



Geschäftszahl: 23 E 2991/25a

Bezirksgericht Innsbruck
Abteilung 20

Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

Betreibende Partei:
Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft

Sparkassenplatz 1
6020 Innsbruck
Firmenbuchnummer 045551m

Verpflichtete Partei:
Univ. Doz. Dr. Bernd Oberhofer
Rechtsanwalt

Maximilianstraße 9
6020 Innsbruck

vertreten durch:

Rechtsanwälte GmbH
Altenweisl Wallnöfer
Watschinger Zimmermann

Fallmerayerstraße 8/DG
6020 Innsbruck

**GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES
90/1750-TEL ANTEILE, B-LNR. 25
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP W 4)**



EZ 55 GRUNDBUCH 81136 WILTEN

Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112
E-mail: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

LIEGENSCHAFT
EZ 55 GRUNDBUCH 81136 WILTEN



WOHNUNG TOP W 4
SCHÖPFSTRASSE 6B, 6020 INNSBRUCK

Der **Verkehrswert** der **Wohnung Top W 4 (EZ 55 Grundbuch 81136 Wilten; 90/1750-tel Anteile, B-LNr 25)** in **6020 Innsbruck, Schöpfstraße 6b** beträgt zum **Bewertungsstichtag 03.10.2025** gerundet insgesamt

€ 302.000,00

(in Worten: **Euro dreihundertzweitausend**)

Zum **Bewertungsstichtag** war in der **Wohnung kein Zubehör** vorhanden.

Hinweis:

Der vorhin für das Bewertungsobjekt ausgewiesene Verkehrswert hat lediglich unter der Voraussetzung **Gültigkeit**, dass **Wohnungseigentum** auf der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft rechtswirksam begründet** wurde.

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiters wurden auch keine Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden und auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Dem Gutachten 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. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass das Kellergeschoß verschlossen war und auf Grund der Nichtanwesenheit der verpflichteten Partei auch keine Möglichkeit bestand, dass die Zugangstür in das Kellergeschoß aufgesperrt werden konnte. Ob ein Kellerraum / Kellerabteil von der Wohnung Top W 4 tatsächlich benutzt wird oder bisher benutzt wurde, ergibt sich für den gefertigten SV nicht. Weder in der Vorentscheidung des Stadtmagistrates Innsbruck vom 06.05.1960 (siehe Beilage 4), noch im Wohnungseigentumsvertrag vom 14.10.1960 (siehe Beilage 6), noch im Kaufvertrag vom 02.05.2017 (siehe Beilage 8) ist ein Hinweis enthalten, dass der bewertungsgegenständlichen Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet ist. Lediglich aus den aus dem Bauakt erhobenen Plänen, ergibt sich, dass im Kellergeschoß Kellerabteile bestehen.

Bei Bewertungsobjekten kann immer wieder eine Abweichung der tatsächlichen Ausführung von genehmigten Plänen u. dgl. festgestellt werden. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt konnten beim Ortsaugenschein Abweichungen beim WC und dem Bad und dem anschließenden Raum festgestellt werden, die im Inneren durch den Abbruch von Zwischenwänden und einer neuen Grundrisslösung verändert wurden.

Hingewiesen wird auch, dass die Loggia gesamt verschlossen ist. Laut Mitteilung des Bauamtes des Magistrates der Stadt Innsbruck, liegen dazu keine Unterlagen auf.

Insgesamt befindet sich die Wohnung größtenteils in einem Rohbauzustand. Insgesamt besteht ein umfassender Sanierungsbedarf in der Wohnung und kann diese auf Grund des bestehenden Zustandes derzeit für Wohnzwecke nicht genutzt werden.

Die Flächenangaben der bewertungsgegenständlichen Wohnung werden aus dem in der Wohnung vorgefundenen Grundrissplan entnommen, der dem bei der Befundaufnahme vorgefundenen Grundriss entspricht. Die in den Grundrissplan eingetragenen Maße wurden lediglich stichprobenartig nachgeprüft und es konnte festgestellt werden, dass die Gesamtnutzfläche von der Gesamtfläche laut vorgefundenem Grundrissplan abweicht.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird auch, 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.¹

Aufgrund der volatilen Situation am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung und der Vorgaben der Banken für die Immobilienfinanzierungen, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Verkehrswerte stichtagsbezogen ermittelt wurden und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehenden Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

¹ ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGGEBER	1
2	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
3	ZWECK DES GUTACHTENS	1
4	BETREIBENDE PARTEI	1
5	VERPFLICHTETE PARTEI	1
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	1
7	BEFUND	4
7.1	Grundbuchsdaten	4
7.2	Lage und Infrastruktur	5
7.3	Widmung, Aufschließung und Anschlüsse	10
7.3.1	Flächenwidmung	10
7.3.2	Gefahrenzone	10
7.3.3	Sonnenstunden	11
7.3.4	Umgebungsärm	11
7.3.5	Luftgüte	12
7.3.6	Anschlüsse	13
7.4	Rechte und Lasten	13
7.5	Beschreibung des Gebäudes	14
7.5.1	Wohnungseigentum	15
7.5.2	Nutzwerte und Nutzfläche	16
7.5.3	Grundrissplan Top W 4	17
7.5.4	Heizung - Warmwasser	19
7.5.5	Energieausweis	20
7.5.6	Allgemeinzustand Gebäude	20
7.5.7	Barrierefreiheit	22
7.5.8	Hausverwaltung - Rücklage - Betriebskosten	22
7.5.9	Bestandsverhältnis	23
7.6	Detailbeschreibung Wohnung Top W 4	24
7.7	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	49
7.8	Ermittlung der Nutzflächen	51
8	BEWERTUNG	52
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	52
8.2	Verkehrswert Wohnung Top W 4	53
8.2.1	Auswahl der Vergleichsobjekte	53
8.2.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung	55
8.2.3	Sanierungskosten	56
8.2.4	Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top W 4	56
8.3	Dingliche Rechte und Lasten	56
8.4	Zubehör	56
9	GUTACHTEN	57
10	BEILAGENVERZEICHNIS	58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Google Maps	6
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung	10
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Gefahrenzonen	10
Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation	11
Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden	11
Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Umgebungslärm	12
Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Luftgüte.....	12
Abbildung 8: Grundrissplan Wohnung Top W 4 - Bauakt	17
Abbildung 9: Grundrissplan Wohnung Top W 4 - Umbauplan	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Wohnung Top W 4	51
Tabelle 2: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m ² Nutzfläche.....	54
Tabelle 3: Verkehrswert Wohnung TOP W 4	56

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten Urschrift, 12 Beilagen, 88 Fotos und wird digital an den Auftraggeber übermittelt.

© Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz 2025

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20,
Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck

laut Auftrag vom 29.07.2025 und 11.09.2025 zur Schätzung der Liegenschaft Grundbuch 81136 Wilten, EZ 55, 90/1750-tel Anteile, B-LNr 25 (damit untrennbar verbunden WE an der Wohnung Top W 4)

2 Bewertungstichtag

03.10.2025 als Tag der örtlichen Besichtigung und Befundaufnahme

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 4 (90/1750-tel Anteile, B-LNR 25) in EZ 55 GB 81136 Wilten im Zwangsversteigerungsverfahren.

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2 ist der Verkehrswert jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

4 Betreibende Partei

Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft

Sparkassenplatz 1
6020 Innsbruck
Firmenbuchnummer 045551m

vertreten durch:

Altenweisl Wallnöfer Watschinger Zimmermann Rechtsanwälte GmbH
Fallmerayerstraße 8/DG
6020 Innsbruck

5 Verpflichtete Partei

Univ. Doz. Dr. Bernd A. Oberhofer, Rechtsanwalt

Maximilianstraße 9
6020 Innsbruck

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

- Besichtigung und Befundaufnahme am 03.10.2025
- Grundbuchsauszug vom 18.11.2025

- Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 18.04.1967, VI-9464/1966 (Wiederaufbau des Hauses Andreas-Hofer-Straße 20) samt Grundrissplänen, Ansichten und Schnitt
- Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 04.02.1970, VI-8395/1968, Benützungsbewilligung Schöpfstraße 6b (Wiederaufbau des Hauses Andreas-Hofer-Straße 20 nunmehr Schöpfstraße 6b) Nutzwertgutachten des SV Dr. Hans Hauswurz vom 25.01.2019 samt Parifizierungsplänen vom 07.05.2019
- Vorentscheidung des Stadtmagistrates Innsbruck vom 06.05.1960, Festsetzung der Jahresmietwerte
- Wohnungseigentumsvertrag vom 07.11.1960 (TZ 5961/60)
- Kaufvertrag vom 20.10.1960 (TZ 5961/60); Ankauf der bebauten Liegenschaft durch Interessengemeinschaft für den Wiederaufbau des Hauses Andreas-Hofer-Straße 20
- Vereinbarung vom 17.12.1992, Pkt. 4), Aufteilung der Aufwendungen (TZ 87/1994), C-LNR 27
- Kaufvertrag vom 02.05.2017, Kauf der Wohnung Top W 4 durch den Verpflichteten
- E-Mail vom 24.10.2025, Hausverwaltung Dr. Moll & Punt OHG, 6020 Innsbruck, Amraser Straße 63: Jahresabrechnungen 2022, 2023 und 2024, Vorschreibungen 2025, Rücklage, Zustandsbericht Gebäude, Protokoll der EV vom 16.02.2023
- Energieausweis Schöpfstraße 6b Innsbruck_Wohnflächen_06.04.2020
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Stadt Innsbruck; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Bauamt der Stadt Innsbruck
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol

❖ Fachliteratur²

- *Hauswurz/Prader*, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag (2014)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- *Stabentheiner*, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage

² Die seitens des Gutachters verwendeten Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

- *Ross/Brachmann/Holzner*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

◆ **Tag der Besichtigung und Befundaufnahme**

03.10.2025 um 10:00 Uhr - 11:15 Uhr

◆ **Teilnehmer am Ortstermin**

1. Herr **Thomas HÖLLWARTH**, Gerichtsvollzieher BG Innsbruck
2. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen

◆ **Umfang der Besichtigung**

Sämtliche Räumlichkeiten der Wohnung Top W 4, verglaste Loggia, Zugang und Zufahrt zum Gebäude 6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 20 und Schöpfstraße 6b, Eingang in das Gebäude mit der Adresse Schöpfstraße 6b, Stiegenhaus mit Aufzug und Gangbereich vor dem Wohnungseingang im 2. Obergeschoß, Zugang zum nordseitigen Außenbereich im Erdgeschoß.

Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen der Wohnung Top W 4 konnten ungehindert zugegangen werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme ohne Einschränkung möglich war.

Hinweis:

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass das Kellergeschoß verschlossen war und auf Grund der Nichtanwesenheit der verpflichteten Partei auch keine Möglichkeit bestand, dass die Zugangstür in das Kellergeschoß aufgesperrt werden konnte. Ob ein Kellerraum / Kellerabteil der Wohnung Top W 4 tatsächlich zugeordnet ist, ergibt sich für den gefertigten SV nicht.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der
Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 18.11.2025 ist die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 im Grundbuch 81136 Wilten des Bezirksgerichtes Innsbruck unter der Einlagezahl 55 einverleibt. Betreffend das Bewertungsobjekt besteht folgender Grundbuchsstand:

```
KATASTRALGEMEINDE 81136 Wilten                               EINLAGEZAHL 55
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*****
Letzte TZ 6884/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    299          GST-Fläche           414
          Bauf.(10)                 367
          Bauf.(20)                 47  Andreas-Hofer-Straße 20
                                   Schöpfstraße 6b

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
  1 a Stand 1904 die nördliche Giebelmauer des Gst 299 ist ein
    gemeinschaftliches Eigentum zwischen Gst 299 und Gst 298, letztere in
    EZ 53
  2 a 4906/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 299
***** B *****
25 ANTEIL: 90/1750
  Dr. Bernd Axel Oberhofer
  GEB: 1961-06-22 ADR: Schöpfstraße 6B, Innsbruck 6020
  a 5961/1960 Wohnungseigentum an W 4
  b 8780/2017 IM RANG 4814/2017 Kaufvertrag 2017-05-02 Eigentumsrecht
***** C *****
27 a 87/1994 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem
    § 19 WEG gem Pkt 4) Vereinbarung vom 1992-12-17
55  auf Anteil B-LNR 25
    a 8780/2017 Pfandurkunde 2017-05-09
      PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 325.000,--
      für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
      (FN 45551m)
    b gelöscht
60  auf Anteil B-LNR 25
    a 11840/2021 Zahlungsauftrag 2020-07-24, Zahlungsauftrag
      2020-08-06
      PFANDRECHT                                 vollstr EUR 1.416,--
      Kosten EUR 109,40 für Republik Österreich,
      Einbringungsstelle Wien (23 E 4540/21i)
63  auf Anteil B-LNR 25
    a 1422/2024 Rückstandsausweis 2024-02-07
      PFANDRECHT                                 vollstr EUR 32.452,78
      Kosten EUR 1.528,40 für Republik Österreich, Finanzamt
      Österreich (23 E 669/24d)
    b 1422/2024 Simultan haftenden Liegenschaften
      EZ 55 KG 81136 Wilten
      EZ 2667 KG 81313 Zirl
      EZ 1274 KG 75101 Dellach
      EZ 1275 KG 75101 Dellach
```

- 65 auf Anteil B-LNR 25
a 606/2025 Rückstandsausweis 2025-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 23.125,92
Kosten EUR 1.161,80 für Republik Österreich, Finanzamt
Österreich (23 E 340/25y)
b 606/2025 Simultan haftenden Liegenschaften
EZ 55 KG 81136 Wilten
EZ 2667 KG 81313 Zirl
EZ 1274 KG 75101 Dellach
EZ 1275 KG 75101 Dellach
EZ 203 KG 75101 Dellach
- 66 auf Anteil B-LNR 25
a 6052/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 140.000,-- samt Zinsen und Kosten
lt. Beschluss 2025-07-08 für Tiroler Sparkasse
Bankaktiengesellschaft Innsbruck, FN 45551m (23 E 2991/25a)
- 67 auf Anteil B-LNR 25
a 6379/2025 Beschluss 2025-07-31
PFANDRECHT vollstr. EUR 29.312,38
Antragskosten EUR 1.464,80 für Republik Österreich,
Finanzamt Österreich (23 E 3133/25h)
b 6379/2025 Simultan haftenden Liegenschaften
EZ 55 KG 81136 Wilten
EZ 2667 KG 81313 Zirl
EZ 1274 KG 75101 Dellach
EZ 1275 KG 75101 Dellach
- 68 auf Anteil B-LNR 25
a 6582/2025 Beschluss 2025-08-12
PFANDRECHT vollstr. EUR 150.000,--
samt Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2028-08-12
für Franz Steindl, geb 1940-03-20
Karin Steindl, geb 1942-12-04 (23 E 3250/25i)
b 6582/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 55 KG 81136 Wilten
EZ 2667 KG 81313 Zirl
EZ 1267 KG 75101 Dellach
EZ 1274 KG 75101 Dellach
EZ 1275 KG 75101 Dellach
- 69 auf Anteil B-LNR 25
a 6884/2025 Beschluss 2025-08-22
PFANDRECHT vollstr. EUR 11.721,05
samt Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-08-22
für Tiroler Rechtsanwaltskammer (23 E 3578/25z)
b 6884/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 55 KG 81136 Wilten
EZ 2667 KG 81313 Zirl
EZ 1274 KG 75101 Dellach
EZ 1275 KG 75101 Dellach

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

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Infrastruktur

Das auf der Liegenschaft in EZ 55 errichtete Gebäude liegt an der Ecke Andreas-Hofer-Straße / Schöpfstraße in Innsbruck und liegt Luftlinie ca. 800 m südwestlich der Innsbrucker Altstadt.

