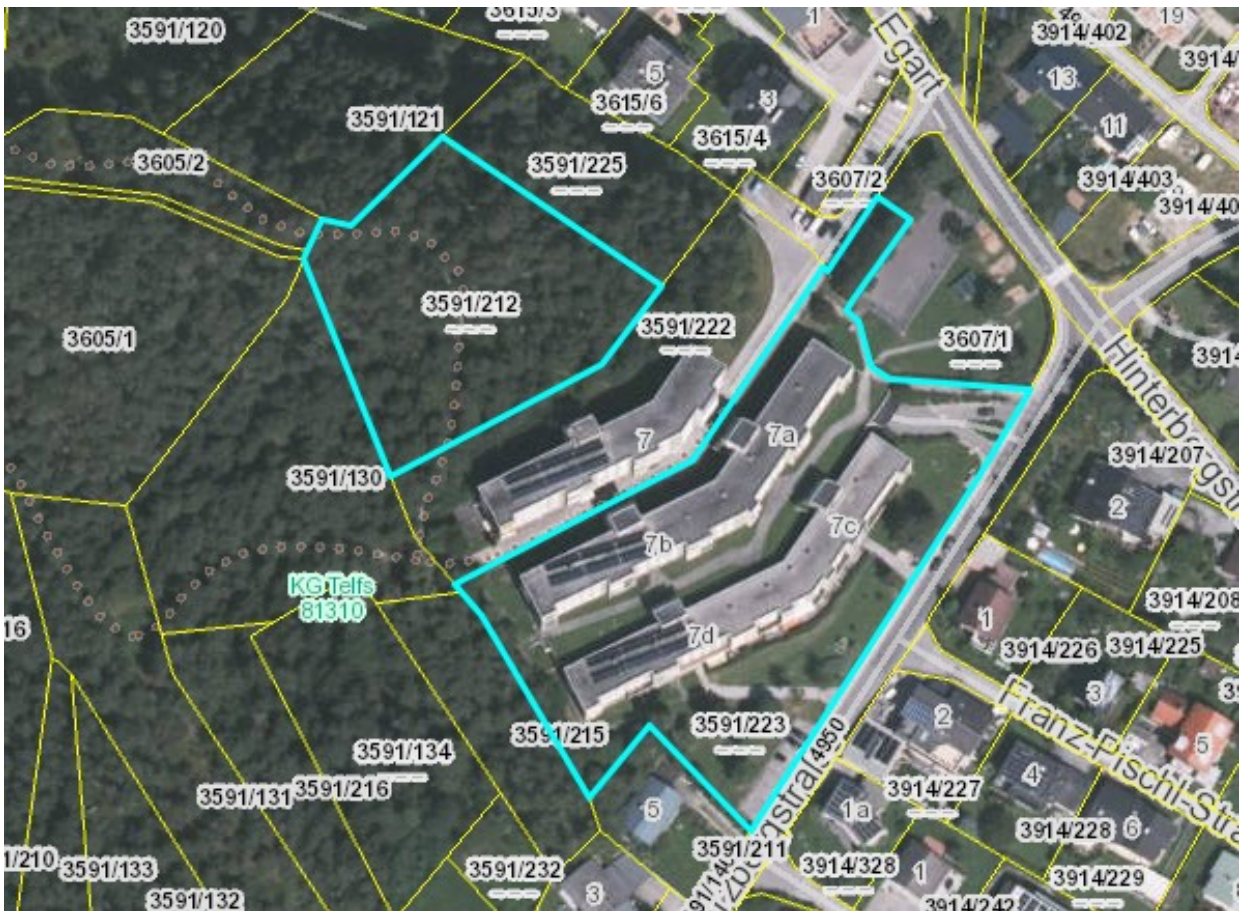
Die Lage der Liegenschaft innerhalb von Telfs kann insgesamt als gut bezeichnet werden.



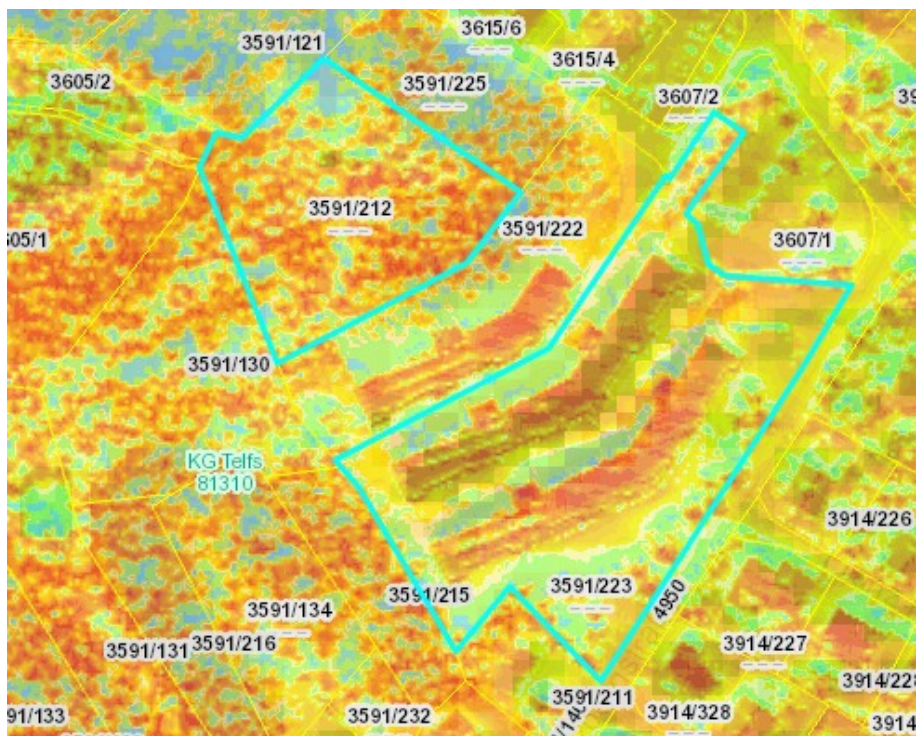
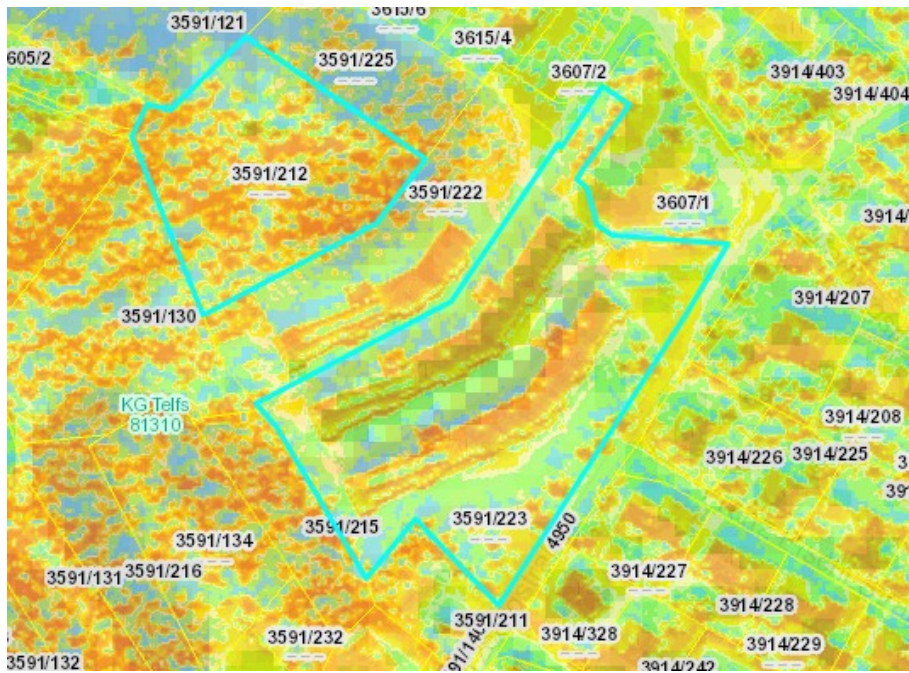
8. Abbildung: Straßenkarte

