

MAG. HELMUT PINTARELLI

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen und Wohnungseigentum:
Baugründe, kleinere und größere Wohnhäuser, gewerblich-industriell genutzte Liegenschaften, Nutzwertgutachten
A-6500 Landeck, Venetweg 2, Tel.: 0664/3579242, pintarelli@mynet.at

Bezirksgericht Innsbruck
Abteilung 20 E
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

Geschäftszahl: 20 E 11/23s
Verpfl. Partei: Veala Real Estate GmbH
FN 506968t
(vormals Palatoka Real Estate GmbH)

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

MEHRPARTEIENWOHNHAUS (im Sanierungszustand)
in 6094 Axams, Wiesenweg 17
EZ 1199 KG 81104 Axams BG Innsbruck

Landeck, 15.5.2023

INHALTSÜBERSICHT

I. ALLGEMEINES	3
1. Auftrag	3
2. Zweck..	3
3. Bewertungsstichtag	3
4. Verpflichtete Partei	3
5. Betreibende Partei	3
6. Grundlagen und Unterlagen.....	3
7. Energieausweis	5
8. Anlagen	5
9. Erklärung des Sachverständigen	6
II. BEFUND	7
1. Grundbuchstand	7
1.1. A1-Blatt mit Aufschrift - Gutsbestand.....	7
1.2. A2-Blatt - Dingliche Rechte	7
1.3. B-Blatt - Eigentümer.....	7
1.4. C-Blatt - Dingliche Lasten und Pfandrechte.....	8
2. Liegenschaftsbeschreibung	9
2.1. Grundstück	9
2.1.1. Lage und Umgebung.....	9
2.1.2. Flächenwidmung - Bebauungsplan - ÖROK - Gefahrenzone	9
2.1.3. Maße, Form und Topographie	10
2.1.4. Ver- und Entsorgung.....	10
2.2. Baulichkeiten	10
2.2.1. Allgemeines	10
2.2.2. Beschreibung der Baulichkeit	11
3. Technische Daten.....	12
III. BEWERTUNG	13
1. Auswahl der Verfahren	13
2. Gesetzliche Bestimmungen - Liegenschaftsbewertungsgesetz	14
2.1. § 7 LBG - Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
2.2. § 4 LBG - Vergleichswertverfahren	14
2.3. § 6 LBG - Sachwertverfahren.....	14
3. Bewertung	15
3.1. Sachwertverfahren	15
3.1.1. Bodenwert - Vergleichsgrundstücke.....	15
3.1.2. Ableitung des Bodenwertes für Gst 246/6.....	17
3.1.3. Neubaukosten.....	18
3.1.4. Zeitwert Baulichkeit	18
3.1.5. Zusammenstellung Sachwert	18
3.2. Barwertberechnung WOHNUNGSRECHT C-LNR 9	19
3.3. Barwertberechnung Reallast der Rente C-LNR 10	20
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	22

I. ALLGEMEINES

1. Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20 E beauftragt.

2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92, ÖNORM B1800:1992, ÖNORM B1801-1:2015 und ÖNORM B1802-1:2022 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innsbruck vom 21.3.2023 bewilligten Zwangsversteigerung der 1/1 Liegenschaftsanteile EZ 1199 KG 81104 Axams.

3. Bewertungstichtag

5.5.2023 als Tag des Lokalaugenscheines

4. Verpflichtete Partei

Veala Real Estate GmbH FN 506968t

im GB: Palatoko Real Estate GmbH FN 506968t

Hinweis: Firmenbuchauszug und Auszug mit historischen Daten in der Anlage

5. Betreibende Partei

Tiroler Sparkasse Bank AG Innsbruck

vertreten durch: Kasseroler & Partner Rechtsanwälte OG

Lieberstraße 3, 6020 Innsbruck

6. Grundlagen und Unterlagen

Der Lokalaugenschein fand am 5.5.2023 statt, und waren dabei anwesend:

- Herr Gerhard Köck, Buchberechtigter C-LNR 9 (Wohnrecht) und C-LNR 10 (Real-last der Rente)
- Frau Sabine Satzinger, Lebensgefährtin von Herrn Gerhard Köck
- Frau Mag. Marlene Härting, Tiroler Sparkasse Bank AG Innsbruck
- Frau RA MMag.^a Andrea Födisch, Kasseroler & Partner Rechtsanwälte OG, für die betreibende Partei
- Herr Amtsdirektor Siegfried Linder, Diplomrechtspfleger am BG Innsbruck
- Herr Mag. Elias Beldrami, Rechtspraktikant am BG Innsbruck
- Herr Mag. Helmut Pintarelli, Sachverständiger

Alle Räumlichkeiten konnten frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte Befundaufnahme möglich war.