Das auf der Liegenschaft bestehende Gebäude wurde auf Grund des Bescheides vom 18.04.1967 (siehe Beilage 2) wiederaufgebaut, weil das ursprüngliche Wohnhaus durch Kriegseinwirkungen zerstört war. Das nach dem

Krieg noch bestehende Kellergeschoß wurde abgetragen und das Gebäude mit einer geänderten Grundrissgestaltung wieder neu aufgebaut. Das Haus besteht aus Keller-, Erdgeschoß und fünf Stockwerken, von denen das 5. Geschoß laut Baubescheid um 2,35 m hinter die aufgehende Mauerflucht zurückgesetzt ist. Im Erdgeschoß des Gebäudes liegen seitlich des Einganges Schöpfstraße 6b die Ena Sushi Bar und das EMS-Studio Body Street. Laut Schilder im Eingangsbereich sind im Haus eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Zahnarztpraxis und ein Tanzstudio angesiedelt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Gebäude und die Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4, die im 2. Obergeschoß des Gebäudebereiches Schöpfstraße 6b liegt.

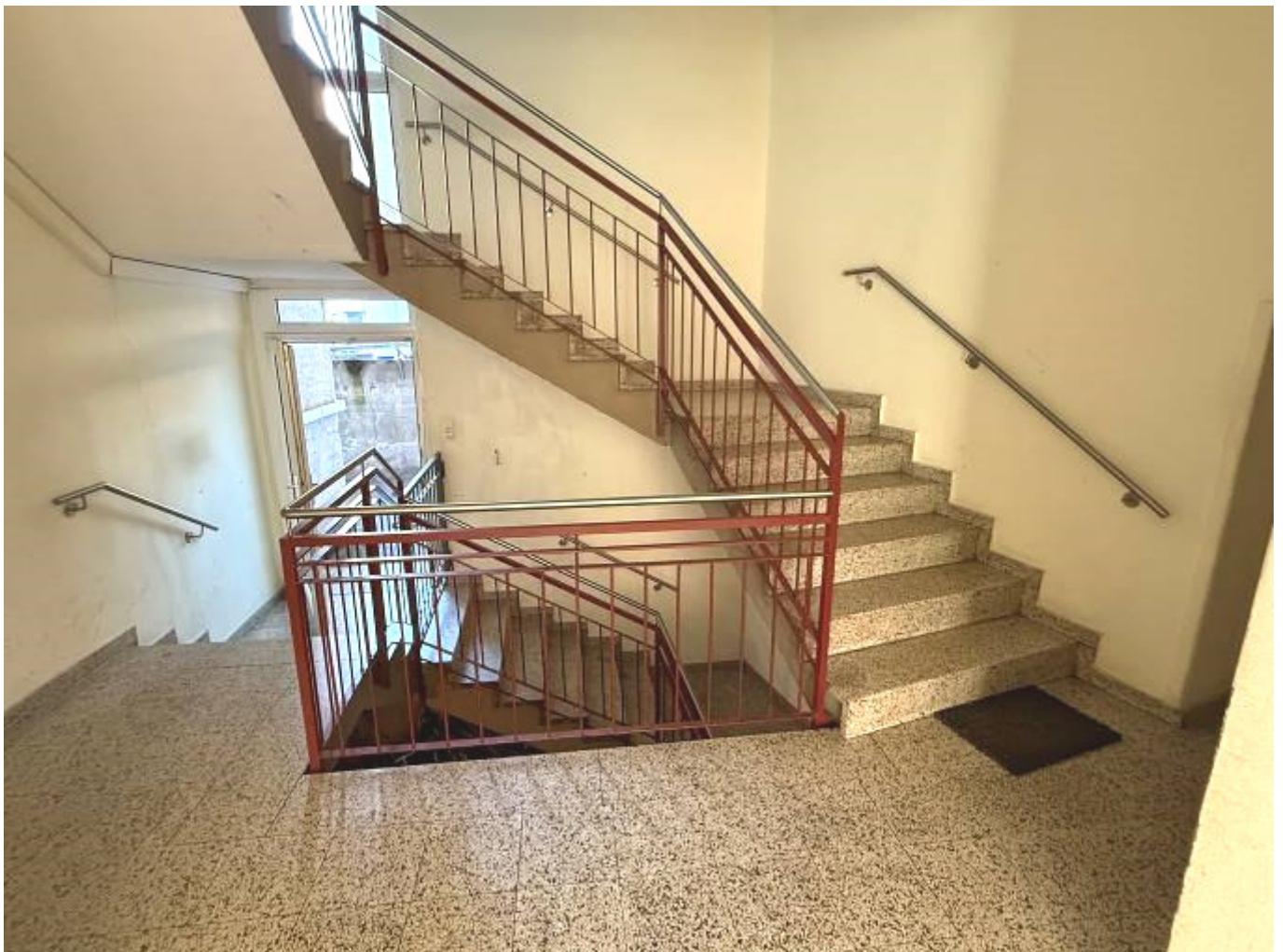


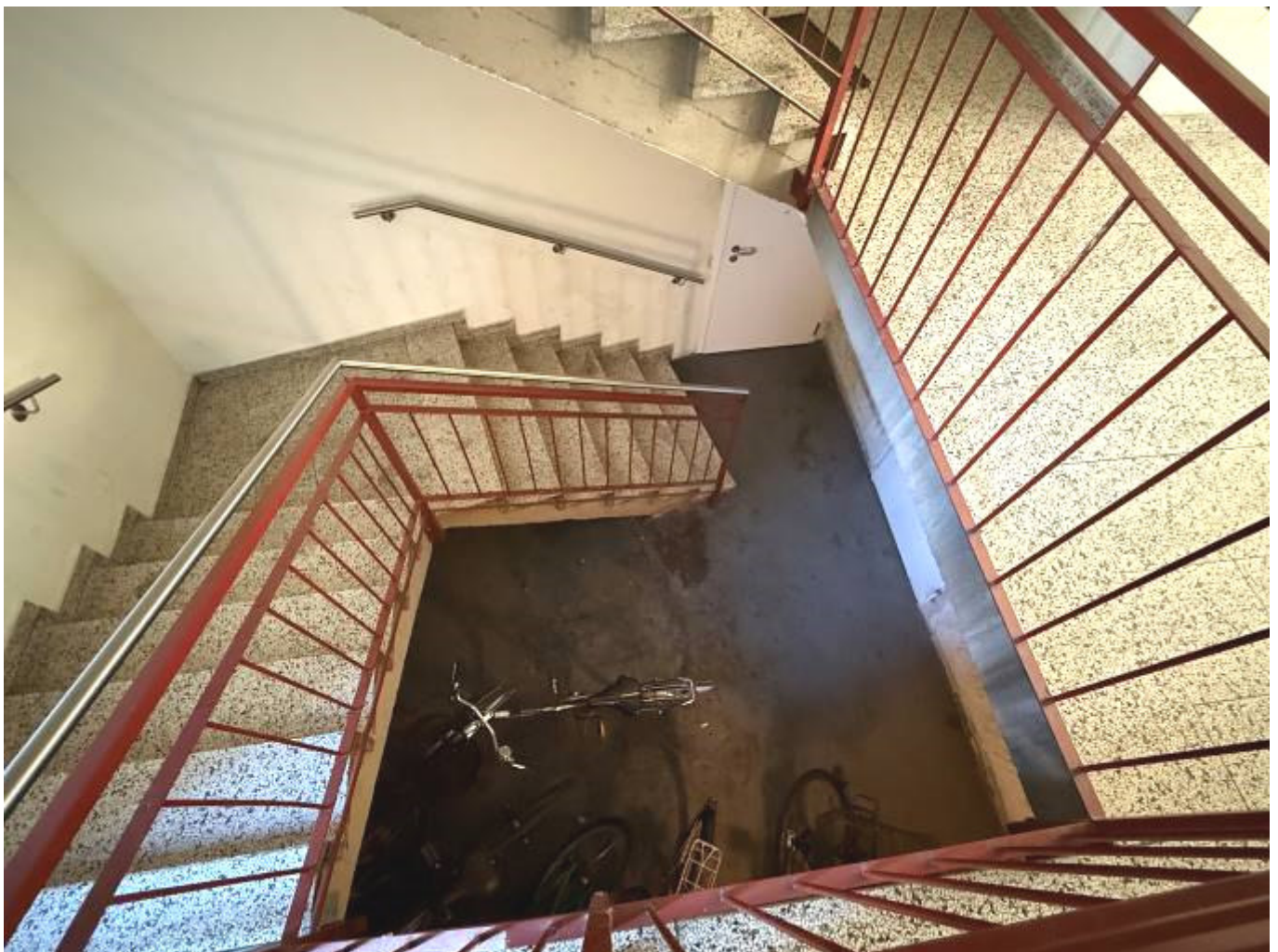
Abbildung 1: Google Maps³

Die Zufahrt zum Gebäude Schöpfstraße 6b, in dem die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt, erfolgt über öffentliche Straßen und im unmittelbaren Liegenschaftsbereich über die Andreas-Hofer-Straße und die Schöpfstraße, die beide getrennt durch einen Gehsteig an dem Gebäude, in dem die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt, vorbeiführen. Der Eingang in das Stiegenhaus, über das man zur bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 gelangt, erfolgt von der Schöpfstraße. Nach dem Eingang von der Schöpfstraße schließt ein offener Bereich mit Zugang zur Stiege in die Obergeschoße, zum Lift, zur Stiege zur nordseitig des Hauses gelegenen Außenfläche und zur Stiege in das Kellergeschoß an.

³ Vgl. Google Maps; <https://www.google.com/maps>

Die nachfolgenden Bilder zeigen das Eingangsportaal von der Schöpfstraße und den daran anschließenden Bereich mit dem Stiegenhaus und dem Lift.





Hingewiesen wird, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Autoabstellplätze bestehen.

Makro- und Mikrolage / Daten und Fakten

Das Gebäude Schöpfstraße 6b profitiert von einer urbanen Toplage mit sehr guter Infrastruktur, sehr guter öffentlichen Verkehrsanbindung und einem breiten Angebot von Nahversorgung, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld.

Die Lage des Hauses Schöpfstraße in Innsbruck-Wilten gilt als urban und lebendig mit einer Mischung aus Wohn- und Dienstleistungsnutzung, geprägt durch die Nähe zur Klinik und Universität. Das Image ist von Zentralität, Infrastruktur und Urbanität sowie studentischem und medizinischem Umfeld bestimmt.

Die Schöpfstraße zählt zu einer gefragten Wohngegend im zentralen Innsbruck, insbesondere bei Berufstätigen, Studierenden und Klinikpersonal. Das Umfeld bietet vielfältige Versorgungsmöglichkeiten, sehr gute Erreichbarkeit und einen hohen Lebensstandard, wird jedoch teilweise als stark frequentiert und weniger ruhig empfunden.

Im Immobilienmarktbericht 2025 „Wohnen & Wirtschaften In Innsbruck“⁴ werden für Wilten folgende Fakten in Bezug auf Einwohnerzahl, Verkehrsverbindungen, öffentliche Spielanlagen, Bildung und Kinderbetreuung, Gesundheitswesen und Wohnungen ausgewiesen.

EinwohnerInnen	Verkehrsverbindungen	Öffentliche Spielanlagen
Einwohner gesamt 2023: 19.826 Einwohner gesamt 2024: 20.143 Veränderung zu Vorjahr: +1,75 % Kinder und Jugendliche: 2.232 Altersgruppe 20-60J: 14.618 Generation 60+: 3.293	Buslinien: C, J, M, T, 505, 590, TS Tramlinien: 1, 6, STB Nightliner: NL1, NL3, NL7, 590N	Ballspielplätze: 1 Hundewiesen: 1 Skateplätze: 0 Spielplätze: 7 Spiel- und Liegewiesen: 2
Bildung & Kinderbetreuung	Gesundheitswesen	Wohnungen
Kindergärten und Kindergruppen, Volksschulen, PHT - Praxisvolkschule, PHT - Praxishauptschule, Neue Mittelschule „Müllerstraße“, „Wilten“ und „Dr. Fritz Prior“, Horte, Heilstättenschule am LKI, Berufsschule „Mandelsbergerstraße“, BBA für Kindergartenpädagogik und Horterziehung, PHT Pädagogische Hochschule Tirol, FS für Familienhilfe, Altdienste und Pflegehilfe, AZW Ausbildungszentrum West für Gesundheitsberufe, FH Gesundheit, MCI IV - Management Center Innsbruck, Studentenheim, WIFI	Apotheke: Apotheke zur Universität, Apotheke z. Triumphpforte, Löwenapotheke Ärzte gesamt: 126 Zahnarzt: 30 Allgemeinarzt: 19 Facharzt: 77	Anzahl: 10.154 Wohnungen nach Anzahl der Räume in % bis 2 Räume: 35,5 3 - 5 Räume: 60,4 6 - 8 Räume: 3,9 9 und mehr Räume: 0,2

Die Nachfrage nach Wohnungen in Wilten und im Nahebereich zur Schöpfstraße ist konstant hoch, vor allem aufgrund der Nähe zu Universität und Landeskrankenhaus, sowie sehr guter Nahversorgung und öffentlicher Anbindung. Im Immobilienmarktbericht 2025 wurden im Wiederverkauf (gebrauchte Wohnungen) insgesamt 94 Transaktionen festgestellt, was einen Anteil von 17,00% an den Gesamttransaktionen in Innsbruck entspricht. Die Verkaufspreise für gebrauchte Wohnungen pro m² Nutzfläche lagen zwischen € 1.906,99 und € 11.939,00, im Durchschnitt € 5.472,00. Gegenüber dem

⁴ Datenquelle: Herold; Datenstand halbjährlich aktuell

Jahr 2024 wurde im Marktbericht eine durchschnittliche Steigerung der Verkaufspreise von 4,50% ausgewiesen.

7.3 Widmung, Aufschließung und Anschlüsse

Das zur Liegenschaft EZ 55 gehörige Grundstück 299 hat laut Grundbuchsatzug eine Grundstücksgröße von insgesamt 414 m² (siehe Beilage 1) und ist nicht im Grenzkataster sondern im Grundsteuerkataster eingetragen, sodass die Grundstücksgrenzen nicht verbindlich festgelegt sind.

7.3.1 Flächenwidmung

Das zur Liegenschaft EZ 55 gehörige Grundstück 299, auf dem die Anlage Schöpfstraße 6b, 6020 Innsbruck errichtet wurde, ist als gemischtes Wohngebiet gem § 38 (2) TROG gewidmet (siehe Beilage 10).

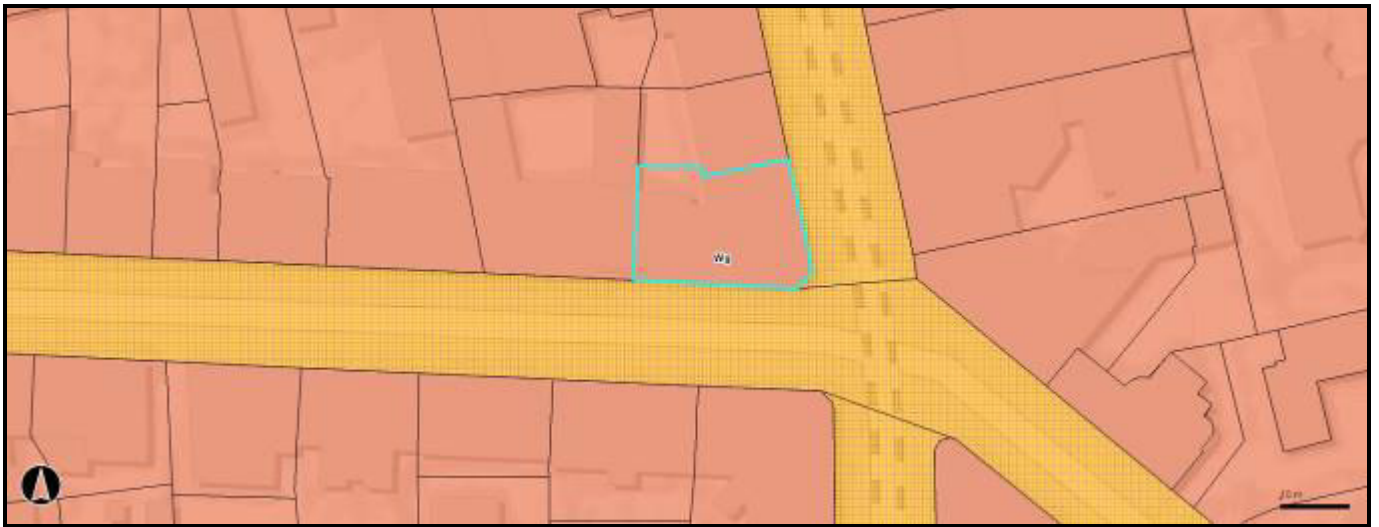


Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung⁵

7.3.2 Gefahrenzone

Laut TIRIS liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone (siehe Beilage 12).



Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Gefahrenzonen⁶

⁵ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

⁶ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 12) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

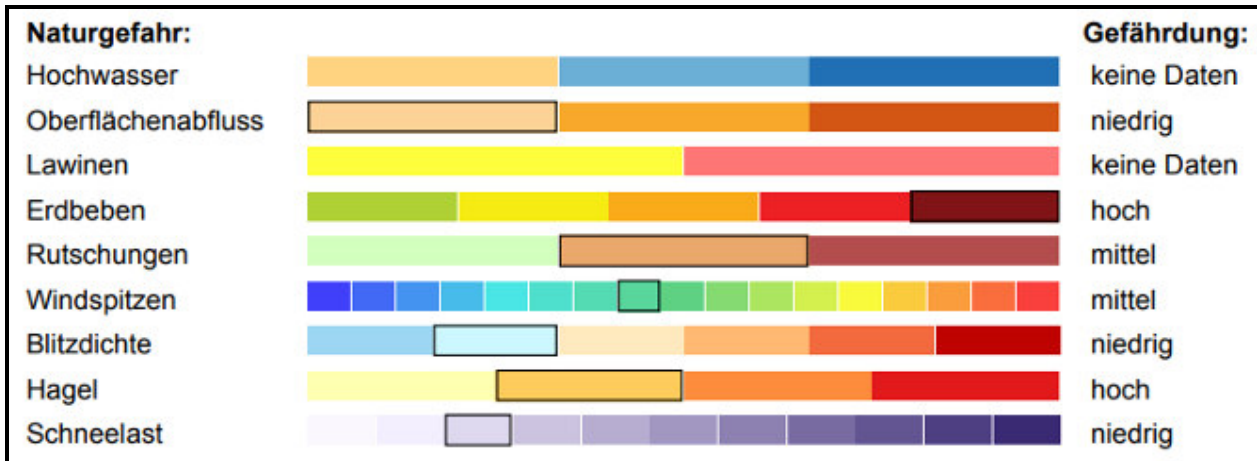


Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation⁷

7.3.3 Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung trotz der Lage im 2. Obergeschoß auf Grund der südseitig der Schöpfstraße bestehenden Häuserzeile in den Wintermonaten keine Sonneneinstrahlung hat.

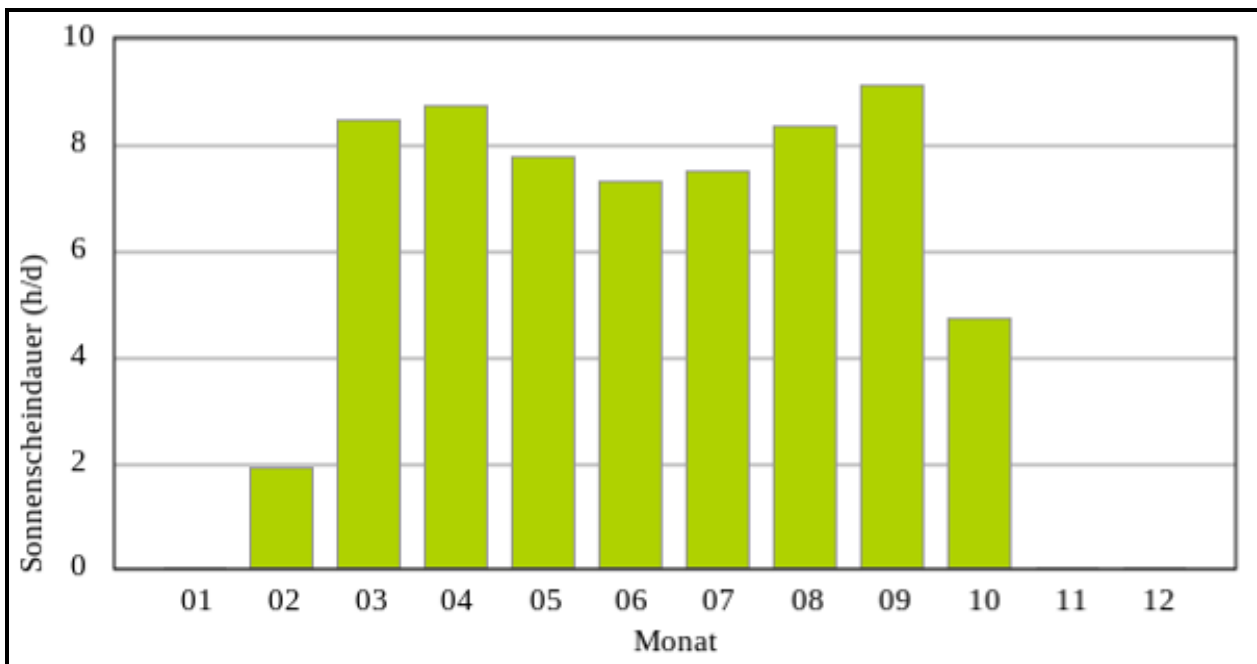


Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Sonnenstunden⁸

7.3.4 Umgebungslärm

Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass auf Grund der Straßen erhöhte Immissionen von Verkehrslärm bestehen. Laut Tiris besteht auf

⁷ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

⁸ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Grund der Straßen ein durchschnittlicher Lärmpegel von 65 bis 69,9 dB während 24 Stunden in einer Höhe von 4 m.



Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Umgebungslärm⁹

7.3.5 Luftgüte

Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wie auch im gesamten Gebiet von Wilten die Luftgüte beeinträchtigt ist. Laut Tiris liegt das Gebäude Schöpfstraße 6b in einem belasteten Gebiet NO₂ (101. VO d. BMNT v. 23.04.2019).

Ein belastetes Gebiet für NO₂ ist eine Region, in der die Konzentration des Luftschadstoffs Stickstoffdioxid (NO₂) regelmäßig oder dauerhaft über dem gesetzlichen Grenzwert liegt



Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Luftgüte¹⁰

⁹ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

¹⁰ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.3.6 Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das Strom-, Wasser- und Abwassernetz der Stadt Innsbruck angeschlossen. Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über Internetleitungen und Kabelfernsehen.

7.4 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der Liegenschaft bestehen laut dem Grundbuchsatzug (siehe Beilage 1) folgende Eintragungen:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | a | Stand 1904 die nördliche Giebelmauer des Gst 299 ist ein gemeinschaftliches Eigentum zwischen Gst 299 und Gst 298, letztere in EZ 53 |
| 2 | a | 4906/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 299 |

Weil beide Eintragungen auf Grund ihrer Art keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 haben, werden diese bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

Unter C-LNR 27 ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen entsprechend von Pkt. 4) der Vereinbarung vom 17.12.1992 (siehe Beilage 7) einverleibt. Entsprechend der Vereinbarung vom 17.12.1992 ist in Pkt. 4) folgendes festgelegt:

4)

Frau Kuen beteiligt sich im Verhältnis ihres Miteigentumsanteiles an sämtlichen Verwaltungs- und Erhaltungskosten des Hauses. Sie verzichtet für Gegenwart und Zukunft auf die Stellung eines Antrages i.S. des § 19/Abs. 1/ Ziff. 1 und 2 sowie § 19 Abs. 2 WEG, insbesondere zum Zwecke der Nichtbeteiligung an den Kosten des Liftes.

Darüber hinaus bezahlt Frau Kuen an den Instandhaltungsfonds für das Haus Schöpfstraße 6b jährlich den Betrag von S 10.000,-- und zwar zuzüglich zu den von der Hausverwaltung geforderten monatlichen Akontierungen an Betriebs-, Verwaltungs- und Erhaltungskosten und einer von der Hausgemeinschaft des Hauses beschlossenen und im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leistenden Instandhaltungsfonds-Beteiligung. Für das laufende Wirtschaftsjahr ist dieser Betrag bei Abschluß der vorliegenden Vereinbarung zu leisten. Für die künftigen Wirtschaftsjahre wird die Fälligkeit per 30.6. vereinbart.

Der oben genannte Betrag von S 10.000,-- muß wertgesichert auf der Basis des vom österreichischen statistischen Zentralamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex 1986 sein, wobei die Indexziffer des Monats, in dem die Vereinbarung geschlossen wird, die Ausgangsbasis bildet.

Der Grund für die vorige Vereinbarung war, dass der damaligen Eigentümerin der beiden Geschäftsräume GR II und III von den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft eine Umwidmung der Geschäftslokale und die Anbringung einer Markise und eine Abänderung der Umluftreinigungsanlage erlaubten (siehe Beilage 7). Die in Pkt. 4) vereinbarte jährliche Zahlung ist wertgesichert und fließt in die Rücklage. Auf Grund der Wertsicherungsvereinbarung entspricht der im Jahr 1992 vereinbarte jährliche Betrag von ATS 10.000,00 zum Bewertungsstichtag einem Wert von ca. € 1.577,00.

Hinweis:

Weil die die unter C-LNR 27 einverlebte Vereinbarung der Aufteilungen der Aufwendungen keinen wertrelevanten Nachteil für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 darstellt, wird diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht weiter berücksichtigt.

Weiters sind im C-Blatt unter LNR 55 ein Pfandrecht, unter LNR 60 ein Zahlungsauftrag, unter LNR 63 und 65 ein Rückstandsausweis, unter LNR 66 die Einleitung des Versteigerungsverfahrens und unter LNR 67, LNR 68 und LNR 69 weitere Pfandrechte einverleibt.

Hinweis:

Alle vorgenannten Einverleibungen haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Top W 4 und werden bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

7.5 Beschreibung des Gebäudes

Mit **Bescheid** vom 18.04.1967 (siehe Beilage 2) wurde der Wiederaufbau des durch Kriegseinwirkung bis auf das Kellergeschoß zerstörte Haus baubehördlich bewilligt. Bewilligt wurde auch der Abbruch des Kellergeschoßes und dessen Neuerrichtung in geänderter Grundrisseinteilung.

Laut der in den Bescheid integrierten Beschreibung, war geplant das Gebäude wie folgt zu errichten:

Konstruktion und Materialien

- Keller: Ausführung in Betonmauerwerk
- Aufgehende Wände: Mauerwerk aus gebrannten, 20 - 25 cm starken Hohlblocksteinen
- Decken: Stahlbetondecken (Gussbeton)
- Stiegenhaus: Stahlbetonstiege, Stiegenlaufbreite mindestens 1,20 m; Geländer ist so auszubilden, dass größte Öffnungsweite max. 12 cm beträgt
- Dach: Flachdach über dem 5. Stock, wärmegeklämmt, Entwässerung nach innen; Terrasse mit innenliegender Entwässerung

Haustechnik

- Heizung: Zentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel im Keller; eigener Zentralheizungskamin mit PLUWA-Rauchfangformrohren, Vermiculite-Isolierung und mindestens 12 cm starker Umhüllung mit Normalformatsteinen.
- Aufzug: Personenaufzug vom Keller bis zum 4. Stock, mit Triebwerksraum im 5. Stock und Ausführung gemäß Aufzugsverordnung 1943 sowie ÖNORM B 2450 und B 2452 (Ausgabe 1961).

- Wasser/Entwässerung: Anschluss an bestehende Hauskanalleitung zur Andreas-Hofer-Straße; gesondert zu genehmigende Projekte für Wasserversorgung und Entwässerung bei Stadtwerken und Stadtentwässerungsamt.

Brandschutz und Sicherheit

- Dachdeckung: Verwendung nicht brennbarer Dachdeckung vorgeschrieben.
- Feuerbeständigkeit: Heizraum und Öllagerraum feuerbeständig auszuführen; Öllagerraum mit öldichter Bodenwanne zur Aufnahme des gesamten Tankinhalts.
- Kamine: Ausführung betriebsdicht, Überprüfung durch zuständigen Rauchfangkehrermeister vor Inbetriebnahme; eigener Zug für Zentralheizungsanlage.
- Entlüftung: Hinreichende Entlüftung der Kellerräume, innenliegender Bäder und Aborte mittels vertikaler Entlüftungsschächte über Dach.

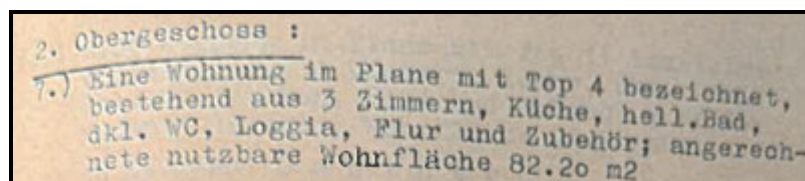
Außenanlagen und Bauteile

- Balkone/Terrassen: Balkongeländer mindestens 1,00 m hoch, größte Öffnungsweite 12 cm; Terrassenentwässerung nach innen.
- Feuermauern: Sichtbar bleibende Flächen der Nachbar-Feuermauern sind zu verputzen; bei optisch auffälligem Erscheinungsbild nach Realisierung des Flachdachs sind in Abstimmung mit der Behörde Maßnahmen zur optischen Milderung zu setzen.
- Öffnungen: Stiegenhausfenster in jedem Stock mit ganz offenen Flügel; Entlüftungsschächte und Einwurföffnungen nicht im Gehwegbereich zulässig.

Mit Bescheid vom 04.02.1970 (siehe Beilage 3) wurde die **Benützungsbewilligung** für den mit Bescheid vom 18.04.1967 bewilligten Wiederaufbau erteilt.

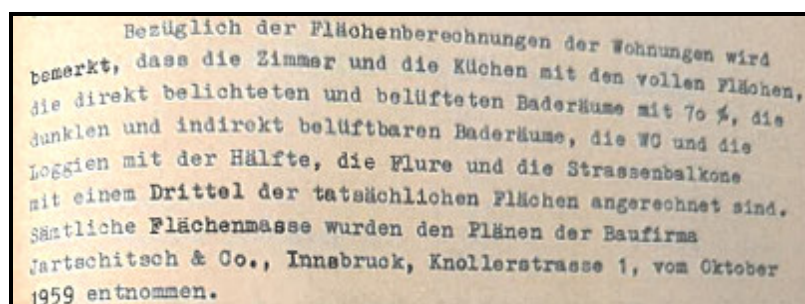
7.5.1 Wohnungseigentum

Auf Basis der Vorentscheidung des Stadtmagistrates Innsbruck vom 06.05.1960 (siehe Beilage 4) wurde mit Wohnungseigentumsvertrag vom 07.11.1960 Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft begründet. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt beschrieben:



2. Obergeschoss :
7.) Eine Wohnung im Plane mit Top 4 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, hell.Bad, dkl. WC, Loggia, Flur und Zubehör; angerechnete nutzbare Wohnfläche 82.20 m²

Die vorhin ausgewiesene angerechnete Wohnfläche wurde ausgehend von der tatsächlichen Nutzfläche der verschiedenen Räume laut Vorentscheidung wie folgt berechnet:



Bezüglich der Flächenberechnungen der Wohnungen wird bemerkt, dass die Zimmer und die Küchen mit den vollen Flächen, die direkt belichteten und belüfteten Baderäume mit 70 %, die dunklen und indirekt belüftbaren Baderäume, die WC und die Loggien mit der Hälfte, die Flure und die Strassenbalkone mit einem Drittel der tatsächlichen Flächen angerechnet sind. Sämtliche Flächenmasse wurden den Plänen der Baufirma Jartschitsch & Co., Innsbruck, Knollerstrasse 1, vom Oktober 1959 entnommen.

