



Bezirksgericht Telfs  
Untermarktstraße 12  
6410 Telfs

**6 E 714/25d**

Innsbruck, am 14.08.2025

## BEFUND UND GUTACHTEN zur Ermittlung des Verkehrswertes

### EXEKUTIONSSACHE

#### Betreibende Partei

EigG 6410 Telfs, Untermarktstraße 10 vertr.d.  
H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a  
6020 Innsbruck

#### vertreten durch:

PGF Rechtsanwälte  
  
Dr. Glatz Straße 1  
6020 Innsbruck

#### Verpflichtete Partei

Sema Kilic  
geb. 25.06.1975  
Georgenweg 2d/20  
6410 Telfs

### LIEGENSCHAFT

B-LNr 13, EZ 500, KG 81310 Telfs  
118/1062 Anteile an Wohnungseigentum Top B1, Untermarktstraße 10, 6410 Telfs

## **AUFTRAG**

Der gezeichnete Sachverständige, Mag. Christian Peer, wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Telfs vom 24. April 2025, Abteilung 6, von RichterIn Fr. Dr. Sabine Walter mit der Schätzung der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile beauftragt.

## **ZWECK DES AUFTRAGES (Wiedergabe der Beweisfragen)**

Vom gezeichneten SV sind Befund und Gutachten zu nachstehender Frage zu erstellen:

- Ermittlung des Verkehrswertes der Einheit zum Bewertungsstichtag.

## **BEARBEITER**

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

## **WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

16.06.2025

## **ORTSAUGENSCHIN**

Der Lokalaugenschein fand am 16.06.2025 statt.

# **INHALTSVERZEICHNIS**

|           |                                                                                           |    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.        | Vorbemerkungen .....                                                                      | 1  |
| 2.        | Allgemeine Angaben.....                                                                   | 2  |
| 3.        | Allgemeine Annahmen.....                                                                  | 4  |
| 4.        | Unterlagen .....                                                                          | 6  |
| 5.        | Literaturverzeichnis.....                                                                 | 6  |
| 6.        | Befund, Beschreibung .....                                                                | 8  |
| 6.1.      | Grundbuch.....                                                                            | 8  |
| 6.1.1.    | Gutsbestand.....                                                                          | 8  |
| 6.1.2.    | Eigentümer und Wohnungseigentumsobjekt.....                                               | 9  |
| 6.1.3.    | Dingliche Rechte und Lasten .....                                                         | 10 |
| 6.1.4.    | Wohnungseigentum .....                                                                    | 13 |
| 6.2.      | Beschreibung der Liegenschaft .....                                                       | 14 |
| 6.2.1.    | Lage .....                                                                                | 14 |
| 6.2.2.    | Verkehrsverhältnisse.....                                                                 | 17 |
| 6.3.      | Allgemeine Beschreibung des Objektes .....                                                | 17 |
| 6.3.1.    | Allgemein .....                                                                           | 17 |
| 6.3.2.    | wesentliche Baubescheide.....                                                             | 17 |
| 6.3.3.    | Zugang.....                                                                               | 18 |
| 6.3.4.    | Bauausführung.....                                                                        | 18 |
| 6.3.5.    | technische Beschreibung .....                                                             | 19 |
| 6.3.6.    | Energieausweis.....                                                                       | 19 |
| 6.3.7.    | Nutzflächenaufstellung und Beschreibung .....                                             | 19 |
| 6.3.8.    | Zubehör.....                                                                              | 20 |
| 6.3.9.    | Hausverwaltung .....                                                                      | 21 |
| 6.3.10.   | Instandhaltungszustand .....                                                              | 22 |
| 6.3.11.   | Vermietung.....                                                                           | 22 |
| 6.3.11.1. | aktuelle Nutzung .....                                                                    | 22 |
| 6.3.11.2. | Mietrecht .....                                                                           | 22 |
| 6.3.11.3. | marktkonforme Miete.....                                                                  | 22 |
| 7.        | Bewertung .....                                                                           | 24 |
| 7.1.      | Allgemeine Vorbemerkungen .....                                                           | 24 |
| 7.2.      | Beschreibung der Wertermittlungsverfahren .....                                           | 24 |
| 7.2.1.    | Vergleichswertverfahren .....                                                             | 24 |
| 7.2.2.    | Sachwertverfahren .....                                                                   | 25 |
| 7.2.3.    | Ertragswertverfahren.....                                                                 | 25 |
| 7.3.      | Ermittlung des Verkehrswertes.....                                                        | 26 |
| 7.3.1.    | Markteinschätzung, Zielgruppe .....                                                       | 26 |
| 7.3.2.    | Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                                  | 26 |
| 7.3.3.    | Umsatzsteuer .....                                                                        | 27 |
| 7.3.4.    | Darstellung von Vergleichswerten.....                                                     | 27 |
| 7.3.5.    | Ermittlung des Bodenwertes der Einheit im Vergleichswertverfahren<br>(Residualwert) ..... | 28 |
| 7.3.6.    | Ermittlung des Ertragswertes .....                                                        | 32 |
| 7.3.7.    | Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände .....                             | 34 |
| 7.3.8.    | Marktanpassung.....                                                                       | 36 |
| 7.3.9.    | Ermittlung der Verkehrswerte .....                                                        | 36 |
| 8.        | Fotos.....                                                                                | 38 |
| 9.        | Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz .....                                        | 42 |

## 1. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### **Auftraggeberin**

Bezirksgericht Telfs  
Untermarktstraße 12  
6410 Telfs

### **Betreibende Partei**

EigG 6410 Telfs, Untermarktstraße 10 vertr.d.  
H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a  
6020 Innsbruck

### *vertreten durch*

PGF Rechtsanwälte  
Dr. Glatz Straße 1  
6020 Innsbruck

### **Verpflichtete Partei**

Sema Kilic  
Geb. 25.06.1975  
Georgenweg 2d/20  
6410 Telfs

**Auftrag vom** 24.04.2025

**Auftragsgegenstand** Ermittlung des Verkehrswertes der Einheit

### **Bewertungsgegenstand**

B-LNr 13, EZ 500, KG 81310 Telfs  
118/1062 Anteile an Wohnungseigentum Top B1, Untermarktstraße 10, 6410 Telfs

**Bewertungsstichtag** 16.06.2025

**Tag des  
Ortsaugenscheines** 16.06.2025

**Teilnehmer am**

**Ortstermin:** Frau Sema Kilic (verpflichtete Partei)  
Herr Robert Kofler (Gerichtsvollzieher)  
Herr Simon Gebhard (Gerichtsvollzieher in Ausbildung)  
Herr SV Mag. Christian Peer (Sachverständiger)

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnte die Einheit vollständig besichtigt werden.  
Die Bewertung findet aufgrund einer uneingeschränkten Befundaufnahme statt.

### 3. ALLGEMEINE ANNAHMEN

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

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

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die in den Berechnungen verwendeten Flächen wurden aus den Angaben im Nutzwertgutachten entnommen bzw. aus den dem Nutzwertgutachten beiliegenden Plänen gemessen und ihre Richtigkeit wird unterstellt.

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

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

Währungsbeträge sind in Euro (EUR) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

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

## 4. UNTERLAGEN

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen / Grundlagen zugrunde:

- Grundbuchsauszug vom 19.05.2025
- Auszug aus dem Tiroler Rauminformationssystem (tiris)
- Besichtigungsprotokoll vom 16.06.2025
- Baubescheid, 1530/437/61, vom 18.01.1961
- Benützungsbewilligung vom 16.10.1962
- Baubescheid, Zl. 1530/1497/83, vom 14.06.1983
- Baubeschreibung vom 22.02.1988
- Baubeschreibung vom 27.10.2017
- Bauanzeige, GZ: 4-B/437-2/2017, vom 09.11.2017
- Einreichplan zur Bauanzeige vom 09.11.2017
- Nutzwertgutachten, TZ 1976/2018, vom 16.01.2018
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, TZ 1976/2018, vom 14.06.2018
- Kaufvertrag, TZ 433/2019, vom 08.01.2019
- Energieausweis vom 07.08.2018
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.05.2022
- Aufwandsvorschau vom 19.11.2024
- Betriebskostenvorschreibung vom 29.11.2024
- Betriebskostenabrechnung vom 17.01.2025
- Zustandsbericht vom 20.05.2025
- Abfrage von Immobilienangeboten
- Abfrage von Kaufverträgen mit dem Webdienstleister „ImmonetZT“

## 5. LITERATURVERZEICHNIS

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

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

## 6. BEFUND, BESCHREIBUNG

### 6.1. Grundbuch

#### 6.1.1. GUTSBESTAND

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchsatz vom 19.05.2025 hat die Liegenschaft in EZ 500, Grundbuch 81310 Telfs, Bezirksgericht Telfs folgendes Ausmaß:

➤ Gst. – Nr. ..225 im Ausmaß von 489 m².

Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen. Im Grenzkataster sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich festgelegt und kann auf die Richtigkeit der Flächenangabe vertraut werden.

Auf dem Grundstück ist das Geschäfts- und Wohnhaus Untermarktstraße 10, 6410 Telfs, errichtet. An den Einheiten wurde Wohnungseigentum begründet.