Unterlagen, die dem Sachverständigen vom Bezirksgericht Innsbruck zur Verfügung gestellt wurden:

- Grundbuchsauszug EZ 1199 KG 81104 Axams vom 5.5.2023
- Firmenbuchsatzung FN 506968t vom 5.5.2023

Vom Sachverständigen wurde erhoben:

- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch Innsbruck - elektronische Abfragen
- Katastrerausatzung (Hausmappe) vom BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, M 1 : 1000
- Ausatzung aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Axams, tirisMaps, © Land Tirol
- Elektronische Widmungsbestätigung vom Land Tirol, Abfrage vom 5.5.2023
- Ausatzung aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept - Verordnung vom 7.9.2022
- Aktenstudium des Bauaktes Wiesenweg 17
- IMMOBILIEN-PREISSPIEGEL 2023, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich - WKO
- Anfrage bei immo Kössler KG, Herrn Andreas Kössler, betreffend Gst 242/14 und 242/15
- Eigene Kaufpreissammlung und Abfragen über ZT datenforum eGen hinsichtlich Vergleichswerte
- Bescheide der Gemeinde Axams:

Zahl:	153/0-734/1971 vom 21.10.1971 Baubehördliche Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses auf Gp 246/6
Zahl:	153/0-654/18/1974 vom 29.11.1974 Benützungsbewilligung Wohnhausneubau
Zahl:	153/0-481/75 vom 14.10.1975 Nachträgliche baubehördliche Bewilligung zum Ausbau des Dachgeschosses und Benützungsbewilligung
Zahl:	153/0-465/75 vom 16.10.1975 Baubehördliche Bewilligung zum Anbau eines Schiraumes, Lagerraumes und Wäschetrockenraumes
Zahl:	153/0-55/1977 vom 17.10.1977 Benützungsbewilligung für Bescheid vom 16.10.1975

Zahl:	131/4-7/92 vom 27.10.1992 Behebung feuergefährlicher Zustände
Zahl:	131/9-27/2002 vom 10.4.2002 Baubewilligung Zubau eines Wohnraumes und einer Küche zum Bestandsgebäude
Zahl:	131/9-54/2004 vom 15.10.2004 Bauvollendung zu Bescheid vom 10.4.2002
Zahl:	AD/236592/2017 vom 18.12.2017 Baubewilligung für die Errichtung eines überdachten Autoabstellplatzes
Zahl:	D/3747/2021 vom 9.3.2021 Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes
Zahl:	D/17641/2021, BAU/2754/2021 vom 12.10.2021 Baubewilligung zum Umbau der Wohnanlage mit Nutzungsänderungen und umfangreichen Sanierungen

7. Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 liegt nicht vor. Im Falle der pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines höchstens 10 Jahre alten Energieausweises bei einer Veräußerung oder Vermietung normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

8. Anlagen

- Grundbuchsauszug EZ 1199 KG 81104 Axams vom 5.5.2023
- Firmenbuchsatzung FN 506968t vom 5.5.2023
- Auszug mit historischen Daten FN 506968t vom 5.5.2023
- Übergabevertrag vom 3.1.2008, Pkt. III. a) und b) Wohnungsgebrauchsrecht und Reallast der Rente, Seite 1-3, verbüchert unter TzI. 4652/2008
- Katasterausatzung (Hausmappe) vom BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, M 1 : 1000
- Ausatzung aus dem Flächenwidmungsplan, tirisMaps, © Land Tirol
- Elektronische Widmungsbestätigung, Land Tirol
- Ausatzung aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Axams

- Auszug aus der Verordnung Örtliches Raumordnungskonzept (4. Änderung) vom 7.9.2022, Seite 1, 2 und 5 mit Farbkopie
- Baubescheid vom 21.10.1971, Seite 1
- Grundrisspläne, Schnitt und Lageplan dazu
- Benützungsbewilligung vom 29.11.1974
- Baubescheid vom 14.10.1975, Seite 1
- Grundrissplan mit Schnitt dazu
- Baubescheid vom 16.10.1975, Seite 1
- Grundrissplan und Lageplan dazu
- Benützungsbewilligung vom 17.10.1977
- Baubescheid vom 10.4.2002, Seite 1-2
- Grundrissplan dazu
- Bauvollendung vom 15.10.2004
- Baubescheid vom 18.12.2017, Seite 1-2
- Grundrissplan dazu
- Baubescheid vom 9.3.2021, Seite 1
- Baubescheid vom 12.10.2021, Seite 1-4
- Deckblatt Einreichplan verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Goran Lucic mit Genehmigungsvermerk vom 21.10.2021
- Schnitt
- Grundrisspläne dazu (nicht maßstabgetreu), EG, 1. OG, 2. OG + DG
- Einreichplan Schnitt mit Genehmigungsvermerk
- 16 Farbkopien mit 32 Fotos, angefertigt am 5.5.2023
- Orthofoto M 1 : 1000, tirisMaps, © Land Tirol

9. Erklärung des Sachverständigen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit und des Grund und Bodens erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen, den Angaben des Vorbesitzers Herrn Gerhard Köck sowie nach dem Lokalaugenschein.

Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Der gefertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

II. BEFUND

1. GRUNDBUCHSTAND

1.1. A1-Blatt mit Aufschrift - Gutsbestand

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81104 Axams

EINLAGEZAHL 1199

BEZIRKSGERICHT Innsbruck

Letzte TZ 3695/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
246/6		GST-Fläche	*	699
		Bauf.(10)		205
		Gärten(10)		494 Wiesenweg 17

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Grundparzelle 246/6 ist nach dem ehemaligen **Grundsteuerkataster** vermessen, d.h. die Grenzverläufe sind **nicht rechtsverbindlich** nachgewiesen.