Hinweise zur Vorentscheidung vom 06.05.1960:

1. Entsprechend der Beschreibung der Wohnung Top W 4 in der Vorentscheidung gehört zu dieser eine Loggia. Diese Loggia ist durch eine auf die Brüstung aufgesetzte Verglasung geschlossen und mit dem dahinter liegenden Raum offen verbunden.

Hingewiesen wird, dass im Bauakt keine baubehördliche Bewilligung für die Verglasung der Loggia vorliegt.
2. Bei der Befundaufnahme bestand neben den in der Vorentscheidung genannten Räumen auch ein Abstellraum, der westseitig an den Gang (Flur) anschließt. Auch auf dem im Bauakt aufliegenden Grundrissplan ist ein Abstellraum eingezeichnet.
3. Entsprechend der Vorentscheidung vom 06.05.1960 wurde bei der Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnung angeführt, dass zu dieser auch ein Zubehör zugeordnet ist. Um welches Zubehör es sich handelt, wurde allerdings nicht ausgeführt. Ob sich die Bezeichnung Zubehör auf einen Kellerraum bzw. ein Kellerabteil bezieht, ergibt sich für den SV nicht. Im Grundrissplan des Kellergeschoßes sind Kellerabteile eingezeichnet, die mit Nummern versehen sind. Ob aber Kellerabteile die gleiche Nummer haben wie die Wohnung, ergibt sich aus dem Grundrissplan aber nicht.

Weder in der Vorentscheidung vom 06.05.1960 noch im Wohnungseigentumsvertrag vom 07.11.1960 werden Kellerräume oder Kellerabteile den Wohnungen zugeordnet.

Im Zusammenhang des Nichtaufscheinens des Kellerabteiles in den Urkunden und im B-Blatt wird auf folgende wohnungseigentumsrechtliche Problematik hingewiesen:

Auf Grund von § 5 Abs 3 WEG erstreckt sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs. 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung im Zusammenhang mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Dem Sachverständigen liegen keine Pläne vor, aus denen hervorgeht, ob und falls ja, welches Kellerabteil der Wohnung Top W 4 zugeordnet ist.

Weil es sich bei der Beurteilung der vorhin beschriebenen Sachverhalte um eine Rechtsfrage handelt, die der Sachverständige nicht zu beurteilen hat, kann keine Aussage getroffen werden, ob ein Kellerabteil der bewertungsgegenständlichen Wohnung eindeutig zugeordnet ist oder nicht. Sollte diese eindeutige Zuordenbarkeit aber nicht bestehen, so wären die Kellerabteile ein allgemeiner Teil der Liegenschaft. Ebenfalls nicht beurteilt werden kann, ob durch eine allfällige ausschließliche Nutzung von Kellerabteilen durch die Wohnungseigentümer eine Benützungsregelung geschaffen wurde.

7.5.2 Nutzwerte und Nutzfläche

Laut der Vorentscheidung vom 06.05.1960 (siehe Beilage 4) wurden als Jahresmietwert der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 mit 900 Kronen festgelegt. Für die gesamte Liegenschaft ergaben sich für alle Wohnungseigentumsobjekte zusammen 17.500 Kronen.

Laut Grundbuchsauszug (siehe Beilage 1) hat die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 einen Mindestanteil von 90/1750-Anteilen an der Liegenschaft EZ 55 KG 81136 Wilten.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 hat laut dem im Bauakt aufliegenden Grundrissplan und den darin ausgewiesenen Nutzflächen der Räume eine Gesamtnutzfläche von 94,05 m². Hingewiesen wird, dass in der Gesamtnutzfläche auch die Fläche der Loggia von 5,27 m² enthalten ist. Von der Gesamtnutzfläche von 94,05 m² wurde für die Ermittlung der Jahreskronenmietzinse eine angerechnete nutzbare Wohnfläche von 82,20 m² angesetzt.

7.5.3 Grundrissplan Top W 4

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 liegt im 2. Obergeschoß, hat 2 nach Süden ausgerichtete Zimmer und bis auf den Gang, den Abstellraum und das WC sind alle anderen Räume nach Norden ausgerichtet. Die verglaste Loggia ist ebenfalls nach Norden ausgerichtet.

Die Wohnung Top W 4 hat laut dem im Bauakt aufliegenden Grundrissplan (siehe Beilage 2) folgende Raumaufteilung:

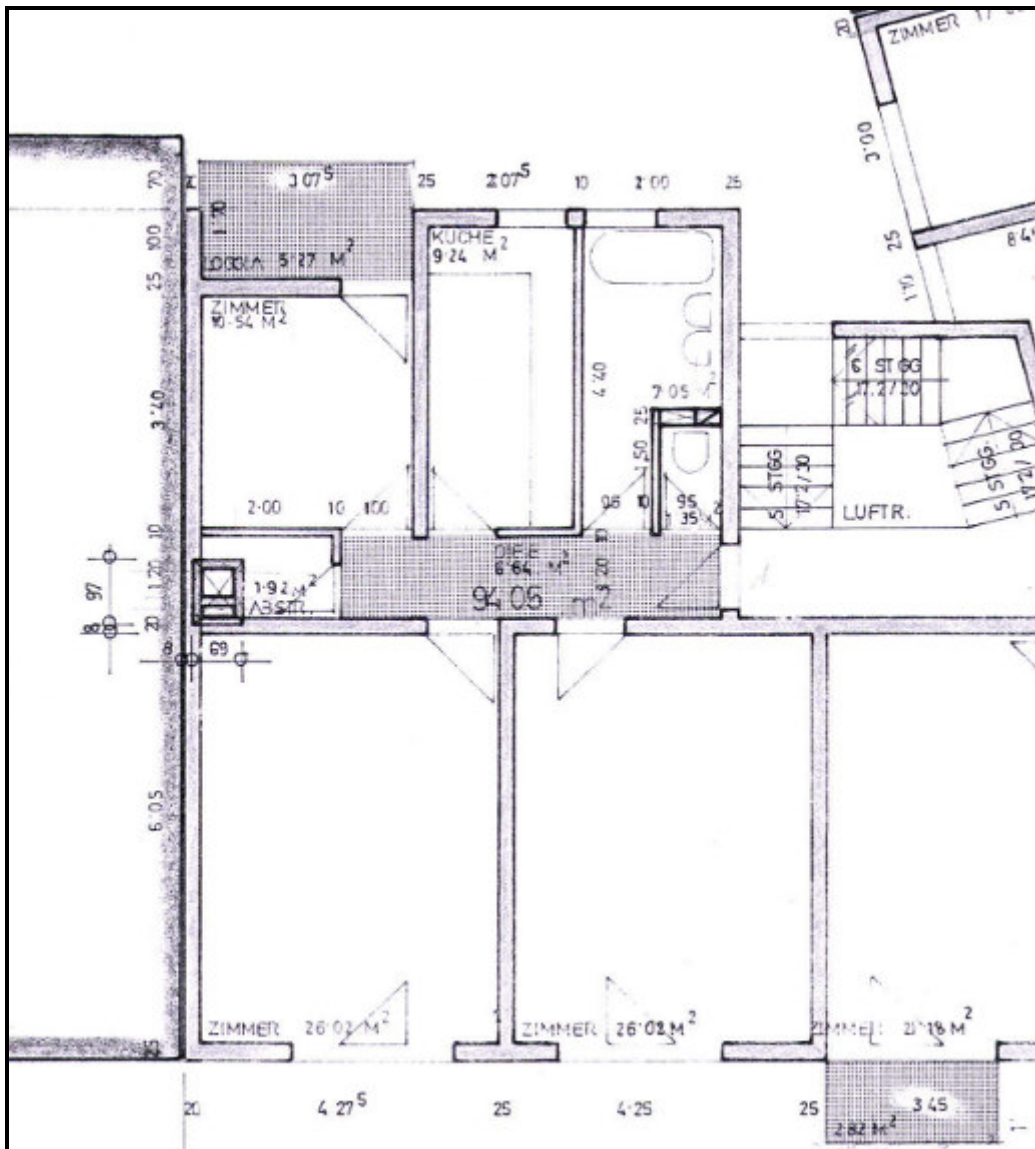


Abbildung 8: Grundrissplan Wohnung Top W 4 - Bauakt

Hinweise:

1. Der vorher abgebildete Grundrissplan bestand bei der Befundaufnahme so nicht. Es konnte festgestellt werden, dass das WC vergrößert wurde und nunmehr bis zur Zwischenwand zur ehemaligen Küche reicht. Im nördlichen Bereich wurde die Zwischenwand entfernt, Küche und Bad wurden miteinander zu einem größeren Bad verbunden. Die verglaste Loggia wurde mit dem anschließenden Zimmer offen verbunden und die ursprünglich dazwischen liegende Mauer größtenteils entfernt. Es besteht nur mehr der Sturz und im Westen eine Mauerbreite von ca. 90 cm.
2. Der Gang, der Abstellraum und die südseitig ausgerichteten Zimmer befinden sich noch im ursprünglichen Zustand und Grundriss. Allerdings wurden von dem Zimmer hinter der Loggia, in der noch Kucheneinbauten vorhanden sind, Leitungen durch den Abstellraum in das südseitig anschließende Zimmer verlegt. Laut dem bei der Befundaufnahme vorgefunden Umbauplan, sollte in das südwestseitige Zimmer die Küche eingebaut werden.
3. Der vorgefundene und nachfolgend abgebildete Umbauplan zeigt den bei der Befundaufnahme bestehenden Grundriss der Wohnung Top W 4.

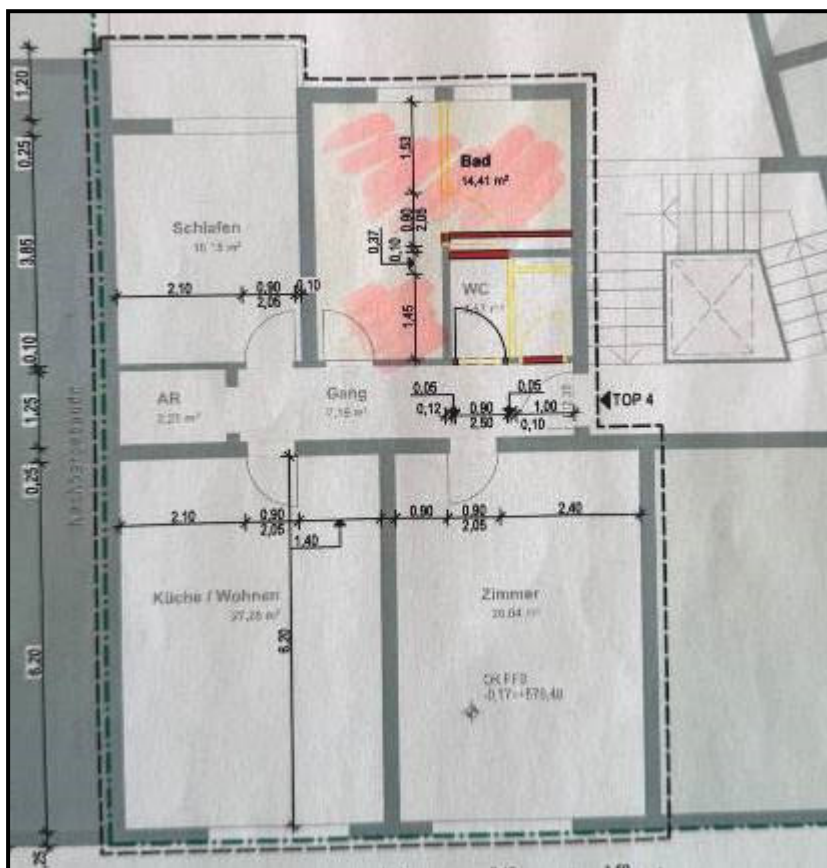


Abbildung 9: Grundrissplan Wohnung Top W 4 - Umbauplan

Aus den im Umbauplan eingetragenen Flächen ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 96,92 m². Zwischen dieser Gesamtnutzfläche und dem im Bauakt aufliegenden Grundrissplan (siehe Abbildung 8) ergibt sich eine Differenz, von 2,87 m².

Warum sich diese Differenz ergibt kann vom SV nicht beurteilt werden. Ebenso nicht beurteilt werden kann, ob die im Umbauplan eingetragenen

Flächen auf Grund von erhobenen Maßen ermittelt wurden oder nicht. Der SV nahm bei der Befundaufnahme einige Maße und konnte feststellen, dass Abweichungen bei den Maßangaben zum Bestand bestehen.

4. Weil der im Bauakt aufliegende, baubehördlich bewilligte Grundrissplan auch der Vorentscheidung des Stadtmagistrates vom 06.05.1960 zu Grunde lag, wird die in diesem ausgewiesene Gesamtnutzfläche auch der Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Wohnung zu Grunde gelegt.

Hinweis:

Vom gefertigten SV wird keine Haftung für die in den Plänen ausgewiesenen Nutzflächen übernommen. Möchte man die exakten Nutzflächen der einzelnen Räume der Wohnung und die Gesamtnutzfläche wissen, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen.

7.5.4 Heizung - Warmwasser

Die Beheizung der Wohnungen des Gebäudes Schöpfstraße 6b erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung (Modell: WGL 30N/1-A). Die Wärmeabgabe in der bewertungsgegenständlichen Wohnung erfolgt durch Radiatoren.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die zentrale Gas-Zentralheizung.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung handelt es sich bei der Gas-Zentralheizanlage um eine alte Anlage, die im Moment aber problemlos funktioniert.

Im Energieausweis vom 06.04.2020 (siehe Beilage 10) wird die Wärmeerzeugungsanlage wie folgt beschrieben:

Wärmeerzeugung	
Art der Wärmeerzeugung:	Heizkessel
Heizkesselart:	Brennwertkessel
Baujahr:	1995
Lage:	im unbeheizten Bereich
Brennstoff:	Erdgas E
Betriebsweise:	modulierend
Gebläse für Brenner:	Ja
Nennleistung des Kessels:	24,39 kW (Defaultwert)
Wirkungsgrad bei 100% Nennleistung:	0,92 (Defaultwert)
Wirkungsgrad bei 30% Nennleistung:	0,98 (Defaultwert)
Bereitschaftsverlust bei Prüfbedingungen:	0,010 kW/kW (Defaultwert)
Leistung der Kesselpumpe:	0,00 W (Defaultwert)
Leistung des Brennergebläses:	121,96 W (Defaultwert)

Der Warmwasserspeicher für die Wohnungen wird im Energieausweis vom 06.04.2020 (siehe Beilage 10) wie folgt beschrieben:

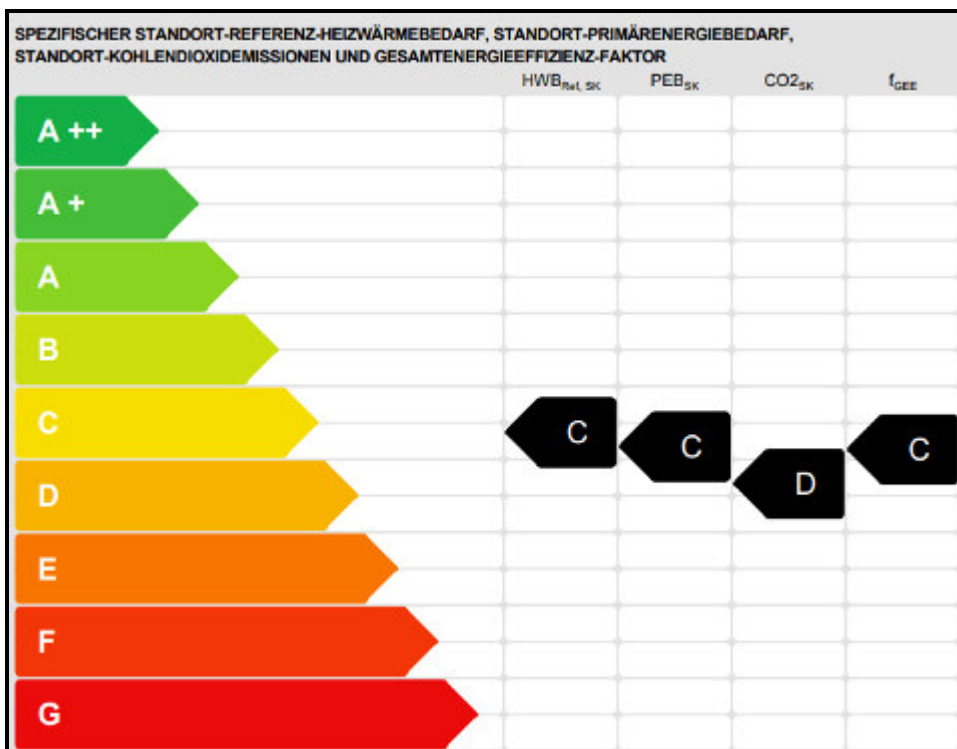
Warmwasserspeicher	
Art des Warmwasser-Wärmespeichers:	indirekt beheizter Speicher
Baujahr:	1995
Lage:	im unbeheizten Bereich
Volumen:	1864 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	4,47 kWh/d (Defaultwert)
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

Wärmeerzeugung
Warmwasserbereitung ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

7.5.5 Energieausweis

Für das Gebäude wurde am 06.04.2020 ein Energieausweis erstellt (siehe Beilage 10). Darin wird der Referenz-Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima mit 108,918 kWh/m²a ausgewiesen. Der Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima beträgt 81,8 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor wurde im Energieausweis mit 1,63 ausgewiesen. Auf Grund des Gesamtenergieeffizienzfaktors hat das Wohnhaus mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung eine schlechtere Energiekennzahl als das Referenzgebäude, das einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,00 hat.