---

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81310 Telfs  
BEZIRKSGERICHT Telfs

EINLAGEZAHL 500

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 625/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE         |
|--------|---|--------------|--------|---------------------|
| .225   | G | GST-Fläche * | 489    |                     |
|        |   | Bauf.(10)    | 300    |                     |
|        |   | Gärten(10)   | 147    |                     |
|        |   | Sonst(10)    | 42     | Untermarktstraße 10 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

#### 1. Abbildung: A1-Blatt GB-Auszug



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

### 6.1.2. EIGENTÜMER UND WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

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

Eigentümerin ist gemäß B-Blatt:

Frau  
Sema Kilic  
Georgenweg 2d/20  
6410 Telfs

mit 118/1062 Anteilen an Büro Top B1

```
***** B *****
13 ANTEIL: 118/1062
  Sema Kilic
  GEB: 1975-06-25 ADR: Georgenweg 2D, Telfs 6410
    a 1976/2018 Wohnungseigentum an TOP B1 Büro
    b 433/2019 IM RANG 1280/2018 Kaufvertrag 2019-01-08 Eigentumsrecht
    d gelöscht
***** C *****
```

3. Abbildung: B-Blatt Grundbuchsauszug

### 6.1.3. DINGLICHE RECHTE UND LASTEN

Laut aktuellem Grundbuchsauszug haften auf den Objekten folgende dingliche Rechte und Lasten:

Im Grundbuch sind folgende Rechte eingetragen.

```
***** A2 *****
1  a 2056/2018 RECHT des Gebrauches zur Nutzung des PKW-Abstellplatzes AP 05
    für den jeweiligen Eigentümer der 178/1062 Anteile samt dem damit
    verbundenen Wohnungseigentum an Top W1 Wohnung (B-LNR 11)
2  a 1428/2019 RECHT des Gebrauches zur Nutzung der PKW-Stellplätze AP 04
    und AP 06 für die jeweiligen Eigentümer der je 85/1062 Anteile samt
    dem damit verbundenen Wohnungseigentum an Top W3 Wohnung
    (B-LNR 14 und 15)
3  a 1201/2020 RECHT des Gebrauches zur Nutzung des PKW-Stellplatzes AP 03
    für den jeweiligen Eigentümer der 160/1062 Anteile samt dem damit
    verbundenen Wohnungseigentum an Top W4 Wohnung (B-LNR 16)
4  a 1204/2020 RECHT des Gebrauches zur Nutzung der PKW-Stellplätze AP 01
    und AP 02 für den jeweiligen Eigentümer der 48/1062 Anteile samt dem
    damit verbundenen Wohnungseigentum an Top D1 Dachboden (B-LNR 17)
***** B *****
```

#### 4. Abbildung: A2-Blatt Grundbuchsauszug

Die eingetragenen Rechte sind für die gegenständliche Bewertung nicht relevant.

Laut aktuellem Grundbuchsauszug haften auf dem Objekt folgende dingliche Lasten:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 7 a 1976/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002
- 8 a 2056/2018  
GEBRAUCHSRECHT zur Nutzung des PKW-Abstellplatzes AP 05  
gemäß Punkt II. Vereinbarung 2018-06-27 für den jeweiligen  
Eigentümer der 178/1062 Anteile samt dem damit verbundenen  
Wohnungseigentum an Top W1 Wohnung (B-LNR 11)
- 12 a 1428/2019  
GEBRAUCHSRECHT zur Nutzung der PKW-Stellplätze AP 04 und  
AP 06 gemäß Punkt II. Vereinbarung 2019-06-19 für die  
jeweiligen Eigentümer der je 85/1062 Anteile samt dem damit  
verbundenen Wohnungseigentum an Top W3 Wohnung  
(B-LNR 14 und 15)
- 14 auf Anteil B-LNR 13  
a 1460/2019 Pfandurkunde 2019-06-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--  
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
- c 1460/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3044 KG 81310 Telfs C-LNR 94  
EZ 500 KG 81310 Telfs C-LNR 14
- 15 a 1201/2020  
GEBRAUCHSRECHT zur Nutzung des PKW-Abstellplatzes AP 03  
gemäß Punkt II. Vereinbarung 2020-05-29 für den jeweiligen  
Eigentümer der 160/1062 Anteile samt dem damit verbundenen  
Wohnungseigentum an Top W4 Wohnung (B-LNR 16)
- 17 a 1204/2020  
GEBRAUCHSRECHT zur Nutzung der PKW-Stellplätze AP 01 und  
AP 02 gemäß Punkt II. Vereinbarung 2020-05-29 für den  
jeweiligen Eigentümer der 48/1062 Anteile samt dem damit  
verbundenen Wohnungseigentum an Top D1 Dachboden  
(B-LNR 17)
- 18 auf Anteil B-LNR 13  
a 31/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 414/24y)
- 19 auf Anteil B-LNR 13  
a 625/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 451,59  
samt 4 % Z p.a. aus EUR 153,21 seit 2025-03-18  
samt 4 % Z p.a. aus EUR 298,38 seit 2025-03-18  
samt 4 % ZZ p.a. seit 2025-01-09  
Kosten dieses Verfahrens EUR 996,10 samt 4 % Z p.a. seit  
2025-01-23  
Kosten des Antrages EUR 232,10 (darin enthalten EUR 24,10  
an USt und EUR 87,50 an Barauslagen)  
für EigG 6410 Telfs, Untermarktstraße 10 vertr.d.  
H.HausverwaltungGmbH (6 E 714/25d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## 5. Abbildung: C-Blatt Grundbuchsauszug

Bezüglich der Aufteilung der Aufwendungen, gem. C-LNr. 7, ist im Wohnungseigentumsvertrag u.a. vereinbart:

2. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungs- und auch Instandsetzungskosten sowie alle sonstigen Aufwendungen welcher Art auch immer, soweit diese räumlich oder sachlich entweder den Wohnungseigentumsobjekte Top W1, Top W2, Top W3, Top W4, Top B1, Top B2, Top D1 sowie den Freiflächen südöstlich der Liegenschaft und der Werbefläche an der Westfassade, eindeutig zuordenbar sind, ausschließlich von den jeweiligen Wohnungseigentümern bzw. Nutzungsberechtigten zu tragen sind.
3. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass nachstehende Teile der Liegenschaft bzw. des Gebäudes eindeutig einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können:
- a) Die Fenster, die Fensterbänke die Türen, sowie die Wohnungseingangstür, jeweils samt Zargen und im Falle des Austauschs auch die erforderlichen baulichen Maßnahmen an der Fassade und an Wänden.
  - b) Die Gesamtfläche des Wohnungseigentumsobjektes, daher alle Räume, einschließlich der dazugehörigen Gärten, Terrassen und sonstigen Flächen, samt Wand- und Deckenverputz, Fliesen, Fußbodenbeläge inkl. Estrich, die tragenden und nichttragenden Teile der Wände, die Decke, Zwischenwände und letztlich auch Teile der Fassade und zwar jene, die einem Wohnungseigentumsobjekt direkt zuordenbar sind.
  - c) Beschattungen wie Markisen, Außenjalousien und Klimageräte, einschließlich Kühlanlagen und Wärmepumpen.
  - d) Balkone und Terrassen samt Geländer, Aufbau, Bodenbeläge, Abdichtungen, Überdachungen, Zu- und Ableitungen.
  - e) Die in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, separate Heizung, etc.

- f) Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, elektrischen Strom (Wasser und Strom jeweils ab dem Zähler im einzelnen Wohnungseigentumsobjekt) die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, Lüftungen, sonstige Zu- und Ableitungen, die Zähler und Messvorrichtungen.
- g) Von allen Wohnungseigentümern gemeinsam sind die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu bewirtschaften und zu erhalten. Zu diesen gehören insbesondere alle technischen Anlagen soweit sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte befinden, das Dach (ausgenommen bei Schaffung von Wohnräumen im Dachgeschoss und der dadurch erforderlichen Änderungen am Dach hat der Wohnungseigentümer des Top D 1 sämtliche Kosten der Erneuerung und Erhaltung des Daches alleine zu tragen), alle Gänge und Stiegen außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte, letzteres mit Ausnahme der Stiege vom 2. Obergeschoss ins Dachgeschoss und den Gang im Dachgeschoss; diese werden dem Dachgeschoss zugeordnet.
- h) Nur hinsichtlich jener Aufwendungen, für die eine Zuweisung auf Grund zwingender gesetzlicher Bestimmungen nicht möglich ist oder soweit Aufwendungen faktisch nicht nur einer oder einigen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet werden können (zum Beispiel Grundsteuer für das Grundstück oder ähnliche Abgaben, die ohne Verbrauchserfassung für die gesamte Liegenschaft vorgeschrieben werden), erfolgt die Aufteilung solcher Aufwendungen entsprechend den Miteigentumsanteilen auf alle Miteigentümer und auch den Berechtigten gemäß Punkt V. dieses Vertrages.

**6. Abbildung: Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag, TZ 1976/2018**

Die Eintragungen gem. C-LNr. 8, 12, 15, 17, 18 und 19 sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant.

Das Pfandrecht gem. C-LNr. 14 wird im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Wohnungseigentumsobjekt wird fiktiv geldlastenfrei bewertet.

**6.1.4. WOHNUNGSEIGENTUM**

Der Nutzwert der gegenständlichen Einheit ist wie folgt festgesetzt:

### Top B1 Büro

| Bezeichnung                                      | Lage        | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Nutzwert<br>pro m <sup>2</sup> | Einzelnutzwert | Summe gerundet |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Räume</b>                                     |             |                             |                                |                |                |
| Büro                                             | Erdgeschoss | 58,41                       | 0,950                          | 55,49          |                |
| Vorraum                                          | Erdgeschoss | 1,66                        | 0,950                          | 1,58           |                |
| WC                                               | Erdgeschoss | 1,65                        | 0,950                          | 1,57           | <b>59</b>      |
| <b>Mindestanteil: 59 von 531 (118 von 1.062)</b> |             |                             |                                |                |                |

#### 7. Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten

## 6.2. Beschreibung der Liegenschaft

### 6.2.1. LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in Telfs.

Telfs ist eine Marktgemeinde mit 16.439 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Innsbruck-Land in Tirol. Sie ist Sitz eines Bezirksgerichtes und Zentrum des Gerichtsbezirks Telfs. Telfs liegt 27 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Innsbruck. Die Marktgemeinde ist hinsichtlich der Einwohnerzahl der drittgrößte Ort in Tirol, nach Innsbruck und Kufstein.