1.2. A2-Blatt - Dingliche Rechte

***** A2 *****

- 1 a 3494/1971 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 252/1 in EZ 172 für Gst 246/6
- 2 a gelöscht

Das privatrechtlich eingeräumte Geh- und Fahrrecht auf Gst 252/1 ist gegenstandslos, nachdem das Grundstück 252/1 in das Öffentliche Gut (EZ 172 KG 81104 Axams) übernommen wurde.

1.3. B-Blatt - Eigentümer

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Palatoka Real Estate GmbH (FN 506968t)
ADR: Wollzeile 11/2. OG, Wien 1010
a 5527/2019 IM RANG 4513/2019 Kaufvertrag 2019-05-03 Eigentumsrecht

Hinweis: Die Firmenbezeichnung wurde unter selber Firmenbuchnummer auf Veala Real Estate GmbH (siehe Anlagen dazu) geändert

1.4. C-Blatt - Dingliche Lasten und Pfandrechte

***** C *****

- 9 a 4652/2008
WOHNUNGSRECHT gem. Pkt. III a) Vertrag 2008-01-03 für
Köck Gerhard (1946-04-09)
- 10 a 4652/2008
REALLAST der Rente gem. Pkt. III b) Vertrag 2008-01-03 für
Köck Gerhard (1946-04-09)
- 12 b 5483/2020 IM RANG 5528/2019 Pfandurkunde 2019-05-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
(FN 45551m)
c 8980/2022 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 41 Cg 86/22y)
- 13 b 5485/2020 IM RANG 5529/2019 Pfandurkunde 2019-05-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
(FN 45551m)
IM RANGE N A C H LNR 12
c gelöscht
- 15 a 6703/2022 Pfandurkunde 2019-05-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
(FN 45551m)
b 8980/2022 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 41 Cg 86/22y)
- 16 a 2147/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 516.398,16 samt 11,7 % Z aus EUR
15.918,98 seit 2022-10-12 bis 2022-12-31, 11,7 % Z aus EUR
16.288,44 seit 2023-01-01, restliche Zinsen von EUR 3,21
seit 2022-10-01 bis 2022-10-11, 9,8 % Z aus EUR 500.576,26
seit 2022-09-14, Zinsen bei vierteljährlicher
Kapitalisierung, Kosten EUR 14.678,24 und 4 % Z seit
2022-09-14, Kosten EUR 2.966,44 (20 E 11/23s)
(Pfandrecht haftet unter CLNR 12)
- 17 a 2967/2023 Rückstandsausweis 2023-03-22
PFANDRECHT vollstr EUR 8.922,94
Kosten EUR 633,56 für Republik Österreich, Finanzamt
Österreich (21 E 1368/23g)
- 18 a 3451/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 2.550,82 samt 8,58 % Z aus EUR
484,80 vom 2020-05-12 bis 2022-12-31 und 11,08 % Z ab
2023-01-10 und Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz, 8,58 % Z aus EUR 2.026,02 ab
2020-06-12 bis 2020-12-31 und 11,08 % Z ab 2023-01-01 in
Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz, Kosten EUR 378,32 und 4 % Z seit 202-12-13,
Kosten EUR 328,32 für Nagl & Söhne GmbH (20 E 16/23a)
- 19 a 3695/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 4.304,25 samt 1,58 % Z aus EUR
1.434,76 ab 2022-03-06, ab 2022-04-06, ab 2022-05-06, der
Kosten EUR 797,96 und 4 % Z seit 2022-08-02 und vollstr EUR
14.869,59 samt 1,38 % Z aus EUR 13.337,96 ab 2021-02-06,
aus EUR 45,11 ab 2021-02-06, aus EUR 45,11 ab 2021-03-06,
aus EUR 1.332,91 ab 2021-04-06 und ab 2021-05-06, aus EUR
1.531,63 ab 2021-05-28, aus EUR 1.332,91 ab 2021-06-06 und
ab 2021-07-06 und ab 2021-08-06, aus EUR 45,11 ab
2021-09-06, ab 2021-10-06 und aus EUR 94,43 ab 2021-11-06,
aus EUR 1.382,23 ab 2021-12-06, ab 2022-01-06, ab
2022-02-06, Kosten EUR 5.380,98 und 4 % Z seit 2022-08-16,
Kosten EUR 491,85 35,-- 834,76 für Gerhard Köck (20 E
19/23t)

zu C-LNR 9 + 10: Das Wohnungsrecht und die Reallast der Rente für Gerhard Köck werden bei der Bewertung gesondert berücksichtigt.

Die Pfandrechte C-LNR 12 + 13 + 15 + 17 sind nicht bewertungsrelevant und sind nachrangig (nach C-LNR 9 + 10) einverleibt, d. h. das Wohnungsrecht und die Reallast der Rente sind von einem Ersteher zu übernehmen.

2. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

2.1. Grundstück

Das Grundstück 246/6 im Ausmaß von 699 m² ist mit dem Mehrparteienwohnhaus (im Sanierungszustand) bebaut.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Olympiastraße aus im rechten Winkel nach Norden abzweigend auf dem Wiesenweg rd. 175 m (2 x abgewinkelt) abschüssig bis zum Anwesen.