Das nachfolgend abgebildete Deckblatt des Energieausweises zeigt die Einstufung des Gebäudes in die einzelnen Energieeffizienzklassen.



7.5.6 Allgemeinzustand Gebäude

Von der Hausverwaltung Dr. Moll & Punt wurde dem SV zum Zustand des Gebäudes Schöpfstraße 6b folgendes mitgeteilt (siehe Beilage 9):

1. Informationen zum Gebäude

- Zustand Dach

Schlechter Zustand vom Dach seit 2019 bekannt.

Das letzte Mal wurde das Dach im Jahr 2021 von einem Spengler überprüft, der folgenden Befund erstellt hat:

„[...] teilweise sind größere Risse vorhanden, die dringend abgedichtet werden müssen. Unter den Bitumenbahnen befinden sich mehrere Dampfblasen. Im Stiegenhaus ist ein Wasserschaden festgestellt worden. In der angrenzenden Wohnung kam es hinter einem Schrank einen Wassereintritt. Der kommt vom Dach, weil sich oberhalb der innenliegende Ablauf und ein Kamin befinden. Die Ursache für den Wassereintritt kann die mangelnde Abdichtung oder im schlimmsten Fall das Rohr sein, weil dieses sehr alt ist [...]“

Die Spenglerei Eder hat Notfallmaßnahmen eingeleitet und uns darauf hingewiesen, dass eine Komplettsanierung empfehlenswert sei.

Abstimmungen der Eigentümer in Bezug auf Sanierungen:

- Dachsanierung Abstimmung im Jahr 2023: Nur 25 % für Sanierung.
- Abstimmung über Vollwärmeschutz ebenfalls 2023: Nur 7% für Sanierung
- Heizanlage

Gas-Zentralheizung (Modell: WGL 30N/1-A). Es handelt sich um eine alte Anlage, die im Moment aber problemlos funktioniert.

- Protokoll der Eigentümerversammlung – Mängel am Gebäude

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.02.2023 (siehe Beilage 9) bestehen am **Dach** diverse Schäden, wie Rissbildungen in der Abdichtung, offene Wartungsfugen und gelöste Silikonabdichtungen, Korrosionsschäden an der Verblechung, fehlende Laubkörbe bei den Abläufen. Das Dach ist am Ende der technischen Lebensdauer.

Zum Dach ist im Protokoll vom 16.02.2023 noch folgendes ausgeführt:

Es steht nach wie vor eine Dachsanierung an. Das Dach ist am Ende der techn. Lebensdauer und kann unter Umständen jederzeit Undichtheiten aufweisen.	
Ergänzend offen ist noch die Sanierung der strassenseitigen Fassade durch Malen.	
Eine gemeinsame Bearbeitung beider Punkte hätten den Vorteil, dass das, für die Malerei benötigte Gerüst auch für die Dachsanierung genutzt werden könnte.	
<u>Herr Baumeister Ing. Mayr hat 2022 die Angebote aktualisiert:</u>	
Dachsanierung inkl. Dämmung von mind. 20cm Richtangebot Fa. Angerer	Ca. € brutto 110.000,00 inkl. Honoraren ca. 25% Förderung erreichbar (ca. € 20.000,00)
Dachsanierung ohne Dämmung Richtangebot Fa. Angerer	Ca € brutto 93.500,00 inkl. Honoraren Keine Förderung
Sanierung der Fassade durch malen (hof- und strassenseitig) Richtangebot Holzbaur	Ca. € brutto 38.500,00 inkl. Honoraren
Gerüst	Ca. € brutto 20.300,00 inkl. Honoraren
Aufgrund der zwischenzeitlichen Kostensteigerung müssen die Preise von 2022 mit ca. 20% Steigerung betrachtet werden.	
Somit würden sich die Kosten der Gesamtsanierung (Dach mit Dämmung und strassenseitige Fassade) inkl. der Kostensteigerung auf gesamt ca. € brutto 202.560,00 inkl. Bauleiter und Bauverwaltungshonoraren belaufen , wobei hier eine Förderung von ca. € 20.000,00 erzielt werden kann.	
Aus der Rücklage können, ausgehend von einer Sanierung in der 2. Jahreshälfte gut € 50.000,00 entnommen werden, sodass ein Restbetrag von ca. € brutto 152.560,00 mittels SOV oder Gemeinschaftsdarlehen zu finanzieren ist. (Die Förderung fließt nach Erhalt der Rücklage zu).	

Hinweis:

Die vorhin angeführten Kosten beziehen sich auf das Jahr 2022 bzw. auf das Jahr 2023. Auf Grund von Preissteigerungen sind diese aktuell sicher höher. Weil die Sanierungen nicht vorgenommen wurden, kann es auch sein, dass sich die im Protokoll beschriebenen Mangelhaftigkeiten in der Zwischenzeit vergrößert haben.

Auch bei der **Fassade** und den **Balkonen** bestehen Mangelhaftigkeiten, wie z.B. die freiliegende Armierung an den Balkonuntersichten, Betonabplatzungen, teilweise undichte Oberseiten. Laut Protokoll befinden sich die Balkonbeläge vermutlich am Ende ihrer Lebensdauer und müssen erneuert werden. Macht man längerfristig keine Mängelbehebung, muss eine umfassende Betonsanierung vorgenommen werden. Die Sanierungskosten wurden im Protokoll vom 16.02.2023 für einen Balkon mit € 5.000,00 bis € 10.000,00 angegeben.

Im **Stiegenhaus** und **Keller** sind Risse und Abplatzungen vorhanden, die aktuell noch unbedenklich sind und weiter beobachtet werden.

Am **Sockel** im **nordseitigen Hof** sind Hinternässungen und Moosbildung feststellbar, aus welchen aber keine sicherheitsrelevanten Mängel resultieren.

Angeführt wird auch, dass die **Durchgangshöhe** beim Zugang in den **Keller** zu niedrig ist und **Einzelstufen** bei den Zugängen zum Haus und den Geschäften nicht der OIB-Richtlinie entsprechen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist notwendig.

2. Erhaltungsmaßnahmen

Laut Mitteilung der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Erhaltungsmaßnahmen geplant (siehe Abstimmungsergebnisse oben).

3. Einschätzung Gebäudezustand

Da sowohl die Gebäudehülle und das Dach als auch die Heizung erneuerungsbedürftig sind, wäre nach Einschätzung der Hausverwaltung die Umsetzung einer thermischen Komplettsanierung sinnvoll.

7.5.7 Barrierefreiheit

Bis auf die vom Gehsteig zum Hauseingang Schöpfstraße 6b bestehende Stufe und der Stiege zum Ausgang in die nordseitig bestehende Außenfläche, ist das Haus auf Grund des Liftes barrierefrei. Auch die bewertungsgegenständliche Wohnung ist bis auf die Außenstufe beim Gehsteig durch den Lift und den anschließenden Gang barrierefrei zu erreichen.

7.5.8 Hausverwaltung - Rücklage - Betriebskosten

Die Hausverwaltung der Liegenschaft erfolgt durch den Immobilien- und Vermögenstreuhänder Dr. Moll & Punt O.H.G., 6020 Innsbruck, Amraser Straße 63. Von der Hausverwaltung wurden dem SV der Rücklagenstand, die Betriebskostenabrechnungen 2020, 2023 und 2024 und die Vorschreibung für das Jahr 2025 übermittelt.

- **Rücklage**

Laut E-Mail der Hausverwaltung vom 24.10.2025 (siehe Beilage 9) beträgt die Rücklage aktuell insgesamt € 128.443,24.

- **Betriebskostenvorschreibung ab Juli und November 2024**

Laut Vorschreibung der Hausverwaltung vom 20.03.2025 (siehe Beilage 9) beträgt der monatliche Akontobetrag für die Bewirtschaftungskosten für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 ab 01.04.2025 insgesamt € 434,82.

Entsprechend der Vorschreibung setzen sich die monatliche Vorschreibung wie folgt zusammen:

			Betrag
Heizung	(nach Verbrauch)	20 % USt	92,31
Warmwasser	(nach Verbrauch)	20 % USt	11,09
Aufwand	€ 3.790,00 x 4,805 % =	20 % USt	182,11
Rücklage	€ 1.919,00 x 4,805 % =	0 % USt	92,21
Summe netto			377,72
		20% UST von	57,10
		EUR	434,82

Legt man den monatlichen Vorschreibungsbetrag auf 1 m² der Nutzfläche der Wohnung Top W 4 von 94,05 m² um, ergibt das einen Wert von € 4,62. Dieser Wert ist relativ hoch, wenn man berücksichtigt, dass die Wohnung nicht bewohnbar ist.

- **Betriebskostenabrechnungen**

Die Hausverwaltung erstellte für die Jahre 2022, 2023 und 2024 folgende Gesamtübersicht der abgerechneten Betriebskosten:

- **Jahr 2022**

	Abrechnungssaldo	Umsatzsteuer	Gesamtbetrag
Allgemeine Aufwände	260,42	52,08 (20%)	312,50
Akontierungen Heizung	- 883,36	- 176,67 (20%)	- 1.060,03
Akontierungen Warmwasser	- 340,74	- 68,15 (20%)	- 408,89
Heizung Techem	654,67	130,93 (20%)	785,60
Warmw. Techem	213,93	42,79 (20%)	256,72
Ust vom Rücklagenaufwand	(432,45)	86,49	43,24

- **Jahr 2023**

	Abrechnungssaldo	Umsatzsteuer	Gesamtbetrag
Allgemeine Aufwände	63,17	12,63 (20%)	75,80
Akontierungen Heizung	- 877,56	- 175,51 (20%)	- 1.053,07
Akontierungen Warmwasser	- 351,24	- 70,25 (20%)	- 421,49
Heizung Techem	975,42	195,08 (20%)	1.170,50
Warmw. Techem	132,52	26,50 (20%)	159,02
Ust vom Rücklagenaufwand	(336,35)	67,27	33,63

- **Jahr 2024**

	Abrechnungssaldo	Umsatzsteuer	Gesamtbetrag
Allgemeine Aufwände	- 63,75	- 12,75 (20%)	- 76,50
Akontierungen Heizung	- 934,00	- 186,80 (20%)	- 1.120,80
Akontierungen Warmwasser	- 181,04	- 36,21 (20%)	- 217,25
Heizung Techem	852,06	170,41 (20%)	1.022,47
Warmw. Techem	102,41	20,48 (20%)	122,89
Ust vom Rücklagenaufwand	(0,00)	0,00	0,00

7.5.9 Bestandsverhältnis

Beim Termin der Befundaufnahme am 03.10.2025 befand sich die Wohnung Top W 4 in einem nicht bewohnbaren Zustand auf Grund der bestehenden Umbauarbeiten. Auf Grund des fehlenden WC's, des Bades und der Ausstattung der übrigen Räume ist ein zeitgemäßes Wohnen im Bewertungsobjekt auch nicht möglich. Auf Grund des vorgefundenen Zustandes bei der Befundaufnahme ergab sich, dass die Wohnung nicht von Personen genutzt wird.

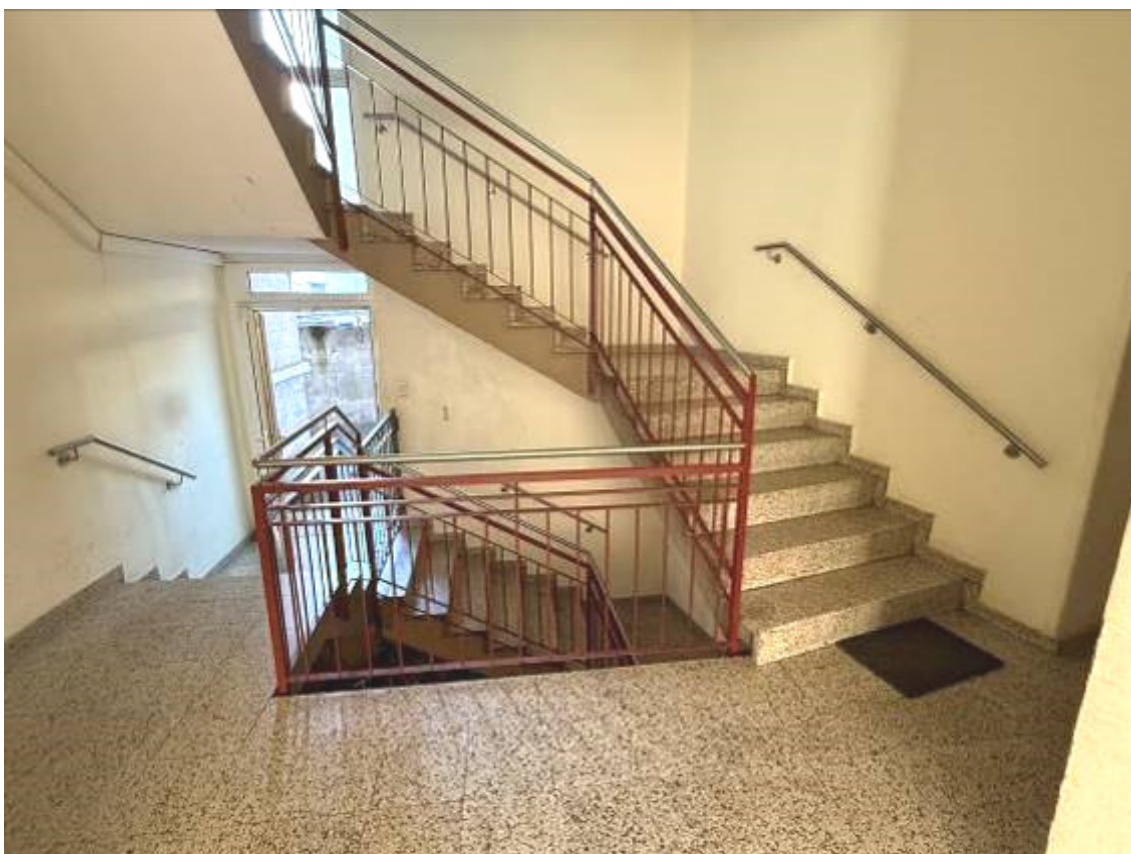
Daher kann vermutet werden, dass kein Wohnmietverhältnis betreffend das Bewertungsobjekt besteht. Unterlagen die auf ein Mietverhältnis hinweisen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

7.6 Detailbeschreibung Wohnung Top W 4

Nach dem Gehsteig gelangt man nordseitig zu dem im Gebäude zurückgesetzten, von der Geschoßdecke und einer Balkonplatte des Obergeschoßes überragten Eingang in das Wohn- und Geschäftshaus mit der Adresse Schöpfstraße 6b. Der Boden des Zugangs zur Eingangstüre liegt eine Stufe höher als der Gehsteig, hat zu diesem einen Gitterrost eingelassen und anschließend am Boden verlegte Terrazzoplatten. Die Eingangstüre besteht aus einem rot gemalten Eisenrahmen mit Glaseinsätzen und hat links und rechts Fixverglasungen mit Drahtglas.