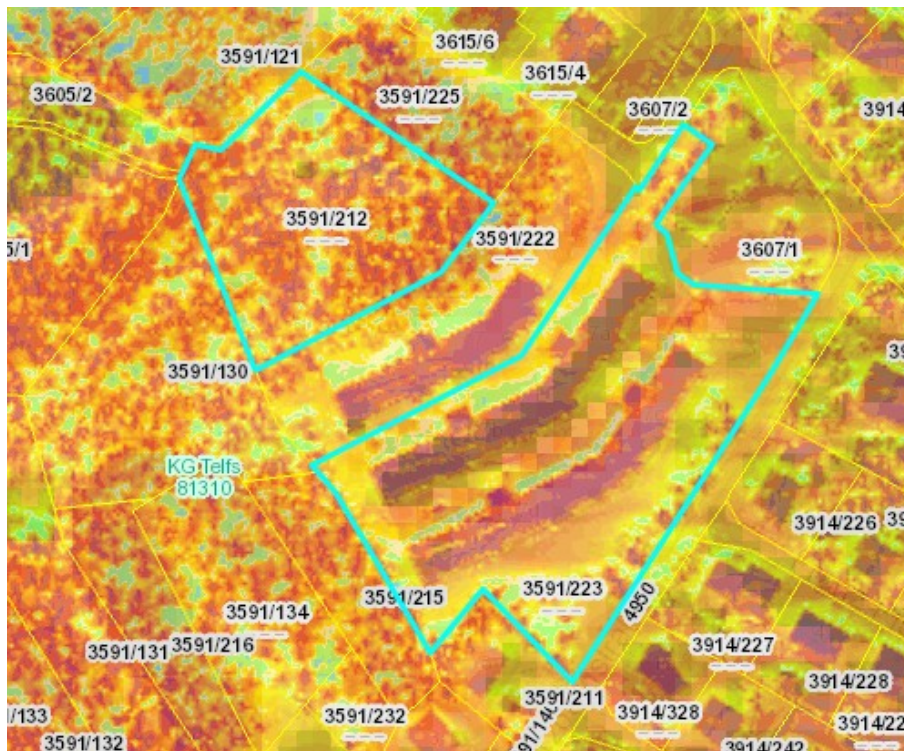


9. Abbildung: Lage innerhalb von Telfs

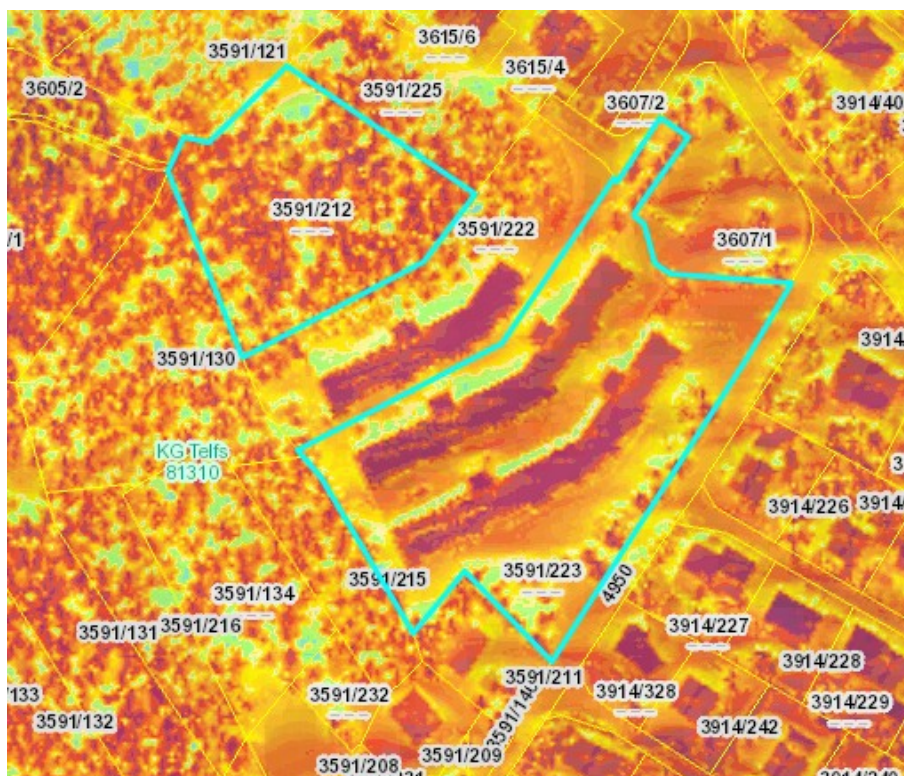


10. Abbildung: Orthofoto

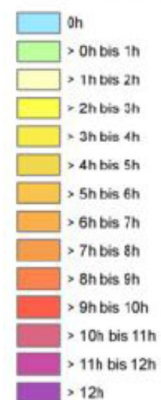




13. Abbildung: Sonnenstunden am 21. April



Besonnungsdauer

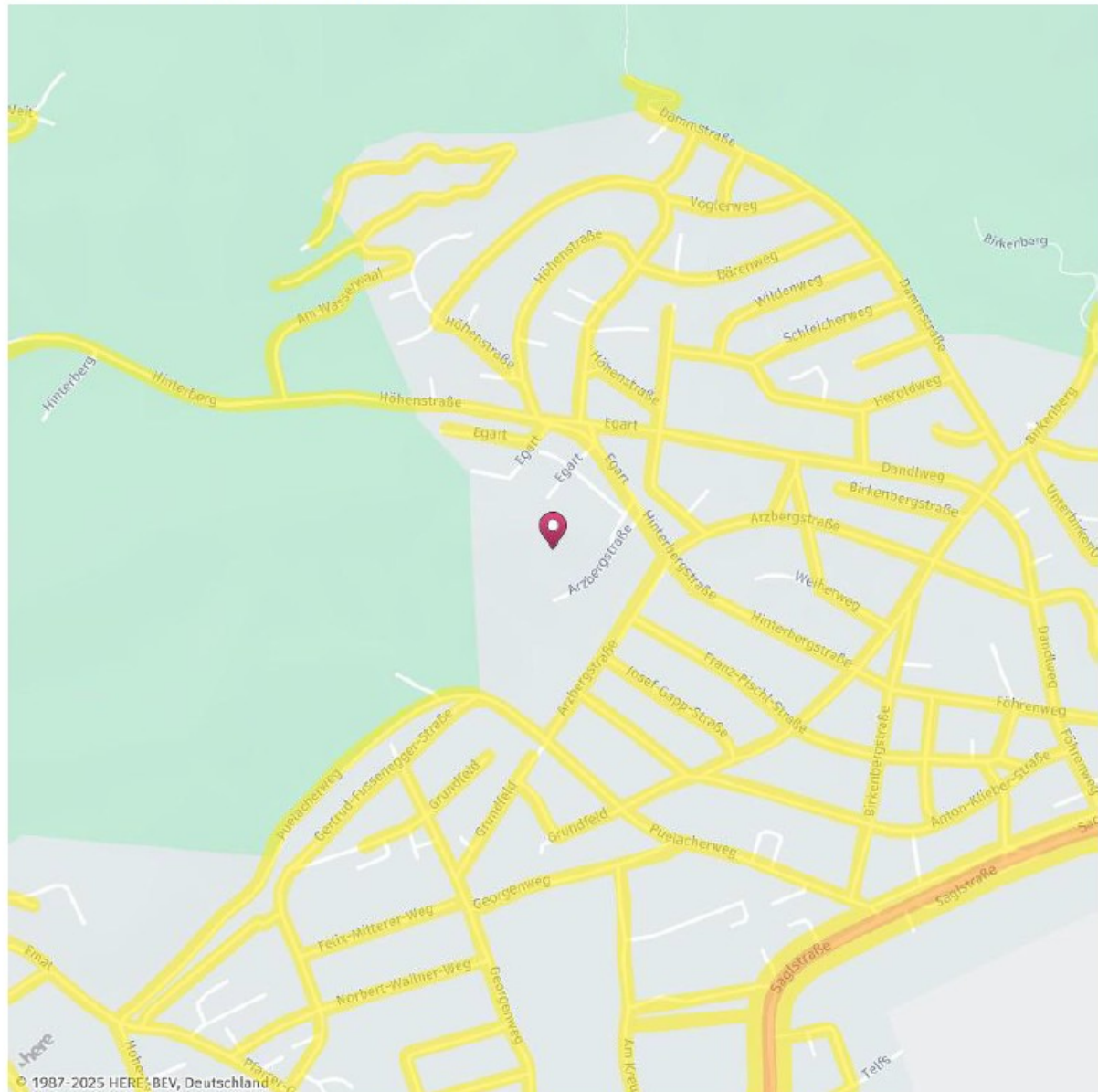


14. Abbildung: Sonnenstunden am 21. Juni

Lärmbelastung Straße

Arzbergstraße 7d, 6410 Telfs

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



Legende

sehr leise (ab 55 db)	leise (ab 60 db) = normalem Gespräch	mittel (ab 65 db)	laut (ab 70 db) = Staubsauger	sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser
-----------------------	---	-------------------	----------------------------------	--------------------------------------

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSERVICE AUSTRIA

15. Abbildung: Lärmbeeinträchtigung Straße

6.2.2. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Liegenschaft ist über das öffentliche Straßennetz erschlossen; die Zufahrt erfolgt direkt von der Arzbergstraße.

Zum Eigentumsobjekt gehört ein Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Der Ortskern von Telfs ist fußläufig in etwa 30 Minuten, mit dem Auto in rund 6 Minuten erreichbar.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in etwa 5 Fahrminuten Entfernung.

Die Fahrzeit in das Stadtzentrum von Innsbruck beträgt mit dem Auto ungefähr 30 Minuten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Telfs, Egart“ liegt rund 5 Gehminuten entfernt. Von dort verkehren der Ortsbus 3, der Regionalbus 2 (zwischen Zirl und Telfs), die Regionalbusse 350 und 355 (zwischen Innsbruck und Nassereith), der Regionalbus 431 (zwischen Telfs und Mittenwald), der Regionalbus 434 (zwischen Telfs und Seefeld), der Regionalbus 456 (zwischen Telfs und Schwaz) und der Nightliner 350N (zwischen Innsbruck und Telfs).

Der Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen ist zu Fuß in etwa 37 Minuten erreichbar, mit dem Fahrrad in rund 11 Minuten und mit dem Auto in ca. 9 Minuten.

6.3. Allgemeine Beschreibung des Objektes

6.3.1. ALLGEMEIN

Auf dem Grundstück 3591/223 befindet sich eine Wohnanlage, die insgesamt 91 Wohnungen umfasst. Die Bebauung besteht aus zwei hintereinanderliegenden Gebäudezeilen.

Die bergseitige Gebäudezeile wurde in fünfgeschossiger, die vordere Gebäudezeile – in der sich die gegenständliche Wohnung befindet – in viergeschossiger Bauweise errichtet.

Zwischen den beiden Gebäudezeilen liegt eine zweigeschossige Tiefgarage, die teilweise überbaut ist.

Im Kellergeschoss der Anlage befinden sich die gemeinschaftlich genutzten Nebenräume wie Wasch- und Trockenräume sowie Schutzräume.

Der Gebäudeteil, in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet, beherbergt insgesamt 20 Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich im EG – 3. Obergeschoss. Je Geschoss sind 5 Wohnungen untergebracht.

Die gegenständliche Wohnung, Top 64, liegt im 1. Obergeschoss, im westlichen Teil des Gebäudes. Sie verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Loggia. Der Wohnung sind ein Kellerabteil sowie ein Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

6.3.2. WESENTLICHE BESCHEIDE

- Baubescheid, Zl. 1530/952/75, vom 20.10.1975

Genehmigung zur Errichtung von 3 Wohnobjekten.

6.3.3. ZUGANG

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über das öffentliche Straßennetz.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über ein zentral gelegenes, nordseitig situiertes Stiegenhaus, an welches offene Laubengänge anschließen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Personenaufzug.

Die Wohnung Top 64 ist über einen offenen Laubengang an der Nordseite des Gebäudes zugänglich.