Eine weitere Erschließung ist von der Innsbrucker Straße aus über die Schlossgasse und weiter in den Wiesenweg gegeben (rd. 480 m).

2.1.1. Lage und Umgebung

Die Liegenschaft in der westlichen Mittelgebirgsgemeinde Axams befindet sich in absoluter Ruhelage rund 540 m Luftlinie südlich des Gemeindeamtes.

Die südlich und nördlich angrenzenden Parzellen sind jeweils mit kleineren Wohnungseigentumsanlagen bebaut, das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück ist großflächig als Freiland gewidmet.

Die Entfernung ins Stadtzentrum von Innsbruck beläuft sich auf rd. 11 km.

Axams verfügt über sehr gute infrastrukturelle Einrichtungen mit Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Polytechnische Schule, ärztlicher Versorgung und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gemeinde zählt zum 1.1.2022 6.193 Einwohner und liegt auf 874 m Seehöhe.

2.1.2. Flächenwidmung - Bebauungsplan - ÖROK - Gefahrenzone

Nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Axams ist die Grundparzelle 246/6 als Bauland - WOHNGEBIET § 38 (1) TROG 2022 gewidmet.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es gelten die Bestimmungen der TBO.

Gemäß dem mit 7.9.2022 fortgeschriebenen Örtlichen Raumordnungskonzept ist für das Grundstück die Dichtezone 2 ausgewiesen.

Dichtezone 2 umfasst das Siedlungsgebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und einer großen Baulandreserve (im Plan mit Zähler 16).

Die Baudichte ist mit maximal 1,8, die Nutzfläche mit maximal 0,40 begrenzt. Weiters ist lt. ÖROK-Verordnung die höchstzulässige Nutzfläche auf 150 m² begrenzt. Bei Objekten, bei denen bereits eine höhere Bestandsnutzfläche und oberirdische Baumasse rechtmäßig ist, können diese Nutzflächen und oberirdische Baumassen auch bei einem Abbruch des Gebäudes wieder errichtet werden (siehe 4. Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes vom 7.9.2022 in der Anlage dazu, Pkt. 1.1.1. Abs. 2). Das Grundstück 246/6 liegt in der GELBEN GEFAHRENZONE des Axamerbaches, und wurden seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Mittleres Inntal, im Bescheid vom 12.10.2021 entsprechende Auflagen erteilt (siehe Seite 3 des Bescheides).

2.1.3. Maße, Form und Topographie

Das Grundstück weist eine nahezu rechteckige Konfiguration auf, und betragen die durchschnittlichen Ausdehnungen

in Richtung West-Ost rd. 40,0 Meter und
in Richtung Nord-Süd rd. 17,5 Meter.

Das natürliche Gelände fällt von Süden nach Norden ab und ist westseitig zum Wiesenweg mit dem Vorplatz eingeebnet, entlang der Südgrenze verläuft eine Stützmauer in Sichtbeton.

2.1.4. Ver- und Entsorgung

Wasser – gemeindeeigenes Versorgungsnetz
Kanal – Ortskanal
Strom – TIWAG

2.2. Baulichkeiten

2.2.1. Allgemeines

Der Ursprung des Hauses geht auf die baubehördliche Genehmigung im Jahre 1971 zurück, und wurde 1975 der Ausbau des Dachgeschosses mit einer weiteren Wohneinheit und der ebenerdige Zubau an der Nord- und Westseite zum Zwecke für Abstellräume, Wäschetrockenraum und Schiraum baubehördlich genehmigt.

2002 wurde der westseitige Zubau mit einer Küche und Wohnraum samt Verbindung zum Halbstock im Bestandsgebäude ausgeführt.

2017 erfolgte die Errichtung des überdachten Autoabstellplatzes an der Westseite, und wurde die Stahlkonstruktion auf Geheiß der Palatoka Real Estate GmbH im Jahre 2019 auf Kosten des Herrn Gerhard Köck wieder abgetragen.

Am 9.3.2021 wurde von der Baubehörde der Bescheid zur Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes (mit sämtlichen Rückbaumaßnahmen) erlassen. Mit Bescheid vom 12.10.2021 - **rechtsgültig bis 12.10.2023** - wurden der damaligen Palatoko Real Estate GmbH die Baubewilligung zu den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erteilt.

Die begonnenen Abbruch- und Demontearbeiten am Wohnhaus wurden im Herbst 2021 eingestellt, und wurden seitdem keine baulichen Maßnahmen gesetzt. Das Haus Wiesenweg 17 ist mit Ausnahme der Top 6 eine einzige Baustelle!

2.2.2. Beschreibung der Baulichkeit

Im Objekt waren insgesamt 9 Kleinwohnungen untergebracht, wobei 8 Wohnungen vollständig demontiert wurden, die Top 6 westseitig befindet sich unverändert in gutem Zustand und wird vom ehemaligen Eigentümer bewohnt.

Auf die beiliegende Fotodokumentation wird ausdrücklich verwiesen, eine detaillierte Beschreibung (mit Ausnahme der Top 6) erübrigt sich.