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Telfs, direkt an der Untermarktstraße, gegenüber dem Rathaus und neben dem Bezirksgericht.

Die nähere Umgebung ist entlang der Untermarktstraße dicht, vorwiegend in Blockbauweise, mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut.

Nachstehend die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (Fußweg):

- Supermarkt: 0,29 km
- Bäckerei: 0,05 km
- Postamt: 0,48 km
- Drogerie: 0,29 km
- Kindergarten: 0,21 km
- Volksschule: 0,43 km
- Neue Mittelschule: 0,53 km
- Arzt für Allgemeinmedizin: 0,04 km
- Apotheke: 0,07 km
- Bank: 0,04 km
- Tankstelle: 0,40 km
- Bushaltestelle: 0,05 km (Station: „Telfs Rathaus“)
- Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen: 1,46 km

positive Merkmale des Standortes als Bürostandort (u.a.):

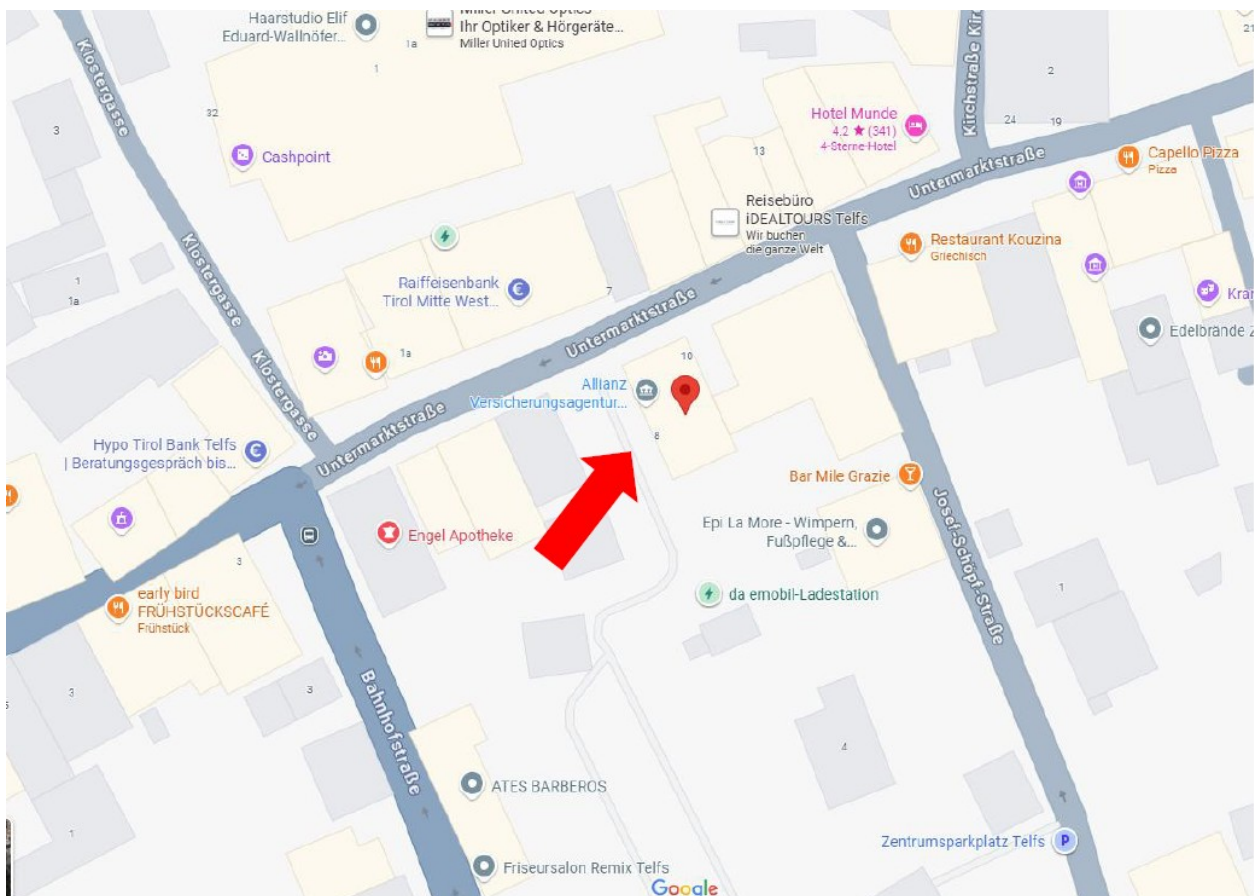
- Lage in einer größeren Bezirksstadt
- zentrale Lage
- gute Versorgung mit den notwendigen Infrastrukturleistungen
- gute Erreichbarkeit

negative Merkmale als Bürostandort (u.a.):

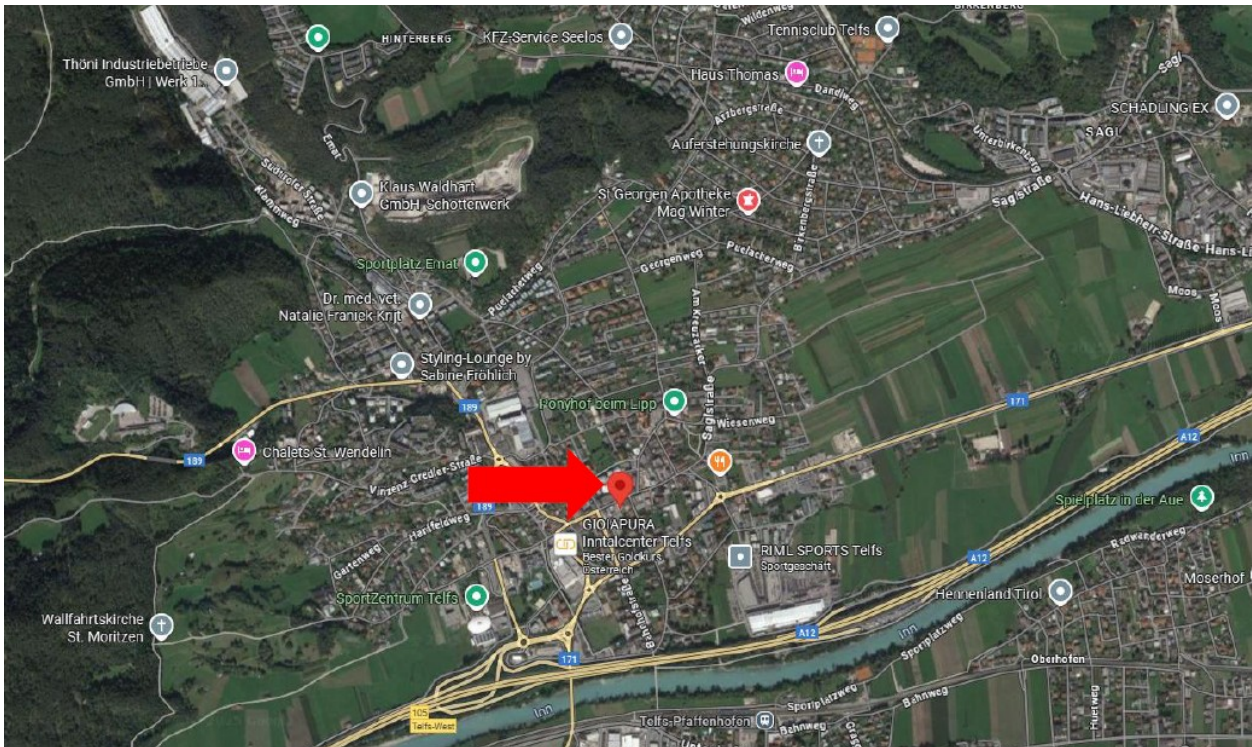
- die Einheit selbst hat eine Hinterhoflage

Die Lage von Telfs als Bürostandort kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

Die Lage der Liegenschaft innerhalb des Gemeindegebietes kann für einen Bürostandort als sehr gut bezeichnet werden.



8. Abbildung: Straßenkarte



9. Abbildung: Lage innerhalb von Telfs



10. Abbildung: Orthofoto

### **6.2.2. VERKEHRSVERHÄLTNISSE**

Das Grundstück ist über das öffentliche Straßengut, die Untermarktstraße, erreichbar.

Die gegenständliche Einheit verfügt über keinen PKW-Abstellplatz!

In der Umgebung stehen öffentliche Parkplätze zum Parken zur Verfügung. Diese unterliegen einer Parkraumbewirtschaftung und können nicht dauerhaft genutzt werden.

Für die dauerhafte Nutzung muss ein Parkplatz in der Umgebung angemietet werden. Es bestehen in der Umgebung mehrere Möglichkeiten einen Parkplatz anzumieten.

## **6.3. Allgemeine Beschreibung des Objektes**

### **6.3.1. ALLGEMEIN**

Auf dem Grundstück ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 7 Einheiten errichtet.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich Stiegenhaus, Gang, Heizraum und Abstellräume.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 selbständige Büroeinheiten.

In den beiden Obergeschossen befinden sich jeweils 2 selbständige Wohnungen.

Im Dachgeschoss befindet sich die selbständige Einheit „Dachboden“, welche nicht ausgebaut ist.

Im Freigelände bestehen KFZ-Abstellplätze. Die Nutzung ist einzelnen Einheiten zugeordnet. Der gegenständlichen Einheit ist kein KFZ-Abstellplatz zugeordnet.

Die gegenständliche Einheit, Top B1 Büro, liegt im südlichen Bereich des Erdgeschosses.