6.3.4. BAUAUSFÜHRUNG

Fundamente	: Streifenfundamente in Stampfbeton,
Kellermauerwerk	: 25 cm Betonmauerwerk,
Geschoßmauern	: 25 cm Mantelbetonmauerwerk,
Wohnungstrennwände	: 25 cm Mantelbetonmauerwerk,
Zwischenwände	: 10 cm Zwischenwandsteine (Beton),
Geschoßdecken	: Stahlbeton-Massiv-Fertigteildecken,
Estriche	: Schwimmender Betonestrich auf Schallisolierung,
Dachdeckung	: Warmdachkonstruktion mit Folie,

16. Abbildung: Auszug aus der Baubeschreibung vom 20.10.1975

- Fenster: Kunststoff, 3fach - verglast

6.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Heizung: Gas
- Wärmeabgabe: Radiatoren
- Warmwasser: zentral über Heizungsanlage
- Elektro: gem. Standard der Errichtungszeit, kein FI-Schalter vorhanden
- Solaranlage für Warmwasser

6.3.6. ENERGIEAUSWEIS

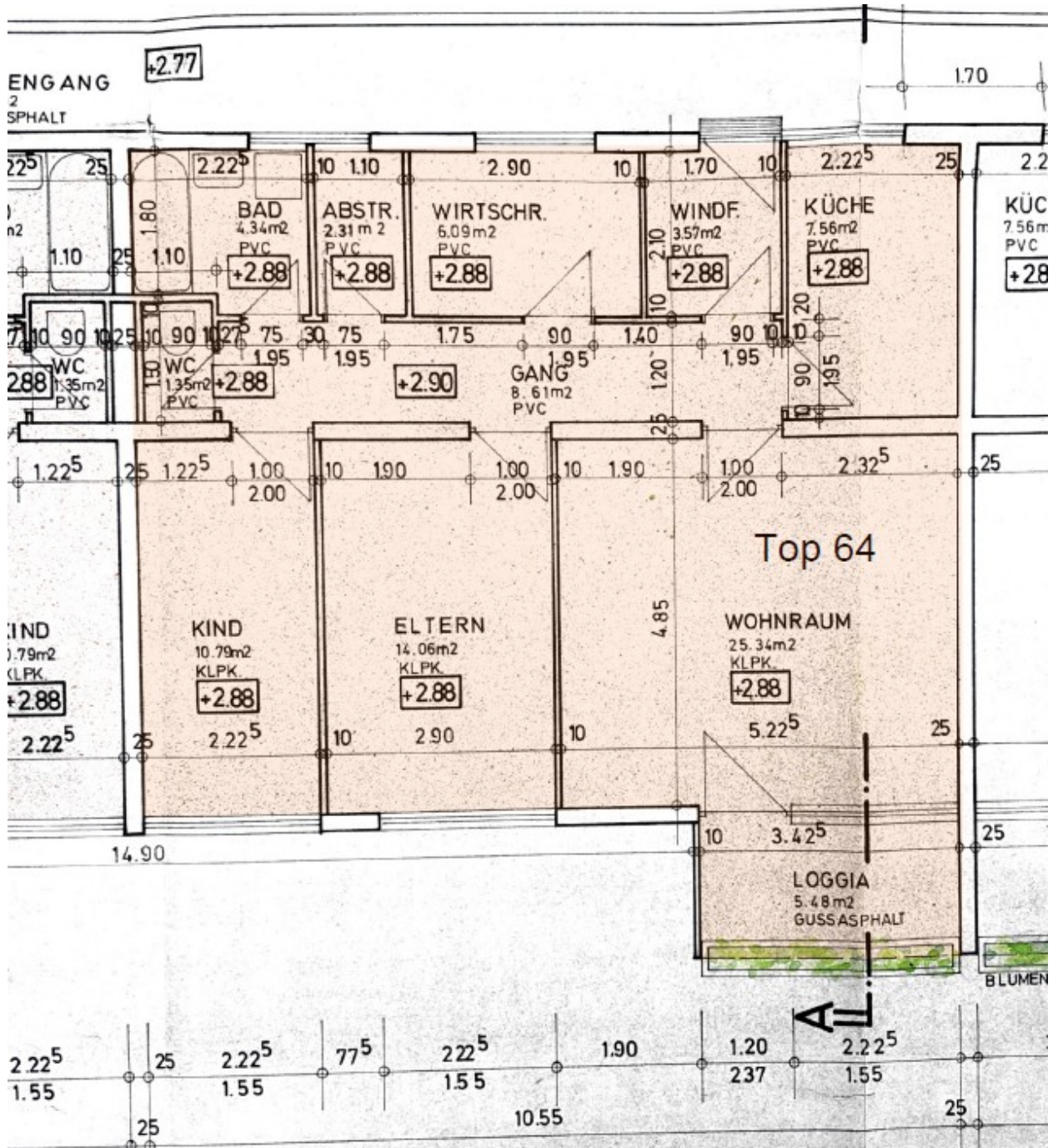
Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde am 11.04.2020 von Dipl.-Ing. Christoph Gassner erstellt. Der darin ermittelte Heizwärmebedarf (HWB) beträgt 55,7 kWh/m²a und entspricht der Energieeffizienzklasse C. Diese Energieklasse klassifiziert Gebäude die gemäß den Standards der technischen Bauvorschriften 2008 errichtet wurden.

6.3.7. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

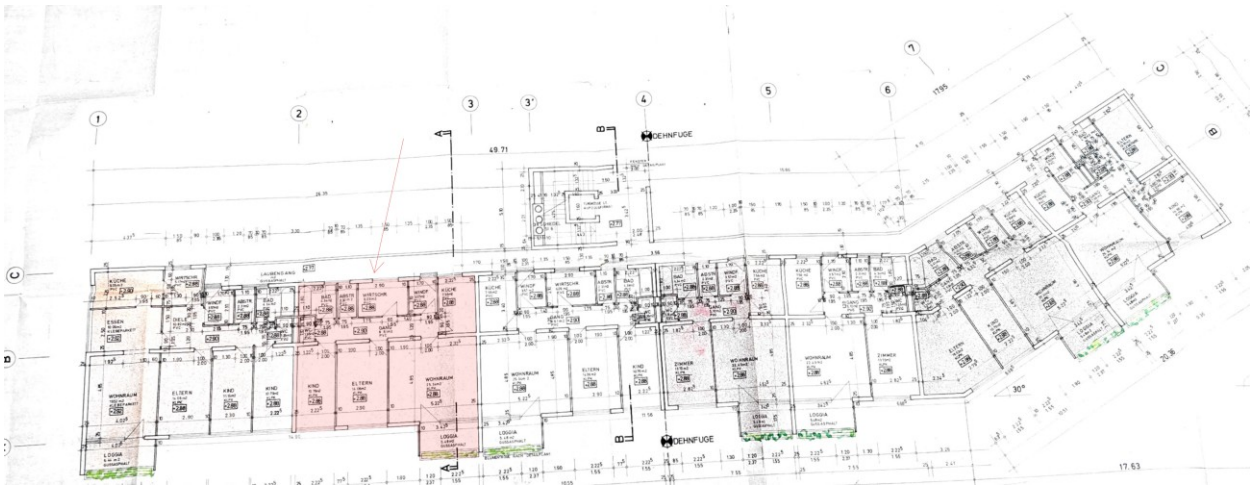
OG1	Windfang	3,57	Boden Vliesmatte, Wände und Decke gespachtelt und gemalen, Eingang im Norden
OG1	Küche	7,56	Boden PVC, Wände und Decke gespachtelt und gemalen, kleines Fenster nach Norden
OG1	Wohnraum	25,34	Boden Parkett, Wände und Decke gespachtelt und gemalen, Tür zur Loggia nach Süden
OG1	Gang	8,61	Boden Parkett, Wände und Decke gespachtelt und gemalen, innenliegend
OG1	Zimmer	14,06	Boden Parkett, Wände und Decke gespachtelt und gemalen, Fenster nach Süden
OG1	Zimmer	10,79	Boden Parkett überklebt, Wände und Decke gespachtelt und gemalen, Fenster nach Süden
OG1	WC	1,35	Boden Fliesen, Wände teilweise Fliesen sonst gespachtelt und gemalen, Decke gespachtelt und gemalen, kein Waschbecken, innenliegend
OG1	Bad	4,34	Boden und Wände Fliesen, Decke gespachtelt und gemalen, Badewanne mit Handbrause, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, kleines Fenster nach Norden, massiver Schimmelbefall
OG1	Abstellraum	2,31	Boden Estrich, Wand und Decke gespachtelt und gemalen, kleines Fenster nach Norden
OG1	Wirtschaftsraum	6,09	war belegt (wird vom Sohn als Schlafzimmer genutzt) und konnte nicht besichtigt werden, Fenster nach Norden
Summe innenliegende Nutzfläche		84,02	
OG1	Loggia	5,48	Boden Fliesen, Betonbrüstung, Ausgang vom Wohnraum, nach Süden orientiert
KG	Kellerabteil	5,56	Boden Estrich, Holzlattenabtrennungen

Die angegebenen Nutzflächen wurden dem Einreichplan entnommen. Aufgrund üblicher messtechnischer Toleranzen ist erfahrungsgemäß mit Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Flächen in der Natur zu rechnen.