Für den verbleibenden Bestand relevant:

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
aufgehendes Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk/Hochloch, Thermoputz - Feinputz
Zwischenwände:	10 cm Betonziegel
Decken:	Fertigteildecken Fa. Canal und Zubau Fa. Katzenberger
Dach:	Satteldach, nach Westen hin über den Zubau abgeschleppt, Dacheindeckung Welleternit

Top 6:

westseitige Freitreppe mit Gitterroststufen zum Halberdgeschoss (ehemalige Dachterrasse)

Wohnungseingangstür Pfostentürstock und Kunststofftür

Wohnraum: Boden Feinsteinzeugbelag, Wände verputzt, geweißt, Decke verputzt, geweißt mit integrierter Beleuchtung und Zierbalken; Fenster (2 x einflügelig, 1 x zweiflügelig) in Kunststoff mit Zweifachisolierversglasung

Kochnische: offener Zugang, Boden Feinsteinzeug, Wände, Decke verputzt, einflügeliges Kunststoffisolierfenster

Aufgang zum Halbstock (im Bestandsgebäude):

einläufige Treppe mit Feinsteinzeugbelag auf Tritt- und Setzstufen

Schlafraum: Stahlzarge, Weißlacktürblatt, im vorderen Bereich Boden Feinsteinzeugbelag, im Anschluss daran Laminat, Wände und Decke verputzt, geweißt, 2 einflügelige Holzisolierfenster, Fenstertür zum südseitigen Balkon in Kunststoff; Holzbalkon

Dusche/WC: Stahlzarge, Weißlacktürblatt, Boden Fliesenbelag, Wände raumhoch verfliesen, Decke verputzt, geweißt, einflügeliges Kunststoffisolierfenster, Waschbecken mit Einhebelbatterie, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, bodengleiche Dusche mit Plastikduschvorhang

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt elektrisch mit Einzelkonvektoren!

3. TECHNISCHE DATEN

Die nachstehenden Flächenangaben der einzelnen Tops sind den vorliegenden genehmigten Grundrissplänen des Architekten Dipl.-Ing. Goran Lucic, 6130 Schwaz, Winterstellergasse 10, zum Bescheid vom 12.10.2021 entnommen.

Nach Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen weist das Objekt Wiesenweg 17 8 Wohneinheiten auf. Die Zahl der PKW-Abstellmöglichkeiten ist mit mindestens 7 festgelegt.

ERDGESCHOSS:

Top 1	WNfl	58,30 m ²	
Top 2	WNfl	<u>41,30 m²</u>	
	WNfl EG:		99,60 m ²

1. OBERGESCHOSS:

Top 3	WNfl	30,80 m ²	
Top 4	WNfl	29,51 m ²	
Top 5	WNfl	29,39 m ²	
Top 6	WNfl	<u>58,21 m²</u>	
	WNfl 1. OG:		147,91 m ²

2. OBERGESCHOSS:

Top 7	WNfl inkl. DG	85,32 m ²	
Top 8	WNfl	<u>29,38 m²</u>	
	WNfl 2. OG + DG:		114,70 m ²

WNfl gesamt **362,21 m²**

Nebenräume:

Kellerabteile	48,25 m ²
Kinderwagenraum	17,20 m ²
Technikraum	<u>7,20 m²</u>
Nebenräume gesamt	72,65 m ²

III. BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. **Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.** Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen.

Für das Objekt Wiesenweg 17 wird das Sachwertverfahren als einzig mögliches Verfahren zur Anwendung gebracht.

Es sind im Ist-Zustand weder Ertragnisse erzielbar, noch stehen nicht annähernd vergleichbare Objekte zur Verfügung.

Im Sachwertverfahren ist der Bodenwert aus Vergleichswerten abzuleiten, und steht dazu eine ausreichende Anzahl von Grundstückstransaktionen in der Katastralgemeinde Axams zur Verfügung.

Die Neubaukosten werden fiktiv mit einem Durchschnittswert von gerundet € 2.940,--/netto pro m² Wohnnutzfläche nach vollständiger Fertigstellung berechnet.

Dieser Wert liegt 15 % über dem derzeit (ab 1. April 2023) gültigen Wohnbaukostensatz nach den Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien mit € 2.555,-- für Mehrfamilienhäuser bis zu 12 Wohnungen.

Nachdem der Ist-Zustand als unterhalb eines vergleichbaren Edelrohbaues zu beurteilen ist, wird der Zeitwert der Baulichkeit pauschal mit 30 % des Neuherstellungswertes berechnet. Es sind am Objekt immer noch aufwendige Demontearbeiten erforderlich, wie beispielsweise Entfernung der Estrichböden, Fensterausbau, Leitungsdemontage, Dachabtragung ...

Auch hinsichtlich der bewohnbaren Top 6 sind umfassende Sanierungen zu tätigen (Isolierung, Fenstertausch, Anschluss an Heizungsanlage, Verlegung Stiegenaufgang ...).

Gesondert zu bewerten ist das unter C-LNR 9 einverlebte Wohnungsrecht für Gerhard Köck und die unter C-LNR 10 einverlebte Reallast der Rente.

2. Gesetzliche Bestimmungen - Liegenschaftsbewertungsgesetz

2.1. § 7 LBG - Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(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.