### **6.3.2. WESENTLICHE BAUBESCHEIDE**

- Baubescheid, 1530/437/61, vom 18.01.1961

Genehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses und zur Wiedererrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

- Benützungsbewilligung vom 16.10.1962

Bestätigung der ordnungsgemäßen Ausführung.

- Baubescheid, Zl. 1530/1497/83, vom 14.06.1983

Genehmigung zur Erweiterung der Wohnung im 1. Obergeschoss und zum Anbau an das Gebäude.

- Bauanzeige, GZ: 4-B/437-2/2017, vom 09.11.2017

Genehmigung einer Nutzungsänderung im EG von Verkaufsraum in Büro und im 1. OG von Büro in Wohnung. Dies betrifft die gegenständliche Einheit. Gemäß Wohnungseigentumsvertrag wurden in der betreffenden Einheit folgende Arbeiten vorgenommen:

Top B1:

- Sanierung Wasserschaden
- Austausch der Sanitäranlagen inklusive Fliesen an Boden & Wänden
- Neuer Fußboden, gefliest
- Herstellung von Anschlüssen für Teeküche
- Austausch der Heizkörper
- Austausch der südseitigen Fensterfront
- Ausmalen sämtlicher Wände & Decken

**11. Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag – Sanierungsmaßnahmen der Einheit**

**Achtung: Auf Grundlage dieser Bauanzeige ist für die gegenständliche Einheit eine Büronutzung genehmigt. Derzeit wird die Einheit als Geschäft genutzt, dafür wäre eigentlich eine neuerliche Widmungsänderung notwendig. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird von einer künftigen Büronutzung ausgegangen!**

**6.3.3. ZUGANG**

Der Zugang zur gegenständlichen Einheit erfolgt von der Untermarktstraße aus, über eine Allgemeinfläche an der Ostseite des Gebäudes.

Der Zugang erfolgt ebenerdig und ist grundsätzlich barrierefrei möglich.

Die Einheit liegt im südlichen Bereich des Erdgeschosses, d.h. der Eingang liegt nicht direkt an der Untermarktstraße und ist von dieser nur eingeschränkt ersichtlich!

**6.3.4. BAUAUSFÜHRUNG**

- Fundamente und Kellermauerwerk in Stampfbeton.

- Außenwände ab dem Erdgeschoss mit gebrannten Ziegeln gemauert und beidseitig verputzt.
- Zwischenwände vermutlich mit Betonziegeln gemauert, verputzt und gefärbelt.
- Decken als Betonhohlkörperdecken mit Beschüttung, Estrichen und Bodenbelägen.
- Dachdeckung in verzinktem Eisenblech.
- Fenster in der Einheit als Kunststofffenster, 3fach verglast.

### 6.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Heizung: Warmwasserpumpenanlage, Ölbefuerung
- Wärmeabgabe: Radiatoren
- Warmwasser: Boiler im Bad
- Elektro: Standard aus der Errichtungszeit

### 6.3.6. ENERGIEAUSWEIS

Es liegt ein Energieausweis für die Büroräume im Erdgeschoss vor. Der Ausweis wurde am 07.08.2018 erstellt und ist noch bis zum 06.08.2028 gültig.

Der Energieausweis ermittelt einen HWB von rd. 299 kWh/m²a.

Der Energiewert ist sehr hoch und klassifiziert alte, unsanierte Gebäude!

### 6.3.7. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG UND BESCHREIBUNG

| Nutzung      | Fläche<br>ca. m² |
|--------------|------------------|
| Bürofläche   | 58,41            |
| Vorraum      | 1,66             |
| WC           | 1,65             |
| <b>Summe</b> | <b>61,72</b>     |

Die angegebenen Nutzflächen wurden aus der Nutzwertfestsetzung entnommen.

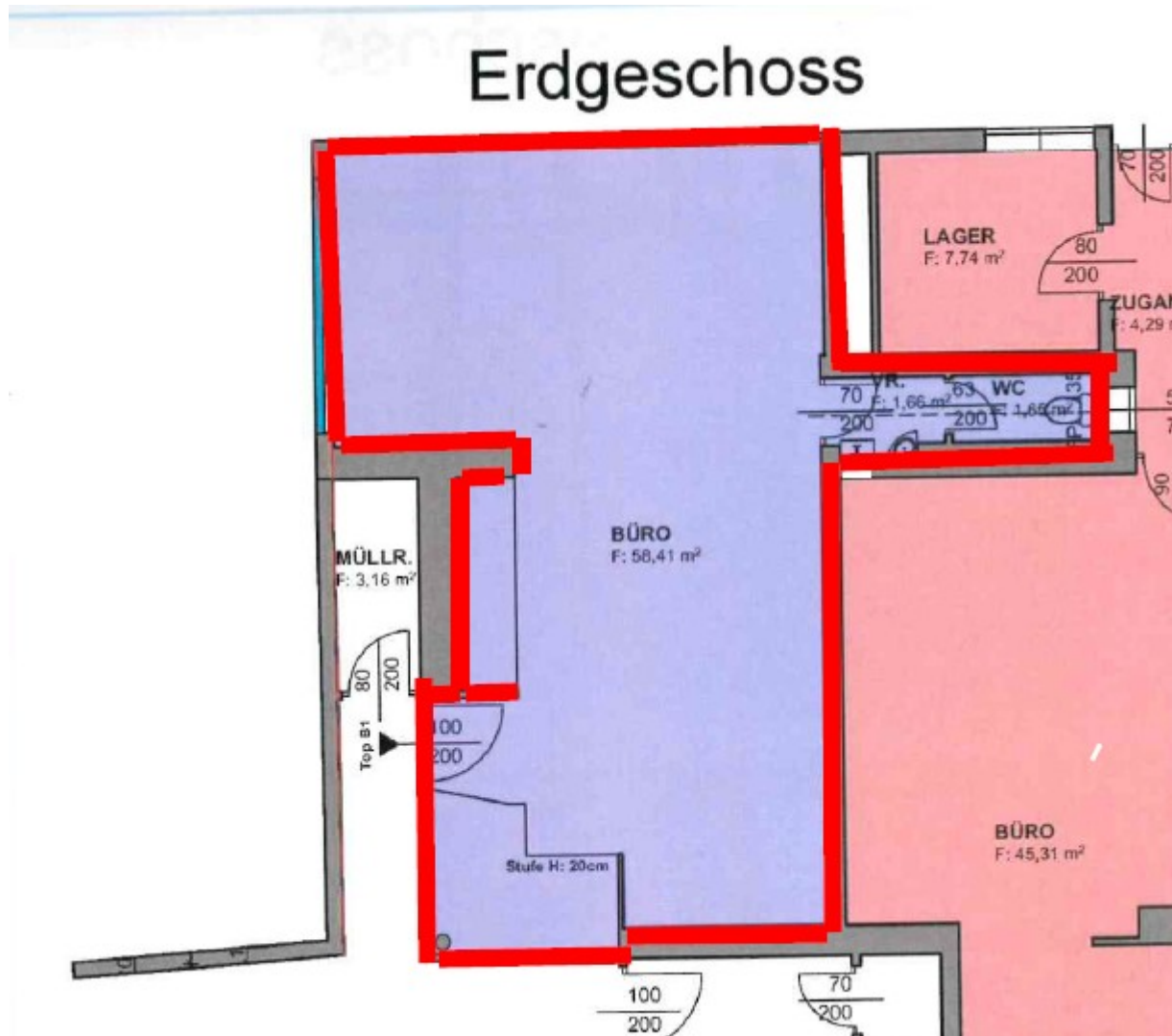
Die Einheit ist mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Wände und Decke sind verputzt und gemalen.

Das WC hat ein kleines Fenster. Das Waschbecken ist im Vorraum situiert.

Die Raumhöhe in der Einheit beträgt grundsätzlich ca. 2,75 Meter. Im Eingangsbereich, in der nordöstlichen Ecke, besteht ein ca. 20 cm erhöhtes Podest.

Die Einheit ist sehr einfach ausgestattet.



12. Abbildung: Grundriss der Einheit laut Nutzwertgutachten

### 6.3.8. ZUBEHÖR

Die Einheit verfügt über kein Zubehör.

### 6.3.9. HAUSVERWALTUNG

Mit der Hausverwaltung des Objektes ist die H.Hausverwaltung GmbH, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck, beauftragt.

Die aktuelle Betriebskostenvorschreibung beträgt € 289,99 p.m.exkl. USt. (inkl. Instandhaltungsrücklage), dies entspricht € 4,70/m<sup>2</sup> Nutzfläche p.m., im Verhältnis zu ähnlichen Gebäuden ein etwas erhöhter Wert.

| Beschreibung                         | USt  | Betrag in Euro  |
|--------------------------------------|------|-----------------|
| Betriebskostenkonto                  | 20 % | € 99,57         |
| Heizkosten                           | 20 % | € 113,79        |
| Rücklagen                            | 0 %  | € 76,63         |
| Gesamt netto                         |      | € 289,99        |
| + 20% USt                            |      | € 42,67         |
| <b>Ihre monatliche Vorschreibung</b> |      | <b>€ 332,66</b> |

#### 13. Abbildung: aktuelle BK-Vorschreibung

Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 € 24.746,42, es werden jährlich € 19.405,18 in die Rücklage dotiert.