Anschließend gelangt man in den Gang des Erdgeschoßes, in dem ebenfalls Terrazzoplatten verlegt sind. Die Wände und die Decke sind verputzt. Insbesondere im unteren Bereich sind die Wände sehr verschmutzt. Nach dem von Süden nach Norden verlaufenden Gang gelangt man seitlich des Stiegenhauses zu einem Ausgang, in den nordseitig angrenzenden Innenhof, der um 2 Stufen niedriger liegt, wie das Erdgeschoß.

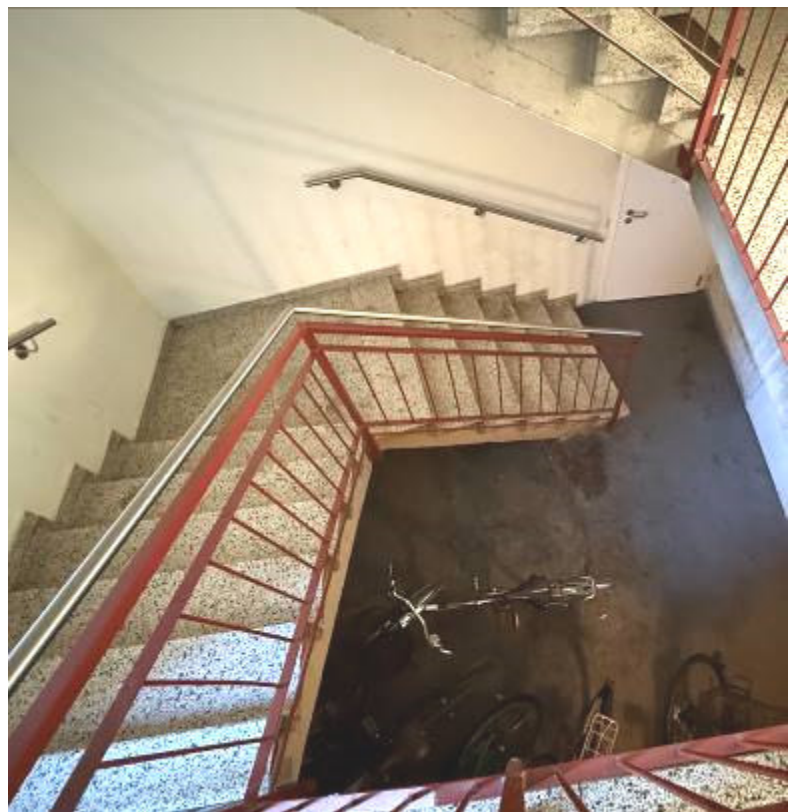


Im kleinen asphaltierten Innenhof stehen verschiedene Mulkübel und besteht eine an der nordseitigen Mauer einfache Überdachung. In diesem Bereich sind Räder abgestellt. Bei der nordseitigen Hausmauer bestehen im Bodenbereich Kellerschachtfenster, die mit Gitterrosten, abgedeckt sind.





Vor dem Ausgang zum Innenhof, der mit einer Kunststofftür mit Glaseinsatz abgeschlossen ist, gelangt man über eine mit einem Gittertor abgeschlossene Stiege in das Kellergeschoß, in dessen Vorraumbereich Räder abgestellt sind.



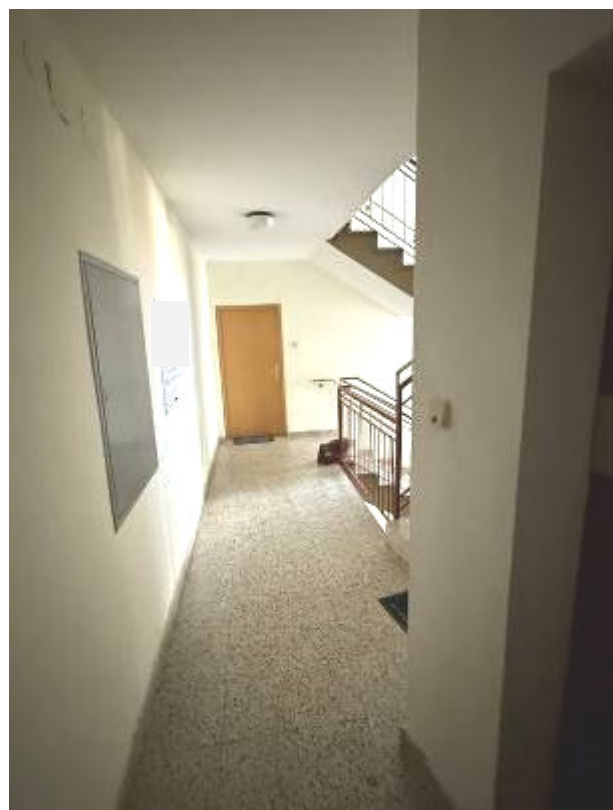
Vom Gang des Erdgeschoßes gelangt man über die Stiege in die Obergeschoße. Das Stiegenhaus ist seitlich mit einem rot gemalten Eisengeländer abgeschlossen, auf das ein Edelstahlhandlauf aufgesetzt ist. Ostseitig des Stiegenhauses schließt im Erdgeschoß der Lift an, der ebenfalls die Geschosse des Hauses erschließt.



Entlang der Stiege sind an den Wänden ebenfalls Edelstahlhandläufe montiert. Beim zweiten Podest ist in die nordseitige Wand ein raumhohes Kunststofffenster eingebaut, das unterhalb eine Fixverglasung hat und im oberen Bereich ein öffnenbares Fenster.



Auf den Geschoßen schließen an die Stiege jeweils Gänge an, die von Westen nach Osten verlaufen. Im 2.Obergeschoß bestehen im Gang drei Eingangstüren, eine im Westen und zwei im Osten. Ostseitig schließt an den Gang eine Zahnarztpraxis an und gegenüber dem Liftausstieg südseitig eine Wohnung. Im östlichen Bereich des Ganges besteht auch der Liftausstieg. Im Gang ist in die südseitige Wand ein versperrter Elektrokasten eingebaut.



Anschließend an die Stiege gelangt man im 2. Obergeschoß vom Gang in die westseitig anschließende bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4. An der Wohnungseingangstüre ist ein kleines Nummernschild mit der Nummer 4 aufgeklebt.

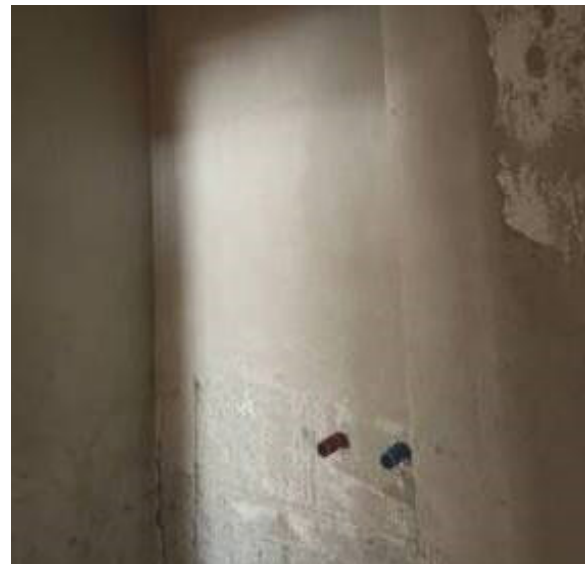
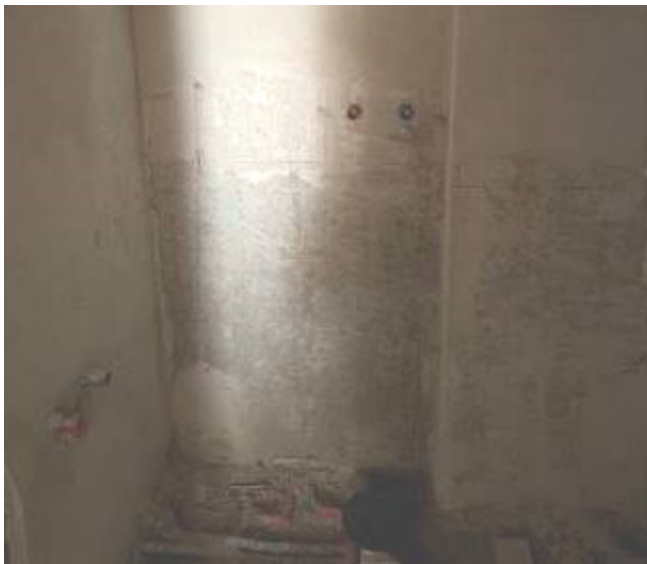
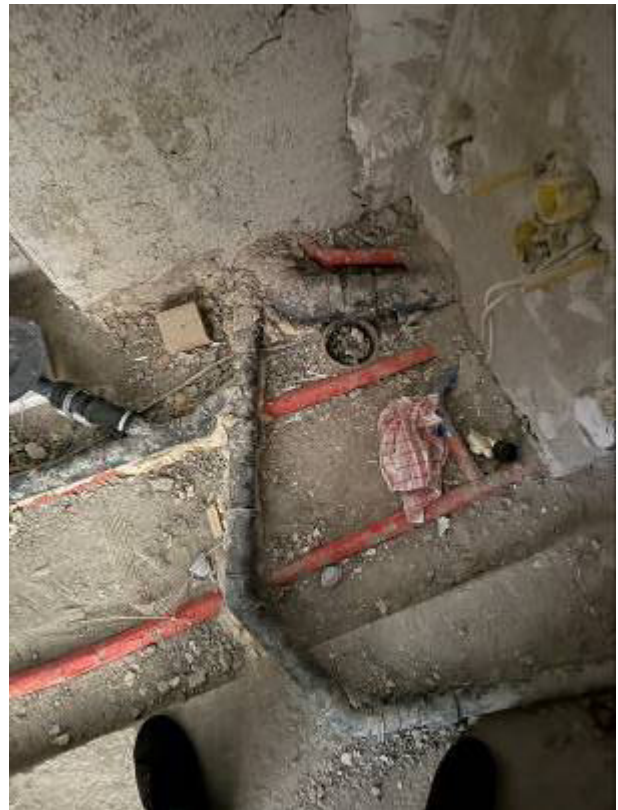


Vom Gang des Stiegenhauses gelangt man westseitig durch eine Pfostenstocktür mit furniertem Türblatt und einem einfachen Türgriff in den von Osten nach Westen verlaufenden Gang innerhalb der Wohnung, von dem aus die verschiedenen Räume erschlossen werden. An den Gang schließen südseitig zwei Zimmer an, nordseitig drei und westseitig ein kleiner Abstellraum.

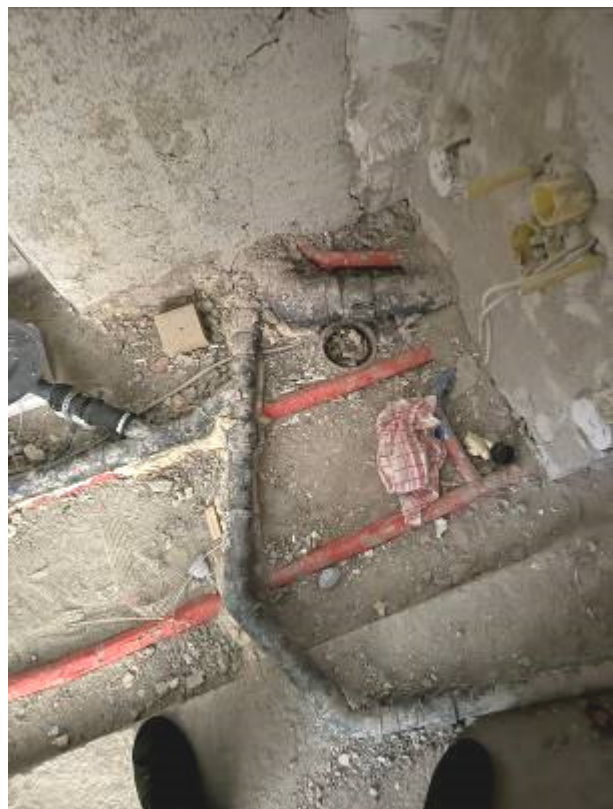
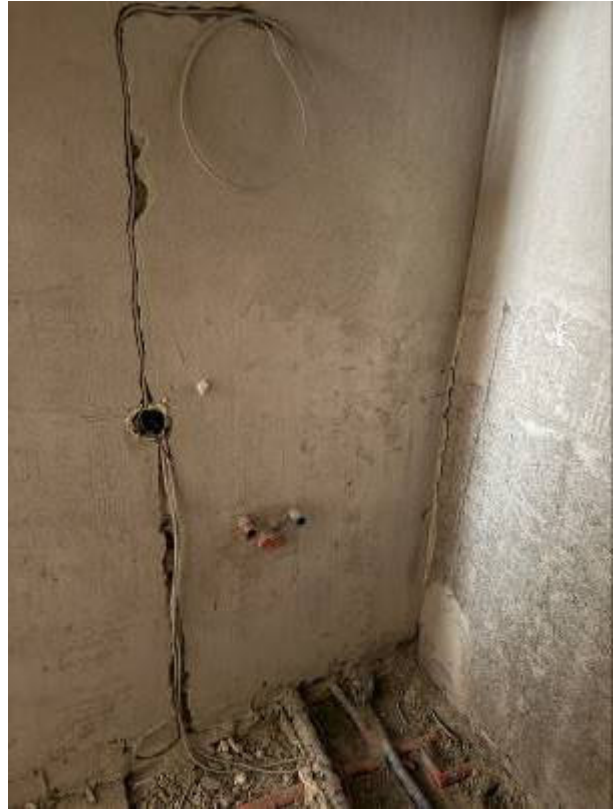


Weil die Wohnung umgebaut wird und verschiedenste Bereiche aber nicht fertig gestellt sind bzw. sich Räume (z.B. WC, Bad) im Rohbauzustand befinden, werden andere Räume zum Abstellen von verschiedenstem Mobiliar genutzt. Die Böden sind teilweise verschmutzt (z.B. Gang) und verstaubt bzw. bestehen auch nicht verputzte Mauerbereiche in Zimmern. Auf Grund des bestehenden Zustandes kann das Bewertungsobjekt derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Nach der Wohnungseingangstüre gelangt man nordseitig in einen Raum, der sich im Rohzustand befindet. In diesem wurde die ursprünglich vom Gang in das WC bestehende Türe zugemauert, im Innenbereich wurde die Westwand entfernt und so dieser Raum durch den Einbezug einer Teilfläche vom angrenzenden Raum vergrößert. Auf Grund der vorhandenen Installationen ergibt sich, dass in diesem Raum ein WC und wahrscheinlich auch eine Dusche eingebaut werden sollen.



Der Wandbereich mit den verlegten Rohren und Kabeln ist verputzt, es befindet sich aber kein Estrichboden in diesem Raum. Die Wände bestehen teilweise noch im ursprünglichen Zustand. Im Nordosteck der Decke verläuft vom oberen Geschoß ein Abflussrohr. Am Boden sind Kunststoffabflussrohre verlegt, ebenfalls Wasserleitungen. Teilweise sind Elektrokabel in Putzschlitzen ohne Rohre verlegt. Aus den Elektrodosen ragen offen die Elektrokabel und haben die Dosen auch keine Abdeckungen. Ein Fenster besteht in diesem Raum nicht.