2.2. § 4 LBG - Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

2.3. § 6 LBG - Sachwertverfahren

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

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

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

3. Bewertung

3.1. Sachwertverfahren

3.1.1. Bodenwert - Vergleichsgrundstücke

Gst-Nr: 246/2 Wiesenweg 15
Kaufvertrag: 22.4.2016
Ausmaß: 624 m²
Kaufpreis: **€ 534,54/m²**
Anmerkung: Das Grundstück grenzt im Norden an die Bewertungsliegenschaft an, und wurden darauf Eigentumswohnungen errichtet.

Gst-Nr: 674/1 Dornach
Kaufvertrag: 8.1.2019
Ausmaß: 570 m²
Kaufpreis: **€ 440,-/m²**
Anmerkung: Grundstück zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung Freiland

Gst-Nr: 242/12 + 242/14 Wiesenweg 12
Kaufvertrag: 28.2.2019
Ausmaß: 1.175 m²
Kaufpreis: **€ 676,60/m²**
Anmerkung: 90 m weiter nordwestlich, Wohnhaus wurde zwischenzeitlich abgebrochen

Gst-Nr: .103 und 129 Innsbrucker Straße 30
Kaufvertrag: 21.5.2019
Ausmaß: 1.052 m²
Kaufpreis: **€ 760,46/m²**
Anmerkung: abbruchreife, alte Hofstelle; K: Fa. Chilling Home Immobilien GmbH

Gst-Nr: 680/3 und .469 Dornach 22a + 24
Kaufvertrag: 26.6.2019
Ausmaß: 1.883 m²
Kaufpreis: **€ 730,-/m²**
Anmerkung: Abbruch der beiden Gebäude Nr. 22a + 24 auf Kosten der Käuferin

Gst-Nr: 270/1 Olympiastraße
Kaufvertrag: 18.10.2019
Ausmaß: 662 m²
Kaufpreis: **€ 481,12/m²**
Anmerkung: 140 m Luftlinie südöstlich gelegen

Gst-Nr:	2384/3	Kögelestraße
Kaufvertrag:	19.6.2020	
Ausmaß:	927 m ²	
Kaufpreis:	€ 647,25/m²	
Gst-Nr:	210/1	Baderbühelweg
Kaufvertrag:	4.12.2020	
Ausmaß:	600 m ²	
Kaufpreis:	€ 941,67/m²	
Anmerkung:	360 m Luftlinie weiter nordöstlich	
Gst-Nr:	753	Köhlgasse
Kaufvertrag:	12.1.2021	
Ausmaß:	683 m ²	
Kaufpreis:	€ 635,--/m²	
Anmerkung:	K: gewerblicher Bauträger	
Gst-Nr:	751 und 752	Köhlgasse
Kaufvertrag:	12.1.2021	
Ausmaß:	1.313 m ²	
Kaufpreis:	€ 635,--/m²	
Anmerkung:	K: gewerblicher Bauträger	
Gst-Nr:	630/1	Hintermetzentaler 42
Kaufvertrag:	14.7.2021	
Ausmaß:	459 m ²	
Kaufpreis:	€ 761,66/m² (netto)	
Anmerkung:	Kaufgegenstand Gst 630/1 verbunden mit rechtskräftiger Baugenehmigung, Planungen für die Errichtung eines Gebäudes, dem bereits fertiggestellten Voraushub, Baugrubensicherung und Tiefgründung	
Gst-Nr:	630/2	Hintermetzentaler 32
Kaufvertrag:	22.7.2021	
Ausmaß:	600 m ²	
Kaufpreis:	€ 775,--/m² (netto)	
Anmerkung:	wie zuvor, aber ohne Baugrubensicherung	
Gst-Nr:	210/1	Baderbühelweg
Kaufvertrag:	28.9.2022	
Ausmaß:	600 m ²	
Kaufpreis:	€ 1.180,--/m²	
Anmerkung:	von den 22/40 ideellen Miteigentümern wurden die 18/40 Anteile angekauft, und errechnet sich anhand des Kaufpreises von € 318.600,-- ein m ² -Preis von € 1.180,--	

Gst-Nr: 128/12 Schlossgasse/Angerweg
 Kaufvertrag: 24.11.2022
 Ausmaß: 587 m²
 Kaufpreis: € 1.567,29/m²
 Anmerkung: 240 m Luftlinie weiter nordöstlich

Zur besseren Veranschaulichung werden die zuvor angeführten Grundstücksverkäufe noch einmal tabellarisch dargestellt:

Lfd-Nr	Gst-Nr	Lage	Kaufvertrag	Ausmaß	m ² -Preis
1	246/2	Wiesenweg 15	22.04.2016	624 m ²	€ 534,54
2	674/1	Dornach	08.01.2019	570 m ²	€ 440,00
3	242/12+/14	Wiesenweg 12	28.02.2019	1.175 m ²	€ 676,60
4	.103+129	Innsbrucker Str. 30	21.05.2019	1.052 m ²	€ 760,46
5	680/3+.469	Dornach 22a+24	26.06.2019	1.883 m ²	€ 730,00
6	270/1	Olympiastraße	18.10.2019	662 m ²	€ 481,12
7	2384/3	Kögelestraße	19.06.2020	927 m ²	€ 647,25
8	210/1	Baderbühelweg	04.12.2020	600 m ²	€ 941,67
9	753	Köhlgasse	12.01.2021	683 m ²	€ 635,00
10	751+752	Köhlgasse	12.01.2021	1.313 m ²	€ 635,00
11	630/1	Hintermetzentaler42	14.07.2021	459 m ²	€ 761,66
12	630/2	Hintermetzentaler32	22.07.2021	600 m ²	€ 775,00
13	210/1 ¹	Baderbühelweg	28.09.2022	600 m ²	€ 1.180,00
14	128/12	Schlossg./Angerweg	24.11.2022	587 m ²	€ 1.567,29

¹ Siehe Anmerkung bei Gst 210/1

3.1.2. Ableitung des Bodenwertes für Gst 246/6

Die zuvor angeführten Grundstückstransaktionen weisen eine extrem große Bandbreite von € 440,-- bis € 1.567,29 pro m² auf.

In Ergänzung zu den ob angeführten Vergleichswerten ist ein aktuelles Maklerangebot für das in unmittelbarer Nähe befindliche Gst 242/14 und 242/15 (ehemals Wiesenweg 12, Lfd.-Nr. 3) zu beachten. Lt. Auskunft von Herrn Andreas Kössler - immo Kössler KG - werden konkrete Verkaufsverhandlungen für Gst 242/14 im Ausmaß von 731 m² mit rd. € 900,--/m² (belastet mit einem Geh- und Fahrrecht) und Gst 242/15 im Ausmaß von 500 m² mit rd. € 1.100,-- geführt.

Der Sachverständige bringt den Bodenwert für das Gst 246/6 unter Berücksichtigung der Lage allgemein, Grundstückskonfiguration, Topographie, Widmung, Gelber Gefahrenzone und der relativ hohen Bebauungsdichte (mit der bis 12.10.2023 rechtsgültigen Baubewilligung) mit € 1.100,--/m² in Ansatz.

699 m² à € 1.100,--

Bodenwert

€ 768.900,--

3.1.3. Neubaukosten

Die nachstehenden Angaben sind als Netto-Werte ausgewiesen. Die Nebenflächen sind inkludiert.

Wohnnutzfläche gesamt 362,21 m² à € 2.940,--

Neubaukosten gesamt € 1.064.897,--

3.1.4. Zeitwert Baulichkeit

Neubaukosten € 1.064.897,--

davon 30 % für Ist-Zustand € 319.469,--

Zeitwert Baulichkeit € 319.469,--

3.1.5. Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert € 768.900,--

Zeitwert Baulichkeit € 319.469,--

rechnerischer Sachwert € 1.088.369,--

3.2. Barwertberechnung WOHNUNGSRECHT C-LNR 9

Berechtigter: Herr Gerhard Köck
GEB: 9.4.1946
Alter: 77 Jahre

Umfang Wohnungsrecht lt. Übergabsvertrag vom 3.1.2008 Pkt. III a)

Der Übergeber behält sich das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der Wohnung Top 6, im 1. und 2. Stock gelegen (Maisonette) des Hauses „Axams, Wiesenweg 17“, bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon, am einzigen Kellerraum sowie an dem bisher von ihm genutzten PKW-Abstellplatz vor und räumt die Übernehmerin hieran dem Übergeber das Wohnungsgebrauchsrecht, das grundbücherlich sicherzustellen ist, hiemit ein. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist als Dienstbarkeit der Wohnung grundbücherlich sicherzustellen. Die anfallenden Betriebs- und Benützungskosten sowie Instandhaltungskosten, mit Ausnahme der Strom- und Telefonkosten, hieran hat die Liegenschaftseigentümerin zu tragen. Das Wohnungsgebrauchsrecht umfasst auch das Recht, Besuchs- oder Pflegepersonen sowie einen Ehegatten oder eine Lebensgefährtin aufzunehmen. Das Wohnungsgebrauchsrecht erlischt jedoch jedenfalls spätestens mit Ableben des Wohnungsberechtigten.

Lebenserwartung:

fernere Lebenserwartung nach Sterbetafel 2021¹ **9,82 Jahre**

Fiktive Miete:

mtl. fiktive Miete für Top 6 im Ausmaß von 58,30 m ²	€ 640,--
zuzüglich Betriebskosten lt. Vertrag pauschal	€ 200,--
zuzüglich Kellerraum rd. 15 m ²	€ 25,--
zuzüglich Autoabstellplatz im Freien	€ 55,--
Miete gesamt	€ 920,--

Anmerkung: Der Miete liegt ein m²-Preis von gerundet € 11,-- zugrunde, der Immobilienpreisspiegel 2023, herausgegeben von der WKO, weist den m²-Preis für Wohnungen über 50 m² in guter Wohnlage für Innsbruck-Land mit € 10,28 aus.

¹ STATISTIK Austria

Berechnung:

Die Berechnung erfolgte mittels Tool Immobilienmanager Plus der Fa. Sprengnetter Austria GmbH

mtl. fiktive Netto-Miete:	€ 920,-- x 12
Jahresbetrag:	€ 11.040,--
Zinssatz:	3 %
Zahlungsweise:	monatlich, nachschüssig

Sterbetafel 2020	8,6221
Barwertfaktor vorschüssig	
Reduktionsfaktor für nachschüssige, monatliche Zahlungsweise	- <u>0,5466</u>
bereinigter Barwertfaktor	8,0755

Jahresbetrag x bereinigter Barwertfaktor

€ 11.040,-- x 8,0755

Barwert Wohnungsrecht

€ 89.154,--

3.3. Barwertberechnung Reallast der Rente C-LNR 10

Berechtigter: Herr Gerhard Köck
GEB: 9.4.1946
Alter: 77 Jahre

Umfang Reallast der Rente lt. Übergabsvertrag vom 3.1.2008 Pkt. III b)

Als weitere Gegenleistung hat die Übernehmerin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1199 GB 81104 Axams an den Übergeber, Herrn Gerhard Köck, bis zu dessen Ableben, beginnend mit dem der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages folgenden Monat, monatlich im vorhinein bis längstens Fünften eines jeden Monats, eine Rente in Höhe von € 1.000,00 (Euro eintausend), spesen- und abzugsfrei, zu bezahlen. Auf eine Verzinsung der Rentenforderung wird ausdrücklich verzichtet. Im Verzugsfall hat die Übernehmerin Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Die Verpflichtung zur Bezahlung der Rente erlischt spätestens mit Ableben von Herrn Gerhard Köck und geht daher nicht auf dessen Erben und Rechtsnachfolger über.

Hinsichtlich des vereinbarten Rentenbetrages wird Wertsicherheit vereinbart. Zur Berechnung von Geldwert- und Währungsänderungen ist der von der „Statistik Austria“ veröffentlichte Index der Verbraucherpreise 2000, falls dieser nicht mehr erscheinen sollte, der an dessen Stelle tretende Index, und falls auch ein solcher fehlen sollte, ein möglichst nahe kommender Index nach Wahl des Rentenberechtigten heranzuziehen.

Im gleichen Verhältnis, in dem der heranzuziehende Index im Vergleich zu seinem Stand im Feber 2005 bis zur Bezahlung der einzelnen Renten steigen oder fallen sollte, sind die Renten zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die Vergleichszahl gestiegen oder gefallen ist.

Zur Vereinfachung der Berechnung ist die Rente aber nicht für jeden Monat neu festzusetzen, sondern immer erst dann, wenn sich gegenüber dem Ausgangsstand oder der letzten Anpassung eine Änderung von 3 % errechnet. Für jene Zeiträume, in denen die 3%ige Änderung nicht erreicht wird, sind daher weder bei steigendem Index von der Zahlungsverpflichteten Nachzahlungen noch bei sinkendem Index von dem Berechtigten Rückzahlungen zu leisten. Die Übernehmerin ist verpflichtet, die Wertsicherung unaufgefordert gemäß den Bestimmungen des Vertrages zu bezahlen. Eine Nichtgeltendmachung der Wertsicherung, auch über längere Zeit hinweg, bedeutet keinen Verzicht des Berechtigten auf die vereinbarte Wertsicherung. Frau Simone Köck ist als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1199 GB 81104 Axams zur Rentenzahlung verpflichtet und ist diese Verpflichtung grundbücherlich auf der Liegenschaft EZ 1199 GB Axams als Reallast des jeweiligen Eigentümers dieser Liegenschaft sicherzustellen.

Daten:

monatliche Rente: € 1.000,--
 Indexanpassung: nach VPI 2000
 Ausgangsmonat: Feber 2005

Index: Feber 2005 2/2005 110,0
 Index neu: verfügbarer Index 3/2023 172,3

Berechnung:

Index neu	172,3
- Index alt	<u>110,0</u>
Differenz	62,3

$\frac{\text{Differenz} \times 100}{\text{Index alt}} = \text{Wertsteigerung} \qquad \frac{62,3 \times 100}{110,0} = 56,64 \%$

Ausgangswert	€ 1.000,00
+ Index-Anpassung 56,64 %	<u>€ 566,40</u>
neuer Wert	€ 1.566,40

Barwert:

monatlicher indexierter Betrag: € 1.566,40 x 12 jährlich € 18.796,80
 Zinssatz: 3%
 Zahlungsweise: monatlich, nachschüssig
 bereinigter Barwertfaktor wie zuvor 8,0755

Jahresbetrag x bereinigter Barwertfaktor
 € 18.796,80 x 8,0755

Barwert Reallast Rente

€ 151.794,--

IV. ZUSAMMENSTELLUNG

Mehrparteienwohnhaus (im Sanierungszustand)
in 6094 Axams, Wiesenweg 17
EZ 1199 KG 81104 Axams

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung Lasten) gerundet € **1.088.400,--**

Barwert Wohnungsrecht C-LNR 9 (vorrangig) gerundet € **89.200,--**

Barwert Reallast der Rente C-LNR 10 (vorrangig) gerundet € **151.800,--**

Verkehrswert (nach Berücksichtigung Lasten C-LNR 9 + 10) € **847.400,--**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Landeck, 15.5.2023