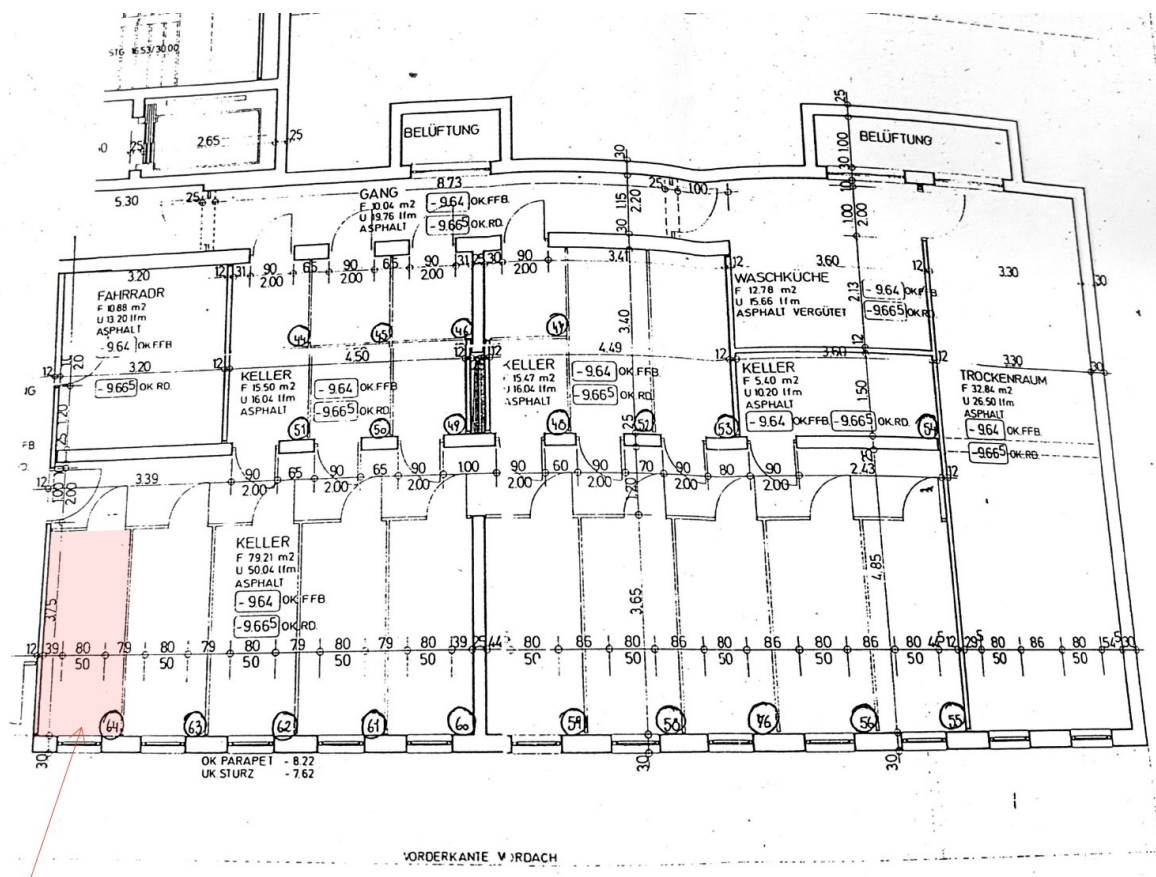
6.3.8. GRUNDRISS



17. Abbildung: Grundrissplan Top 64



18. Abbildung: Lage Top 64, 1. Obergeschoss



19. Abbildung: Lageplan Kellerabteil

6.3.9. INFORMATIONEN VON DER HAUSVERWALTUNG

Mit der Hausverwaltung der Wohnanlage ist die Neue Heimat Tirol, Gemeinnützige WohnungsGmbH, Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck beauftragt.

Die aktuelle Betriebskostenvorschreibung, inkl. Rücklage, Heizkosten und Garage, beläuft sich auf € 426,16 p.m., d.s. € 5,07/m² p.m., ein bei Anlagen dieses Alters im Vergleich inzwischen üblicher Wert. In der Vorschreibung ist, mit einem Betrag von € 107,52 p.m., auch die Dotierung der Rücklage enthalten.

	EURO	USt
Verwaltungskosten	15,37	10,00%
Instandhaltung	107,52	0,00%
Ant.Betriebsk.Garage	7,37	20,00%
Betriebskosten	125,40	10,00%
Warmwasser	112,53	10,00%
Heizkosten	25,97	20,00%
Netto	394,16	
+ 10% USt von 253,30	25,33	
+ 20% USt von 33,34	6,67	
Entgelt monatlich	426,16	

Übersicht Aufteilungsschlüssel:	Gesamt	Ihr Anteil
Nutzquadratmeter	8131,97	89,60
Nutzwerte	8284	91

20. Abbildung: aktuelle BK-Vorschreibung

Die Höhe der Rücklage beträgt zum Zeitpunkt 08.07.2025 € 279.484,85. Im Jahr 2024 wurden der Rücklage € 117.099,12 zugeführt.

6.3.10. INSTANDHALTUNGSZUSTAND GEBÄUDE

Den Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen sind folgende Informationen zu entnehmen:

- Im Jahr 2023 wurde die Solaranlage ausgetauscht.
- Im Jahr 2023 wurden eine neue Sprechanlage und neue Briefkästen eingebaut.
- Im Jahr 2024 sollten Sanierungen der Betonabplatzungen auf den Balkonen beauftragt werden.
- Der Lift wurde in den letzten Jahren modernisiert (neue Steuerung, neuer Antrieb etc.).
- Es werden Begehungen laut ÖNORM B-1300 durchgeführt und die Beanstandungen daraus laufend saniert.

Gemäß Rückfrage bei der Hausverwaltung wurden am Gebäude bisher folgende wesentliche Instandhaltungsarbeiten vorgenommen:

- Austausch der Heizung vor etwas über 20 Jahren,
- Fenstertausch im Jahr 2009,
- Dachsanierung im Jahr 2013.

Derzeit sind keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant.

Im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung, im September 2025, wird über den Austausch der gesamten Leitungen gesprochen werden. Ob und in welcher Weise dieses Vorhaben durchgeführt wird und wieviel es kosten würde kann derzeit nicht gesagt werden.

6.3.11. INSTANDHALTUNGSZUSTAND DER WOHNUNG

Die Wohnung stammt aus dem Jahr 1975 und weist deutliche Gebrauchsspuren sowie altersbedingte Abnutzungen auf.

Der Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig. Besonders hervorzuheben ist ein massiver Schimmelbefall im Badezimmer, der eine fachgerechte Sanierung erforderlich macht. Zudem sind Teile des Bodenbelags beschädigt.

6.3.12. VERMIETUNG

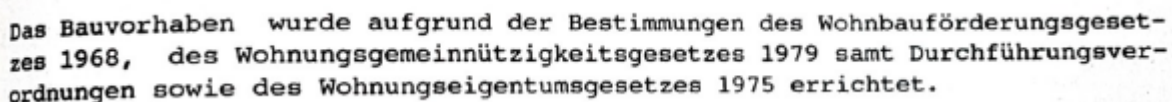
6.3.12.1. Miet- und Bestandverhältnisse

Die Wohnung wird von der Eigentümerin und ihrer Familie genutzt.

6.3.12.2. Mietrecht

Die Wohnung wurde von einer gemeinnützigen Bauträgergesellschaft errichtet und fällt daher grundsätzlich unter die Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Die Bestimmungen des WGG gelten gemäß §20 Abs 1 Z 2a WGG jedoch nicht für Wohnungen, an denen vom gemeinnützigen Bauträger zu Gunsten des bisherigen Mieters Wohnungseigentum begründet wurde. Dieser Ausnahmetatbestand trifft im vorliegenden Fall zu (siehe Kaufvertrag TZ 1885/1997)!

Aus dem Wohnungseigentumsvertrag ist ersichtlich, dass das Haus unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurde. Es ist angegeben, dass eine Förderung gemäß den Bestimmungen des WFG 1968 gewährt wurde. Dadurch fällt das Gebäude in den Vollanwendungsbereich des MRG, auch nach einer vollständigen Rückzahlung des Darlehens!



Das Bauvorhaben wurde aufgrund der Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 samt Durchführungsverordnungen sowie des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 errichtet.

21. Abbildung: Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag, TZ 1885/1997

Bei einer Vermietung kann in diesem Fall, gem. § 16 Abs 1 Z 2 MRG, der angemessene Hauptmietzins vereinbart werden.

Der angemessene Hauptmietzins richtet sich nach dem ortsüblichen Mietzins für vergleichbare Objekte. Es ist daher der durchschnittliche „Marktpreis“ darunter zu verstehen. In der überwiegenden Praxis erfolgt die Ermittlung nach der „Vergleichswertmethode“.

Der angemessene Hauptmietzins unterscheidet sich in der Praxis vom freien Mietzins vor allem dadurch, dass er einer nachträglichen, behördlichen Kontroll- bzw. Herabsetzungsmöglichkeit unterliegt. Der angemessene Hauptmietzins kann über Antrag des Mieters an die Gemeindeschlichtungsstelle bzw. das Gericht immer im Nachhinein, also nach Abschluss des Mietvertrages, überprüft und gegebenenfalls vermindert werden.

Beim angemessenen Hauptmietzins gilt § 16 Abs. 7 MRG. Gemäß dieser Bestimmung ist bei befristeten Vermietungen ein Befristungsabschlag von 25% vorzunehmen.

Die obigen Ausführungen stellen die Bestimmungen des MRG vereinfacht und zu Informationszwecken dar. Eine genaue juristische Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen und ist einem ausgebildeten Juristen vorbehalten

Es ist auch anzuführen, dass die Wohnung über keinen FI-Schalter verfügt! Laut Elektrotechnikverordnung muss die Wohnung bei einer Vermietung zumindest einen FI-Schalter aufweisen. D.h. bei einer etwaigen Vermietung der Wohnung ist dieser jedenfalls einzubauen!

6.3.13. MARKTKONFORME MIETE

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ansatz einer marktkonformen Miete notwendig. Diese wird nachfolgend ermittelt.

Wie oben erwähnt, kann für die Vermietung nur der angemessene Hauptmietzins vereinbart werden und ist bei einer befristeten Vermietung ein Befristungsabschlag von - 25% vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei Erwerb durch eine(n) Anleger(in) von einer befristeten Vermietung auszugehen. Bei einer unbefristeten Vermietung verliert der/die Vermieter/in de facto die Verfügungsgewalt über die Wohnung und schränkt seine/ihre zukünftigen Handlungsalternativen (z.B. eventuelle Eigennutzung, Anpassung an überproportionale Preissteigerungen am lokalen Immobilienmarkt, Trennung von unangenehmen Mietern etc.) stark ein. In der Praxis zeigt sich, dass Anleger(innen) ihre Objekte (nahezu) ausschließlich befristet vermieten.

Der nachfolgende Mietansatz geht von einem sanierten Zustand aus!

Gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer werden Wohnungen im Bezirk Innsbruck Land im Jahr 2025 zu folgenden durchschnittlichen Mietzinsen vermietet:

Wohnlage	Innsbruck (Land)											
	brauchbar bis 50 m²			brauchbar ab 50 m²			neuwertig bis 50 m²			neuwertig ab 50 m²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	8,73	9,06	3,76	8,16	8,46	3,68	9,20	9,28	0,91	8,54	8,67	1,50
normal	9,92	10,42	5,10	9,35	9,61	2,83	10,80	11,07	2,44	10,55	10,72	1,63
gut	11,72	12,76	8,83	10,90	11,79	8,16	12,45	13,29	6,73	11,97	12,19	1,81
sehr gut	12,86	13,56	5,44	11,60	12,44	7,25	14,37	15,30	6,46	13,76	14,41	4,74

22. Abbildung: Auszug aus dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer

Der angemessene Mietzins wird vom fertigenden SV mit € 12,00/m² festgesetzt. Abzüglich des Befristungsabschlages ergibt sich ein möglicher Mietzins von € 9,00/m² p.m.

möglicher Mietzins inkl. Befristungsabschlag/m ² p.m.	9,00 €
Nutzfläche der Wohnung (m ²)	89,50
mögliche Miete p.m.	805,50 €

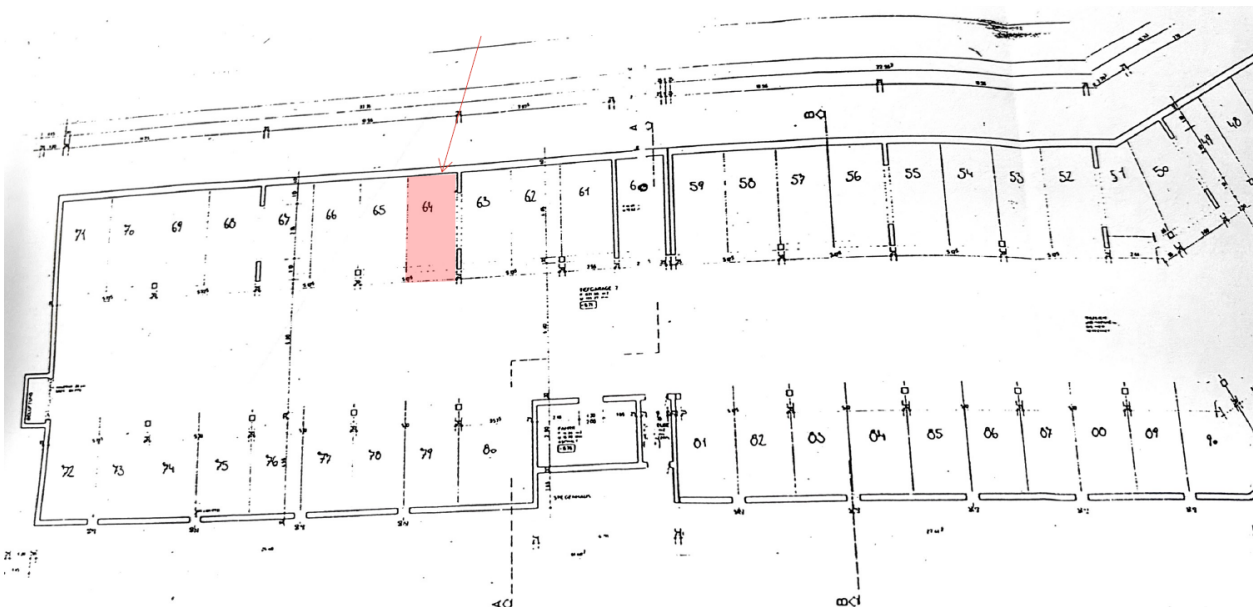
Der obige Ansatz beruht auf den Erfahrungswerten des fertigenden SV. Eine mögliche Entscheidung des Bezirksgerichtes über die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses kann dadurch nicht vorweggenommen werden. In einem solchen Fall wäre die angemessene Miete durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Fachgebiet Mietzins und Nutzungsentgelt festzulegen. In einem solchen Fall müsste die gegenständliche Bewertung adaptiert werden!

6.3.14. TG-ABSTELLPLATZ NR. 64

Zur Einheit gehört auch der TG-Abstellplatz Nr. 64.

Es handelt sich um einen, dem üblichen Standard entsprechenden, Abstellplatz in der Tiefgarage, im Ausmaß von 13,18 m².

Die Betriebskosten des TG-Abstellplatzes sind in der Vorschreibung für die Wohnung bereits inkludiert, sie betragen € 8,84 inkl. USt. p.m. Dies ist ein im Vergleich sehr niedriger Wert.



23. Abbildung: Lage des TG-Abstellplatzes

7. BEWERTUNG

7.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt, den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache 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.

Weiters legt das Liegenschaftsbewertungsgesetz fest, dass für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Es wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung notwendig sein, so behaltet sich der Sachverständige vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

7.2. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Nachstehend findet sich eine kurze Beschreibung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren. Die genaue Verlautbarung der Verfahren aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) findet sich im Anhang wieder.

7.2.1. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sog. Vergleichswerte, zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Den Regelfall bildet der mittelbare bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen werden müssen.

Die im Rahmen des Vergleichs herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise sind zu bezeichnen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben. Die Kaufprei-

se müssen im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen, erzielt worden sein. Wurden die Kaufpreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart, so sind diese entsprechend den Preisschwankungen auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, welche durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden können.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis bei Eigentumswohnungen der Fall.

7.2.2. SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich dem gegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige den Wert beeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht, sowie die Beschaffungskosten für die Liegenschaft und die darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden potentiellen Käufergruppen von vorrangiger Bedeutung sind.

7.2.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache erzielt wurden. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Das Ertragswertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, die primär zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind oder dazu verwendet werden könnten.

7.3. Ermittlung des Verkehrswertes

7.3.1. MARKTEINSCHÄTZUNG, ZIELGRUPPE

Der Verkehrswert ist immer aus Sicht der Käufer zu beurteilen.

Aus Sicht des Sachverständigen kommen für das zu bewertende Objekt 2 Käufergruppen in Frage:

- a) Eigennutzer
- b) Anleger

Nachfolgend wird der Wert für beide Interessentengruppen erhoben, um zu sehen, von welcher Käufergruppe der höhere Preis gezahlt wird.

7.3.2. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich obliegt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens dem SV, der sich jedoch bei der Auswahl gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes am Stand der Wissenschaft und den Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr zu orientieren hat.

Wie oben dargestellt wird der Wert der Liegenschaft sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren ermittelt. Der anteilige Bodenwert der Wohnung wird jedoch in einem abgeleiteten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert des Abstellplatzes wird im Vergleichswertverfahren festgestellt.

7.3.3. UMSATZSTEUER

Die zu bewertende Einheit wurde ohne Umsatzsteuer erworben. Es ist daher sinnvoll, diese auch wieder ohne Umsatzsteuerbelastung zu verwerten. Die Einheit wird nachstehend unter der Voraussetzung der Umsatzsteuerbefreiung gem. § 6 Abs 1 Z9 lit a UStG bewertet.

7.3.4. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

Wie im Kapitel 3.2.1 dargelegt, kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis bei Wohnungen im selben Gebäude der Fall. Es ist anzumerken, dass aber auch für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt werden, da für die Preisgestaltung auch die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes, der Instandhaltungszustand, die Ausstattung, die Größe usw. ausschlaggebend sind. Zusätzlich kann es in Einzelfällen zu nicht im Kaufvertrag festgehaltenen Zahlungen gekommen sein und hängt der Kaufpreis auch stark von den Marktkennntnissen und vom Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien ab.

Im gegenständlichen Objekt wurden in den letzten 5 Jahren 3 Wohnungen verkauft. In der nachfolgenden Darstellung wurden die Preise auf den Bewertungsstichtag indexiert (Immobilienpreisspiegel der WKÖ, Preise für gebrauchte Wohnungen im Bezirk Innsbruck-Land). Die Loggias sind in diesem Fall voll in der Nutzfläche enthalten. Die im Kaufpreis enthaltenen Abstellplätze wurden mit einem Pauschalbetrag in Abzug gebracht. Es zeigt sich folgendes Bild:

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis index. €	index. Preis/m ² €	Adresse
1	Telfs	2196	2022	21.07.2022	2320	63,34	207.000,00	223.988,74	3.536,07	Top 75
2	Telfs	1007	2020	05.05.2020	2320	63,31	148.000,00	187.665,08	2.964,04	Top W 65
3	Telfs	1644	2024	10.07.2024	2320	90,24	175.000,00	176.642,23	1.957,43	Top 4
Durchschnitt									2.712,29	
Vergleichspreis						90,61		245.766,17		

24. Abbildung: Verkaufspreise Wohnungen auf derselben Liegenschaft

Es zeigen sich Verkaufspreise zwischen rd. € 1.957,00/m² und rd. € 3.536,00/m² und ergibt sich ein Durchschnittspreis von rd. € 2.712,00/m². Daraus errechnet sich ein Vergleichspreis für die gegenständliche Wohnung (ohne Abstellplatz) von rd. € 246.000,00.

Die breite Preispalette zeigt, dass der Vergleichspreis nicht einfach aus den erhobenen Verkaufspreisen ermittelt werden kann, aus diesem Grund erfolgt nachstehend eine Bewertung im Sachwertverfahren.

7.3.5. ERMITTLUNG DES BODENWERTES DER WOHNUNG IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN (RESIDUALWERT)

Der zur Ermittlung des Sachwertes heranzuziehende Bodenwert wird durch das Residualwertverfahren ermittelt.

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der Verkehrswert der Liegenschaft nach einer fiktiven neuen Bebauung. Der Verkehrswert wird durch den möglichen Verkaufspreis neu errichteter Wohneinheiten festgelegt.

Zur Ermittlung des möglichen Verkaufspreises neu errichteter Wohnungen wurden vom gezeichneten SV Kaufpreise von Neubauprojekten in der näheren Umgebung erhoben.

Die angegebenen Nutzflächen beinhalten auch Keller (mit 20,00% der Fläche), Balkone und Terrassen (mit 25,00% der Nutzfläche), Gärten (mit 10,00% oder 5,00% der Fläche) etc. Wenn in den Kaufpreisen TG-Plätze inkludiert waren, wurden diese in Abzug gebracht. Die Preise wurden auf den Bewertungsstichtag indexiert (Immobilienpreisspiegel der WKÖ, Preise für neu errichtete Wohnungen im Bezirk Innsbruck-Land).

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m ²	Adresse
1	Telfs	1852	2021	10.05.2021	1185	90,00	319.000,00	380.656,89	4.229,43	Top 20
2	Telfs	1486	2021	26.04.2021	1185	63,12	229.000,00	273.261,53	4.329,27	Top 22
3	Telfs	1426	2021	23.03.2021	1185	92,78	325.000,00	387.816,58	4.180,05	Top 28
4	Telfs	1142	2021	23.03.2021	1185	89,97	334.650,00	399.331,74	4.438,60	Top 34
5	Telfs	1138	2021	23.03.2021	1185	93,26	319.000,00	380.656,89	4.081,59	Top 21
6	Telfs	927	2021	10.02.2021	1185	74,47	235.000,00	280.421,22	3.765,41	Top 04
7	Telfs	934	2021	09.02.2021	1185	92,84	307.500,00	366.934,14	3.952,33	Top 07
8	Telfs	629	2021	21.01.2021	1185	90,03	315.000,00	375.883,76	4.175,33	Top 06
9	Telfs	471	2021	07.01.2021	1185	92,81	310.275,00	370.245,50	3.989,20	Top 14
10	Telfs	628	2021	29.01.2021	1185	89,97	325.000,00	387.816,58	4.310,61	Top 27
Durchschnitt									4.144,99	

25. Abbildung Verkaufspreise Weissenbachgasse 19, Telfs

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m ²	Adresse
1	Telfs	1109	2021	01.04.2021	180	42,30	191.800,00	228.871,44	5.410,16	W Top 5
2	Telfs	1109	2021	01.04.2021	180	25,57	76.000,00	90.689,41	3.547,06	W Top 2
3	Telfs	1109	2021	01.04.2021	180	72,09	285.000,00	340.085,30	4.717,25	W Top 3
4	Telfs	1109	2021	01.04.2021	180	27,24	125.000,00	149.160,22	5.475,48	W Top 4
Durchschnitt									4.837,16	

26. Abbildung Verkaufspreise Neubau Emat 13, Telfs

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m ²	Adresse
1	Telfs	931	2021	07.04.2020	2319	79,77	260.000,00	329.661,99	4.132,66	Top 06
2	Telfs	1429	2021	07.04.2020	2319	104,76	490.500,00	621.920,02	5.936,62	Top 09
3	Telfs	924	2021	26.03.2020	2319	78,76	293.500,00	372.137,67	4.724,96	Top 04
4	Telfs	932	2021	26.03.2020	2319	67,18	234.500,00	297.329,76	4.425,87	Top 03
5	Telfs	1087	2021	26.03.2020	2319	78,65	294.000,00	372.771,64	4.739,63	Top 08
6	Telfs	1419	2021	26.03.2020	2319	72,11	274.000,00	347.413,02	4.817,82	Top 01
7	Telfs	547	2021	26.03.2020	2319	80,01	261.500,00	331.563,89	4.144,03	Top 02
8	Telfs	797	2021	26.03.2020	2319	67,65	224.500,00	284.650,45	4.207,69	Top 07
9	Telfs	835	2021	26.03.2020	2319	72,35	253.500,00	321.420,44	4.442,58	Top 05
Durchschnitt									4.675,82	

27. Abbildung Verkaufspreise Neubau Wohnungen, Puelacherweg 48, Telfs

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m ²	Adresse
1	Telfs	2780	2022	05.12.2022	4318	86,17	278.655,00	299.173,40	3.472,04	W Top A1
2	Telfs	1407	2022	13.06.2022	4318	82,48	424.800,00	456.079,60	5.529,68	W Top A6
3	Telfs	588	2022	24.02.2022	4318	120,29	579.800,00	622.492,82	5.175,11	W Top B5
4	Telfs	277	2022	20.01.2022	4318	83,23	413.900,00	444.376,99	5.339,05	W Top B3
5	Telfs	3146	2021	16.12.2021	4318	94,60	438.300,00	523.015,40	5.528,73	W Top A3
6	Telfs	3146	2021	16.12.2021	4318	78,38	327.000,00	390.203,14	4.978,45	W Top B1
7	Telfs	3146	2021	26.11.2021	4318	69,97	313.100,00	373.616,52	5.339,63	W Top A1
8	Telfs	3146	2021	26.11.2021	4318	96,21	497.400,00	593.538,35	6.168,97	W Top A5
9	Telfs	3146	2021	26.11.2021	4318	77,22	400.000,00	477.312,71	6.181,21	W Top B6
10	Telfs	3146	2021	19.11.2021	4318	102,86	530.900,00	633.513,29	6.159,11	W Top A4
11	Telfs	3146	2021	19.11.2021	4318	96,24	504.900,00	602.487,97	6.260,20	W Top B4
12	Telfs	3146	2021	18.11.2021	4318	57,31	271.100,00	323.498,69	5.644,96	W Top B2
13	Telfs	3146	2021	18.11.2021	4318	64,15	289.300,00	345.216,42	5.381,23	W Top A2
Durchschnitt									5.485,99	

28. Abbildung Verkaufspreise Neubau Wohnungen, Weissenbachgasse 34, Telfs

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m ²	Adresse
1	Telfs	451	2023	10.02.2023	1780	94,35	449.000,00	469.559,34	4.976,68	Top 15
2	Telfs	345	2023	28.11.2022	1780	44,68	215.000,00	230.831,25	5.166,32	Top 24
3	Telfs	2835	2022	20.10.2022	1780	94,36	485.000,00	520.712,35	5.518,24	Top 35
4	Telfs	2518	2022	20.09.2022	1780	90,21	420.000,00	450.926,15	4.998,49	Top 13
5	Telfs	2519	2022	24.08.2022	1780	86,27	469.000,00	503.534,21	5.836,99	Top 33
6	Telfs	2399	2022	16.08.2022	1780	41,41	207.580,00	222.864,88	5.382,43	Top 11
7	Telfs	1919	2022	30.06.2022	1780	43,39	234.220,00	251.466,49	5.796,03	Top 31
8	Telfs	2019	2022	15.06.2022	1780	93,03	425.000,00	456.294,32	4.904,76	Top 12
9	Telfs	1899	2022	15.06.2022	1780	93,06	435.000,00	467.030,66	5.018,76	Top 22
10	Telfs	1918	2022	15.06.2022	1780	86,25	399.606,85	429.031,38	4.974,16	Top 23
11	Telfs	1330	2022	11.05.2022	1780	43,45	199.000,00	213.653,11	4.916,99	Top 21
12	Telfs	2102	2022	11.05.2022	1780	44,74	218.000,00	234.052,15	5.231,85	Top 34
13	Telfs	1768	2022	11.05.2022	1780	46,12	215.000,00	230.831,25	5.005,56	Top 14
14	Telfs	1629	2022	06.05.2022	1780	93,03	455.000,00	488.503,33	5.251,31	Top 32
15	Telfs	1759	2022	26.04.2022	1780	94,30	425.000,00	456.294,32	4.838,75	Top 25
Durchschnitt									5.167,57	

29. Abbildung Verkaufspreise Neubau Wohnungen, Untermarktstraße 42-44, Telfs

Es zeigen sich durchschnittliche Verkaufspreise zwischen rd. € 4.145,00/m² und rd. € 5.486,00/m².

Ausgehend von dieser Recherche, unter Berücksichtigung der jüngsten Preisentwicklungen, wird der mögliche Verkaufspreis für eine neu errichtete Wohnung in der gegenständlichen Lage mit € 5.250,00/m² anrechenbare Nutzfläche festgelegt.

Ausgehend von diesem möglichen Verkaufspreis werden alle Kosten, die für die Errichtung der Wohnung anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Errichtungskosten ergibt den möglichen Grundkostenanteil, den ein Bau-träger für die Wohnnutzfläche zu zahlen bereit ist.

Die für dieses Verfahren angesetzten Errichtungskosten gehen – gemäß dem gewählten Preisansatz – von der Errichtung des Gebäudes in normaler Ausführung aus. Die Errichtungskosten lassen sich aus der vom Sachverständigenverband herausgegebenen Baukostentabelle ableiten, die weiteren angesetzten Parameter entsprechen den Erfahrungswerten des Sachverständigen aus seiner Berufstätigkeit.

Bis vor kurzem wurde in den meisten Bewertungsgutachten bei bebauten Grundstücken ein Bebauungsabschlag vorgenommen. Gemäß neueren Empfehlungen des Sachverständigenverbandes wird ein genereller Bebauungsabschlag nicht mehr empfohlen. Bei durchschnittlicher marktüblicher Bebauung eines Grundstückes ist ein Abschlag nicht gerechtfertigt. Das gegenständliche Grundstück ist marktüblich bebaut. Aus diesen Gründen erfolgt keine weitere Marktanpassung.

Für die gegenständliche Wohnung lässt sich der Grundstücksanteil pro m² anrechenbarer Nutzfläche wie folgt ermitteln:

Ermittlung der anrechenbaren Nutzfläche:

Nutzung	Nfl.	Faktor	anrechenbare Nfl.
Wohnnutzfläche	84,02	1,00	84,02
Loggia	5,48	0,40	2,19
Kellerabteil Nr. 62	5,56	0,20	1,11
Summe anrechenbare Nfl.	95,06		87,32

Ermittlung der Herstellungskosten

Richtwert:

Richtpreise für Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten gem. SV-Verband (inkl. Ust.):

für Mehrwohnhäuser bei normaler Ausstattung 3.600,00 €

angesetzter Richtwert 3.600,00 €

Ermittlung des Bodenwertes/m² anrechenbarer Nutzfläche:

Verkaufspreis Wohnung/m ²	5.250,00 €		
abzüglich Errichtungskosten Wohnung inkl. NK inkl. Ust.	- 3.600,00 €		siehe Nebenrechnung
abzüglich Erschließungskosten	- 108,00 €	3,00%	der Herstellungskosten
abzüglich Marketing und Verwertung	- 36,00 €	1,00%	der Herstellungskosten
abzüglich Projektmanagement	- 72,00 €	2,00%	der Herstellungskosten
abzüglich Zwischenfinanzierung	- 216,00 €	6,00%	der Herstellungskosten
abzüglich Bauträgerspanne und Reserve	- 630,00 €	12,00%	des Verkaufspreises
Bodenwert inkl. Nebenkosten/m² anrechenbarer Nfl.	588,00 €		

7.3.6. ERMITTLUNG DES SACHWERTES DER WOHNUNG:

Im Sachwertverfahren werden die durchschnittlichen Neuanschaffungskosten in vergleichbarer Lage und Größe in Ansatz gebracht, also welcher Preis müsste bei einem Neubauprojekt für eine Wohnung in dieser Lage und dieser Nutzfläche bezahlt werden.

Jedes Gebäude verliert durch Alterung und Abnutzung an Wert. Deshalb müssen von den Neubaukosten Abschläge des Alters wegen vorgenommen werden. Dazu wird die Restnutzungsdauer, ausgehend von der normal üblichen Nutzungsdauer und vom Alter des Gebäudes, angenommen. Bei Mehrwohnhäusern geht man von einer üblichen Nutzungsdauer von 60 - 70 Jahren aus. Erfahrungsgemäß kann vom Höchstwert dieser Bandbreite, von 70 Jahren, ausgegangen werden.

Das gegenständliche Gebäude wurde im Jahr 1975 errichtet, d.h. es ist zum Bewertungszeitpunkt 50 Jahre alt und die Restnutzungsdauer würde nur noch 20 Jahre betragen. Das Gebäude wurde laufend instandgehalten, es ist davon auszugehen, dass es noch länger als 20 Jahre bestehen wird. In einem solchen Fall ist ein fiktives Baujahr anzusetzen. Das fiktive Baujahr wird auf Grundlage des Anteils der sanierten Gewerke an den Gesamtherstellungskosten ermittelt. Dabei wird auch von einer Sanierung der Wohnung, zumindest der Fußböden und der Ausstattung, nach dem Ankauf ausgegangen (im Gegenzug werden dafür Sanierungskosten abgezogen, siehe Kap. 7.3.9.).

Ermittlung des fiktiven Baujahres

Gewerk	%-Anteil an HK	Baujahr 1976	Baujahr 2000	Baujahr 2009	Baujahr 2013	Baujahr 2025
Konstruktion	25,00%	25,00%				
Dach	8,00%				8,00%	
Fassaden	9,00%	9,00%				
Fenster- und Außentüren	8,00%	2,00%		6,00%		
Innentüren	4,00%	4,00%				
Fußböden	6,00%	2,00%				4,00%
Nassräume	4,00%	4,00%				
Sanitärausstattung	7,00%	7,00%				
Heizung, Lüftung	12,00%		12,00%			

Elektroinstallationen	9,00%	9,00%				
Sonstige Ausstattung	4,00%	2,00%				2,00%
Energieeffizienz	4,00%	4,00%				
Summen	100,00%	68,00%	12,00%	6,00%	8,00%	6,00%
anteiliges Baujahr	1.986,76	1.343,68	240,00	120,54	161,04	121,50
fiktives Baujahr	1986					

Ermittlung der Alterswertminderung

Baujahr	1975
fiktives Baujahr	1986
Nutzungsdauer gesamt	70
Ende Nutzungsdauer	2056
Bewertungsjahr	2025
Restnutzungsdauer	31
Alterswertminderung in %	55,71%
Zeitwert des Gebäudeanteils	44,29%

Insbesondere bei Eigennutzern wird im Regelfall besonderes Augenmerk auf die Verwirklichung der eigenen Vorstellungen gelegt, dies gilt speziell für die Ausführung, die Materialwahl, die Grundrisslösung etc. Ein Käufer rechnet hier für allfällige Adaptierungs- und Umbauarbeiten einen Abschlag ein, um seinen persönlichen Geschmack realisieren zu können bzw. honoriert bestimmte Ausstattungsmerkmale nicht, man spricht vom verlorenen Bauaufwand. Bei der gegenständlichen Wohnung werden folgende Abschläge vorgenommen:

- 5,00% für den etwas unvorteilhaften Grundriss (nur 2 Schlafzimmer bei 84 m² Gesamtgröße)

Summe der Auf- und Abschläge: -5,00%

Einrichtungsgegenstände sind nicht vom Auftrag umfasst und bleiben daher außer Ansatz.

Aus den oben dargestellten Prämissen ergibt sich der nachfolgende Sachwert der Wohnung:

Ermittlung des Sachwertes

anzusetzende Nutzfläche (m ²)	87,32	
Preis für neugebaute Wohnung/m ²	5.250,00 €	
Neuwert der Wohnung	458.451,00 €	
abzüglich Bodenwert	- 51.346,51 €	
Neubauwert der Wohnung	407.104,49 €	
abzüglich Wertminderung infolge Alters	- 226.815,36 €	-55,71%

abzüglich Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands	- 20.355,22 €	-5,00%
Bauwert der Wohnung	159.933,91 €	
zuzüglich Bodenwert	51.346,51 €	
Sachwert der Wohnung	211.280,42 €	
Sachwert gerundet:	211.300,00 €	
Sachwert/m ² anrechenbare Wohnfläche	2.419,72 €	
Sachwert/m ² Wohnnutzfläche	2.514,88 €	

7.3.7. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache erzielt werden. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen.

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

Die marktkonforme Miete wurde bereits im Kap. 2.6.13. ermittelt und wird nachfolgend angesetzt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 3,0% vom Rohertrag berücksichtigt.

Die Kosten für die Instandhaltung werden gemäß Erfahrungswerten mit € 15,00/m² p.a. in Ansatz gebracht.

Bei der Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes für die Ertragswertberechnung orientiert sich der SV an der Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen. Die vom Verband getroffenen Empfehlungen zur Wahl des Kapitalisierungszinssatzes sind vor dem Bewertungsstichtag in der Ausgabe 2/2024 neu angepasst worden. Bei Wohnimmobilien in guter Lage wird ein Zinssatz in einer Bandbreite von 2,50% - 4,50% empfohlen. Erfahrungsgemäß kann der Kapitalisierungszinssatz mit 2,50% in der niedrigsten Bandbreite der Empfehlungen angesetzt werden. Dabei ergibt sich eine plausible Bruttorendite von rd. 4,98%

Der Liegenschaftsreinertrag ist in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen. Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt, d.h. ewig nutzbar, so dass sich der Verzinsungsbetrag für den Bodenwert als Jahreswert einer ewigen Rente errechnet. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt den Jahresbetrag einer Zeitrente dar, dabei ist von der Restnutzungsdauer der Immobilie auszugehen.

Aus den vorstehenden Prämissen lässt sich folgender Ertragswert der Wohnung ermitteln:

Ermittlung des Ertragswertes der Wohnung:

Miete Wohnung p.m.	805,50 €	exkl. Betriebskosten exkl. Umsatzsteuer
Miete/Rohertrag pro Jahr	9.666,00 €	
Mietausfall	- 289,98 €	3,00%
Instandhaltung	- 1.309,86 €	15,00
Jahresreinertrag	8.066,16 €	
Kapitalisierungszinsfuß	2,50%	
Grundanteil	51.346,51 €	
Jahresreinertrag Bodenwert	1.283,66 €	
Gebäudeanteil am Reinertrag	6.782,50 €	
Vervielfältiger laut Tabelle	21,40	
Ertragswert Gebäudeanteil	145.114,29 €	
Ertragswert	196.460,80 €	
Ertragswert gerundet	196.500,00 €	
Ertragswert/m ² anrechenbare Wohnfläche	2.067,12 €	
Ertragswert/m ² reine Wohnfläche	2.338,73 €	
Bruttorendite auf Ertragswert	4,92%	

7.3.8. VERGLEICHSWERT DES KFZ-ABSTELLPLATZES

Die Preise von KFZ-Abstellplätzen und Garagen sind gut miteinander vergleichbar, daher werden diese meist zu Vergleichswerten gehandelt.

Bei den oben dargestellten Neubauprojekten wurden die TG-Stellplätze zu Kaufpreisen zwischen € 23.000,00 und € 26.000,00 verkauft.

In der näheren Umgebung wurden (gebrauchte) Abstellplätze zu folgenden Kaufpreisen verkauft:

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Kaufpreis [€]	Anzahl	Preis/Stellpl.	Adresse
1	Telfs	1277	2024	11.09.2023	4257	20.131,80	1,00	20.131,80	Klaus-Liebmann-Weg 2 W Autoeinstellplatz Top AE 20
2	Telfs	1445	2024	14.06.2023	4257	20.131,80	1,00	20.131,80	Klaus-Liebmann-Weg 2 Autoeinstellplatz Top AE 9
3	Telfs	1358	2024	24.03.2023	4257	16.776,51	1,00	16.776,51	Klaus-Liebmann-Weg 2 W Autoeinstellplatz Top AE 19
4	Telfs	771	2023	23.03.2023	175	22.000,00	1,00	22.000,00	Niedere-Munde-Straße 18 Parkplatz 116
5	Telfs	183	2023	12.01.2023	175	42.000,00	2,00	21.000,00	Niedere-Munde-Straße 18 KFZ-AP 23 + 22
6	Telfs	1658	2021	10.05.2021	179	22.800,00	1,00	22.800,00	Pfarrer-Gritsch-Straße 19c PKW TG AP Top 23
7	Telfs	2902	2020	03.12.2020	2365	15.000,00	1,00	15.000,00	Puelacherweg 46a Abstellplatz Top TG 11
8	Telfs	2837	2021	10.11.2021	1324	14.000,00	1,00	14.000,00	Giessenweg 4 AAP 3
9	Telfs	454	2023	22.02.2023	3227	20.000,00	1,00	20.000,00	Anton-Auer-Straße 7 TG AP T 35
10	Telfs	2694	2022	06.10.2022	2485	20.000,00	1,00	20.000,00	Anton Auer Straße 8 AEP 2
11	Telfs	941	2020	12.03.2020	2823	25.000,00	1,00	25.000,00	Anton-Auer-Straße 6c KFZ-AP 06
12	Telfs	1092	2020	14.05.2020	2823	22.000,00	1,00	22.000,00	Anton-Auer-Straße 6b Top AP15
13	Telfs	1473	2024	28.05.2024	2823	22.500,00	1,00	22.500,00	Anton-Auer-Straße 6c W KFZ-TG 37
Durchschnitt								20.167,15	

30. Abbildung: Verkaufspreise Abstellplätze

Auf Grundlage dieser Recherche wird der Vergleichswert des TG-Platzes mit € 20.000,00 festgelegt.