Rechts von der Tür in das WC ist am Gang an der Nordwand ein Türöffner eingebaut. Ob dieser funktioniert, kann nicht festgestellt werden.



Die Innentüren zu den beiden südseitig an den Gang anschließenden Räumen sind Türen mit glatten alten Türblättern und einfachen Drückern. Im vorhin beschriebenen Raum ist noch keine Tür eingebaut. Die nordseitig an den Gang anschließenden beiden Räumen sind mit Futterstocktüren mit alten Türblättern mit aufgesetzten Profilen abgeschlossen. Das Türblatt des mittleren Raumes hat einen Glaseinsatz. Der westseitig an den Gang anschließende Abstellraum hat keine Tür eingebaut.



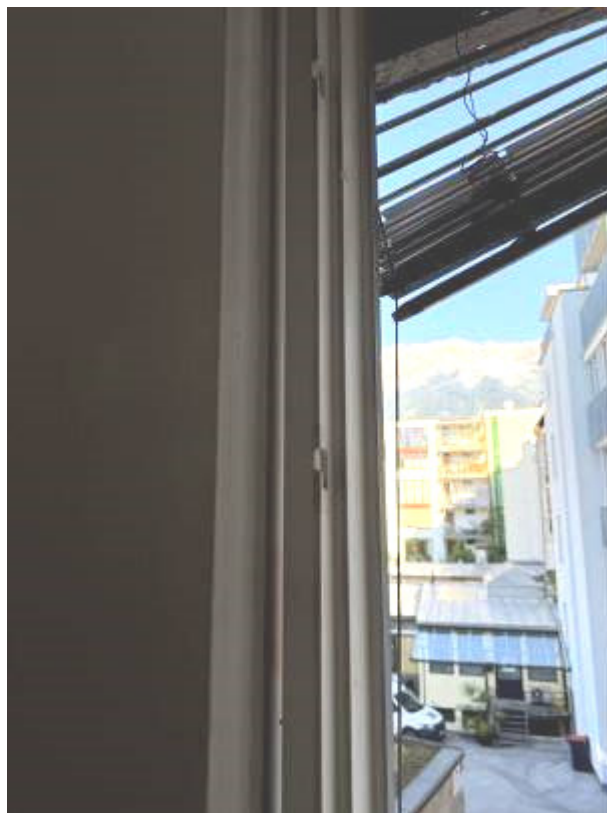
Als nächstes gelangt man vom Gang nordseitig in einen Raum, der durch Entfernung eines Teiles der Ostwand um den ursprünglich angrenzenden Raumbereich vergrößert wurde. Der Betonboden befindet sich im Rohzustand. Auf Grund der bestehenden Installationen ergibt sich, dass der nunmehr bestehende Raum als Bad genutzt werden soll. Es bestehen verschiedene Anschlüsse für Handwaschbecken, für ein WC mit Unterputzspülkasten und eine Badewanne.



Verschiedenste Elektrokabel verlaufen noch Aufputz, die Elektroden haben keine Deckel und befinden sich in diesen noch die ursprünglich verlegten Elektroleitungen. Nordseitig sind zwei alte Holzfenster mit zwei verbundenen Holzfensterrahmen (Verbundfenster) mit einfachen Glasscheiben eingebaut.



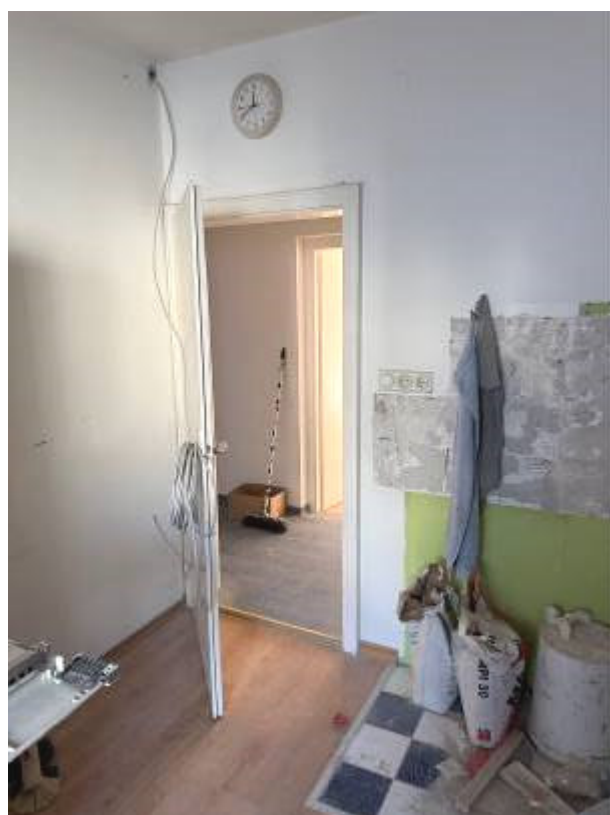
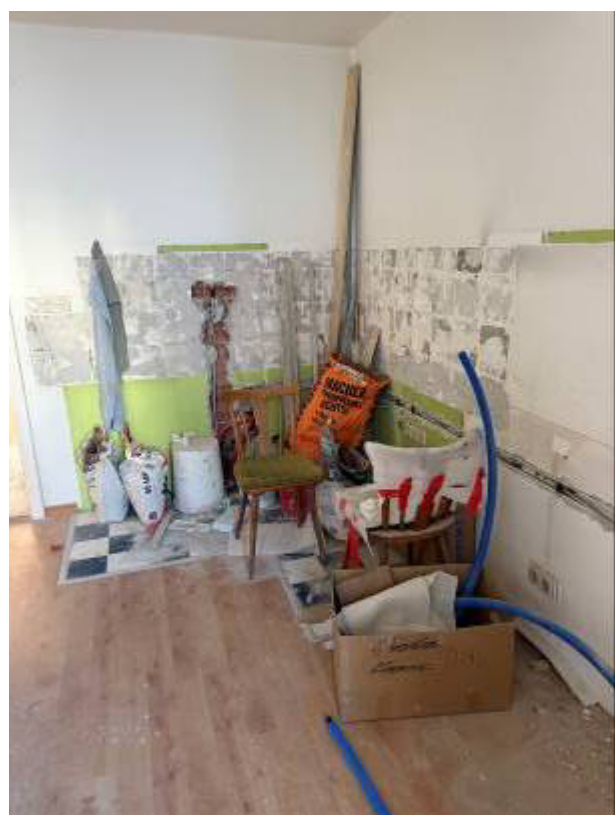
Beide Fenster haben alte Beschläge und sind mit einem Drehkippmechanismus ausgestattet. Das ostseitige ist mit einer blickdichten Glasscheibe ausgestattet. Im Außenbereich bestehen Jalousien, die aber kaputt sein dürften, weil die Lamellen nach unten hängen. Auf dem Boden verlaufen verschiedene Abfluss- und Wasserleitungen. Ein Estrich besteht nicht.





Als nächstes gelangt man vom Gang vor dem Abstellraum nordseitig in einen Raum, der bisher als Küche genutzt wurde. Laut dem in der Wohnung vorgefundenen Plan soll dieser Raum nun als Schlafzimmer umgebaut und genutzt werden. In diesem Raum ist ein Laminatboden verlegt, die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. In der südseitigen Wand besteht ein Mauerdurchbruch zum Abstellraum, in dem Wasserleitungen und auch ein Abflussrohr offen verlegt wurden. In einem offenen Kabelkanal verlaufen Elektroleitungen. Die bestehenden Elektrodosen haben teilweise keine Abdeckungen.





Nordseitig schließt an das zuvor beschriebene Zimmer durch einen offenen breiten Durchgang die ehemalige Loggia an, die im oberen Bereich mit Kunststofffenstern verschlossen wurde, die aus drei verschiebbaren Teilen bestehen. Rechts davon ist ein kleines offenes Fenster eingebaut. Die unter-

halb der Fenster bestehenden Felder sind innerhalb der Rahmen mit weißen Paneelen verschlossen. Für die Umgestaltung der Loggia liegen laut Mitteilung des Magistrates im Bauakt keine Bewilligung bzw. Bauanzeige vor.



Im Zimmer und der Loggia ist ein Laminatboden verlegt. An der südseitigen Wand der Loggia besteht noch ein alter Heizkörper. In diesem Bereich stehen ein Türblatt und ein Holzrahmen von einem Einbaumöbel.



Westseitig gelangt man vom Gang in den Abstellraum, in dem an den Wänden verschiedene Durchbrüche bestehen. Leitungen vom nordseitig anschließenden Raum queren an der Wand den Abstellraum und führen durch einen Durchbruch zum südseitigen Zimmer. Die Wände sind verputzt und gemalt, befinden sich aber im alten und ursprünglichen Zustand. Der Laminatboden ist verschmutzt. Es verlaufen verschiedenste offen verlegte Kabel.



Im Abstellraum ist in die Südwand ein Unterverteiler eingebaut. In diesem sind insgesamt acht Automatenicherungen eingebaut und unterhalb ein FI-Schalter.





Vor dem Abstellraum gelangt man vom Gang südseitig in einen Raum, der laut aufliegendem Umbauplan in Zukunft als Küche genutzt werden soll. Eingebaut ist eine Futterstocktür mit einem glatten Türblatt. Die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. In der Wand zum Abstellraum besteht ein Durchbruch, durch den Wasserleitungen und eine Abflussleitung geführt werden.





Im südseitigen Wandbereich verläuft unterhalb der Fenster ein Kabelkanal, der sich auf einem Teil der Westwand fortsetzt. In diesen sind verschiedene Steckdosen eingebaut. Am Boden liegen offene Kabel. Der Laminatboden ist verschmutzt und hat verschiedenste Beschädigungen.





Südseitig sind zur Schöpfstraße Fenster eingebaut, die aus zwei zusammengebauten Fensterrahmen (Verbundfenster) mit einfachen Verglasungen bestehen und mit alten Beschlägen mit einem Drehkipmechanismus ausgestattet sind. Unterhalb der Fenster ist ein alter Heizkörper an der Wand montiert. Im Außenbereich sind alte Fensterbänke eingebaut. Feststellbar ist, dass außen die Fensterrahmen sehr abgenutzt und abgewittert sind.







Nach der Wohnungseingangstüre gelangt man südseitig in ein Zimmer, in dem ein Laminatboden verlegt und der mit einer Futterstocktür mit einem alten Türblatt vom Gang abgeschlossen ist. In diesem Raum stehen verschiedenste alte Mobiliargegenstände. Wände und Decke sind verputzt und gemalt.



Südseitig sind alte Holzverbundfenster mit einer einfachen Verglasung eingebaut. Unterhalb ist ein alter Heizkörper an der Wand montiert. Unterhalb der Fenster ist an der südseitigen Wand teilweise ein Kabelkanal eingebaut.





7.7 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 befindet sich in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Im Bereich der Sanitärräume wurde begonnen, neue Wasser- und Abflussleitungen zu verlegen. Diese Bereiche befinden sich im Rohzustand, haben keine Böden, keine Verfließungen und die Wasser- und Abflussleitungen sind nur teilweise verlegt.

Soweit feststellbar, wurden die Elektroleitungen nicht erneuert. Ob die Elektroanlage funktioniert bzw. der Elektrotechnikverordnung entspricht konnte vom SV nicht festgestellt werden. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein Strom in der Wohnung.

In einem sehr schlechten Zustand befinden sich die Fenster, die nicht mehr einen zeitgemäßen Standard aufweisen, im Außenbereich Beschädigungen auf Grund der Witterungseinflüsse u.dgl. aufweisen. Die Fenster müssen auf Grund des mangelhaften Zustandes, des Alters und aus energetischen Gründen alle getauscht werden.

Im Zusammenhang mit einem Fenstertausch in Eigeninitiative besteht aber folgende wohnungseigentumsrechtliche Problematik:

Ein in Eigeninitiative durchgeführter Fenstertausch kann nicht über die Rücklage abgerechnet werden. Wenn die Fenster in Eigenregie und ohne die Zustimmung der MiteigentümerInnen getauscht werden, besteht die Möglichkeit, dass andere MiteigentümerInnen Klage gegenüber die Baumaßnahme bei Gericht einbringen.

Für die Schaffung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes sind noch zusätzlich zu den vorhin genannten beispielhaft noch folgende Arbeiten notwendig:

- in allen Räumen sind neue Böden zu verlegen
- die Wände und die Decken sind größtenteils neu zu verputzen
- die Innentüren samt den Türstöcken sind zu erneuern
- die gesamte Wohnung ist neu auszumalen

Zusätzlich sollte der Brüstungsbereich der Loggia (eingebaute Paneele) aus energetischen Gründen gedämmt werden.

In dem nachfolgenden Baufortschrittsbericht, der aus dem Buch *Liegenschaftsbewertung* von *Kranewitter*¹¹ entnommen wurde, sind die noch notwendigen Arbeiten bezogen auf die Neuherstellungskosten in Prozent dargestellt.

Trockenbauarbeiten	3	1
Sanitärinstallationen	2	2
Sanitärgeräte	2	2
Heizungsverrohrung	2	0
Heizkörpermontage / Erneuerung der Heizkörper	2	2
Heizkessel	4	0
Elektro - Leerverrohrung	2	1
Elektro - Verdrahtung	2	1
Elektro - Komplettierung	2	2
Fenster, Wohnungstür	6	5
Innenputz	4	2
Außenputz / Vollwärmeschutz	6	0
Estrich / Fußbodenaufbau	3	1
Fliesenlegerarbeiten	3	3
Innentüren - Türstöcke	1	1
Innentüren - Türblätter und Komplettierung	3	3
Schlosserarbeiten	2	0
Bodenbeläge	4	4
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	2
Summe Ausbau	55	32

Aus der vorigen Tabelle ergibt sich, dass 32,00% der Neuherstellungskosten für die Sanierung der Wohnung anzusetzen sind. Bei einer normalen Ausstat-

¹¹ Vgl. Kranewitter Heimo: *Liegenschaftsbewertung*⁷, Wien 2017, S. 18, S 61 ff

tungsqualität¹² betragen die Neuherstellungskosten pro m² Nutzfläche entsprechend der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes € 3.600,00. Auf Grund der gestiegenen Baukosten und des Umstandes, dass auch Kosten für das Ausräumen, Entsorgungskosten und auch Kosten für Unvorhergesehenes anfallen, werden zur Berechnung der Sanierungskosten € **3.800,00** als Neuherstellungskosten festgesetzt.

Auf Grund des Sanierungskostenanteiles von 32,00% an den Neuherstellungskosten ergibt sich, dass die Sanierungskosten für die bewertungsgegenständliche Wohnung pro m² € 1.216,00 betragen. Die gesamten Sanierungskosten für die Wohnung Top W 4 betragen unter Berücksichtigung der Nutzfläche der Wohnung von 94,05 m² zur Herstellung einer normalen Ausstattungsqualität gerundet € 115.000,00.

Hingewiesen wird noch einmal, dass verschiedene Bereiche des Gebäudes Schöpfstraße 6b und Andreas-Hofer-Straße 20, wie z.B. das Dach, die Balkone u.dgl. (siehe Pkt. 7.5.6 dieses Gutachtens) sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Dadurch kann es sein, dass für die notwendigen Sanierungen die Rücklage auf Grund deren Höhe nicht ausreicht. In einem solchen Fall wären Einmalzahlungen oder die Aufnahme eines Kredites notwendig.

7.8 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Ermittlung des Verkehrswertes wird die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 samt der Loggia herangezogen, so wie sich diese aus dem baubehördlich bewilligten Grundrissplan (siehe Beilage 2 und Abbildung 8) ergibt.