Die letzte Eigentümerversammlung wurde am 17.05.2022 abgehalten. Dem Protokoll sind folgende, für die Bewertung wesentlichen Informationen zu entnehmen:

- Der Gesamtumfang der Hausbetreuung wird in Eigenregie durchgeführt (Außenanlage, Stiegenhaus-Reinigung, Winterdienst). Dadurch besteht auch ein Haftungsrisiko, z.B. bezüglich Ausrutschens bei mangelhaftem Winterdienst.
- Die Öl-Zentralheizung ist in die Jahre gekommen und funktioniert nicht immer einwandfrei. Sie muss in den nächsten Jahren saniert (wenn möglich) oder ausgetauscht werden. Die Kosten dafür, inkl. Entsorgung des alten Tanks, belaufen sich gem. Protokoll auf ca. € 55.000,00 exkl. USt.. Welche Förderungen dafür lukriert werden können ist derzeit ungewiss. Das Vorhaben wurde, laut Auskunft der Hausverwaltung, bisher nicht weiterverfolgt, ist aber jedenfalls abzuarbeiten.
- Zusätzlich wurde von der Hausverwaltung ein Zustandsbericht über das Dach übermittelt. Daraus geht hervor, dass das Blechdach in naher Zukunft dem Rost erliegen wird und es wird eine Komplettsanierung in den Jahren 2025/2026 empfohlen. Gemäß Rückfrage bei der Hausverwaltung können für die Sanierung ca. € 350,00/m<sup>2</sup> Dachfläche, exkl. USt., kalkuliert werden.

Der Aufwandsvorschau der Hausverwaltung für das Jahr 2025 sind keine außerordentlichen Aufwendungen zu entnehmen.

Ein Protokoll zur Objektsicherheitsprüfung gem. ÖNORM B-1300 wurde nicht vorgelegt, so dass keine Stellungnahme zum sonstigen Zustand der Allgemeinflächen abgegeben werden kann.

### 6.3.10. INSTANDHALTUNGSZUSTAND

Die Einheit befindet sich optisch in einem abgenutzten, aber gebrauchsfähigen Zustand.

Zum Instandhaltungszustand des Gebäudes siehe oben, Kap. 6.3.9.

### 6.3.11. VERMIETUNG

#### 6.3.11.1. aktuelle Nutzung

Die Einheit wird von der Eigentümerin als Geschäftslokal genutzt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kap. 6.3.2. verwiesen (die Einheit ist eigentlich als Büroeinheit gewidmet).

#### 6.3.11.2. Mietrecht

Die zu bewertende Einheit befindet sich gem. § 1 Abs. 4 Z 1 MRG (bzw. gem. § 1 Abs. 4 Z 3 MRG) im Teilausnahmebereich des MRG, in diesem Fall kann bei einer Vermietung der freie Mietzins vereinbart werden. Im Teilausnahmebereich gelten jedoch u.a. die Bestimmungen hinsichtlich der Befristung von Mietverträgen

#### 6.3.11.3. marktkonforme Miete

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

Bei der Ermittlung wird von der widmungsgemäßen Verwendung als Büroeinheit ausgegangen.

Gemäß Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer werden Büroflächen im Bezirk Innsbruck Land im Jahr 2025 zu folgenden durchschnittlichen Mietzinsen vermietet:

|                   |           |       |       |           |       |       |            |       |      |
|-------------------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|------------|-------|------|
| neuwertig         | 10,71     | 11,41 | 0,64  |           |       |       |            |       |      |
| Innsbruck (Land)  |           |       |       |           |       |       |            |       |      |
| Zustand           | 1a - Lage |       |       | 1b - Lage |       |       | Nebenlagen |       |      |
|                   | PS 24     | PS 25 | +/-%  | PS 24     | PS 25 | +/-%  | PS 24      | PS 25 | +/-% |
| brauchbar         | 10,12     | 10,05 | -0,71 | 8,13      | 8,79  | 8,18  | 6,66       | 6,69  | 0,45 |
| neuwertig         | 11,90     | 11,90 | 0,00  | 9,81      | 9,73  | -0,86 | 8,59       | 9,32  | 8,48 |
| Innsbruck (Stadt) |           |       |       |           |       |       |            |       |      |

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

Derzeit werden ähnliche Büroflächen im Bezirk zu folgenden Konditionen zur Miete angeboten:

| Titel der Anzeige                                                                                                                              | Ort           | Adresse                 | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Miet-<br>preis | Preis/<br>m <sup>2</sup> | Kalt-<br>miete | Kalt-<br>miete/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|-------------------------------|
| Mietangebot Bürofläche<br>in zentraler Lage von Telfs                                                                                          | Telfs         |                         | 52,00                    | 930,00         | 17,90                    | 830,00         | 15,96                         |
| Achtung, letzte verfügbare Einheit<br>im neuen Sparkassenhaus in Telfs!<br>Exklusive Gewerbe-/Bürofläche<br>im Zentrum zu vermieten. Top 6, E2 | Telfs         |                         | 100,10                   | 1.861,00       | 18,60                    | 1.536,00       | 15,34                         |
| Moderne Büroräumlichkeiten zur Untermiete<br>in Kematen - flexibel nutzbar ab 38 m <sup>2</sup>                                                | Kematen       | Messer-<br>schmittweg 7 | 38,00                    | 600,00         | 15,80                    | 0              | 0                             |
| Attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss                                                                                                       | Mils          |                         | 80,00                    | 1.291,00       | 16,10                    | 1.022,40       | 12,78                         |
| Starten Sie durch! Vollmöbliertes Büro/<br>Kanzlei in Volders                                                                                  | Volders       | Kirchnerstraße          | 71,00                    | 1.045,00       | 14,72                    | 950,00         | 13,38                         |
| Büro/Seminar/Praxis-Räumlichkeit für<br>unterschiedliche Branchen geeignet,<br>Fritzens/Wattens                                                | Fritzens      |                         | 72,00                    | 1.297,00       | 18,00                    | 1.017,26       | 14,13                         |
| PRAXIS/BÜRO/ORDINATION 88m <sup>2</sup>                                                                                                        | Hall in Tirol | Brockenweg 2            | 88,00                    | 1.411,00       | 16,00                    | 1.058,00       | 12,02                         |
| Arbeiten im Grünen: Ihr lichtdurchflutetes<br>Büro<br>im hochwertigen Neubau in Sistrans                                                       | Sistrans      |                         | 65,00                    | 1.000,00       | 15,38                    | 800,00         | 12,31                         |
| <b>Durchschnitt</b>                                                                                                                            |               |                         |                          |                | <b>16,67</b>             |                | <b>12,74</b>                  |

#### 15. Abbildung: aktuelle Mietangebote Bezirk Innsbruck Land (Auswahl)

Auf Grundlage der Erfahrungen des fertigenden SV wird die marktkonforme Miete exkl. Betriebskosten für die gegenständliche Büroeinheit mit € 11,00/m<sup>2</sup> festgelegt.

## 7. BEWERTUNG

### 7.1. Allgemeine Vorbemerkungen

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

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

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

### 7.2. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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

#### 7.2.1. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

Die im Rahmen des Vergleichs herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise sind zu bezeichnen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben. Die Kaufpreise müssen im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen, erzielt worden sein. Wurden die Kaufpreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart, so sind diese entsprechend den Preisschwankungen auf- oder abzuwerten.

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

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

### **7.2.2. SACHWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

### **7.2.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum ange-

messenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

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

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

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

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

### **7.3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **7.3.1. MARKTEINSCHÄTZUNG, ZIELGRUPPE**

Der Verkehrswert ist immer aus Sicht der Käufer zu beurteilen.

Die Einheit ist sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger geeignet.

Eigennutzer werden in diesem Fall abwägen, wieviel Miete sie für ein ähnliches Objekt bezahlen müssten und welche Rendite sie für die einzusetzenden Eigenmittel alternativ erhalten würden bzw. wie hoch ihre Fremdkapitalkosten sind.

Anleger ermitteln den Wert eines Objektes indem sie die Barwerte der zu erzielenden Einnahmen auf Grundlage der erwarteten Verzinsung diskontieren.

#### **7.3.2. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

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

Wie oben dargestellt ist für beide möglichen Interessentengruppen der Ertrag aus der Liegenschaft relevant und somit ist der Verkehrswert im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert der Einheit wird im Residualwertverfahren festgelegt.

### 7.3.3. UMSATZSTEUER

Da die möglichen Erwerber das Objekt gewerblich nutzen würden und dafür, im Regelfall, die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen können, verstehen sich die nachstehend ermittelten Werte sämtlich ohne Umsatzsteuer!

### 7.3.4. DARSTELLUNG VON VERGLEICHSWERTEN

Zur Darstellung des Preisniveaus von Büroeinheiten werden nachstehend Kaufverträge für Büroeinheiten in der näheren Umgebung dargestellt. Es ist aber anzumerken, dass das Alter, der Ausstattungsstandard, der Grundriss, die genaue Lage etc. nicht bekannt sind, diese Werte also nicht zur Bewertung herangezogen werden können, sondern lediglich einen Überblick über das allgemeine Preisniveau geben!

Die Kaufverträge wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossen, die Kaufpreise wurden gem. den Veränderungen des Immobilienmarktes (Immobilien Preisspiegel der Wirtschaftskammer, durchschnittliche Mieten für Geschäftslokale im Bezirk Innsbruck-Land) auf den Bewertungsstichtag indexiert.

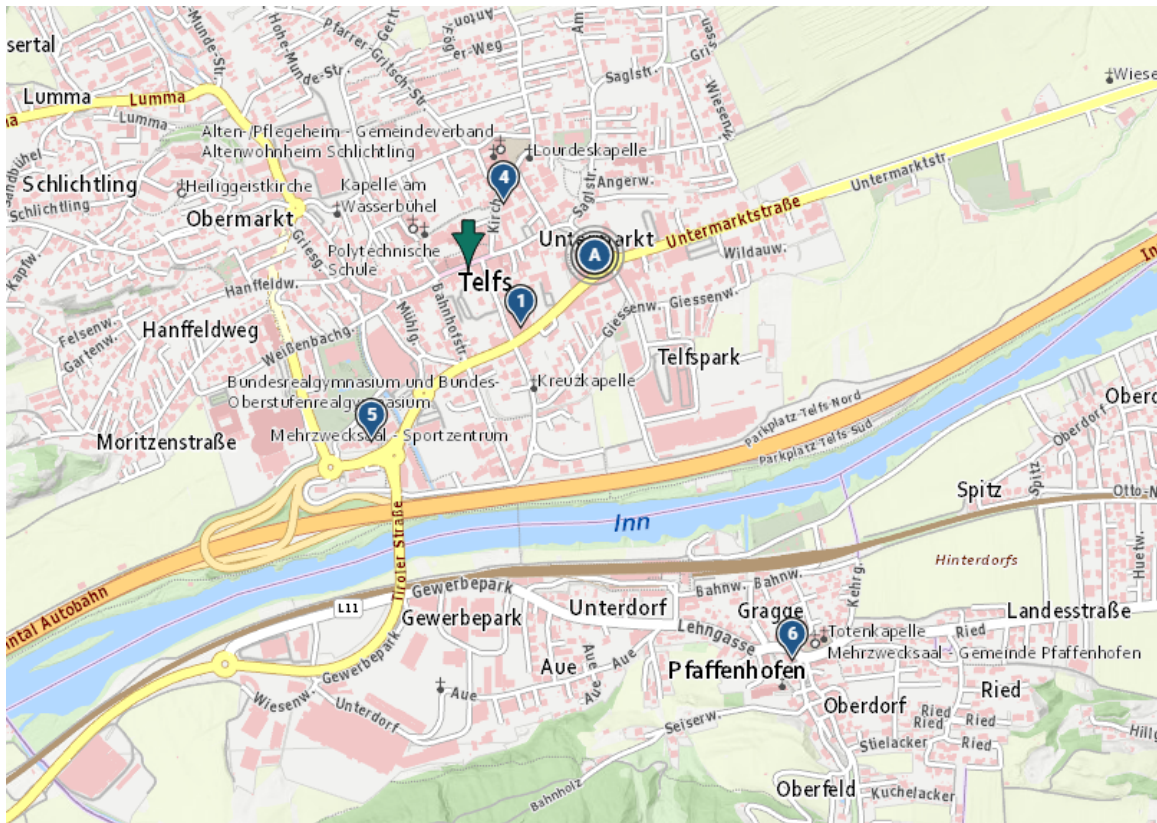
In den angegebenen Nutzflächen sind Keller- bzw. Lagerflächen mit 20,00% ihrer Fläche inkludiert.

Wenn im Kaufpreis noch ein PKW-Abstellplatz enthalten war, wurde dieser anteilig vom Verkaufspreis abgezogen.

Es zeigt sich folgendes Bild:

| NR                  | KG-Name      | TZ   | Jahr | V-Datum    | EZ   | GNR         | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>€ | Kaufpreis<br>index. | index.<br>Preis/m <sup>2</sup> | Adresse                                     |
|---------------------|--------------|------|------|------------|------|-------------|--------------------------|----------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                   | Telfs        | 147  | 2022 | 28.12.2021 | 2568 | 1870/1      | 102,00                   | 205.000,00     | 221.729,89          | 2.173,82                       | Anton-Auer-Straße 18 G Top 32               |
| 2                   | Telfs        | 257  | 2024 | 11.01.2024 | 3875 | 229/3       | 174,99                   | 840.000,00     | 859.173,91          | 4.909,85                       | Untermarktstraße 48 Top U.1 + Top 2.2       |
| 3                   | Telfs        | 1710 | 2022 | 10.06.2022 | 3875 | 229/3       | 124,05                   | 462.000,00     | 492.346,55          | 3.968,94                       | Untermarktstraße 48 Top 2.3, 2.OG           |
| 4                   | Telfs        | 1385 | 2022 | 18.11.2021 | 583  | 326/1       | 252,77                   | 537.000,00     | 580.824,14          | 2.297,81                       | Kirchstraße 8 Top ORD 03, E2                |
| 5                   | Telfs        | 1714 | 2023 | 28.07.2023 | 2580 | 1928/1      | 93,75                    | 290.000,00     | 298.240,44          | 3.181,16                       | Marktplatz 7 Ordination Top 8, 1.OG         |
| 6                   | Pfaffenhofen | 804  | 2022 | 24.03.2022 | 511  | 81307 - .51 | 180,71                   | 420.000,00     | 447.587,77          | 2.476,83                       | Dorfplatz 25 Ordination Top 9, Pfaffenhofen |
| <b>Durchschnitt</b> |              |      |      |            |      |             |                          |                |                     | <b>3.123,97</b>                |                                             |

### 16. Abbildung: Verkaufspreise Büroeinheiten in der näheren Umgebung



**17. Abbildung: Lage der Büroeinheiten**

Es zeigt sich eine Preispalette zwischen rd. € 2.174,00/m<sup>2</sup> und rd. € 4.909,00/m<sup>2</sup>, der Durchschnittspreis liegt bei rd. € 3.124,00/m<sup>2</sup>.

Die breite Preispalette zeigt, dass eine Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis von Vergleichspreisen nicht möglich ist.

### **7.3.5. ERMITTLUNG DES BODENWERTES DER EINHEIT IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN (RESIDUALWERT)**

Investoren ermitteln den Preis eines Grundstückes nach dem Residualwertverfahren. Ausgangspunkt dieser Methode ist der Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes, davon werden alle Kosten, welche nach dem Liegenschafts Kauf anfallen, in Abzug gebracht. Diese Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet und gibt den Preis an, den ein Investor für die Liegenschaft zu zahlen bereit ist.

Die möglichen Verkaufspreise lassen sich üblicherweise aus Vergleichspreisen ermitteln. In den letzten Jahren wurden in Telfs allerdings keine neuen Büroflächen errichtet und verkauft, so dass sich keine Referenzpreise ermitteln lassen!

Der mögliche Verkehrswert der neu errichteten Einheit wird aus diesem Grund in einem vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelt.

Es ist ein fiktiver Mietzins für die neu errichteten Einheiten anzusetzen. Da es sich um eine fiktive neu errichtete Einheit handelt, wird der Mietzins höher als im Kap. 6.3.11.3 angesetzt. In unmittelbarer Nähe werden neue Büroeinheiten zu einem durchschnittlichen Mietzins von € 16,00/m<sup>2</sup> p.m. exkl. BK angeboten. Diese Miete ist marktkonform und wird nachfolgend angesetzt.

Von den Mieteinnahmen sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Der Aufwand für einen möglichen Mietausfall wird bei Büroeinheiten erfahrungsgemäß mit 5,00% der Mieteinnahmen angesetzt (in diesen Kosten ist auch der Leerstand zwischen 2 Mietern beinhaltet), der Aufwand für die Verwaltung der Liegenschaft mit 1,0% der Mieteinnahmen. Die Instandhaltungskosten werden mit € 0,50/m<sup>2</sup>/p.m. angesetzt.

| Gebäudeart                  | Wagnissatz |
|-----------------------------|------------|
| Mietwohnobjekte             | 3,0–5,0%   |
| Büros und Praxen            | 4,0–8,0%   |
| Gewerblich genutzte Objekte | 5,0–10,0%  |

**18. Abbildung: Richtwerte Mietausfallwagnis gem. Fachbuch „Liegenschaftsbewertung Kranewitter“**

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8% des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern kann dieser Satz auf bis 2% des Rohertrags sinken.

Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter oder Pächter weiterverrechnet werden.

**19. Abbildung: Richtwerte Verwaltungskosten gem. Fachbuch „Liegenschaftsbewertung Kranewitter“**

| Anwendungsbereich           | Kosten                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| 1. bis 5. Jahr              | EUR 7,50 p. a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| 6. bis 10. Jahr             | EUR 10,00 p. a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche |
| 11. bis 15. Jahr            | EUR 12,00 p. a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche |
| ab dem 16. Jahr             | EUR 15,00 p. a. / m <sup>2</sup> Nutzfläche |
| Garagen- und Einstellplätze | bis zu EUR 90,00 p. a. pro Stellplatz       |

**20. Abbildung: Benchmarks für Instandhaltungskosten, gem. Fachbuch „Immobilienbewertung Österreich“ Bienert/Funk**

Die bereinigten Mieteinnahmen sind auf die Nutzungsdauer zu kapitalisieren um den Verkehrswert für neu errichtete Flächen zu ermitteln. Dazu wird normalerweise einer-

seits eine ewige Rente für die Verzinsung des Bodenwertes berechnet und die Differenz als Baukostenanteil auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Im gegenständlichen Fall ist kein Bodenwert bekannt. Da es sich um einen fiktiven Neubau mit entsprechend langer Nutzungsdauer handelt, wird im gegenständlichen Fall auf eine Berücksichtigung der Restnutzungsdauer verzichtet und wird der mögliche Verkehrswert auf Grundlage einer ewigen Rente ermittelt.

Bei der Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes für die Ertragswertberechnung orientiert sich der SV an der Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen. Die vom Verband getroffenen Empfehlungen zur Wahl des Kapitalisierungszinssatzes sind zuletzt in der Ausgabe 2/2024 neu angepasst worden. Empfohlen wird bei Büroliegenschaften in sehr guter Lage ein Zinssatz von 4,5% - 5,5%. Erfahrungsgemäß kann die Renditeerwartung bei einem Neubauprojekt mit 4,00% p.a. etwas unter dieser Bandbreite angesetzt werden.

| <b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>           |                 |             |             |              |
|-----------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| LIEGENSCHAFTSART                              | LAGE            |             |             |              |
|                                               | hochwertig      | sehr gut    | gut         | mäßig        |
| Wohnliegenschaft                              | 0,5 – 2,5 %     | 1,5 – 3,5 % | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 %  |
| Büroliegenschaft                              | 2,5 – 4,5 %     | 3,5 – 5,5 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 %  |
| Geschäftsliegenschaft                         | 3,0 – 5,0 %     | 3,5 – 6,0 % | 5,0 – 6,5 % | 5,5 – 7,5 %  |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum | 3,5 – 6,5 %     | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 8,5 %  |
| Transport-, Logistikliegenschaft              | 4,0 – 6,0 %     | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % | 6,0 – 8,0 %  |
| Touristisch genutzte Liegenschaft             | 4,5 – 7,0 %     | 5,0 – 7,5 % | 5,5 – 8,0 % | 6,0 – 9,0 %  |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft              | 4,0 – 7,0 %     | 4,5 – 7,5 % | 5,5 – 8,5 % | 6,5 – 9,5 %  |
| Industrielliegenschaft                        | 4,5 – 7,5 %     | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 9,0 % | 6,5 – 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften            | 1,0 % bis 3,5 % |             |             |              |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften           | 0,5 % bis 2,5 % |             |             |              |

## 21. Abbildung: Empfehlung Kapitalisierungszinssatz SV-Verband

Aus den vorstehenden Prämissen lässt sich der mögliche Verkehrswert der fiktiv neu errichteten Einheit wie folgt ermitteln:

### Schritt 1: Ermittlung der fiktiven Mieteinnahmen

| Nutzung                            | Anzahl | fiktive Miete/<br>Einheit p.m. | Summe<br>fiktive Miete |
|------------------------------------|--------|--------------------------------|------------------------|
| Bürofläche inkl. Nebenräumen       | 61,72  | 16,00                          | 987,52 €               |
| <b>Summe fiktive Mieteinnahmen</b> |        |                                | <b>987,52 €</b>        |

### Schritt 2: Ermittlung der Instandhaltungskosten:

|                                    | Flächen | Wert/m <sup>2</sup><br>p.m. | Wert gesamt<br>p.a. |
|------------------------------------|---------|-----------------------------|---------------------|
| Bürofläche inkl. Nebenräumen       | 61,72   | 0,50                        | 370,32 €            |
| <b>Summe Instandhaltungskosten</b> |         |                             | <b>370,32 €</b>     |

### Schritt 3: Ermittlung des fiktiven Verkehrswertes des neu errichteten Objektes:

|                                                           |                     |       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------|
| Mieteinnahmen gesamt p.m.                                 | 987,52 €            |       |
| Rohertrag p.a.                                            | 11.850,24 €         |       |
| abzüglich Mietausfall                                     | - 592,51 €          | 5,00% |
| abzüglich Verwaltung                                      | - 118,50 €          | 1,00% |
| abzüglich Instandhaltung                                  | - 370,32 €          |       |
| Reinertrag p.a.                                           | 10.768,91 €         |       |
| Kapitalisierungszinssatz                                  | 4,00%               |       |
| <b>fiktiver Verkehrswert des neu errichteten Objektes</b> | <b>269.222,64 €</b> |       |

Vom fiktiven Verkehrswert sind die fiktiven Errichtungskosten abzuziehen um den Grundkostenanteil ermitteln zu können.

Die Errichtungskosten lassen sich aus der vom SV-Verband herausgegebenen Baukosten-tabelle ableiten. Die sonstigen Kostenansätze werden gemäß den Erfahrungswerten des Sachverständigen angesetzt.

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024                                                                              |             |                       |                       |      |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------|--|--|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude<br>als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung |             |                       |                       |      |  |  |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße<br>nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich |             |                       |                       |      |  |  |
| Ausstattungsqualität                                                                                                                | 1<br>normal | 2<br>gehoben          | 3<br>hochwertig       |      |  |  |
| Wien                                                                                                                                | (-) 3.300 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 5.300 € | (++) |  |  |
| Niederösterreich                                                                                                                    | (-) 2.900 € | interpolieren 3.600 € | interpolieren 4.300 € | (++) |  |  |
| Burgenland                                                                                                                          | (-) 2.600 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € | (++) |  |  |
| Oberösterreich                                                                                                                      | (-) 2.700 € | interpolieren 3.400 € | interpolieren 3.900 € | (++) |  |  |
| Salzburg                                                                                                                            | (-) 3.000 € | interpolieren 3.900 € | interpolieren 4.500 € | (++) |  |  |
| Steiermark                                                                                                                          | (-) 2.700 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € | (++) |  |  |
| Kärnten                                                                                                                             | (-) 2.700 € | interpolieren 3.100 € | interpolieren 3.700 € | (++) |  |  |
| Tirol                                                                                                                               | (-) 3.600 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 4.500 € | (++) |  |  |
| Vorarlberg                                                                                                                          | (-) 3.800 € | interpolieren 4.100 € | interpolieren 5.000 € | (++) |  |  |
| Österreich (Medianwert)                                                                                                             | 2.900 €     | 3.600 €               | 4.300 €               |      |  |  |

## 22. Abbildung: Benchmarks Herstellungskosten SV-Verband

### Schritt 4: Ermittlung des Baukostenansatzes / m² Nettonutzfläche:

Richtwert:

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

Bandbreite für Bürogebäude 2.100,00 - 2.800,00

angesetzter Richtwert 2.100,00 €

|                                                  |            |     |
|--------------------------------------------------|------------|-----|
| Regionsaufschlag Tirol                           | 630,00 €   | 30% |
| angesetzter Richtwert Tirol                      | 2.730,00 € |     |
| Aufschlag für Konstruktionsfläche                | 273,00 €   | 10% |
| Richtwert auf Basis Nettonutzfläche              | 3.003,00 € |     |
| angesetzter Richtwert für das betreffende Objekt | 3.003,00 € |     |

#### Schritt 5: Ermittlung der Errichtungskosten:

|                                 | Wert                | Ausgangsbasis     | Einheit |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|---------|
| Erschließungskosten             | 9.258,00 €          | 150,00            | 61,72   |
| Herstellungskosten Büroflächen  | 185.345,16 €        | 3.003,00          | 61,72   |
| Projektmanagement               | 3.706,90 €          | Errichtungskosten | 2,00%   |
| Zwischenfinanzierung            | 7.413,81 €          | Errichtungskosten | 4,00%   |
| <b>Errichtungskosten gesamt</b> | <b>205.723,87 €</b> |                   |         |

#### Schritt 6: Ermittlung des Grundkostenanteiles

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Verkehrswert der neu errichteten Büroflächen | 269.222,64 €       |
| abzüglich Errichtungskosten                  | - 205.723,87 €     |
| <b>Grundkostenanteil der Büroflächen</b>     | <b>63.498,77 €</b> |

### 7.3.6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

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

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

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

Als Einnahme wird die im Kap. 6.3.11.3 ermittelte, marktkonforme Miete angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Der Aufwand für einen möglichen Mietausfall und für die Verwaltung wird analog zum Kapitel 7.3.5. angesetzt.

Der Instandhaltungsaufwand wird, da es sich um ältere Flächen handelt, mit € 1,25/m<sup>2</sup> p.m. angesetzt.

Der Kapitalisierungszinssatz wird etwas höher als im Kapitel 7.3.5. angesetzt, dadurch wird berücksichtigt, dass es sich um eine schon etwas ältere Immobilie handelt und die Renditeerwartung eines Anlegers dementsprechend höher sein wird. Der Kapitalisierungszinssatz wird mit 4,50% festgelegt.

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

Die Restnutzungsdauer ermittelt sich aus dem Errichtungsjahr und der gewöhnlichen Nutzungsdauer. Die gewöhnliche Nutzungsdauer von Bürohäusern beträgt normalerweise 80 Jahre. Im gegenständlichen Fall wurde das Gebäude im Jahr 1961 errichtet. Im Jahr 2017 wurde an der Einheit diverse Sanierungsarbeiten vorgenommen (siehe Kap. 6.3.2). In diesem Fall ist ein fiktives Baujahr anzusetzen. Das fiktive Baujahr wird in der Mitte zwischen dem Errichtungsjahr und dem Jahr der Sanierungsarbeiten angesetzt.

Aus den obenstehenden Prämissen lässt sich der nachstehende Ertragswert ermitteln:

#### Schritt 7: Ermittlung der Restnutzungsdauer

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Baujahr                  | 1961      |
| Jahr der Sanierung       | 2017      |
| fiktives Baujahr         | 1989      |
| Nutzungsdauer gesamt     | 80        |
| Ende Nutzungsdauer       | 2069      |
| Bewertungsjahr           | 2025      |
| <b>Restnutzungsdauer</b> | <b>44</b> |

#### Schritt 8: Ermittlung der Instandhaltungskosten:

|                                    | Flächen | Wert/m <sup>2</sup><br>p.m. | Wert gesamt<br>p.a. |
|------------------------------------|---------|-----------------------------|---------------------|
| Büroflächen inkl. Nebenflächen     | 61,72   | 1,25                        | 925,80 €            |
| <b>Summe Instandhaltungskosten</b> |         |                             | <b>925,80 €</b>     |

### Schritt 9: Ermittlung des Ertragswertes:

|                                          |                     |       |
|------------------------------------------|---------------------|-------|
| Rohertrag p.a.                           | 8.147,04 €          |       |
| abzüglich Mietausfall                    | - 407,35 €          | 5,00% |
| abzüglich Verwaltung                     | - 81,47 €           | 1,00% |
| abzüglich Instandhaltung                 | - 925,80 €          |       |
| <b>Jahresreinertrag</b>                  | <b>6.732,42 €</b>   |       |
| Kapitalisierungszinssatz                 | 4,50%               |       |
| Grundanteil                              | 63.498,77 €         |       |
| Jahresreinertrag Bodenwert               | 2.857,44 €          |       |
| Gebäudeanteil am Reinertrag              | 3.874,97 €          |       |
| Vervielfältiger                          | 19,02 €             |       |
| Ertragswert Gebäudeanteil                | 73.695,72 €         |       |
| Ertragswert                              | 137.194,49 €        |       |
| <b>Ertragswert des Objektes gerundet</b> | <b>137.000,00 €</b> |       |
| Bruttorendite auf Ertragswert            | 5,95%               |       |
| Nettorendite auf Ertragswert             | 4,91%               |       |
| Ertragswert/m <sup>2</sup> Nutzfläche    | 2.219,70 €          |       |

### 7.3.7. BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

Im Grundbuch sind, wie in Kap. 6.1.3. dargestellt, keine Rechte oder Lasten eingetragen, die in der Bewertung zu berücksichtigen sind.

Bei gewerblichen Objekten sind erfahrungsgemäß Adaptierungen der Einheit durch die neuen Nutzer vorzusehen. Diese Arbeiten werden den neuen Mietern oft in Form einer mietfreien Zeit vergütet. Im gegenständlichen Fall wird dafür eine mietfreie Zeit von 6 Monaten berücksichtigt.

Im Kapitel 6.3.9. wird dargestellt, dass in absehbarer Zeit eine Sanierung/Austausch der Heizung und eine Dachsanierung anfallen werden. Diese Kosten treffen auch die Eigentümer der gegenständlichen Einheit und sind in der Bewertung anteilig zu berücksichtigen. Dabei wird aus Vorsichtsgründen davon ausgegangen, dass diese Kosten nicht durch die Rücklage gedeckt, sondern über Einmalvorschreibungen finanziert werden. Für den Austausch der Heizungsanlage werden keine öffentlichen Förderungen berücksichtigt, da deren Höhe laut aktuellem Wissensstand ungewiss ist. Bei der Aufteilung der Kosten für die Heizung ist zu berücksichtigen, dass gemäß Wohnungseigentumsvertrag die Einheit Top B.2. von den Kosten der Heizung ausgenommen ist, da diese Einheit über eine eigene Heizung verfügt.

## Schritt 10: Ermittlung des rückgestauten Reparaturbedarfs

### Adaptierung der Einheit

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Mietfreie Zeit für 6 Monate          | 4.073,52 €        |
| <b>Summe Adaptierung der Einheit</b> | <b>4.073,52 €</b> |

### Austausch Heizung

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Gesamtkosten Heizungs Austausch ca.            | 55.000,00 €       |
| Gesamtnutzwerte der Liegenschaft exkl. Top B 2 | 830,00            |
| Nutzwert der gegenständlichen Einheit          | 118,00            |
| <b>anteilige Kosten Heizungs Austausch</b>     | <b>7.819,28 €</b> |

### Dachsanierung

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| bebaute Fläche ca. (m <sup>2</sup> )  | 160,00            |
| Aufschlag für Dachschräge             | 30%               |
| Dachfläche ca. (m <sup>2</sup> )      | 208,00            |
| Kosten exkl. Ust./m <sup>2</sup> ca.  | 350,00 €          |
| Gesamtkosten Dachsanierung ca.        | 72.800,00 €       |
| Gesamtnutzwerte der Liegenschaft      | 1.062,00          |
| Nutzwert der gegenständlichen Einheit | 118,00            |
| <b>anteilige Kosten Dachsanierung</b> | <b>8.088,89 €</b> |

### Summe rückgestauter Reparaturbedarf

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Adaptierung der Einheit                             | 4.073,52 €         |
| anteilige Kosten Heizungs Austausch                 | 7.819,28 €         |
| anteilige Kosten Dachsanierung                      | 8.088,89 €         |
| Summe rückgestauter Reparaturbedarf                 | 19.981,69 €        |
| <b>Summe rückgestauter Reparaturbedarf gerundet</b> | <b>20.000,00 €</b> |

Es ist darauf aufmerksam zu machen, dass es sich bei den zugrunde gelegten Sanierungskosten nur um grobe Richtwerte handelt, da es zu den Sanierungen noch keine detaillierten Planungen/Entscheidungen gibt. D.h. diese Werte werden sich bei tatsächlicher Ausführung ändern. Die Werte sind erfahrungsgemäß vorsichtig kalkuliert.

### 7.3.8. MARKTANPASSUNG

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

Die ermittelten Werte entsprechen den Marktverhältnissen und können ohne weitere Zu- und Abschläge angesetzt werden.

### 7.3.9. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Büroeinheiten sind zum Ertragswert zu bewerten. Der ermittelte Ertragswert kann als Verkehrswert angesetzt werden. Der rückgestaute Reparaturbedarf ist vom Ertragswert in Abzug zu bringen.

#### Schritt 11: Ermittlung des Verkehrswertes

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Ertragswert der Einheit                 | 137.000,00 €        |
| abzüglich rückgestauter Reparaturbedarf | - 20.000,00 €       |
| <b>Verkehrswert der Einheit</b>         | <b>117.000,00 €</b> |
| Verkehrswert/m <sup>2</sup> Nutzfläche  | 1.895,66 €          |

Der Verkehrswert beinhaltet keine Einrichtungsgegenstände!

Schlussbemerkung:

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

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

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

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Christian Peer  
Innsbruck, am 14.08.2025

## 8. FOTOS



Gebäude von Norden



Gebäude von Nord-Ost



Zugang zur Einheit



Zugang zur Einheit



Eingang



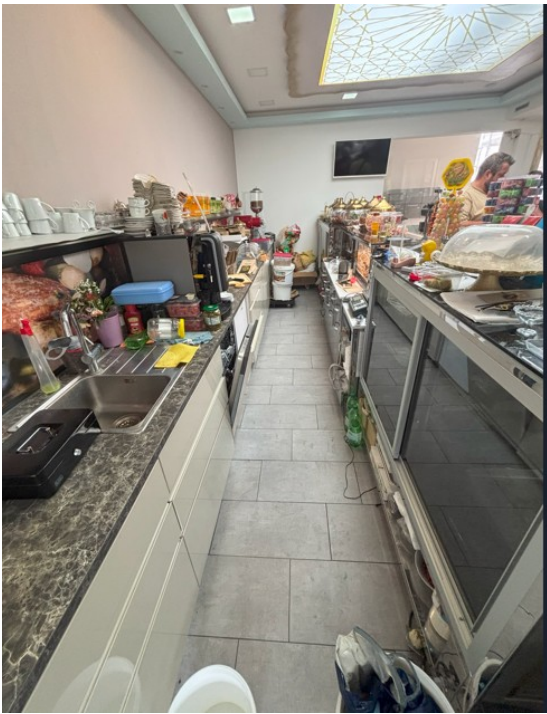
Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



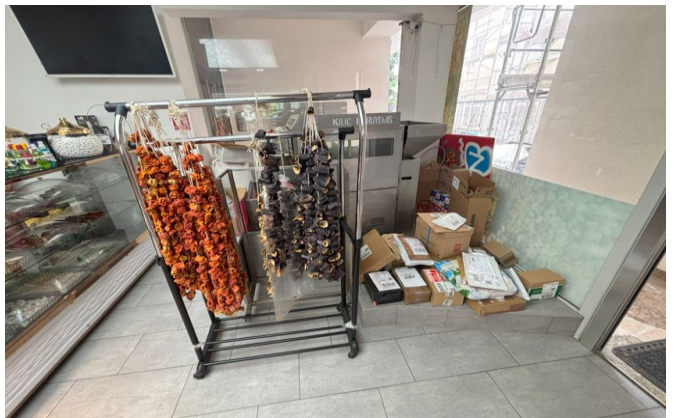
Bürofläche



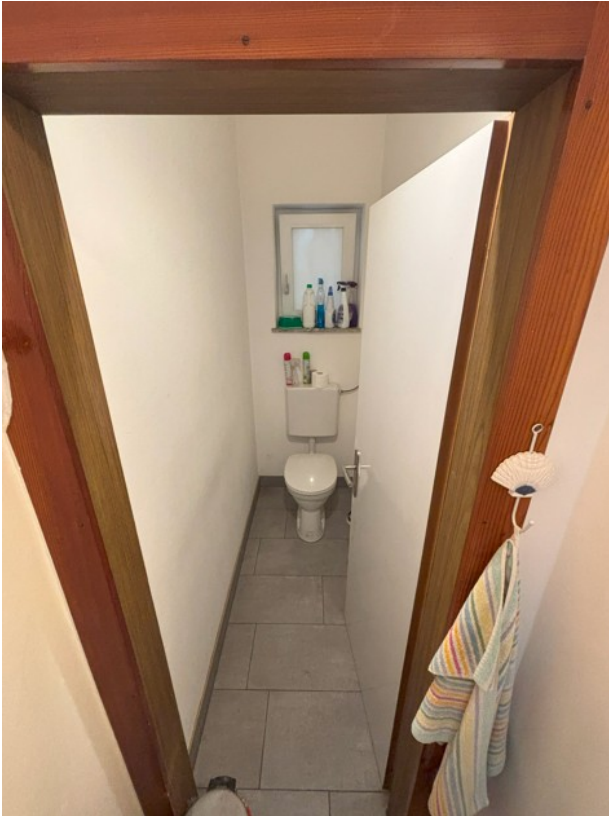
Bürofläche



Bürofläche



Podest in der Einheit



WC



Vorraum

## 9. AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ

### **Liegenschaftsbewertungsgesetz**

#### **Geltungsbereich**

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

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

#### **Bewertungsgrundsatz**

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

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

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

#### **Allgemeine Regeln für die Bewertung**

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

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

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

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

#### **Vergleichswertverfahren**

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

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

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

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

### **Ertragswertverfahren**

*§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

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

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

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

### **Sachwertverfahren**

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

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

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

## **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

## **Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens**

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

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

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

## **Besondere Erfordernisse des Gutachtens**

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

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

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

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

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