Vergleichswert TG-Abstellplatz

Vergleichswert TG-Abstellplatz	20.000,00 €
Vergleichswert TG-Abstellplatz Nr. 64	20.000,00 €

7.3.9. BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Grundbuch sind keine Rechte oder Lasten eingetragen, die gesondert zu berücksichtigen wären.

Aus den Unterlagen der Hausverwaltung sind auch keine Informationen ableitbar, die in der Bewertung zu berücksichtigen sind.

Wie in Kap. 6.3.11. angeführt, ist die Wohnung in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aus diesem Grund sind noch Sanierungskosten anzusetzen. Diese werden pauschal mit € 500,00/m² angesetzt.

Ermittlung des Instandhaltungsrückstaus

Nutzfläche der Wohnung	84,02
Ansatz Instandhaltungsrückstau/m ²	500,00 €
Summe Instandhaltungsrückstau	42.010,00 €
Summe Instandhaltungsrückstau gerundet	42.000,00 €

Die tatsächlichen Kosten für solche Sanierungen hängen ganz wesentlich von den Vorstellungen, dem Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, so dass die Kosten nur schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für

diese Kosten durch den SV ist nur als Richtwert zu betrachten, diese können sich ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

7.3.10. MARKTANPASSUNG

Kern der Ableitung von Verkehrswerten aus den Ergebnissen von Sach- und / oder Ertragswerten ist die Anpassung an die gegenwärtige Marktlage. Hierbei dürfen grundsätzlich nur Zu- oder Abschläge angewandt werden die nicht bereits bei den Eingangsparametern der Bewertung berücksichtigt wurden.

Die ermittelten Werte entsprechen den Marktverhältnissen, es ist keine weitere Anpassung notwendig.

7.3.11. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Sachwert ist höher als der Ertragswert. Die Wohnung wird von Eigennutzern nachgefragt werden, daher kann der höhere Sachwert angesetzt werden. Der Instandhaltungsrückstau ist vom Sachwert in Abzug zu bringen. Der Vergleichswert des Abstellplatzes ist zum Sachwert hinzuzurechnen.

Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert der Einheit	211.300,00 €
abzüglich Instandhaltungsrückstau	- 42.000,00 €
zuzüglich Vergleichswert des TG-Abstellplatzes	20.000,00 €
Verkehrswert Top 64	189.300,00 €

Der Verkehrswert beinhaltet keine Einrichtungsgegenstände!

Schlussbemerkung:

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“. Dies setzt auch eine realistische, angemessene Zeit für die Verkaufsbemühungen sowie ein freundliches Marktumfeld voraus. Bei einem Verkauf unter Zeit- oder sonstigem Druck oder zur Unzeit wird unter Umständen nur ein geringerer Preis erzielt werden können. Bei entsprechend positivem Zusammentreffen von Marktfaktoren ist auch eine Abweichung nach oben möglich.

Der Wert jeder Liegenschaft bewegt sich in einer Bandbreite, wobei die Bandbreite noch richtiger Bewertungen in der Größenordnung von +/- 10% - 15% liegt. Das Ziel jedes Sachverständigen muss es sein, die Bewertung so durchzuführen, dass der ermittelte Verkehrswert in der Mitte dieser Bandbreite liegt. Die Angabe dieser Bandbreite ist im Allgemeinen nicht üblich. Bei einem beabsichtigten Kauf oder Verkauf erscheint es dem unterfertigten Sachverständigen jedoch sinnvoll, den Auftraggeber über diese Bandbreite aufzuklären.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der recherchierten und bekannten Fakten. Sollten neue wertrelevante Informationen oder Fakten auftauchen bzw. bekannt werden, behält sich der SV eine Korrektur der Bewertung vor.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Christian Peer
Innsbruck, am 27.08.2025

8. FOTOS



Ansicht Ost



Ansicht Süd-Ost



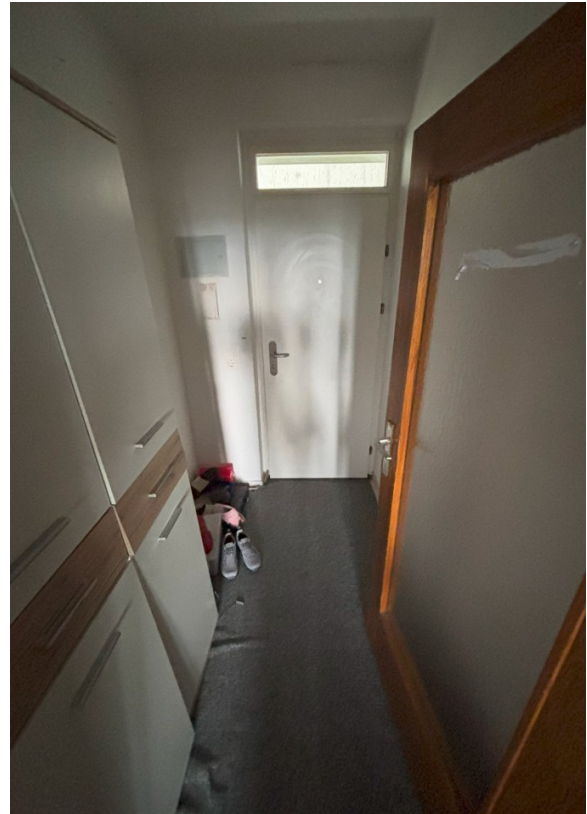
Eingang Stiegenhaus



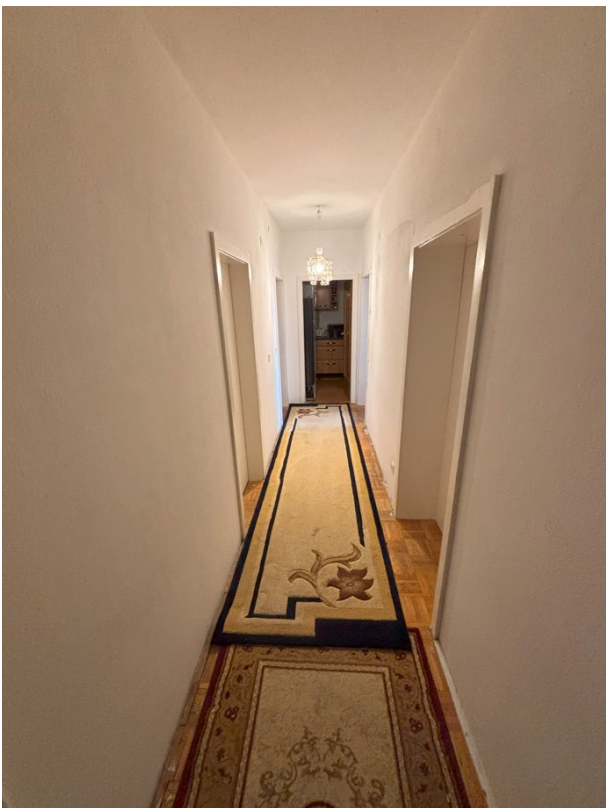
Laubengang



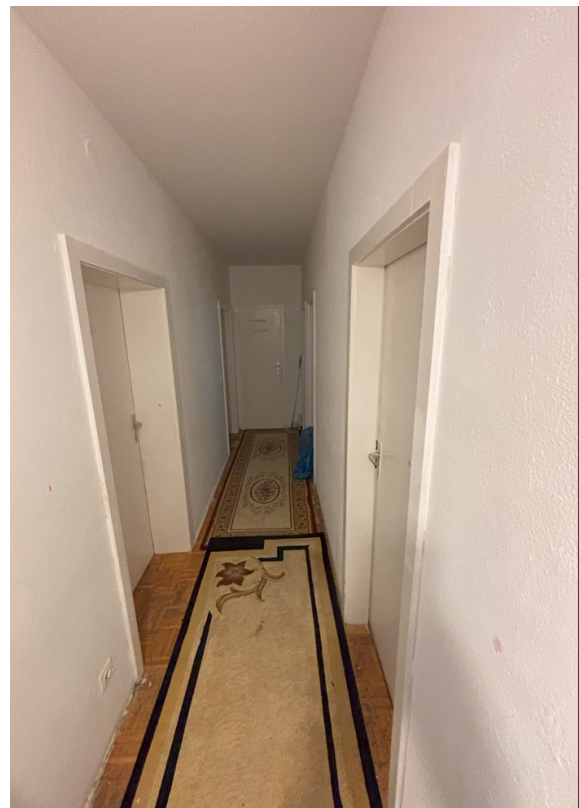
Wohnungstüre



Windfang



Gang



Gang



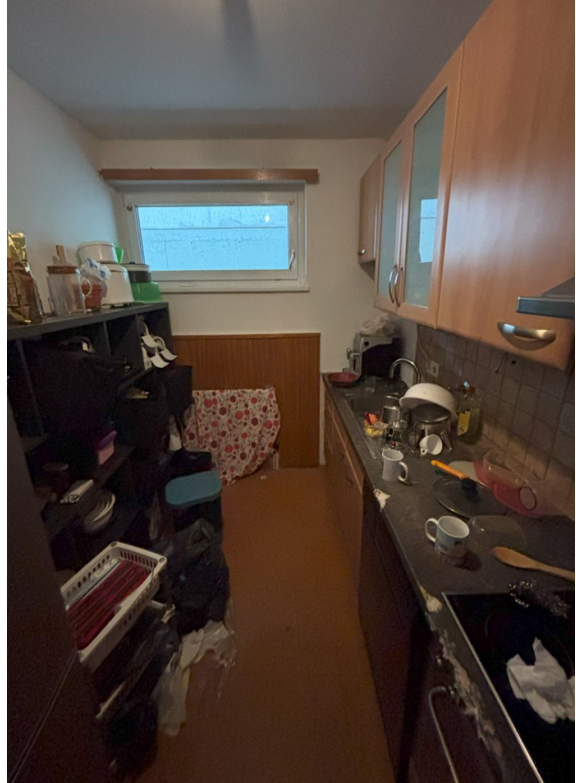
Wohnraum



Wohnraum



Küche



Küche



Abstellraum



Bad



Bad



WC



Zimmer



Zimmer



Loggia



Kellerabteil



Kellerabteil



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich

9. AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ

Liegenschaftsbewertungsgesetz

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare

Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) 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).

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

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

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

Sachwertverfahren

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

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.