Auf Grund des baubehördlich bewilligten Grundrissplanes ergibt sich für die Wohnung Top W 4 folgende Wohnnutzfläche:

Nutzflächenaufstellung laut baubehördlich bewilligten Grundrissplan	
Gang (Diele)	6,64 m ²
WC	1,35 m ²
Bad	7,05 m ²
Küche	9,24 m ²
Zimmer	10,54 m ²
Abstellraum	1,92 m ²
Zimmer	26,02 m ²
Zimmer	26,02 m ²
Loggia	5,27 m ²
Nutzfläche gesamt	94,05 m²

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Wohnung Top W 4

¹² Normale Ausstattungsqualität: Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

8 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen sowie der Dachhaut nicht überprüft wurde.

Der Sachverständige merkt an, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich (Relikte aus den Weltkriegen etc.), welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebensowenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt.

Laut § 3 (1) LBG¹³ sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

Laut § 10(4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 LBG geregelten - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen - 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.

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag anzuwenden.

¹³ Liegenschaftsbewertungsgesetz

*Kranewitter*¹⁴ meint, dass das Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen anzuwenden ist. Voraussetzung ist allerdings, dass eine genügende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Ist dies gegeben, ist das Vergleichswertverfahren die markt-konformste Wertermittlungsmethode, weil der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist. Das gleiche gilt auch für Abstellplätze.

Auch im Buch „Immobilienbewertung Österreich“ wird ausgeführt, dass das Vergleichswertverfahren im Regelfall das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen ist.¹⁵ Dabei wird die Auffassung vertreten, dass das Vergleichswertverfahren insbesondere auch bei bebauten Liegenschaften angewendet werden kann, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Auf Grund meiner Tätigkeit am Markt weiß ich auch, dass Käufer von Wohnungen sich an den Quadratmeterpreisen von Wohnnutzflächen von vergleichbaren Wohnungen orientieren.

Auch anerkannte Veröffentlichungen, wie z.B. der Immobilienpreisspiegel¹⁶ oder der Immobilienmarktbericht „Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck“¹⁷ veröffentlichen für verkaufte Wohnungen ausschließlich den Preis pro m² Wohnnutzfläche. In diesem Preis sind auch alle wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Preis, wie z.B. Lage, Zustand, Größe, Baujahr u.dgl. berücksichtigt.

8.2 Verkehrswert Wohnung Top W 4

Die Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 kann nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, weil genügend vergleichbare Transaktionen von Wohnungen vorliegen, deren Verkaufspreise an den Bewertungsstichtag angepasst werden können.

8.2.1 Auswahl der Vergleichsobjekte

Die zum Vergleich herangezogenen und nachfolgend angeführten Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in der näheren Umgebung (Entfernung Luftlinie zwischen 6 m bis 360 m) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erzielt worden.

Weil beim Vergleichsobjekt Nr. 11 laut den recherchierten Daten ein Autoabstellplatz enthalten ist, wird bei dieser Wohnung vom Verkaufspreis ein pauschaler Wert von € 28.000,00 für den Abstellplatz in Abzug gebracht.

Bei den nachfolgenden Vergleichstransaktionen ausgewiesenen Verkaufspreisen sind die im Gesamtpreis von Vergleichsobjekt 11 enthaltenen Kosten für den Abstellplatz in Abzug gebracht worden.

¹⁴ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung⁷, Wien 2017, S. 18, S 61 ff

¹⁵ Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich⁴, ÖVI, Wien 2022, S. 190

¹⁶ Hrsg.: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

¹⁷ Hrsg. prochecked Immobilien OG, Olympiasstraße 37, 6020 Innsbruck

Auf Basis der vorigen Ausführungen werden für die Verkehrswertberechnung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Vergleichsobjekte samt den angepassten Verkaufspreisen herangezogen:

Nr.	KV-Datum	Adresse und Liegenschaftsdaten	Kaufpreis angepasst	Nutzfläche	m ² -Preis
1	06.07.2020	Templstraße 5b/23, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 1376, GStNr. 371/3	€ 410 000,00	95,00 m ²	€ 4 315,79
2	28.09.2020	Schöpfstraße 6b/6, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 55, GStNr. 299	€ 350 000,00	86,00 m ²	€ 4 069,77
3	01.07.2021	Speckbacherstraße 10/3, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 511, GStNr. 179;180	€ 340 000,00	97,89 m ²	€ 3 473,29
4	30.09.2021	Schöpfstraße 6a/06-W1C, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 1403, GStNr. 296	€ 305 000,00	95,36 m ²	€ 3 198,41
5	19.01.2022	Andreas-Hofer-Straße 17/10, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 52, GStNr. 300	€ 437 000,00	104,00 m ²	€ 4 201,92
6	24.05.2024	Andreas-Hofer-Straße 29/9b, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 64, GStNr. 927;928	€ 245 000,00	55,75 m ²	€ 4 394,62
7	21.08.2024	Sonnenburgstraße 7/N5, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 487, GStNr. 882;883	€ 392 700,00	84,00 m ²	€ 4 675,00
8	03.12.2024	Speckbacherstraße 21/3, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 521, GStNr. 259	€ 292 500,00	69,57 m ²	€ 4 204,40
9	13.01.2025	Andreas-Hofer-Straße 35/4.OG, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 70, GStNr. 936/1;936/2	€ 390 000,00	99,00 m ²	€ 3 939,39
10	14.01.2025	Peter-Mayr-Straße 3/1, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 15, GStNr. 977	€ 445 000,00	83,50 m ²	€ 5 329,34
11	31.01.2025	Michael-Gaismair-Straße 5/2W9, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 1520, GStNr. 434/4	€ 242 000,00	63,89 m ²	€ 3 787,76
12	04.04.2025	Templstraße 5b/16, 6020 Innsbruck; KG Wilten, EZ 1376, GStNr. 371/3	€ 700 000,00	127,00 m ²	€ 5 511,81

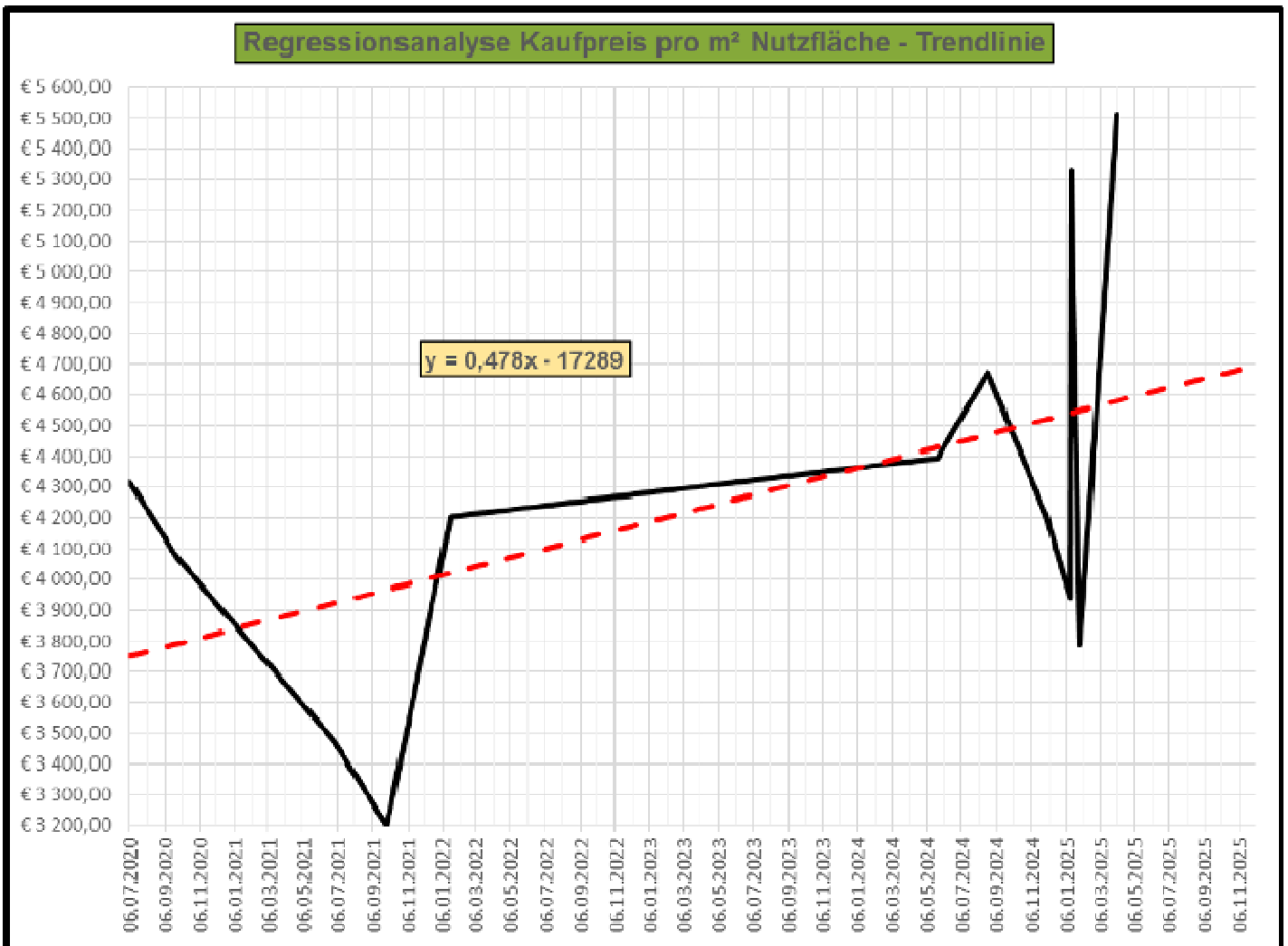
Tabelle 2: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m² Nutzfläche

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen und in der vorigen Tabelle ausgewiesenen Vergleichsobjekte haben folgende Lage:



Auf Grund der in der vorigen Tabelle angeführten Vergleichswohnungen und der angepassten Verkaufspreise pro m² Wohnnutzfläche wird in Excel mit einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie ermittelt und daraus der Preis pro m² Wohnnutzfläche zum Bewer-

tungsstichtag 03.10.2025 berechnet. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,478x - 17289$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Wert von **€ 4.666,97** pro m² Wohnnutzfläche.

8.2.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung

In der gegenständlichen Wertermittlung sind nach Meinung des Sachverständigen die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Immobilienmarkt herrschende Situation zu berücksichtigen und auch der Umstand, dass für die auf Grund des beschriebenen Gebäudezustandes notwendigen Erhaltungsarbeiten (siehe Pkt. 7.5.6), die Höhe der vorhandenen Rücklage nicht ausreicht. In diesem Fall müssen Eigentümer Einmalzahlungen leisten oder die Erhaltungskosten mit einem Kredit abdecken. Beides ist für einen Eigentümer nachteilig und wird von Immobilienkäufern auch bei der Kaufpreisfestsetzung berücksichtigt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Wohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, die Vorgaben des Kapitalmarktes und die Entwicklung im betrachteten Teilmarkt.

Zur Anpassung an die zum Bewertungsstichtag bestehende besondere Situation am Immobilienmarkt und zur Berücksichtigung des Erhaltungszustandes

des Gebäudes bzw. der aktuellen Rücklagenhöhe ist nach Meinung des gefertigten SV ein insgesamt Marktanpassungsabschlag von 5,00% von dem mit der Regressionsanalyse ermittelten Wert von € 4.666,97 anzusetzen.

8.2.3 Sanierungskosten

Auf Grund des im Befund beschriebenen Zustandes der Wohnung Top W 4 sind umfangreiche Sanierungen notwendig. In Pkt. 7.7 dieses Gutachtens wurden für die notwendigen Sanierungen die Kosten ermittelt.

Die gesamten Sanierungskosten für die Wohnung Top W 4 unter Berücksichtigung der Nutzfläche der Wohnung von 94,05 m² wurden zur Herstellung einer normalen Ausstattungsqualität mit gerundet € 115.000,00 ermittelt.

8.2.4 Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top W 4

Auf Grund des aus den ausgewählten Vergleichsobjekten ermittelten Wertes pro m² Nutzfläche (siehe Pkt. 8.2.1), des angesetzten Marktanpassungsabschlages (siehe Pkt. 8.2.2), der angesetzten Sanierungskosten (siehe Pkt. 8.2.3), und der Nutzfläche der Wohnung Top W 4 (siehe Pkt. 7.8, Tabelle 1) lässt sich der Verkehrswert der Wohnung Top W 4 im Haus 6020 Innsbruck, Schöpfstraße 6b zum Bewertungsstichtag 03.10.2025 wie folgt berechnen:

Verkehrswert Wohnung Top W 4 - BLNR 25 EZ 55 GB 81136 Wilten - 6020 Innsbruck, Schöpfstraße 6b	
Wohnnutzfläche lt. baubehördlich bewilligten Grundrissplan (siehe Tabelle 1)	94,05 m ²
Preis p. m ² Nutzfläche	€ 4 666,97
Zwischenwert	€ 438 928,53
Marktanpassungsabschlag (5,00% - siehe Pkt. 8.2.2)	-€ 21 946,43
Sanierungskosten (siehe Pkt. 8.2.3)	-€ 115 000,00
Verkehrswert Wohnung Top W 4 - EZ 55 GB 81136 Wilten 6020 Innsbruck, Schöpfstraße 6b	€ 301 982,10
Verkehrswert Wohnung Top W 4 - EZ 55 GB 81136 Wilten 6020 Innsbruck, Schöpfstraße 6b - gerundet	€ 302 000,00

Tabelle 3: Verkehrswert Wohnung TOP W 4

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.3 Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem Grundbuch ersichtliche, noch nicht bei der Bewertung berücksichtigte wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

8.4 Zubehör

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Ortsaugenschein kein wertrelevantes Zubehör, wie eine Einbauküche, ein Kachelofen u.dgl. vorhanden war.

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** der **Wohnung Top W 4 (EZ 55 Grundbuch 81136 Wilten; 90/1750-tel Anteile, B-LNr 25)** in **6020 Innsbruck, Schöpfstraße 6b** beträgt zum Bewertungsstichtag 03.10.2025 gerundet insgesamt

€ 302.000,00

(in Worten: **Euro dreihundertzweitausend**)

Zum Bewertungsstichtag war in der Wohnung **kein Zubehör** vorhanden.

Hinweis:

Der vorhin für das Bewertungsobjekt ausgewiesene Verkehrswert hat lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam begründet wurde.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 21.11.2025

10 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 18.11.2025
- Beilage 2: Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 18.04.1967, VI-9464/1966 (Wiederaufbau des Hauses Andreas-Hofer-Straße 20) samt Grundrissplänen, Ansichten und Schnitt
- Beilage 3: Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 04.02.1970, VI-8395/1968, Benützungsbewilligung Schöpfstraße 6b (Wiederaufbau des Hauses Andreas-Hofer-Straße 20 nunmehr Schöpfstraße 6b) Nutzwertgutachten des SV Dr. Hans Hauswurz vom 25.01.2019 samt Parifizierungsplänen vom 07.05.2019
- Beilage 4: Vorentscheidung des Stadtmagistrates Innsbruck vom 06.05.1960, Festsetzung der Jahresmietwerte
- Beilage 5: Wohnungseigentumsvertrag vom 07.11.1960 (TZ 5961/60)
- Beilage 6: Kaufvertrag vom 20.10.1960 (TZ 5961/60); Ankauf der bebauten Liegenschaft durch Interessengemeinschaft für den Wiederaufbau des Hauses Andreas-Hofer-Straße 20
- Beilage 7: Vereinbarung vom 17.12.1992, Pkt. 4), Aufteilung der Aufwendungen (TZ 87/1994), C-LNR 27
- Beilage 8: Kaufvertrag vom 02.05.2017, Kauf der Wohnung Top W 4 durch den Verpflichteten
- Beilage 9: E-Mail vom 24.10.2025, Hausverwaltung Dr. Moll & Punt OHG, 6020 Innsbruck, Amraser Straße 63: Jahresabrechnungen 2022, 2023 und 2024, Vorschreibungen 2025, Rücklage, Zustandsbericht Gebäude, Protokoll der EV vom 16.02.2023
- Beilage 10: Energieausweis
- Beilage 11: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck
- Beilage 12: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Stadt Innsbruck; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus