

## Christian Schlatter

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung  
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte  
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);  
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93  
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



Z

W

H

I

O

A

U

E

Auftraggeber  
Bezirksgericht Innsbruck  
Brunecker Straße 3  
6020 Innsbruck

GZI. 20 E 58/24d BG Innsbruck  
Wenss, am 14.02.2025

## BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 475 KG 81112 Igl  
Reihenhaus mit Garage  
6080 Innsbruck-Igls, Prof.-Ficker-Weg 22



**INHALT**

KURZÜBERSICHT .....	4
1. ALLGEMEINE DATEN .....	5
1.1. AUFTRAGGEBER .....	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND .....	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND .....	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS .....	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR .....	6
1.6. LOKAL AUGENSCHEN .....	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN .....	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG .....	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT .....	8
1.10. URHEBERRECHT .....	8
1.11. HAFTUNG .....	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....	8
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT .....	10
2.1. GRUNDBUCHSTAND 12.02.2025 .....	10
2.1.1. GUTSBESTAND .....	10
2.1.2. DINGLICHE RECHTE .....	10
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	10
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE .....	10
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	11
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	11
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN .....	13
2.1.8. OFFENE FORDERUNGEN .....	14
2.1.9. LEITUNGS-AUSKUNFT .....	14
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES .....	14
2.2.1. LAGE .....	15
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG .....	17
2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE .....	17
2.2.4. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT .....	19
2.2.5. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT .....	19
2.2.6. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCKE .....	20
2.2.7. NEIGUNG GRUNDSTÜCK .....	21
2.2.8. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT .....	21
2.2.9. GEFAHRENZONENPLAN .....	22
a. Die Rote Gefahrenzone .....	22
b. Die Gelbe Gefahrenzone .....	22
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen .....	22
d. Die Braunen Hinweissbereiche .....	22
e. Die Violetten Hinweissbereiche .....	22
2.2.10. IMMISSIONEN .....	24
2.2.11. AUFSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	24
2.2.12. BODENBESCHAFFENHEIT .....	25
2.2.13. BODENKONTAMINIERUNG .....	25
2.2.14. RESÜMEE .....	25
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN .....	25
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG .....	25
2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN .....	26
2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG .....	26
2.3.4. AUSSENBEREICH .....	27
2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG .....	28
2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN .....	28
2.3.7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG .....	29

2.3.8.	GEBÄUDEPLÄNE REIHENHAUS.....	30
2.3.9.	GEBÄUDEPLÄNE GARAGE.....	36
2.3.10.	DETAILBESCHREIBUNG REIHENHAUS.....	37
2.3.11.	DETAILBESCHREIBUNG GARAGE.....	48
2.3.12.	ANSICHTEN.....	48
2.3.13.	BESCHREIBUNG DES ZUBEHÖRS.....	50
2.3.14.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....	50
2.3.15.	MIETVERHÄLTNIS.....	51
2.3.16.	HAUSVERWALTUNG.....	51
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT.....	52
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	52
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren.....	52
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren.....	53
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren.....	53
3.2.	VERKEHRSWERT.....	54
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG.....	54
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG.....	54
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER.....	55
3.6.	WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER.....	55
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER.....	55
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER.....	56
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND.....	56
3.10.	VERFAHRENSANWENDUNG.....	56
3.11.	PREISBASIS.....	57
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT.....	58
4.1.	ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN.....	58
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO.....	62
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT.....	63
5.	LASTEN LIEGENSCHAFT.....	64
5.1.	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT.....	65
6.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT.....	66
6.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	66
6.2.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT OHNE BELASTUNG.....	67
6.3.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT MIT BELASTUNG.....	67
6.4.	ZUSAMMENFASSUNG.....	68
7.	BEILAGEN.....	69

**KURZÜBERSICHT**

---

<b>Auftraggeber</b>	2024 Bezirksgericht Innsbruck Erol Drevici Kux GZI. 20 E 58/24d Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
<b>Liegenschaft</b>	Reihenhaus Prof.-Ficker-Weg 22 AT 6080 Innsbruck-Igls Einlagezahl 475, Grundbuch Igls (81112), Bezirksgericht Innsbruck
<b>Stichtag</b>	17.01.2025
<b>Sachbearbeiter</b>	Christian Schlatter
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Erol Drevici Kux, B-LNR 2, 1 / 1

## 1. ALLGEMEINE DATEN

---

### 1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20, schriftlich beauftragt.

### 1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Auftragsgegenstand ist die Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens sowie einer Kurzfassung für die Liegenschaft mit der dazugehörigen Einlagezahl gem. § 141 EO. Das Gutachten bildet die Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

Die Liegenschaft ist mit einem Wohnungsgebrauchsrecht (vgl. Ausführung 2.1.6.) belastet. Auftragsgemäß erfolgt die Bestimmung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall mit und ohne Berücksichtigung dieser Belastung.

### 1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 475 KG 81112 Igls, inliegend das Grundstück 409/4, mit der Grundstücksadresse 6080 Innsbruck-Igls, Prof.-Ficker-Weg 22, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 2 Erol Drevice Kux

an vorgenannter Liegenschaft.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Reihenhaus mit Garage.

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die gegebenenfalls vorhandenen Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden mangels Werthaltigkeit nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

### 1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **20 E 58/24d BG Innsbruck**, zu ermitteln.

**Betreibende Partei:** Raiffeisen-Landesbank Tirol AG  
Adamgasse 1-7  
6020 Innsbruck

vertreten durch:

Dr. Bernd Schmidinger, Rechtsanwalt  
Meinhardstraße 5a  
6020 Innsbruck

**Verpflichtete Partei:** Erol Drevice Kux  
geb. 02.02.1960  
Prof.-Ficker-Weg 22  
6080 Innsbruck - Igls

### 1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass.-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

### 1.6. LOKALAUGENSCHHEIN

Der letzte erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 17.01.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich des Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle, bis auf den Dachboden und den Heizraum, frei besichtigt werden, womit eine annähernd einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme: 8:30 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 9:20 Uhr

**1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN**

- Frau Dipl. oec. publ. Fatma Drevici Kux - Ehegattin / Wohnungsgebrauchsberechtigte
- Frau Lara Kux - Tochter
- Herr Dipl.-Ing. Erol Drevici Kux - Eigentümer
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

**1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG**

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Auskünfte per Mail vom Stadtmagistrat Innsbruck / Finanzverwaltung über Außenstände
- Bescheid AZ: VI-5451/1963
  - Baubewilligung zur Errichtung von vier Reihenhäusern vom 25.10.1963
- Bescheid AZ: VI-5529/1965
  - Baubewilligung zur Errichtung einer Kleingarage
- Einantwortungsbeschluss vom 29.12.2015
- Erhebungen beim Stadtmagistrat Innsbruck (Bauamt)
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Innsbruck-Igls - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 475 KG 81112 Igls vom 12.02.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Innsbruck-Igls
- Kaufpreiserhebungen Häuser in Innsbruck-Igls
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskunft Tinetz / Tigas vom 13.02.2025
- Mündliche Auskünfte der Anwesenden bei der Befundaufnahme am 17.01.2025
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tiolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tiolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbundesamtes
- Vertrag Einräumung Wohnungsgebrauchsrecht vom 25.10.2019

Der fertiger Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler

Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.

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

### **1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPF LICHT**

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

### **1.10. URHEBERRECHT**

Der fertigende Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

### **1.11. HAFTUNG**

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des fertigenden Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

### **1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN**

Der fertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und dergleichen, wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die

Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom fertigenden Sachverständigen kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft verkauft werden, wird darauf hingewiesen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist. Im Falle einer pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines Energieausweises normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:	nicht vorhanden
Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref. <sub>SK</sub> ):	unbekannt

## 2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND 12.02.2025

KATASTRALGEMEINDE 81112 Igls EINLAGEZAHL 475  
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 7743/2024  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

#### 2.1.1. GUTSBESTAND

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
409/4	GST-Fläche	440	
	Bauf.(10)	115	
	Gärten(10)	325	Prof.-Ficker-Weg 22

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### 2.1.2. DINGLICHE RECHTE

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

#### 2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 2 ANTEIL: 1/1  
 Erol Drevici Kux  
 GEB: 1960-02-02 ADR: Prof.-Ficker-Weg 22, Innsbruck-Igls 6080  
 a 6811/2019 Einantwortungsbeschluss 2015-12-29 Eigentumsrecht

#### 2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 3 a 6960/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
 b gelöscht  
 4 a 12398/2019  
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt II. Vertrag 2019-10-25 für  
 Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevici Kux geb 1962-09-02  
 b 2671/2020 VORRANG von LNR 5 vor 4  
 c 117/2021 VORRANG von LNR 9 vor 4  
 5 a 2671/2020 Pfandurkunde 2020-03-06  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 52.000,--  
 für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)  
 c 2671/2020 VORRANG von LNR 5 vor 4  
 d 6654/2023 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 8 Cg 91/23t)  
 7 a 5270/2020 Zahlungsauftrag 2020-01-24  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 764,--  
 Kosten EUR 86,70  
 Antragskosten EUR 104,80  
 für Republik Österreich, Einbringungsstelle (23 E 1598/20s)  
 9 a 117/2021 Pfandurkunde 2021-01-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
 für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)  
 c 117/2021 VORRANG von LNR 9 vor 4  
 d 6654/2023 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 8 Cg 91/23t)  
 12 a 10840/2022 Zahlungsbefehl 2022-05-11  
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.226,50  
 4 % Z aus EUR 2.220,-- seit 2021-07-08, Kosten EUR 378,32  
 samt 4 % Z seit 2022-05-11, Kosten EUR 296,32 für TIGAS -

		Erdgas Tirol GmbH, FN 33547i (23 E 4899/22k)	
13	a	7303/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-07-27 PFANDRECHT für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft (FN 32942w)	Höchstbetrag EUR 35.000,--
15	a	4614/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-29 PFANDRECHT 4 % Z seit 2023-12-05, Kosten EUR 349,68 samt 4 % Z seit 2024-04-12, Kosten EUR 382,68 für Stern Bau GmbH, FN 221881x (23 E 2328/24z)	vollstr EUR 2.000,--
16	a	7743/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 140.622,83 samt 9,675 % Z seit 2023-07-15 mit vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR 10.811,79 1.838,44 für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, FN223624i (20 E 58/24d)	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
*****			
Grundbuch			12.02.2025 17:29:29

Das Grundstück Gp. 409/4 befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind!

#### 2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 475 keine Rechte (A2-Blatt) eingeräumt.

#### 2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 475 folgende Belastungen (C-Lastenblatt) eingeräumt:

- C-LNR - 4 a 12398/2019
  - Wohnungsgebrauchsrecht gem. Pkt II. Vertrag 2019-10-25 für Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux geb 1962-09-02

Nachfolgendes wurde im Notariatsakt vom 25.10.2019 Pkt. II. das Wohnungsgebrauchsrecht betreffend vereinbart:

#### NOTARIATSAKT VOM 25.10.2019 - AUSZUG

*Der Geschenkgeber räumt hiermit mit sofortiger Wirkung der Geschenknehmerin auf seine Lebenszeit das höchstpersönliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475, somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur gemeinsamen Nutzung mit dem Geschenkgeber ein und wird dieses Wohnungsgebrauchsrecht nach Maßgabe des gegenständlichen Vertrages von der Geschenknehmerin angenommen. Trotz Belehrung des Vertragsverfassers über die Möglichkeit, hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung eine Benützungsregelung zu treffen, die Zuordnung bestimmter Räumlichkeiten zur ausschließlichen Nutzung vorzusehen oder sonstige Präzisierungen vorzunehmen, erklären die Parteien im besten Einvernehmen hinsichtlich der Nutzung miteinander zu stehen und daher Benützungsregelungen, Zuordnungen von einzelnen Räumen oder sonstige Präzisierungen oder Regelungen für ihr Zusammenwohnen ausdrücklich nicht zu wünschen.*

**II. /Zweitens/.****Schenkungsweise Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes**

Der Geschenkgeber räumt hiermit mit sofortiger Wirkung der Geschenknehmerin auf seine Lebenszeit das höchstpersönliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475, somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur gemeinsamen Nutzung mit dem Geschenkgeber ein und wird dieses Wohnungsgebrauchsrecht nach Maßgabe des gegenständlichen Vertrages von der Geschenknehmerin angenommen. Trotz Belehrung des Vertragsverfassers über die Möglichkeit, hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung eine Benützungsregelung zu treffen, die Zuordnung bestimmter Räumlichkeiten zur ausschließlichen Nutzung vorzusehen oder sonstige Präzisierungen vorzunehmen, erklären die Parteien in bestem Einvernehmen hinsichtlich der Nutzung miteinander zu stehen und daher Benützungsregelungen, Zuordnungen von einzelnen Räumen oder sonstige Präzisierungen oder Regelungen für ihr Zusammenwohnen ausdrücklich nicht zu wünschen.

Im Fall des Ablebens von Herrn Dipl.-Ing. Erol Drevici Kux wurde gemäß Notariatsakt vom 25.10.2019 unter Pkt. III. nachfolgendes vereinbart:

*Herr Dipl.-Ing. Erol Drevici Kux räumt hiermit auf seinen Todesfall Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Kux das lebenslange, höchstpersönliche, damit unübertragbar und unvererbare, unentgeltliche Fruchtgenussrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475 somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur ausschließlichen Nutzung ein, jedoch nur unter der ausdrücklichen Bedingung, dass Herr Dipl.-Ing. Erol Drevici Kux vor Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Kux sterben sollte.*

**III. /Drittens/.****Schenkungsweise Einräumung eines  
Fruchtgenussrechtes auf den Todesfall:**

Herr Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux räumt hiermit auf seinen Todesfall Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux das lebenslange, höchstpersönliche, damit unübertragbar und unvererbare, unentgeltliche Fruchtgenussrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475 somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.- Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur ausschließlichen Nutzung ein, jedoch nur unter der ausdrücklichen Bedingung, dass Herr Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux vor Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux sterben sollte.

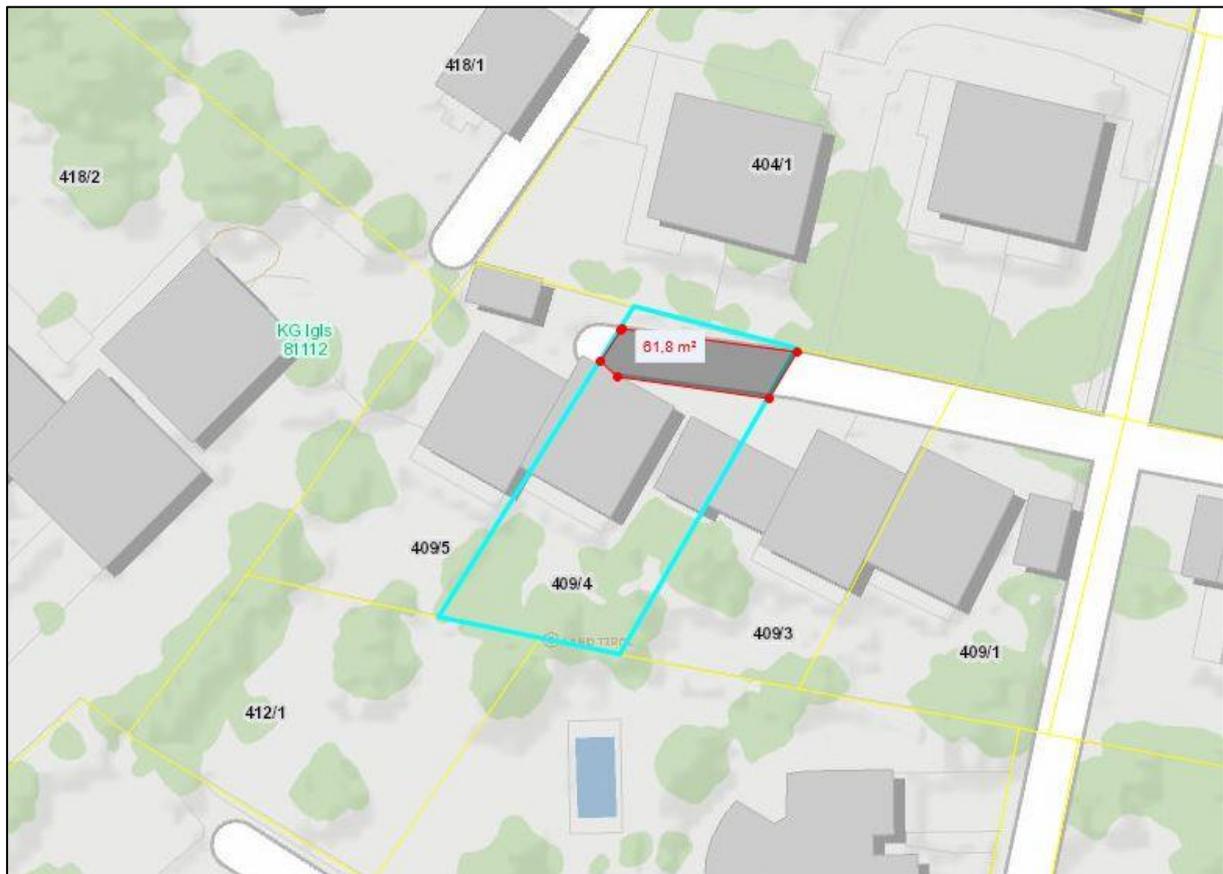
Das Wohnungsgebrauchsrecht wurde ohne Vorrangeinräumungserklärung seitens der Bank nachrangig und somit nur im laufendem Rang eingetragen. Das Recht zugunsten von Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Kux schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als wertmindernde Eigenschaft gesondert in Abschlag zu bringen.

Die hypothekarischen Belastungen sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen und werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht, oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/Belehnungen berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher geldlastenfrei.

**2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**

Bei der Befundaufnahme wurde augenscheinlich festgestellt, dass die Zufahrt zum westlich gelegenen Nachbargrundstück (Gp. 409/5) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt. Somit wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass es sich hierbei um ein außerbücherliches Geh- und Fahrrecht handelt. Ansonsten wäre die Nachbarliegenschaft verkehrstechnisch nicht erschlossen.

## DIENSTBARKEIT



Diese Dienstbarkeit schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft somit zum Teil ein und ist im Rahmen der gegenständlichen Bewertung entsprechend als wertmindernd (im vorliegenden Fall über einen verminderten Bodenwertansatz) zu berücksichtigen.

Dem fertigen Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

### 2.1.8. OFFENE FORDERUNGEN

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine offenen Forderungen bestehen bzw. diese im Zuge des Exekutionsverfahrens bedient werden und sodann keine offenen mit dem Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

### 2.1.9. LEITUNGSAUSKUNFT

Laut Leitungsauskunft der TIGAS verlaufen die Niederdruckleitungen (Erdgas) im Bereich vom nördlich gelegenen Zufahrtsweg.

## 2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück im Gesamtausmaß von 440 m<sup>2</sup> und der Anschrift 6080 Innsbruck-Igls, Prof.-Ficker-Weg 22, befindet sich ein Reihenhaus samt einer angebauten Garage. Das

Grundstück grenzt allseits an bebaute Fremdgrundstücke. Wie vorstehend bereits ausgeführt, befindet sich im nördlichen Bereich die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen und zur Nachbarliegenschaft.

### 2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 475 KG 81112 Igls liegt im Stadtteil Igls in südlicher Peripherie des Innsbrucker Stadtzentrums in einer absoluten Ruhelage. Auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück wurde eine relativ neue Wohnanlage errichtet. Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Igls zeichnet sich aufgrund der Infrastruktur und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch eine hohe Lebensqualität aus. Der Stadtteil bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Mountainbiken etc.). Innsbruck-Igls ist ein gehobenes Wohngebiet, das sowohl durch seine Lage als auch durch die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität, eine gute Anbindung an das urbane Zentrum von Innsbruck und ist für seine naturnahe Erholung bekannt. Das Ortsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 5,50 km<sup>2</sup>.

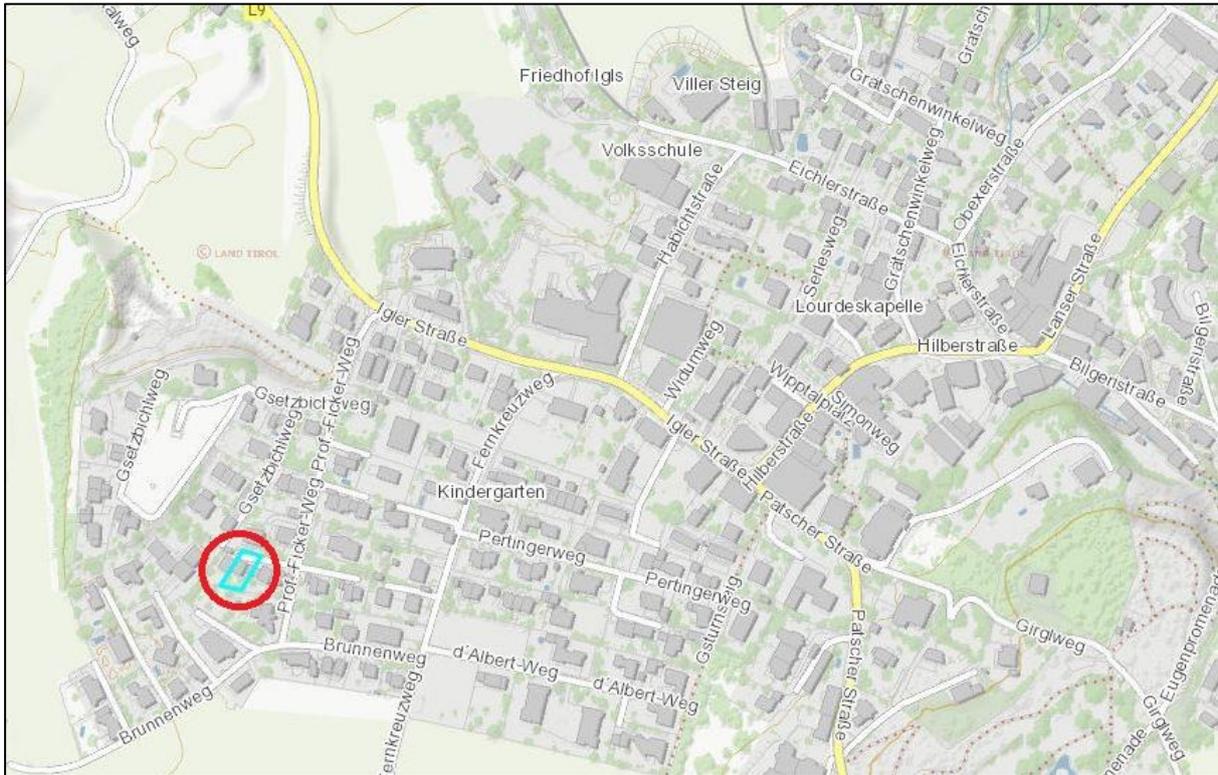
#### LAGEPLAN



Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat der Stadtteil Igls 2.658 Einwohner.

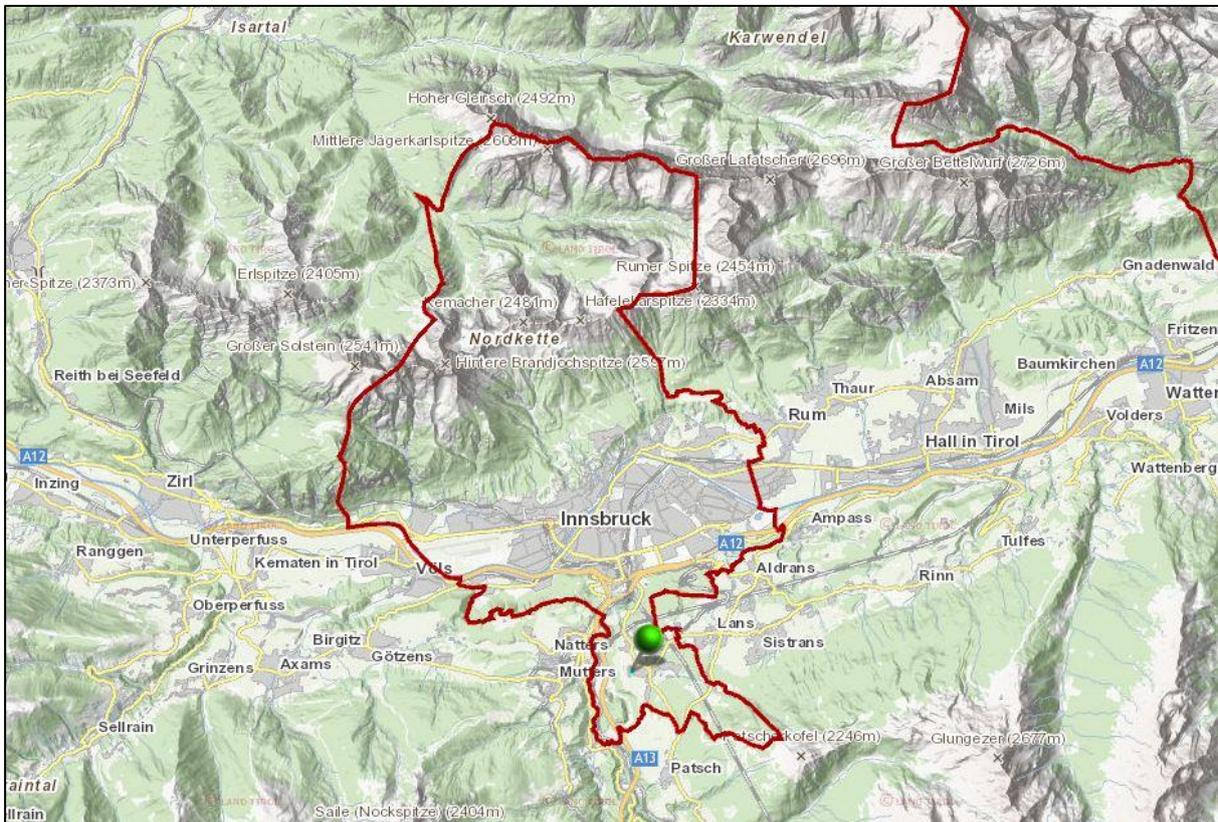
Quelle: Lokales Melderegister Innsbruck

**LAGE IN IGLIS**



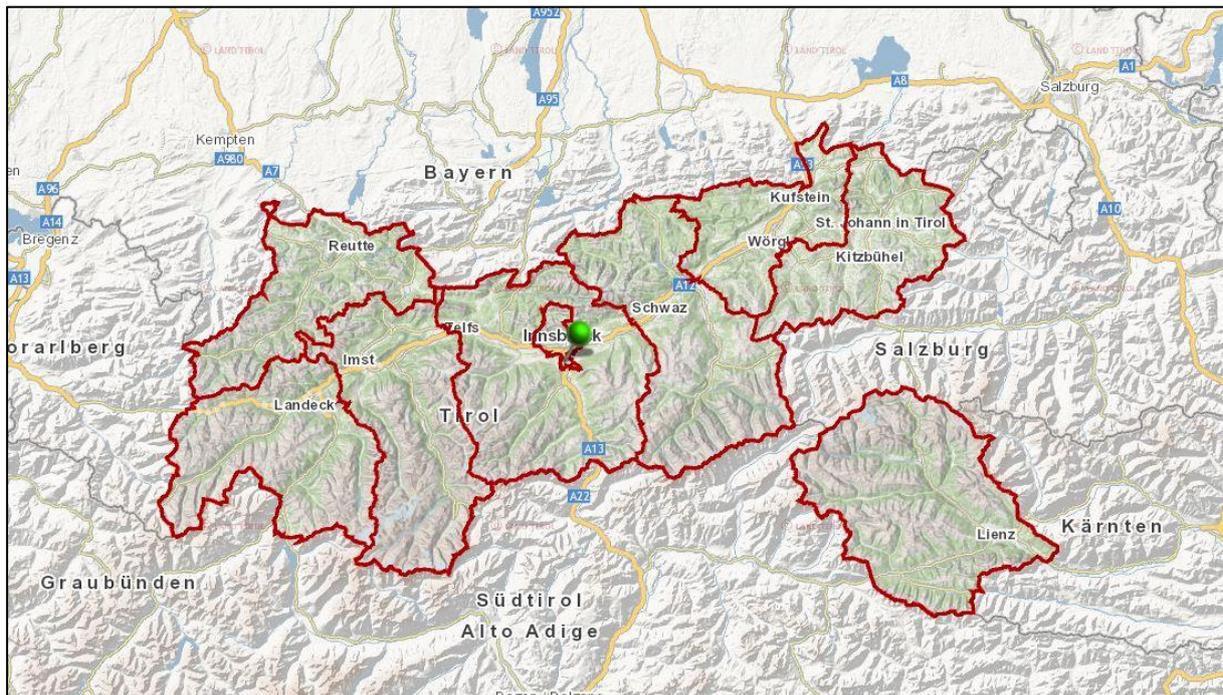
Quelle: tiris

**LAGE IM BEZIRK**



Quelle: tiris

### LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

#### 2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung		x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x			
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr		x			
Parkmöglichkeiten			x		
Infrastruktur		x			
Nähe zum Ortszentrum		x			
Immissionsbelastung		x			
Standortimage	x				
Eignung für derzeitige Nutzung	x				
<b>Beurteilung</b>		<b>x</b>			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb von Igls sowie der Stadt Innsbruck als gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur in Igls gegeben ist und man für die Bestückung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zwingend auf den öffentlichen oder Individualverkehr angewiesen ist.

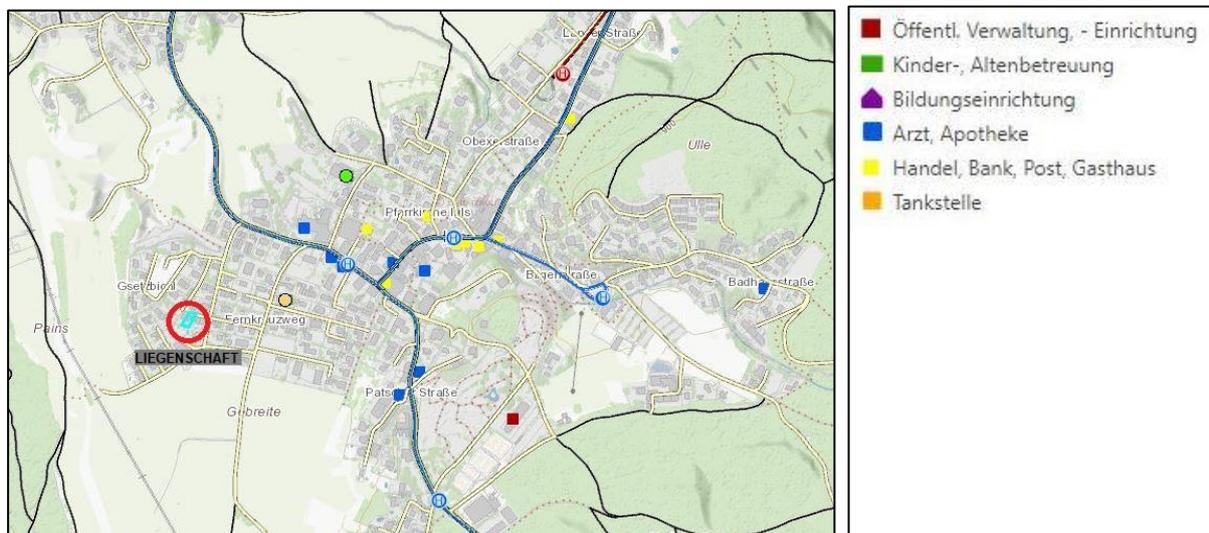
#### 2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt ausgehend von der Iglser Straße in Richtung Süden. Dort folgt man auf einer Länge von ca. 200 Metern dem Prof.-Ficker-Weg und zweigt anschließend Richtung Westen ab. Von hier verläuft die Zufahrt auf einer Länge von rd. 30 Meter über zwei Privatgrundstücke (Gp. 409/1 und 409/3).

Die kürzeste Entfernung bis ins Zentrum von Innsbruck beträgt rd. 6 Kilometer. In Igls befinden sich die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B.: Kindergarten, Volksschule, Apotheke, Ärzte, Gastronomie, Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Banken etc.

Apotheke		rd. 0,5 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 4,0 km
BH Innsbruck	Innsbruck	rd. 6,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,5 km
Kindergarten Igls		rd. 0,4 km
Kinderkrippe Igls		rd. 0,6 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,5 km
Nächster Bahnhof	Hauptbahnhof Innsbruck	rd. 6,0 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 10 km
Stadtmagistrat Innsbruck		rd. 6,0 km
Volksschule Igls		rd. 0,6 km

### INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m	
Haltestellen	0	1	3	7	54	
Schulen	0	0	1	1	4	
Kindergärten	1	1	1	1	4	
Arztpraxen	0	1	3	4	18	
Apotheken	0	1	1	1	2	
Versorgung	0	0	2	2	11	
Entfernung zur nächsten Haltestelle					295 m	
Entfernung zur nächsten Schule					393 m	
Entfernung zur nächsten Apotheke					272 m	
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					260 m	
Entfernung zum nächsten Nahversorger					325 m	

Quelle: ImmonetZT

#### 2.2.4. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft eine Solarstrahlung von bis zu ca. 900 kWh - ca. 1.300 kWh pro m<sup>2</sup> auf, was als guter durchschnittlich zu bezeichnen ist.

#### SOLARSTRAHLUNG STANDORT

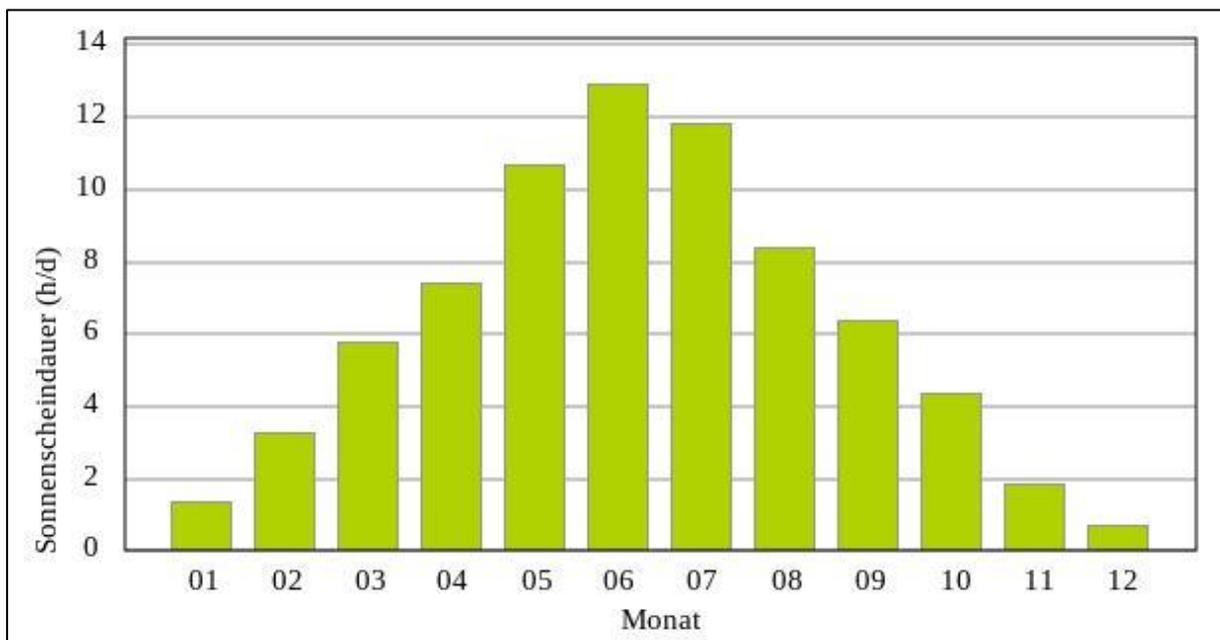


Quelle: tiris

#### 2.2.5. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 1,0 bis zu rd. 6,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 4,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 13,0 Stunden pro Tag.

#### SONNENSCHINDAUER STANDORT

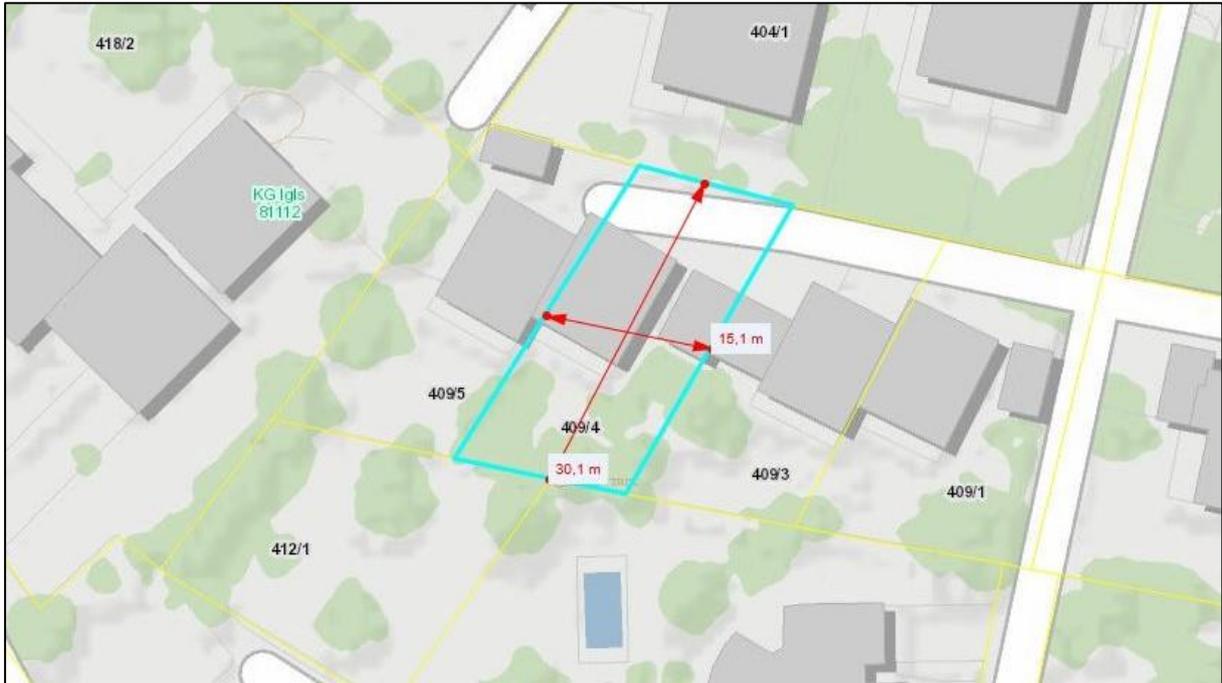


Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2 m)

### 2.2.6. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCKE

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 440 m<sup>2</sup> hat eine längliche und gut geschnittene Grundstücksform. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	15,10 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	30,10 m

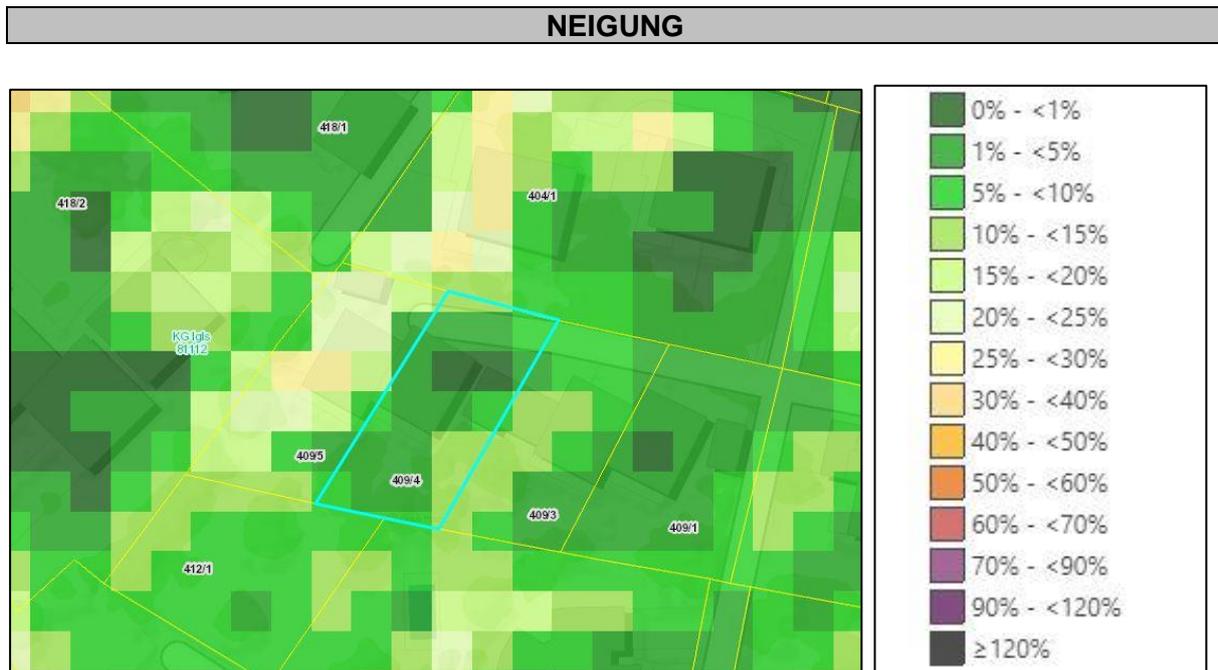


Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 865 m.

**2.2.7. NEIGUNG GRUNDSTÜCK**

Prozent ca. 0 - 5 Prozent



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle ist als eben zu bezeichnen.

**2.2.8. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT**

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck-Igls ist das Grundstück Gp. 409/4 zur Gänze als Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 ausgewiesen. Im Wohngebiet finden Gebäude zum Wohnen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfes (Versorgung, Soziales, Kulturelles) der dort ansässigen Bevölkerung Platz. Im untergeordneten Ausmaß können auch Büros, Ordinationen u. ä. untergebracht werden. Außerdem können Privatzimmervermietungen im Rahmen der Vorgaben des § 13 Abs. 1 lit. der TROG 2016 betrieben werden.



Quelle: tiris

### 2.2.9. GEFAHRENZONENPLAN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

a. Die Rote Gefahrenzone

umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

b. Die Gelbe Gefahrenzone

umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

d. Die Braunen Hinweisbereiche

sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche

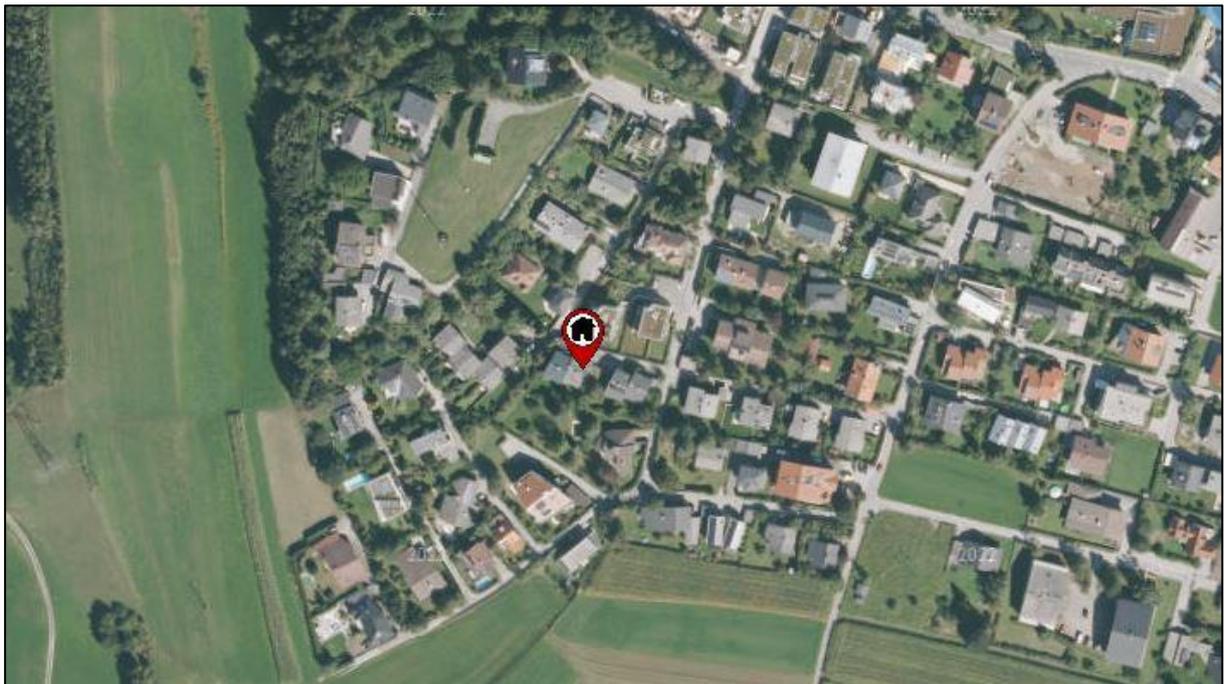
sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Stadt Innsbruck-Igls ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 409/4 in keiner Gefahrenzone.

**GEFAHRENZONENPLAN (WLV)**

Quelle: tiris

Auch bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), kam ein negatives Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen hervor.

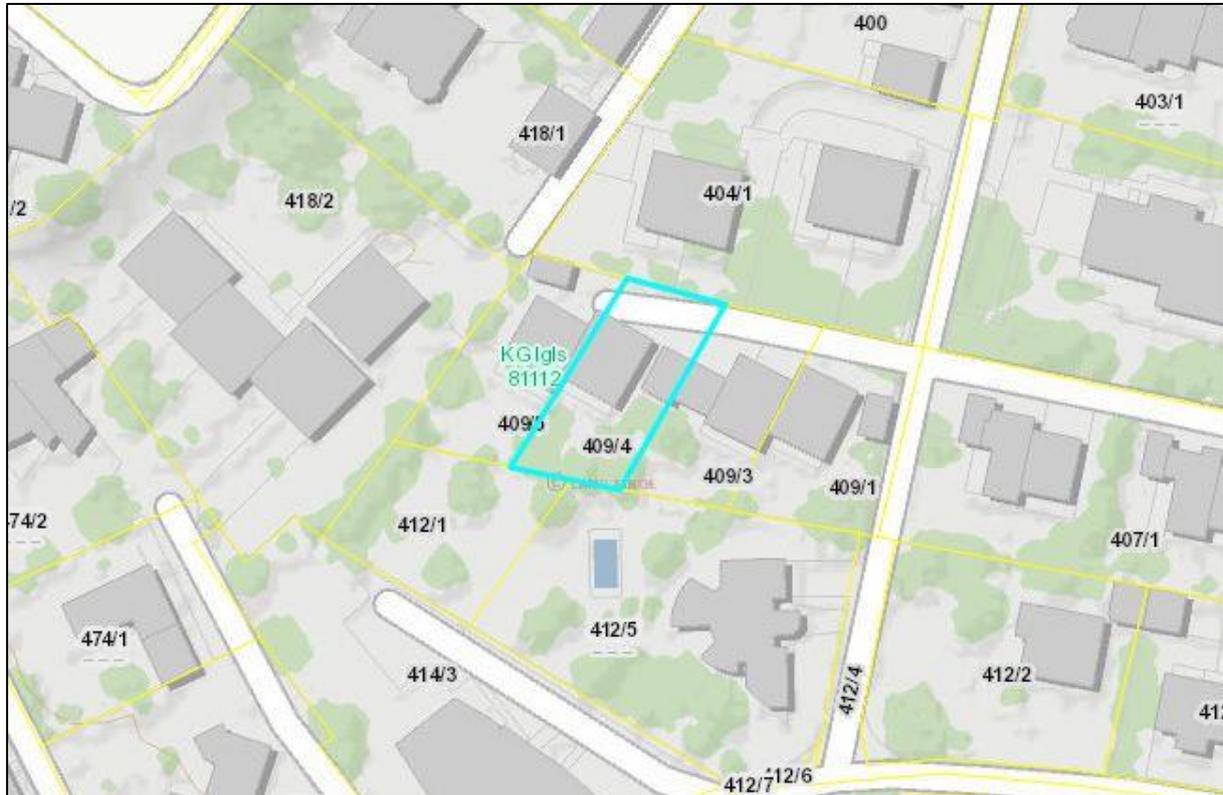
**GEFAHRENZONENPLAN (BWV)**

Quelle: eHORA

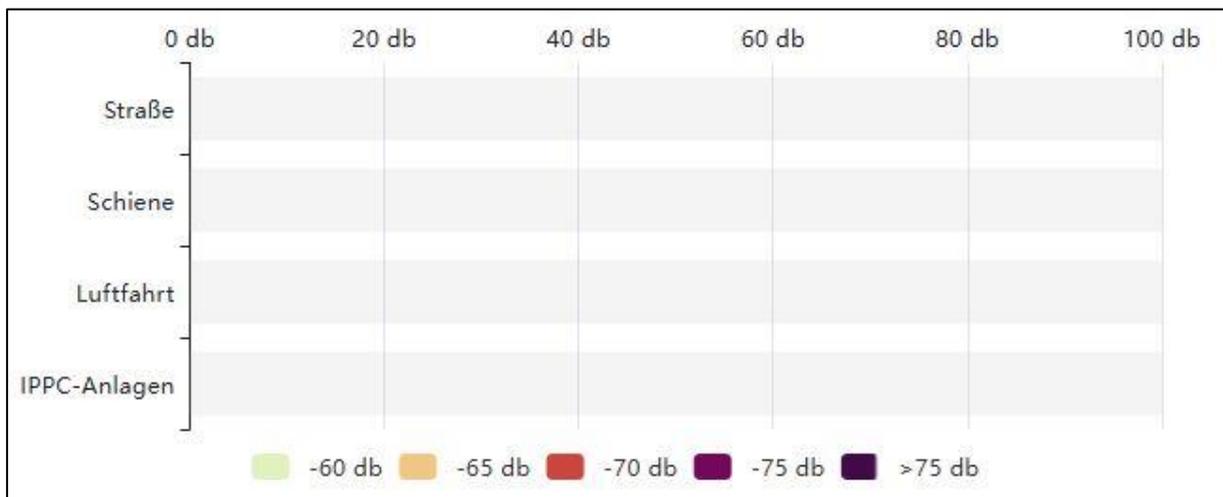
**2.2.10. IMMISSIONEN**

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

**STRASSENLÄRM**



Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

**2.2.11. AUFSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

- Trinkwasserversorgung - öffentliches Netz
- Elektrischer Strom - öffentliches Netz
- Abwasserentsorgung - öffentlicher Kanal



### 2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 04.12.2024 übermittelte das Stadtmagistrat Innsbruck entsprechende und für die Bewertung notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 17.01.2025 konnten augenscheinlich das Reihenhaus betreffend Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den im Bauakt abgelegten und genehmigten Plänen festgestellt werden. In den Geschossen wurden die Raumaufteilungen und teilweise der Verwendungszweck der Räume geändert ausgeführt.

### 2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Gp. 409/4 befindet sich ein Reihenhaus mit einer im Osten angebauten Garage. Das Haus Prof.-Ficker-Weg 22 ist das östlich gelegene Haus des Doppelhauses 22 und 24. Das dreigeschossige Gebäude unterteilt sich in Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einem Dachraum. Es wurde in Massivbauweise errichtet, mit einer Satteldachkonstruktion abgedacht und mit Welleternit eingedeckt. Die vertikale Erschließung erfolgt über halbgewendelte, zweiläufige Geschosstreppen. Der Eingang ist an der Nordseite auf Höhe des Erdgeschosses situiert.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt lt. Auskunft bei der Befundaufnahme durch eine Gasfeuerungsanlage. Der Heizraum war versperrt und konnte nicht besichtigt werden. Deshalb kann hier auch keine Aussage dahingehend getroffen werden, ob die Heizung funktionstauglich ist und ob notwendige Wartungen durchgeführt wurden. Des Weiteren konnte beim Ortsaugenschein festgestellt werden, dass immer wieder Einzelöfen in den Räumlichkeiten aufgestellt sind. Im Wohnzimmer gibt es einen Kachelofen. Die Wärmeabgabe in den Räumlichkeiten erfolgt, soweit vorhanden, mittels Heizkörper.

Die Garage wurde im Nachhinein östlich an das Gebäude angebaut. Diese wurde in Massivbauweise hergestellt. Die Einfahrt erfolgt nordseitig. Die Garage ist mit einem Sektionaltor aus Blech verschlossen. Im hinteren Bereich, Richtung Gartenfläche, ist diese offen ausgeführt.

#### UNTERGESCHOSS

Dieses Geschoss unterteilt sich in Vorraum, Waschküche, Bad/WC, Heizraum, Hobbyraum und Vorratskeller. Die Räumlichkeiten verfügen zum Teil über Tageslicht über die Kellerschächte.

#### ERDGESCHOSS

Der Haupteingang ist auf Höhe des Erdgeschosses und an der Nordseite des Gebäudes situiert. Der Zugang zu diesem erfolgt über eine gepflasterte Freifläche. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Diele, WC, Abstellraum, Wohnzimmer und Küche. Vom Wohnzimmer bzw. dem Abstellraum gelangt man jeweils in das Freie.

#### OBBERGESCHOSS

Auf Höhe des Obergeschosses sind Gang, Zimmer, Bad/WC, Büro, Schlafzimmer, Vorraum und Bad/WC angeordnet. Von dem nordöstlich gelegenen Zimmer gelangt man auf einen Balkon. Ein weiterer Balkon ist über das Büro bzw. das Schlafzimmer zu betreten.

**DACHBODEN**

Der Dachraum konnte nicht besichtigt werden.

**GARAGE**

Die Garage wurde 1965 baugenehmigt und in späterer Folge errichtet. Die Zu- und Einfahrt erfolgt nordseitig. Nach Süden (Grünfläche) ist die Garage offen.

**AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE**

Wo es notwendig ist, befindet sich ein Traufenpflaster. Die Terrassenfläche ist ebenfalls gepflastert. Die Gartenfläche ist begrünt und teils mit Bäumen bepflanzt. Das Grundstück ist teils mit einer Einfriedungsmauer samt darauf errichtetem Zaun (Holz) eingefriedet.

**ALLGEMEIN**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass das Reihenhaus in seiner Bausubstanz der Errichtungszeit vor 63 Jahren entspricht. Es wurden gänzlich Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unterlassen. Somit kann festgehalten werden, dass das Reihenhaus vom Kellergeschoss bis einschließlich der Dacheindeckung einer vollständigen Sanierung zu unterziehen ist, um eine entsprechende und nach heutigem Standard entsprechende Bewohnbarkeit zu erreichen.

**2.3.4. AUSSENBEREICH**

Der Zugangsbereich ist gepflastert. Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen als Aufenthalts-, Zugangs-, Garten- und Parkflächen.

**ÜBERSICHT**

**2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

Bodenbeläge	Fliesen, Marmor, Parkett, Kunststoff
Brennstoff	Öl, Holz (Kachelofen)
Dacheindeckung	Welleternit
Dachform	Satteldach
Dachrinne	verzinkt
Decken	Massiv
Fassade	Putz
Fenster	Holz
Fensterverglasung	Isolierverglasung 2-fach
Glasfaser	vorhanden
Heizung	Ölbrenner
Isolierung	nein
Kamin	vorhanden
PV-Anlage	nicht vorhanden
Treppe	Stahlbeton
Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz
Wärmedämmung	nicht vorhanden
Wärmeverteilung	Heizkörper

**2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN**

Nachfolgende Angaben wurden den Einreichplänen bzw. den Baubescheiden vom 25.10.1963 (Haus) bzw. vom 03.11.1965 (Garage), welche vom Stadtmagistrat Innsbruck übermittelt wurden, entnommen.

**REIHENHAUS****VERBAUTE FLÄCHE**

Untergeschoss	8,75 x 12,20 m	=	106,75 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,75 x 12,20 m	=	106,75 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	8,75 x 12,20 m	=	106,75 m <sup>2</sup>
Dachraum	8,75 x 10,70 m	=	93,63 m <sup>2</sup>

**UMBAUTER RAUM**

Untergeschoss	106,75 x 2,45 m	=	261,54 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	106,75 x 2,85 m	=	304,24 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	106,75 x 2,85 m	=	304,24 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	93,63 x 0,90 m	=	84,27 m <sup>3</sup>

**KUBATUR GESAMT**

Untergeschoss		=	262,00 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss		=	304,00 m <sup>3</sup>
Obergeschoss		=	304,00 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss		=	84,00 m <sup>3</sup>

<b>KUBATUR REIHENHAUS GESAMT CA.</b>	<b>954,00 m<sup>3</sup></b>
--------------------------------------	-----------------------------

**GARAGE****VERBAUTE FLÄCHE**

Garage	3,86 x 6,00 m	=	23,16 m <sup>2</sup>
--------	---------------	---	----------------------

**UMBAUTER RAUM**

Garage	23,16 x 2,45 m	=	56,74 m <sup>3</sup>
--------	----------------	---	----------------------

**KUBATUR GESAMT**

Garage		=	57,00 m <sup>3</sup>
--------	--	---	----------------------

<b>KUBATUR GARAGE GESAMT CA.</b>			<b>57,00 m<sup>3</sup></b>
----------------------------------	--	--	----------------------------

**ZUSAMMENFASSUNG**

Reihenhaus		=	954,00 m <sup>3</sup>
Garage		=	57,00 m <sup>3</sup>

**2.3.7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG**

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden Einreichpläne sowie die Gegebenheiten vor Ort. Wenngleich der fertigende Sachverständige mit der gebotenen Sorgfalt die Maße erhoben hat, können diese aufgrund der zur Verfügung gestandenen technischen Hilfsmittel auch ungenau sein. Der fertigende Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung, auch nicht Dritten gegenüber, für die Genauigkeit der Maße. Möchte man die exakten Maße wissen, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen. Der Ordnung halber ist diesbezüglich noch darauf hinzuweisen, dass das tatsächliche Ausmaß der Räumlichkeiten vermutlich etwas kleiner ist, da in den Einreichplänen in der Regel Rohbaumaße eingetragen werden und sich die Nutzfläche durch den Ausbau zumeist geringfügig verkleinert. Diese Maßdifferenz liegt allerdings durchwegs im Toleranzbereich.

**RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG**

<b>Kellergeschoss ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Vorraum	13,04 m <sup>2</sup>
	Keller	10,64 m <sup>2</sup>
	Waschküche	10,54 m <sup>2</sup>
	Hobbyraum	37,40 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>71,62 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Diele	13,64 m <sup>2</sup>
	WC	2,34 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	52,36 m <sup>2</sup>
	Küche	7,92 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>76,26 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Diele	5,85 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,23 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,04 m <sup>2</sup>
	Büro / Zimmer	38,65 m <sup>2</sup>
	Vorraum	1,92 m <sup>2</sup>
	WC	1,44 m <sup>2</sup>
	Bad	7,37 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachboden ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Dachboden	81,93 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>81,93 m<sup>2</sup></b>

#### ZUSAMMENFASSUNG

Kellergeschoss	=	71,62 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	=	76,26 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	=	74,50 m <sup>2</sup>
Dachboden	=	81,93 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE CA.</b>	<b>=</b>	<b>304,31 m<sup>2</sup></b>

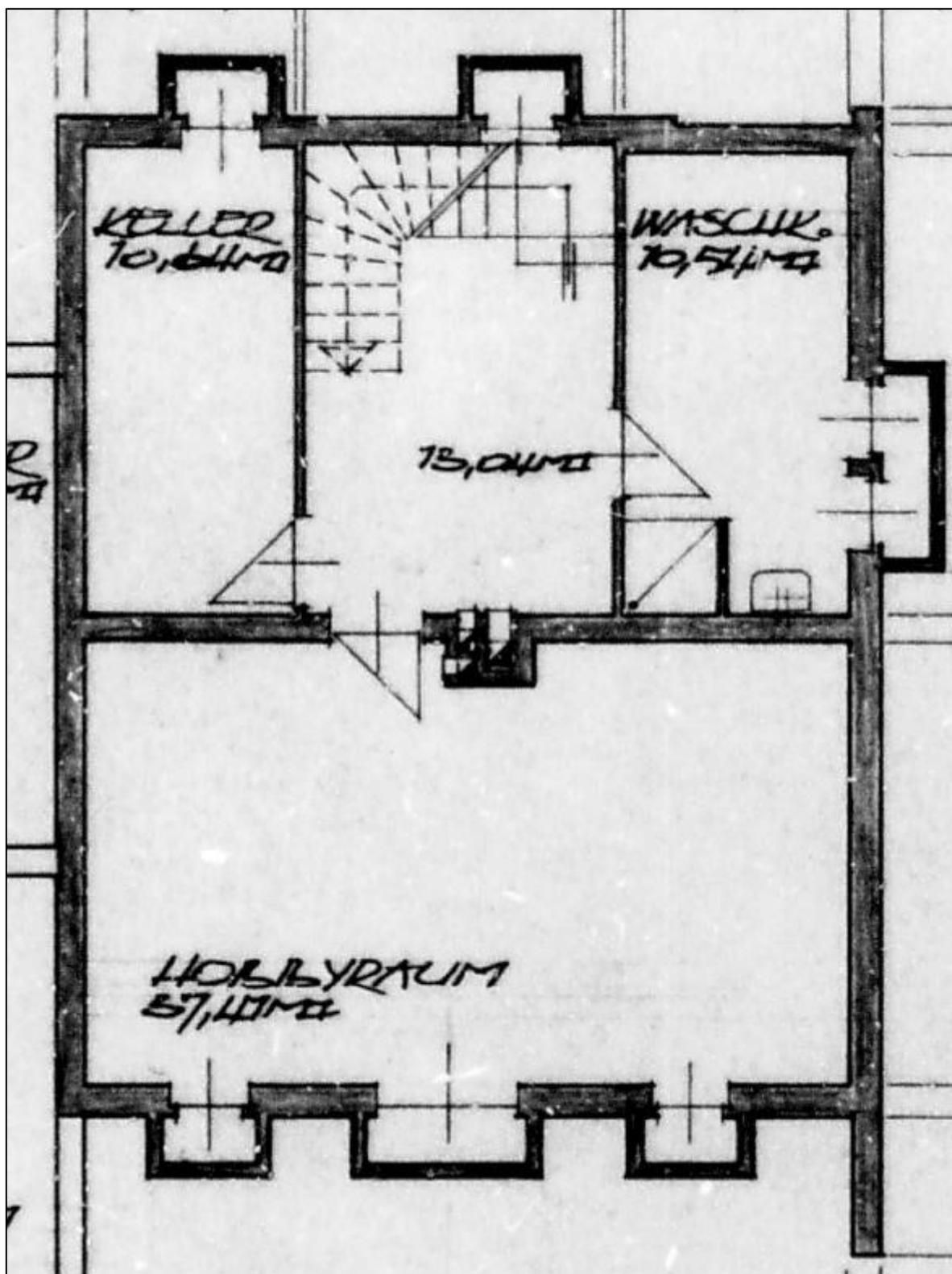
#### ZUSAMMENFASSUNG GARAGE

Garage	=	81,93 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE GARAGE CA.</b>	<b>=</b>	<b>81,93 m<sup>2</sup></b>

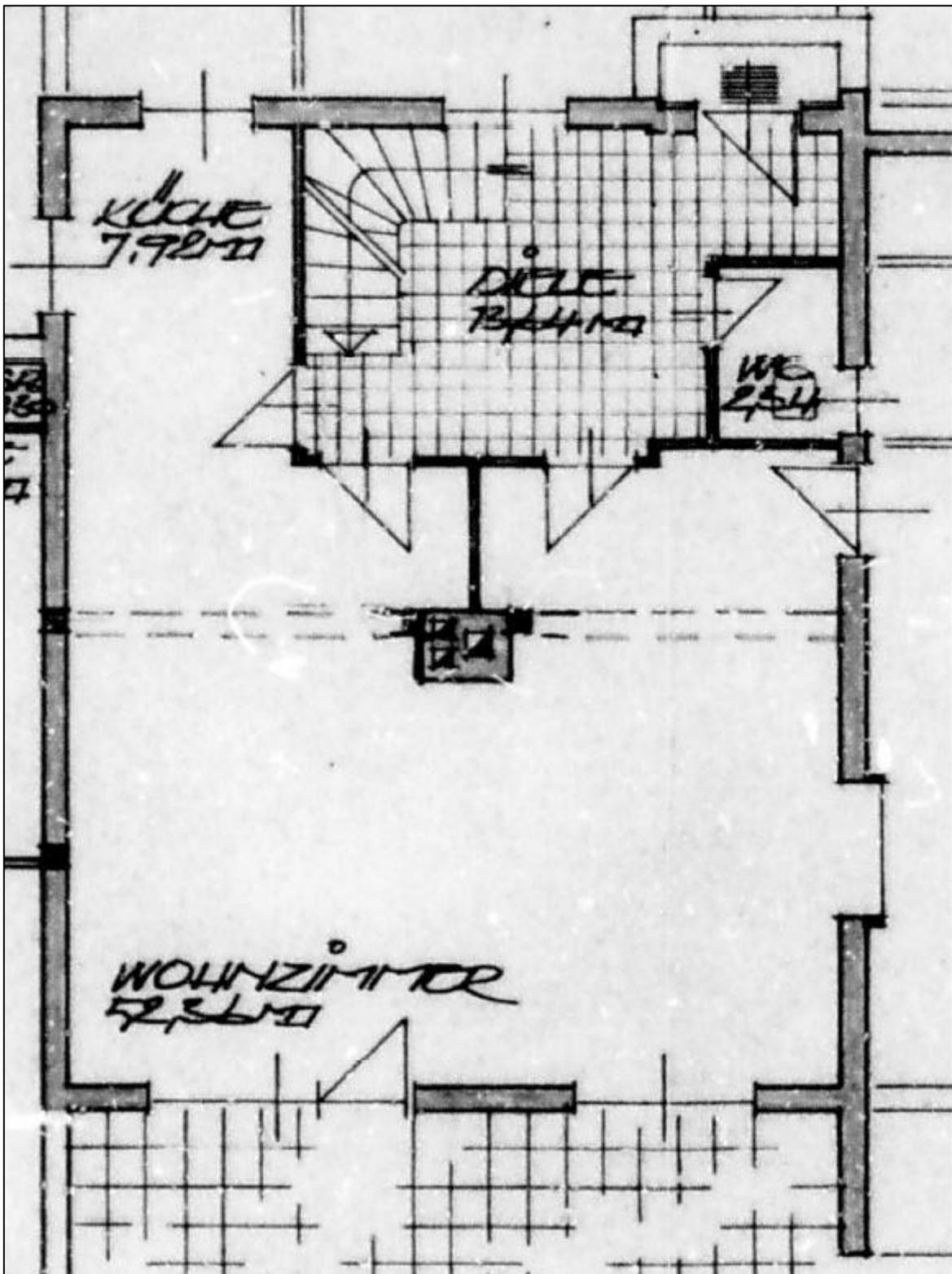
#### 2.3.8. GEBÄUDEPLÄNE REIHENHAUS

Hierbei handelt es sich um die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden Einreichpläne vom 25.10.1963 (Haus).

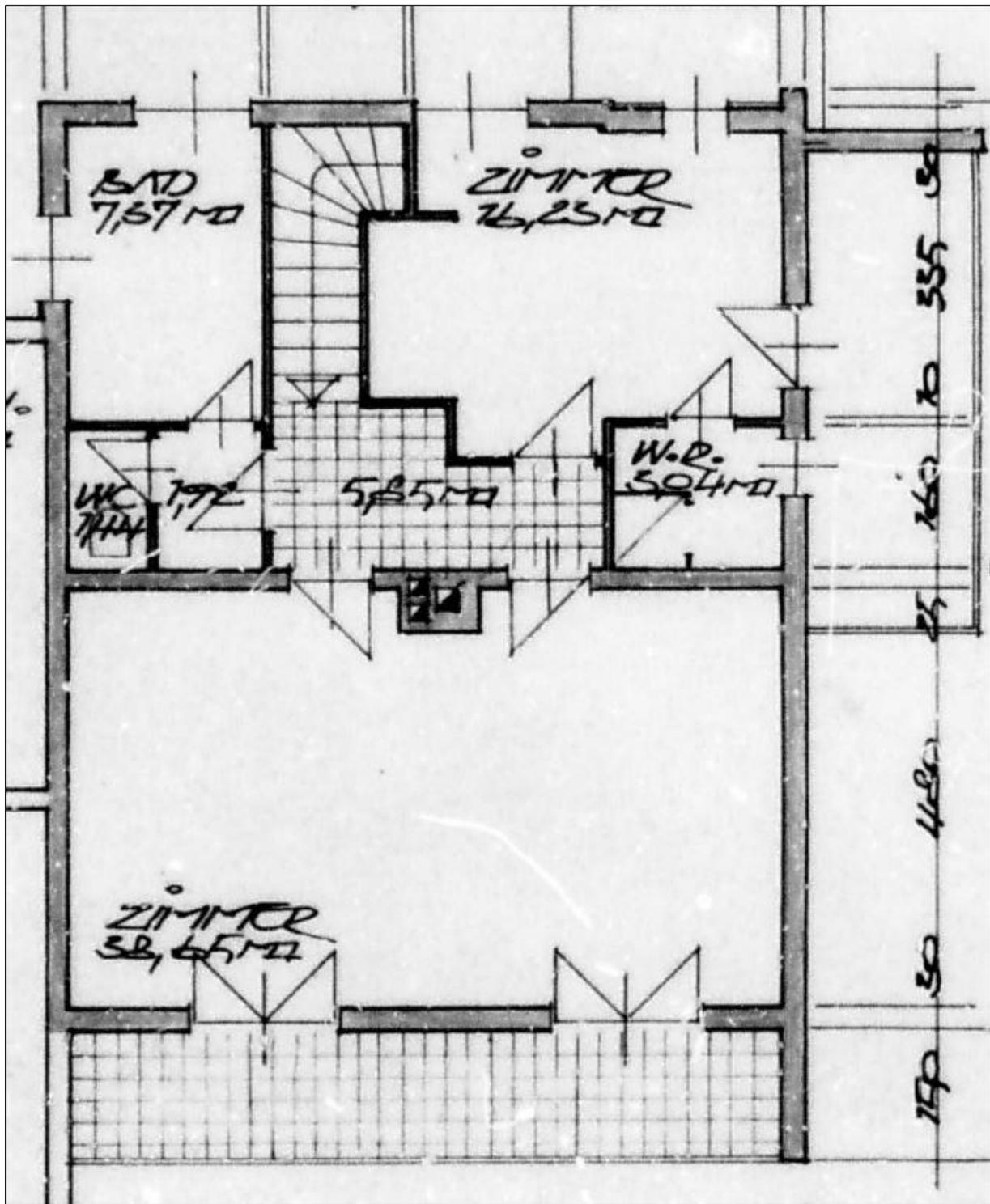
KELLERGECHOSS REIHENHAUS



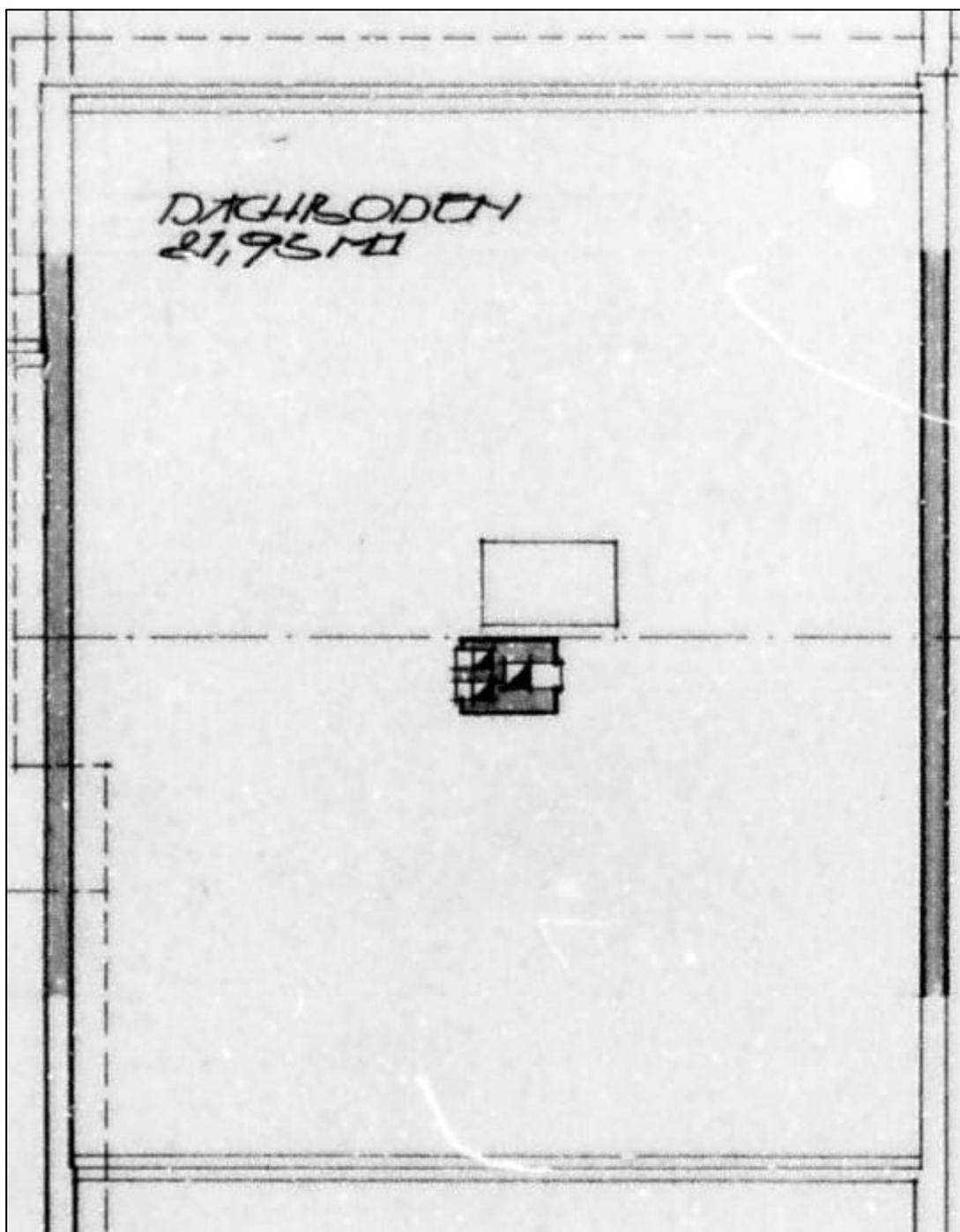
ERDGESCHOSS REIHENHAUS



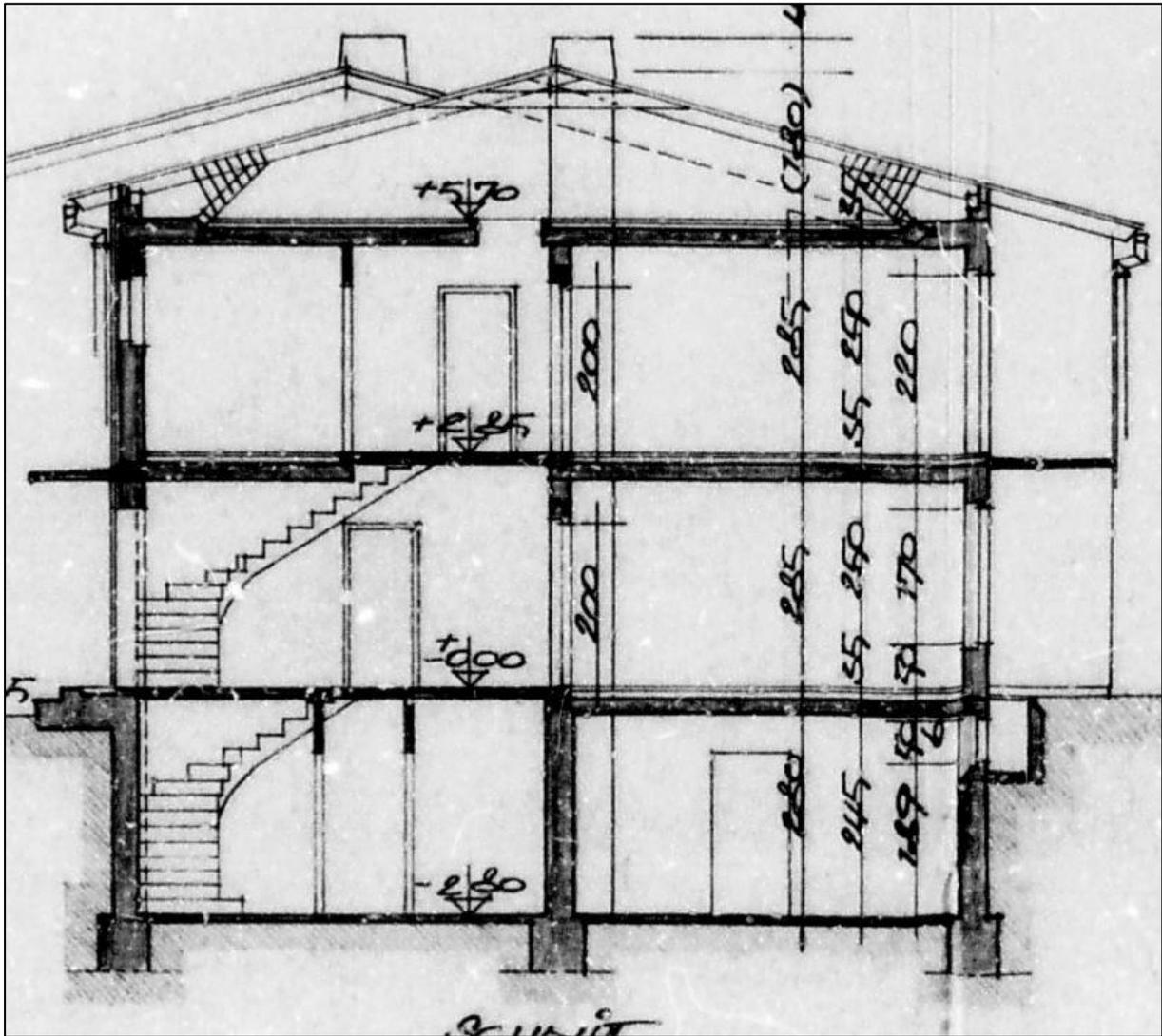
OBERGESCHOSS REIHENHAUS



**DACHBODEN REIHENHAUS**

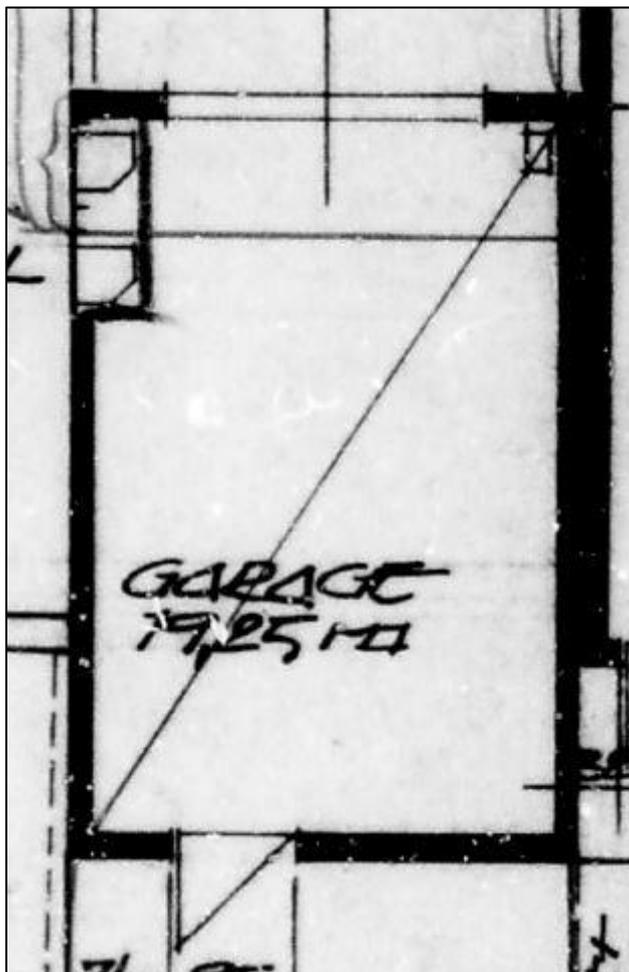


SCHNITT REIHENHAUS



**2.3.9. GEBÄUDEPLÄNE GARAGE**

Hierbei handelt es sich um die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden Einreichpläne vom 03.11.1965 (Garage).

**GARAGE**

**2.3.10. DETAILBESCHREIBUNG REIHENHAUS**

Die Anfertigung von Lichtbildern war auf Wunsch des Eigentümers nur eingeschränkt und auch nicht von jedem Raum möglich.

<b>KELLERGEHOSS</b>
---------------------

Treppenhaus	<p>halbgewendelte Betontreppe mit Marmor und Handlauf, Wände verputzt und geweißt</p> 
Vorraum	<p>Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>

Waschküche

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden mit Gully, Wände teils verflies -  
oberhalb verputzt und geweißt, Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster mit 2-  
fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt

Anmerkung: auftretende Feuchtigkeit im Deckenbereich, Heizkörper  
angerostet

Ausstattung: Doppelausgussbecken, Waschmaschinenanschluss



Bad/WC

direkter Zugang von der Waschküche, Holztüre in Holzarge, Fliesenboden mit Gully, Wände teils verfliest - oberhalb verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster, Decke verputzt und geweißt

Ausstattung: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche ohne Duschwand/Duschvorhang

Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt, Heizkörper rostig. Fraglich, ob das WC funktioniert



Heizraum	<b>Tür war verschlossen und der Schlüssel nicht auffindbar - der Heizraum konnte deshalb nicht besichtigt werden!</b>
Keller	Holztüre in Holzzarge, Betonboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster, Decke verputzt und geweißt Anmerkung: Leitungen teils Aufputz verlegt, eine Leitung gekappt, Gasleitung in die Küche  <b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b>
Hobbyraum	Holztüre in Holzzarge, Betonboden, Wände verputzt und geweißt, 2 Stk. Heizkörper, 2 Stk. Kellerschachtfenster aus Holz, Decke verputzt und geweißt  

<b>ERDGESCHOSS</b>
--------------------

Eingang	<p>Eingangsbereich vor dem Haus gepflastert, Holztüre in Holzzarge als Haustüre</p> <div style="text-align: center;">  </div>
Diele	<p>Marmorbelag, Wände verputzt und geweißt, 2 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
WC	<p>Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden (Mosaik), Wände teils verflies - oberhalb verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: Waschbecken, WC mit Spülkasten</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>

Speis	<p>nicht plankonform – dieser Raum wurde mittels einer Wand vom Wohnzimmer abgetrennt, Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Terrassentür aus Holz mit 2-fach Verglasung und Windladen aus Holz, Decke verputzt und geweißt Anmerkung: dieser Raum ist nicht plankonform ausgeführt</p> 
Wohnzimmer	<p>Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 2 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, 1 Stk. Terrassentür aus Holz mit 2-fach Verglasung und Windladen, 1 Stk. Holzfenster (Fixverglasung) mit 2-fach Verglasung und Windladen, Decke verputzt und geweißt Ausstattung:, Kachelofen</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>

Küche

Holztüre in Holzzarge, PVC Boden, Wände verputzt bzw. verflies, 2 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt  
Anmerkung: Putz bröckelt ab, Malerarbeiten zu tätigen  
Ausstattung: einfache und stark abgewohnte Küche - nicht bewertungsrelevant



Terrasse	<p>zugänglich vom Wohnzimmer bzw. der Speis, mit Natursteinen gepflastert und direkter Übergang in die Grünfläche, die Grünfläche ist eingefriedet mit einem einfachen Holzzaun</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
----------	---

### OBERGESCHOSS

Treppenhaus	<p>halbgewendelte Betontreppe mit Marmor und Stahlgeländer, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Glasziegelfenster, Decke verputzt und geweißt</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
-------------	--

Diele	<p>Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt mit Dachluke</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
-------	--

Zimmer	<p>Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 3 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung und Windladen aus Holz, Decke verputzt und geweißt</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
--------	---

Bad/WC	<p>direkter Zugang vom Zimmer, Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden (Mosaik), Wände teils verflies - oberhalb verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung und Windladen aus Holz, Decke verputzt und geweißt</p> <p>Ausstattung: WC mit Spülkasten, Dusche mit Duschvorhang, Waschbecken</p> <p>Anmerkung: Schimmelbildung in der oberen Ecke beim Fenster</p> 
Balkon	<p>zugänglich vom Zimmer, Absturzsicherung aus Holz</p> <p>Anmerkung: Absturzsicherung morsch, konnte nur von innen besichtigt werden</p> <p><b>Siehe Ansichten!</b></p>
Zimmer (Büro)	<p>Raum nicht plankonform – dieser Raum wurde in der Mitte abgetrennt, Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Balkontüre doppelflügelig aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt</p> <p>Anmerkung: dieser Raum ist nicht plankonform ausgeführt</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>

Zimmer

Raum nicht plankonform – dieser Raum wurde in der Mitte abgetrennt, Holztüre in Holzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Balkontüre doppelflügelig aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt  
Anmerkung: dieser Raum ist nicht plankonform ausgeführt

**Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier von innen kein Lichtbild angefertigt!**



Balkon	<p>zugänglich von den vorgenannten Zimmern, auskragende Betonplatte mit Stahlrahmen und Holzfüllung, Fliesenbelag</p> 
Vorraum	<p>Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
WC	<p>direkter Zugang vom Vorraum, Holzschiebetür, Fliesenboden, Wände teils verfliest - oberhalb verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt</p> <p>Ausstattung: WC mit Spülkasten</p> <p>Anmerkung: Abflussrohr angerostet</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>
Bad	<p>direkter Zugang vom Vorraum, Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände teils verfliest - oberhalb verputzt und geweißt, 2 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung und Windläden aus Holz, Decke verputzt und geweißt</p> <p>Ausstattung: Badewanne ohne Armaturen (war zugedeckt), bodengleiche Dusche ohne Armaturen und Duschwand (wird derzeit lt. Auskunft gerade hergestellt)</p> <p>Anmerkung: Verputzarbeiten zu tätigen</p> <p><b>Auf Wunsch des Eigentümers wurde hier kein Lichtbild angefertigt!</b></p>

**DACHBODEN**

Dachboden	konnte nicht besichtigt werden
-----------	--------------------------------

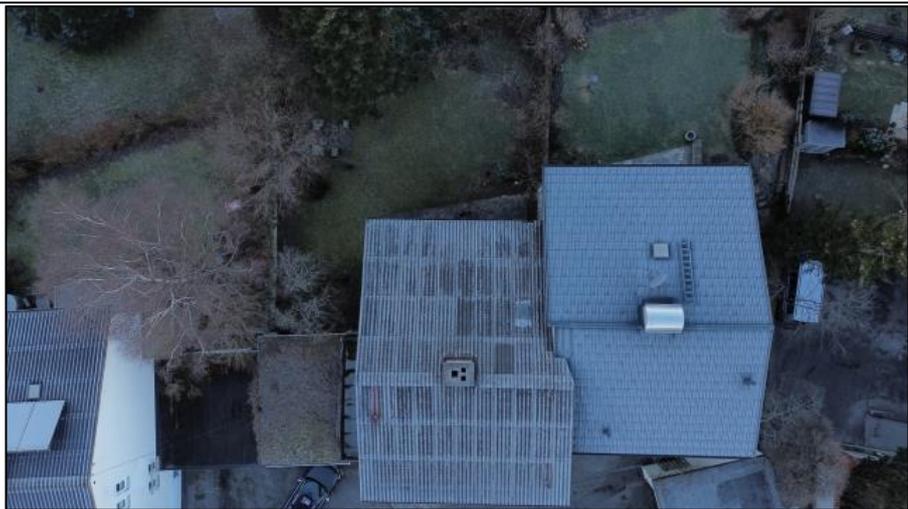
**2.3.11. DETAILBESCHREIBUNG GARAGE**

Garage

Sektionaltor aus Blech, mit Natursteinen gepflastert, im südlichen Bereich Richtung Grünfläche offen

**2.3.12. ANSICHTEN**

Dachdraufsicht



Blick von Nord-Ost



Blick von Süd-West



Blick von Nord-West



### 2.3.13. BESCHREIBUNG DES ZUBEHÖRS

Im Zuge der Befundaufnahme konnte insgesamt kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Zubehör bzw. Inventar vorgefunden werden. Vor diesem Hintergrund unterbleibt eine Bewertung des Zubehörs, da für gebrauchte Möbel oder Küchen (insbesondere Einbauküchen im bestehenden Alter) kein merklicher Markt besteht und wenn überhaupt, nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind. Die angeführten Beträge beziehen sich daher auf die Immobilie ohne Zubehör.

### 2.3.14. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Für die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes wurde nachfolgende Klassifizierung zugrunde gelegt:

sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
mittelmäßig	rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
schlecht	alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen
sehr schlecht	das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass das Reihenhaus einen schlechten Bau- und Erhaltungsaufwand aufweist (vgl. dazu Pkt. 2.3.3.).

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. nicht mehr ausreichend sind! Vielmehr muss festgehalten werden, dass Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gänzlich vernachlässigt wurden und das Gebäude einer Komplettsanierung zu unterziehen ist. So sind im Kellergeschoss Putzabplatzungen und Mauerfraß feststellbar. Ein Wasserschaden im Vorratsraum wurde zwischenzeitlich behoben. Das Erd- und Obergeschoss weisen die unveränderte Bauausstattung und Bausubstanz auf. Auch hier sind Schäden am Mauerwerk durch eingetretenes Wasser feststellbar. Die Dacheindeckung (Welleternitplatten) wurde seit Errichtung nicht erneuert. Abschließend ist noch auf das äußere Erscheinungsbild zu verweisen, welches ebenfalls die vernachlässigte Instandhaltung widerspiegelt.

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorgenannten Punkte in Bezug auf den Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft, wird ein gesonderter Abschlag für Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

#### **2.3.15. MIETVERHÄLTNIS**

Die Liegenschaft wird vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt. Ein aufrechtes Bestandsverhältnis besteht nicht.

#### **2.3.16. HAUSVERWALTUNG**

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

### 3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

---

#### 3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel 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.

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

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

##### a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. 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.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

Bezüglich der allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird hiermit auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der letztgültigen Fassung, die ÖNORM B1802-1, B1802-2 und B1802-3 sowie auf einschlägige Fachliteratur z.B. Kranewitter, Bienert/Funkt etc. verwiesen.

### **3.2. VERKEHRSWERT**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern. Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

### **3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG**

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m<sup>2</sup> entsprechend berücksichtigt.

Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

### **3.4. ALTERSWERTMINDERUNG**

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen werden.

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte Gesamtnutzungsdauer in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von null ausgegangen wird.

In der europäischen und internationalen Bewertungspraxis wird ausschließlich die lineare Wertminderung angewendet. Aufgrund der steigenden Internationalität der Immobilienbewertung ist die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch in Österreich als vorrangig anzusehen (*Literatur: Bienert; Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 317 ff.*).

Aus vorgenannten Gründen und Empfehlung in einschlägiger Fachliteratur, erfolgt die Alterswertminderung linear.

### 3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

Unter der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und dabei technisch in der Lage ist dem geforderten Verwendungszweck, ohne Einschränkung zu entsprechen. Die technische Lebensdauer ist somit der Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung bzw. äußeren Gegebenheiten sind dabei von entscheidender Bedeutung. Durch regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen wird die Lebensdauer verlängert. Auf der anderen Seite können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die technische Lebensdauer jedenfalls die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellt.

### 3.6. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER

Gemäß Definition des Landesverbandes Steiermark und Kärnten: „*Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagendetails (2020)*“, ist unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer folgendes zu verstehen:

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

### 3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängig. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt wurden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

In einschlägiger Literatur (*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 310 bzw. Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen*

*Anlage, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020, Seite 51)* wird die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte (Ein- und Zweifamilienhäuser, Ortbau, Massivbauweise) mit 60 bis 80 Jahren angegeben. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren beziffert.

### **3.8. RESTNUTZUNGSDAUER**

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude / die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bzw. Unterhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Am 25.10.1963 erteilte das Stadtmagistrat Innsbruck mit Bescheid AZ: IV-5451/1963 die Baubewilligung zur Errichtung einer Reihenhauanlage. Angesichts des Bewertungsjahres 2025 und der vorliegenden Baubewilligung, beträgt das Gebäudealter zum Bewertungsstichtag 62 Jahre. Aufgrund der Unterlassung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entspricht das Gebäudealter dem Baujahr. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 18 Jahre.

### **3.9. VERLORENER BAUAUFWAND**

Jeder Ersterer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

### **3.10. VERFAHRENSANWENDUNG**

Es handelt sich hier um ein Reihenhaus, welches sich nach seiner Größe und Lage vorwiegend zur Eigennutzung eignet. Bei eigengenutzten Liegenschaften orientieren sich die Käufer am Grundstückspreis und am Zeitwert des Objektes. Bei vermieteten Objekten / Einheiten steht für Investoren der zu erzielende Ertrag im Vordergrund. Bei nicht vermieteten bzw. unter Umständen auch bei kurzfristig vermieteten Einheiten ist feststellbar, dass sich auch hier die Interessenten vorwiegend am Sachwert orientieren.

Aufgrund der Tatsache, dass das Reihenhaus seit Errichtung eigengenutzt, wird vom fertigen Sachverständigen nachstehend aus vorgenannten Gründen das Sachwertverfahren angewendet. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Grundlage für die Bewertung sind die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden und genehmigten Einreichpläne mit den darin eingetragenen Maßen sowie die Gegebenheiten vor Ort.

**3.11. PREISBASIS**

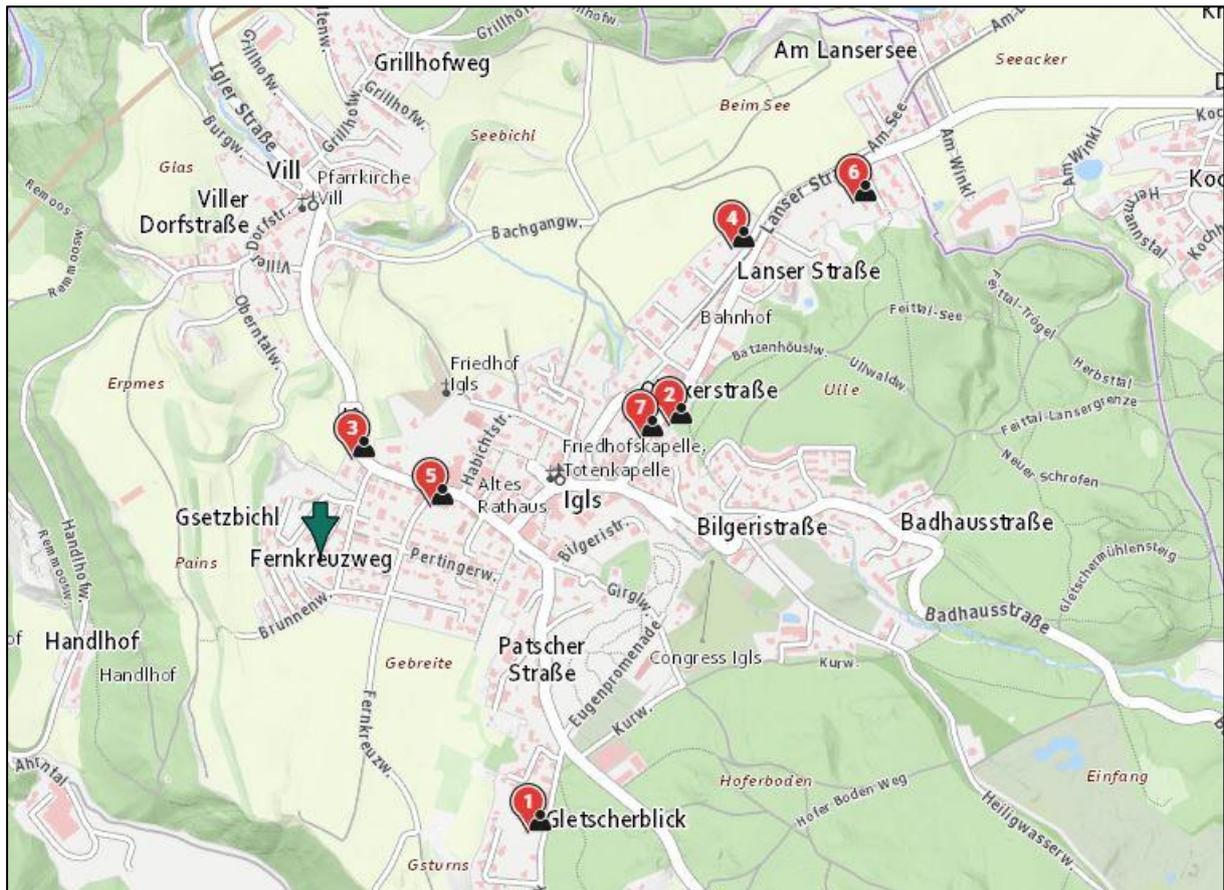
Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass das Reihenhaus seinerzeit ohne Umsatzsteuer erworben wurde. Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung angenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf des Reihenhaus keine Rechnung mit Mehrwertsteuer verlangt wird. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als unecht steuerbefreiter Liegenschaftsumsatz.

## 4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

### 4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für Igls stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr und teils in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind.

Das Preisniveau lag dabei zwischen € 1.250,00 und rd. € 1.940,00 pro m<sup>2</sup>.



### KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

<b>GST (1)</b>	<b>614/9</b>
Vertragsdatum	20.02.2018
Tagebuchzahl	335/2018
Fläche	1.225 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.531.250,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.250,00</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Gletscherblick 24
Entfernung Luftlinie ca.	690 m
Anmerkung	-

<b>GST (2)</b>	<b>189/6</b>
Vertragsdatum	07.02.2019
Tagebuchzahl	2697/2019
Fläche	1.052 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.500.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.425,86</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Lanser Straße 4a
Entfernung Luftlinie ca.	ca. 760 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (3)</b>	<b>387 und 388</b>
Vertragsdatum	15.03.2019
Tagebuchzahl	4362/2020
Fläche	800 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.530.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.912,50</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Igler Straße 40
Entfernung Luftlinie	ca. 220 m
Anmerkung	-

<b>GST (4)</b>	<b>89/6</b>
Vertragsdatum	18.09.2020
Tagebuchzahl	10165/2020
Fläche	712 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.200.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.685,39</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Lanser Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 1.050 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (5)</b>	<b>706/8</b>
Vertragsdatum	05.08.2022
Tagebuchzahl	9730/2022
Fläche	781 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.078.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.380,28</b>
Widmung	Kerngebiet
Lage	Fernkreuzweg
Entfernung Luftlinie	ca. 250 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

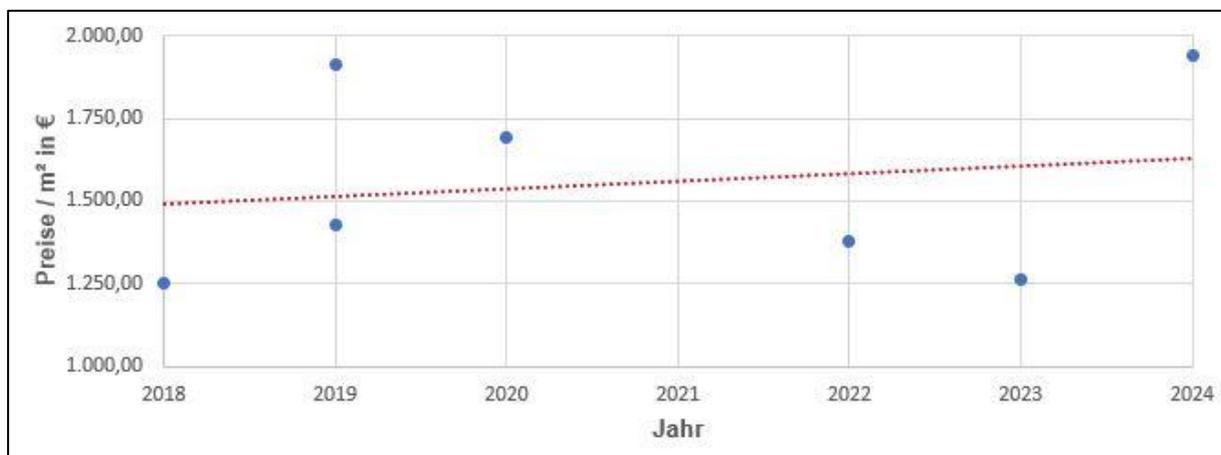
<b>GST (6)</b>	<b>61/6</b>
Vertragsdatum	29.09.2023
Tagebuchzahl	8931/2023
Fläche	1.820 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 2.300.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.263,74</b>
Widmung	Bauland Wohngebiet
Lage	Lanser Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 1.300 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (7)</b>	<b>183/4</b>
Vertragsdatum	15.04.2024
Tagebuchzahl	7616/2024
Fläche	929 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 1.800.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.937,57</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Lanser Straße 5
Entfernung Luftlinie	ca. 700 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

### ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €	Preis/m <sup>2</sup> in €
1	Privat	Privat	20.02.2018	1.225	1.531.250,00	1.250,00
2	Privat	Bauträger	07.02.2019	1.052	1.500.000,00	1.425,86
3	Privat	Bauträger	15.03.2019	800	1.530.000,00	1.912,50
4	Privat	Privat	18.09.2020	712	1.200.000,00	1.685,39
5	Privat	Bauträger	05.08.2022	781	1.078.000,00	1.380,28
6	Privat	Bauträger	29.09.2023	1.820	2.300.000,00	1.263,74
7	GmbH	Bauträger	15.04.2024	929	1.800.000,00	1.937,57

### PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE INNSBRUCK - IGLS



Im Jahr 2024 konnte lediglich eine Grundstückstransaktionen festgestellt werden.

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2024, werden die Grundstückspreise für Innsbruck - Igls mit € 1.000,00 - € 1.400,00 pro m<sup>2</sup>, mit gleichbleibender Tendenz, angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Anschließungskosten.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen einzupreisen. Für das bewertungsgegenständliche sind keine Anpassungen erforderlich.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen bzw. außerbücherliche Belastungen, also mit dem Grund und Boden verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG). Im vorliegenden Fall wird wie unter Punkt 2.1.7. beschrieben und festgehalten ein Geh- und Fahrrecht (Wegerecht) entsprechend eingepreist. Aufgrund der Belastung der Fläche mit dem Wegerecht wird für die belastete Fläche ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig vom Grad der Beeinträchtigung. Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten auf die belasteten Bereiche. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung der Bodenwertes betreffend die belastete Fläche an:

BEEINTRÄCHTIGUNGSGRAD	WOHNNUTZUNG	GEWERBENUTZUNG
Unwesentlich	10 - 35 %	10 - 20 %
Mittelschwer	35 - 70 %	20 - 55 %
Stark	70 - 80 %	55 - 80 %

Quelle: Bienert

Insgesamt ist eine Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup> durch das außerbücherliche Wegerecht (vgl. Abbildung unter Pkt. 2.1.7. in diesem Gutachten). Die Belastung wird mit einer Wertminderung von 25 % auf das belastete Teilstück veranschlagt, da sie aus Sicht des fertigen Sachverständigen eine unwesentliche Beeinträchtigung auf das Grundstück bedingt. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz	Größe der belastenden Teilflächen	Unbelasteter Bodenwert / m <sup>2</sup>	Bodenwert korrigiert
<b>Bodenwert (unkorrigiert)</b>	100%	440 m <sup>2</sup>	€ 1.700,00 / m <sup>2</sup>	€ 748.000,00
<b>Wege- und Leitungsrecht</b>	25%	62 m <sup>2</sup>	€ 1.700,00 / m <sup>2</sup>	- € 26.350,00
<b>Bodenwert korrigiert / m<sup>2</sup> (€ 721.650,00 / 440 m<sup>2</sup>)</b>				€ 1.640,11
<b>Bodenwert korrigiert / m<sup>2</sup> gerundet</b>				€ 1.640,00

Generell kann festgehalten werden, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren bis ca. Ende 2022 zum Teil stark angestiegen sind. Zuletzt konnte allerdings festgestellt werden, dass diese seit Ende 2022 in bestimmten Lagen stagnieren bzw. teils sogar ganz leicht rückläufig sind. Dies ist dem deutlichen Abschwächen der Immobilienkonjunktur aufgrund der Zinsanstiege und der dadurch angespannten Marktsituation geschuldet.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topographie und Bebaubarkeit mit € 1.640,00 / m<sup>2</sup> zu bewerten ist.

Diese Einschätzung des fertigen Sachverständigen findet auch nach Rücksprache mit anderen Sachverständigen und Immobilienmaklern Übereinstimmung.

Es darf in diesem Zusammenhang noch einmal auf **Punkt 3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG** in diesem Gutachten hingewiesen werden und dass dieser bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde.

#### **GRUNDSTÜCK NR. 409/4**

Bauland, Wohngebiet, bebaut

440,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 1.640,00

**Grundstückswert**

**721.600,00**

**Bodenwerte**

**721.600,00**

#### **4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO**

Die Neuherstellungskosten werden nach Flächen gemäß ÖNORM B1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden zunächst auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt. Es werden fiktive Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag bei Errichtung eines derartigen Gebäudes anfallen würden, angesetzt. Nicht relevant sind somit Herstellungskosten die seinerzeit aufgewendet wurden. Auf Einflussfaktoren wie Objektgröße, Ausstattung, Nutzbarkeit, Honorare, Baunebenkosten, etc. wurde Bedacht genommen. Die Freiflächen sind in den gewählten Ansätzen beim Bodenwert enthalten.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten werden die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft "Der Sachverständige, 03/2024"*) Richtwerte für normale Ausstattung, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herangezogen und mittels Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau entsprechend indexiert. Die Ausstattungskategorie "normal" entspricht in etwa den Wohnbaubauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung, keine Individual-Ausstattung, noch annähernd zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm). Noch zeitgemäße Ausstattung trifft bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht zu, weshalb hier noch einmal ein Abschlag für die tatsächliche Ausstattung und Bauweise zu tätigen ist (vgl. dazu Pkt. 2.3.3. Objektbeschreibung).

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis (€ 2.900,00).

Kellergeschoss ca.	70 %
Dachboden ca.	10 %
Balkon ca.	20 %
Garage ca.	40 %

**WOHNHAUS**

Baujahr 1963, Alter des Objektes 62 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 18 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten**

<b>Kellergeschoss ca.</b> 71,62 m <sup>2</sup> à 2.030,00	145.388,60	
<b>Erdgeschoss ca.</b> 76,26 m <sup>2</sup> à 2.900,00	221.154,00	
<b>Obergeschoss ca.</b> 74,50 m <sup>2</sup> à 2.900,00	216.050,00	
<b>Balkon ca.</b> 12,22 m <sup>2</sup> à 580,00	7.087,60	
<b>Balkon ca.</b> 8,40 m <sup>2</sup> à 580,00	4.872,00	
<b>Dachboden ca.</b> 81,93 m <sup>2</sup> à 290,00	23.759,70	
<b>Garage ca.</b> 24,13 m <sup>2</sup> à 1.160,00	27.990,80	
<b>Neubauwert</b>	<b>646.302,70</b>	
<b><u>Bauwert</u></b>		
Neubauwert	646.302,70	
78,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-504.116,00	
<b>Bauwert zum Stichtag 18.02.2025</b>	<b>142.186,70</b>	
<b>Bauwerte</b>		<b>142.186,70</b>
<b>4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT</b>		
Bodenwert	721.600,00	
Bauwert	142.186,70	
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>		<b>863.786,70</b>

## 5. LASTEN LIEGENSCHAFT

---

Beim ermittelten Wert handelt es sich um einen "theoretischen" Wert, da z.B. statistischen Daten der Leibrententafel herangezogen werden. Zum Bewertungszeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wie lange die Liegenschaft noch mit dem Recht belastet ist bzw. wie lange das Recht von der Wohnungsberechtigten noch ausgeübt werden kann.

Das Wohnungsgebrauchsrecht ist das dingliche Recht, somit mit der Liegenschaft verbunden, eine fremde Sache, ohne Verletzung der Substanz, für eigene Wohnzwecke zu nutzen. Ein Wohnungsgebrauchsrecht ist ein höchstpersönliches Recht und endet daher nach Ablauf der vereinbarten Zeit bzw. mit dem Tod des Wohnungsgebrauchsberechtigten. Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist man nicht zur Vermietung berechtigt!

Nachfolgendes wurde im Notariatsakt vom 25.10.2019 Pkt. II. das Wohnungsgebrauchsrecht betreffend vereinbart:

### NOTARIATSAKT VOM 25.10.2019 - AUSZUG

*Der Geschenkgeber räumt hiermit mit sofortiger Wirkung der Geschenknehmerin auf seine Lebenszeit das höchstpersönliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475, somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur gemeinsamen Nutzung mit dem Geschenkgeber ein und wird dieses Wohnungsgebrauchsrecht nach Maßgabe des gegenständlichen Vertrages von der Geschenknehmerin angenommen. Trotz Belehrung des Vertragsverfassers über die Möglichkeit, hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung eine Benützungsbestimmung zu treffen, die Zuordnung bestimmter Räumlichkeiten zur ausschließlichen Nutzung vorzusehen oder sonstige Präzisierungen vorzunehmen, erklären die Parteien im besten Einvernehmen hinsichtlich der Nutzung miteinander zu stehen und daher Benützungsbestimmungen, Zuordnungen von einzelnen Räumen oder sonstige Präzisierungen oder Regelungen für ihr Zusammenwohnen ausdrücklich nicht zu wünschen.*

## II. /Zweitens/.

**Schenkungsweise Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes**

Der Geschenkgeber räumt hiermit mit sofortiger Wirkung der Geschenknehmerin auf seine Lebenszeit das höchstpersönliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475, somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur gemeinsamen Nutzung mit dem Geschenkgeber ein und wird dieses Wohnungsgebrauchsrecht nach Maßgabe des gegenständlichen Vertrages von der Geschenknehmerin angenommen. Trotz Belehrung des Vertragsverfassers über die Möglichkeit, hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung eine Benützungsregelung zu treffen, die Zuordnung bestimmter Räumlichkeiten zur ausschließlichen Nutzung vorzusehen oder sonstige Präzisierungen vorzunehmen, erklären die Parteien in bestem Einvernehmen hinsichtlich der Nutzung miteinander zu stehen und daher Benützungsregelungen, Zuordnungen von einzelnen Räumen oder sonstige Präzisierungen oder Regelungen für ihr Zusammenwohnen ausdrücklich nicht zu wünschen.

In einschlägiger Literatur (*Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 126*) wird für die Berechnung eines Wohnungsgebrauchsrechtes empfohlen, eine etwas höhere fiktive Miete anzusetzen, da das Recht dem Berechtigten einen höheren Schutz als ein Mietvertrag bietet, weil es Kündigungen und Mieterhöhungen ausschließt!

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Wohnungsgebrauchsrecht auf die ganze Liegenschaft bezieht und keine räumliche Trennung bzw. Benützungsregelung festgelegt wurde, wird für die Berechnung des Wohnungsgebrauchsrechtes eine Pauschalmiete in Ansatz gebracht.

Es wird im gegenständlichen Fall eine fiktive Pauschalmiete in Höhe von € 850,00 für das Reihenhaus und die Garage festgesetzt. Die Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müll, Reparaturen an der Heizanlage, Heizmaterial etc.) sind hier dahingehend zu berücksichtigen, dass diese vereinbarungsgemäß vom Geschenkgeber, somit von Herrn Dipl.-Ing. Erol Drevici Kux, zu tragen sind.

**5.1. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT**

Begünstigte(r) Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevici Kux, Geburtsjahr 1962, Geschlecht weiblich, Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 16,5776, Reduktionsfaktor 0,4632, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 3,00 %

fiktiver Mietwert monatlich	850,00
<b>Belastung</b>	<b>164.366,88</b>
<b>Lasten der Liegenschaft</b>	<b>-164.366,88</b>

## 6. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

---

Der Verkehrswert wird im Sinne des § 3 Abs. 1 LBG aus dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren ermittelt und der Marktlage angepasst. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist.

Wie vorstehend bereits angeführt, wird das bewertungsgegenständliche Reihenhaus im Sachwertverfahren bewertet. Der Sachwert wird der Marktlage angepasst und als Verkehrswert ausgewiesen.

Auftragsgemäß werden zwei Verkehrswerte ausgewiesen. Einmal der Verkehrswert mit der Belastung des Wohnungsgebrauchsrechtes für Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevici Kux und einmal der Verkehrswert unter der Annahme, dass das Wohnungsgebrauchsrecht aufgegeben wird bzw. keine Gültigkeit mehr hat.

Sollte das Wohnungsgebrauchsrecht weiterhin ausgeübt werden, so ist der ermittelte Kapitalwert des Wohnungsgebrauchsrechtes vom Verkehrswert ohne Wohnungsgebrauchsrecht abzuziehen bzw. ist noch ein weiterer Abschlag notwendig. Dies deshalb, weil für einen allfälligen Ersteher der Liegenschaft nicht absehbar ist, wann er über das Objekt frei verfügen kann (*Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 126*).

Ferner ist noch festzuhalten, dass es sich bei weiterer Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes um einen "theoretischen" Wert handelt, da z.B. statistische Daten der Leibrententafel herangezogen werden. Zum Bewertungszeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wie lange die Liegenschaft noch mit dem Recht belastet ist bzw. wie lange das Recht von der Wohnungsgebrauchsberechtigten noch ausgeübt werden kann.

### 6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Diese spiegeln aus Sicht des fertigenden Sachverständigen nicht die Immobilienpreise derartiger Liegenschaft wider, weshalb es einer Korrektur des Sachwertes in Höhe von - 20,0 % in Anpassung an die Marktlage bedarf. Dies aus dem Grund, da am Immobilienmarkt feststellbar ist, dass derart sanierungsbedürftige Häuser deutlich schwerer zu veräußern sind.

Sollte das Wohnungsgebrauchsrecht weiterhin ausgeübt werden, ist vom Sachwert mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes eine Korrektur in Höhe von insgesamt - 30,0 % notwendig. Dies deshalb, weil für einen allfälligen Käufer nicht exakt feststeht, wann die Liegenschaft tatsächlich zur Eigennutzung zur Verfügung steht, in welchem Zustand diese schlussendlich übergeben wird und wie oben festgehalten, derart sanierungsbedürftige Häuser deutlich schwerer zu veräußern sind.

**6.2. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT OHNE BELASTUNG**

Sachwert	863.786,70
20,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (1)	-172.757,34

**Verkehrswert zum 18.02.2025 (gerundet) 691.000,00**

**(1) negativ wertbeeinflussende Umstände**

20,00 % Anpassung an die Marktlage wg. erschwerter Veräußerbarkeit ca.	-172.757,34
---	-------------

**6.3. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT MIT BELASTUNG**

Sachwert	863.786,70
Lasten	-164.366,88
<b>Zwischensumme</b>	<b>699.419,82</b>
30,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (1)	-209.825,95

**Verkehrswert zum 17.01.2025 (gerundet) 490.000,00**

**(1) negativ wertbeeinflussende Umstände**

30,00 % Anpassung an die Marktlage wg. erschwerter Veräußerbarkeit mit Wohnungsgebrauchsrecht ca.	-209.825,95
--	-------------

**6.4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 475 KG 81112 Igls mit der Anschrift 6080 Innsbruck-Igls, Prof.-Ficker-Weg 22, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (17.01.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT OHNE  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
GERUNDET  
€ 691.000,00**

**VERKEHRSWERT MIT  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
GERUNDET  
€ 490.000,00**

Sachwert der Liegenschaft ohne Wohnungsgebrauchsrecht	€	863.786,70
Sachwert der Liegenschaft mit Wohnungsgebrauchsrecht	€	699.419,82
Lasten der Liegenschaft "Wohnungsgebrauchsrecht"	€	-164.366,88
Anpassung an die Marktlage ohne Wohnungsgebrauchsrecht - 20,0 % ca.	€	172.757,34
Anpassung an die Marktlage mit Wohnungsgebrauchsrecht - 30,0 % ca.	€	209.825,95
Zubehör	€	ohne Bewertung

**Anmerkung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen realisiert werden kann, vor allem wenn eine Liegenschaft kurzfristig oder unter Zwang veräußert werden soll. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzender Eigentümer) bzw. ein Verkauf ohne Zeitdruck etc., könnten auch höhere Preise erzielt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu erzielende Verkehrswert innerhalb einer Streuung von rd. +/- 15 % bis 20 % des ermittelten Verkehrswertes. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Wenns, am 14.02.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige



## 7. BEILAGEN

---

- Bescheid AZ: VI-5451/1963
  - Baubewilligung zur Errichtung von vier Reihenhäusern vom 25.10.1963
- Bescheid AZ: VI-5529/1965
  - Baubewilligung zur Errichtung einer Kleingarage
- Grundbuchauszug EZ 475 KG 81112 Igls vom 12.02.2025
- Vertrag Einräumung Wohnungsgebrauchsrecht vom 25.10.2019 - Auszug

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: VI-5451/1963
  - Baubewilligung zur Errichtung von vier Reihenhäusern vom 25.10.1963
- Bescheid AZ: VI-5529/1965
  - Baubewilligung zur Errichtung einer Kleingarage
- Grundbuchauszug EZ 475 KG 81112 Igls vom 12.02.2025
- Vertrag Einräumung Wohnungsgebrauchsrecht vom 25.10.2019 - Auszug

Stadtmagistrat Innsbruck

Stadtbauamt

Abteilung VI

Zl. VI - 5451/1963

Betr.: Errichtung von vier Reihenwohnhäusern auf der neu zu bildenden Gp. 409/1, KG. Igls.

*Litschowsky 22*

**UMBENANNT**  
NEUE HAUSEZZEICHNUNG

*Prof. Fickerweg 22*

31 M. Nr.

Zahl

Jahr

Pläne

Herrn

Josef S. P. R.

Innsbruck

Patscherst.

8160
5451
1963
5
3
PK

Innsbruck, am 25. 10. 1963

*1 Wo*

①

②

*gim. 1164*

B e s c h e i d

Sie haben um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung von vier Reihenwohnhäusern auf der neu zu bildenden Gp. 409/1, KG. Igls, angesucht.

Baubeschreibung

Es ist geplant, auf der gemäß Teilungsplan des Vermessungsamtes Innsbruck vom 4. 8. 1963 neu gebildeten Gp. 409/1, KG. Igls, vier Einfamilien-Reihenhäuser in zwei Gruppen, das sind die Häuser:

Fickerweg 18,

Fickerweg 20,

Fickerweg 22,

Fickerweg 24,

zu errichten. Jedes der Einfamilien-Reihenhäuser besteht aus Keller, Erdgeschoß und ersten Stock. Im Kellergeschoß werden Wirtschaftsräume und Weiskeller, im Erdgeschoß zwei Zimmer, Küche, Nebenräume und im ersten Stock weitere zwei Zimmer sowie ein Kabinett und Nebenräume untergebracht. Die Geschosse werden durch eine Massivtreppe untereinander verbunden. Die Häuser werden in massiver Bauweise ausgeführt und durch Satteldächer mit dunkelgrauer Wellblechdeckung abgeschlossen.

Die Wohnfläche eines jeden Hauses beträgt 118,00 m<sup>2</sup>, der umbaute Raum 789,00 m<sup>3</sup>.

Spruch

Gemäß § 15 der Innsbrucker Bauordnung wird Ihnen hiemit im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin die nachgesuchte Baubewilligung nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter folgenden Bedingungen erteilt:

- 1.) Die Bauarbeiten dürfen nur von gesetzlich berechtigten Gewerbetreibenden ausgeführt werden. Der Baubeginn sowie der verantwortliche Bauführer sind dem Stadtbauamte schriftlich bekanntzugeben. Jeder Wechsel des Bauführers ist dem Stadtbauamte anzuzeigen.
- 2.) Die im Bebauungsplan Igls vom Gemeinderat der Landeshauptstadt am 24. 1. 1963 beschlossene, im Osten der neu zu bildenden Gp. 409/1, KG. Igls, gelegene und als Fickerweg ausgewiesene Straußfläche ist von den Grundeigentümern über jederzeit mögliches Verlangen der Stadtgemeinde Innsbruck als Rechtsträgerin des öffentlichen Gutes unentgeltlich, kostenlos und lastenfremd abzutreten und ins öffentliche Gut zu übereignen.

- 3.) Hinsichtlich der Errichtung einer Buszufahrtsstraße ist das Einvernehmen mit dem städtischen Straßenbauamt zu pflegen.
- 4.) Um Bekanntgabe der Baufluchtlinie und Höhenlage ist halbesondert anzusuchen.
- 5.) Alle tragenden Bauteile sind nach statischer Berechnung zu dimensionieren.
- 6.) Es dürfen nur zugelassene Baustoffe und Konstruktionen verwendet werden.
- 7.) Die Isolierfähigkeit der Außenwände sowie der Decke über dem ersten Stock muß mindestens der einer 38 cm Vollziegelmauer entsprechen.
- 8.) Der Rauchfang der Zentralheizung muß mindestens 25 cm starke Wangen erhalten. Neben dem Zentralheizungsrauchfang ist ein Lüftungsschlauch für den Rauchfang durchzuführen, dessen Einmündung nahe der Decke vorzusehen ist.
- 9.) Die Dachbodenaufstiegs Luke ist einschließlich Rahmen oberseitig feuerhemmend zu verkleiden.
- 10.) Das Dachausstragsfenster ist so anzuordnen, daß eine gefahrlose Kehrmöglichkeit für den Rauchfang gegeben ist.
- 11.) Das Projekt über die Wasserversorgung ist bei den Stadtwerken Innsbruck, Betrieb Wasserwerk, jenes über die Entwässerung beim Stadtentwässerungsamt in zweifacher Ausfertigung einzubringen. Die Klar- und Sickergruben sind dabei so anzuordnen, daß ein späterer Kanalananschluß zum Fickerweg möglich ist. Vor Genehmigung dieser Projekte darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 12.) Im übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen der Innsbrucker Bauordnung, der NORMEN, insbesondere Reihe B, genau einzuhalten. Die Bauarbeiten sind plan-, fach- und beschreibungsgemäß auszuführen.
- 13.) Vor Rechtskraft dieses Bescheides darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- 14.) Die Fertigstellung des Rohbaues ist dem Stadtbauamt zwecks Vornahme der Rohbaubeschau und die Vollendung des Bauvorhabens zwecks Vornahme der Baurevision und Erteilung der Benützungsbewilligung schriftlich anzuzeigen.
- 15.) Die Baubewilligung erlischt, wenn binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, mit dem Bau nicht begonnen und eine Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt worden ist.

Das Wohnhaus erhält die Bezeichnung:

- " Fickerweg 18"
- " Fickerweg 20"
- " Fickerweg 22"
- " Fickerweg 24"

- 3 -

Parteienerklären:

Seitens der Grundeigentümerin und Anrainerin Frau Therese Hauteville wurde sowohl dem Bauvorhaber, als auch der obgenannten Straßengrundabtretung zugestimmt.

Seitens der übrigen Anrainer wurde gegen das Bauvorhaben kein Einwand erhoben.

Kosten:

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1961, LGBI. für Tirol Nr. 38, eine Verwaltungsabgabe von S 22,-- (pro Haus) und gemäß den Bestimmungen der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1957, LGBI. für Tirol Nr. 21, eine Kommissionsgebühr von S 90,-- (pro Haus) mittels beiliegenden Erlagscheines einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche gemäß § 63, Abs.5, AVG., binnen zwei Wochen, von Tage der Zustellung an gerechnet, hieramts schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden kann.

Begründung:

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des vorgenommenen Augenscheines und die eingehenden Erörterungen des Bauvorhabens mit den in Frage kommenden Amtssachverständigen und Beteiligten unter Beachtung auf die einschlägigen Vorschriften, nach denen bei Einhaltung der gesetzten Bedingungen gegen die Erteilung der Baubewilligung kein Anstand obwaltet.

Da der Bauwerber mit ha. Bescheid vom 11. 10. 1963, Zl. VI - 7012/1963, gemäß § 7a der Innsbrucker Bauordnung die Ausnahmegenehmigung von der Bausperre für die Errichtung von vier Reihenwohnhäusern unter Setzung von Bedingungen, die dieser auch erfüllt, erhalten hat, standen der Erteilung der gegenständlichen Baubewilligung keine Hinderungsgründe entgegen.

Beilagen:

Sechs Pläne (je Haus) folgen in der Anlage mit.

Ergeht in Abschrift an:

- 4/8
- 1.) die Baupolizei, hier, unter Anschluß von drei genehmigten Plänen und einer Baubeschreibung zur Kenntnis und Überwachung,
  - 2.) die Magistratsabteilung III, hier, zur Kenntnis,
  - 3.) die Magistratsabteilung IV, hier, zur Kenntnis
  - 4.) das städt. Tiefbauamt, hier, zur Kenntnis,
  - 5.) das Stadtentwässerungsamt, hier, zur Kenntnis,
  - 6.) das städt. Wasserwerk, hier, Salurnerstraße 11, zur Kenntnis,
  - 7.) die Stadtbuchhaltung, hier, zur Kenntnis, Vorschreibung und Einhebung,
  - 8.) das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, hier, Innrain 32,
  - 9.) Frau Therese Hauteville, Innsbruck-Igls, Iglsterstraße 49.

Für den Bürgermeister:  
 Dipl. Ing. Stuefer sh.  
 Stadtbaudirektor

Für die Richtigkeit  
 der Aufbereitung



*Stuber*

Fischerweg 22

Bauvorhaben durchgeführt,  
 Fertigstellung nicht gemeldet.  
 Erst dem Stadtvermessungsamt und der  
 Abteilung Tiefbau (Müllabfuhr) zur Kenntnis,  
 dann Plankammer.

*Stuber*

30. JULI 1975

*TK*

Stadtvermessung  
 27. AUG. 1975

*Stuber*

erledigt  
 Müllabfuhr  
 28. AUG. 1975

*Stuber*

Stadtmagistrat Jansbruck  
Stadtbauamt

Kleingarage <sup>4422</sup> <sup>H</sup>  
Plannummer 7.2.83 JK

Abteilung VI

Zl.VI- 5529/1965

Betr.: Fickerweg 22;  
Errichtung einer  
Kleingarage.

PK-8160

An die  
Alpenländische Heimstätte  
gemeinnützige Wohnungsba-  
u. Siedlungsgesellschaft  
m.b.H.

I n n s b r u c k

Innsrain 29

Innsbruck, am 3. 11. 1965

Old 1965

①

B e s c h e i d .

Sie haben um die Baubewilligung zur Errichtung einer Klein-  
garage an der Ostgrenze der Gp. 409/4, K.G. Igls (Fickerweg 22),  
angesucht.

Baubeschreibung:

Es ist beabsichtigt, auf der Gp. 409/4, K.G. Igls, eine  
Kleingarage mit einer bebauten Fläche von 6.00 x 3.86 m und einer  
größten Höhe von 3.50 m zu errichten. Das Objekt wird so situ-  
iert, daß es unmittelbar an der Grundgrenze der Nachbarparzelle  
409/3 zu stehen kommt, jedoch in Abänderung des eingereichten  
Planes um 1.00 m zurückgesetzt wird (siehe Plankorrektur!).

Fundamente und Sockelmauerwerk werden in Beton, die aufge-  
henden Mauern in 25 cm starken Hohlblocksteinen, beidseitig ver-  
putzt und die Decke als Massivdecke ausgeführt. Die Dachkonstruk-  
tion ist als leichter Pfettendachstuhl mit dunkelgrauer Wellter-  
niteindeckung vorgesehen.

Die bebaute Fläche beträgt 23.- m<sup>2</sup>, der umbaute Raum 58.- m<sup>3</sup>.

Spruch:

Gemäß § 15 der Innsbrucker Bauordnung und §§ 13 und 54 der  
Garagenordnung wird Ihnen hiemit die nachgesuchte Baubewilli-  
gung nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter folgenden Bedin-  
gungen erteilt:

- 1.) Die Bauarbeiten dürfen nur von gesetzlich berechtigten  
Gewerbetreibenden ausgeführt werden. Vor Baubeginn ist der ver-  
antwortliche Bauführer dem Stadtbaumeister schriftlich bekanntzuge-  
ben. Jeder Wechsel des Bauführers ist anzuzeigen.
- 2.) Die Garage ist, wie vorgesehen, feuerbeständig zu um-  
wandeln und mit einer Massivdecke auszuführen.
- 3.) Alle tragenden Bauteile sind nach statischer Berechnung  
zu bemessen und auszuführen.

- 4.) Die Niederschlagswässer sind unschädlich für die Anrainer über eigenen Grund ordnungsgemäß abzuleiten.
- 5.) Das Dach der Garage darf nicht als Terrasse ausgebildet bzw. für Wohnzwecke verwendet werden.
- 6.) Die Garage darf keine Feuerstellen oder sonstige Wärmequellen erhalten. Eine etwa vorgesehene Heizung muß so beschaffen sein, daß brennbare Dämpfe oder Gase sich nicht daran ansammeln können.
- 7.) Zur ständigen Entlüftung der Garage sind pro Einstellplatz nahe dem Fußboden (Garagentor) Öffnungen von mindestens 200 cm<sup>2</sup> Gesamtquerschnitt vorzusehen, welche mit engmaschigen Drahtgittern auszustatten sind.
- 8.) Der Boden der Garage ist flüssigkeitsdicht, unversierbar und mit einem Gefälle nach innen herzustellen. Am tieferen Punkt ist eine flüssigkeitsdichte Sammelgrube anzuordnen, die so groß sein muß, daß sie den Tankinhalt der eingestellten Fahrzeuge aufnehmen vermag.
- 9.) Die elektrischen Einrichtungen haben den derzeit geltenden ÖVE-Bestimmungen zu entsprechen. In den Garagen sind Schalter, Steckdosen oder sonstige funkenbildende Teile in einer Höhe von mindestens 1.50 m über dem Fußboden anzuordnen.
- 10.) Im übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen der Innsbrucker Bauordnung, der Bauvorschriften (NORMEN, insbesondere Reihe B), sowie der Garagenordnung, GBl. z. d. Ld. Österreich Nr. 1447/1939, genau einzuhalten und die Bauarbeiten plan-, fach- und beschreibungsgemäß auszuführen.
- 11.) Vor Rechtskraft dieses Bescheides darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- 12.) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Stadtbauamte schriftlich bekanntzugeben. Die Vollendung derselben ist zwecks Vornahme der Baurevision ebenfalls schriftlich anzuzeigen.
- 13.) Die Baubewilligung erlischt, wenn binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, mit den Bauarbeiten nicht begonnen und eine Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt worden ist.

#### Karteien erklären:

Seitens der Anrainerschaft wurde gegen das geplante Bauvorhaben kein Einwand erhoben.

#### Kosten:

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1961, JGBl. für Tirol Nr. 38, eine Verwaltungsabgabe von S 60.- und gemäß den Bestimmungen der Ge-

meindekommissionsgebührenverordnung 1957, LGBl. für Tirol Nr. 21, eine Kommissionsgebühr von S 90.- mittels beiliegenden Erlagscheines einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung.

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche gemäß § 65, Abs. 5, AVG. binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, hieramts schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden kann.

Begründung:

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des vorgenommenen Augenscheines und die eingehenden Erörterungen des Bauvorhabens mit den in Frage kommenden Amtssachverständigen und Beteiligten unter Bedachtnahme auf die einschlägigen Vorschriften.

Da der Voreigentümer der gegenständlichen Liegenschaft mit ha. Bescheid vom 11. 10. 1963, Zl.VI- 7012/1963, die ausnahmsweise Genehmigung zur Errichtung von vier Reihenhäusern auf den Gpn. 407/1 und 409/1 (nunmehr Gpn. 409/1, 409/3, 409/4 und 409/5), sämtliche K.G. Igls, unter Setzung von Bedingungen erhalten hat, standen unter Bedachtnahme auf die zu Pkt. 5) des vorangeführten Bescheides enthaltene Auflage der Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung keine Hinderungsgründe entgegen.

Beilagen:

Vier genehmigte Pläne folgen in der Anlage mit.

Ergeht in Abschrift an:

- 384
- 1.) die Mautholizei, im Hause, unter Anschluß von 2 genehmigten Plänen und 1 Faubeschreibung zur Kenntnis und Überwachung,
  - 2.) die Magistrateabteilung III, hier, zur Kenntnis,
  - 3.) das Stadtentwässerungsamt, im Hause, zur Kenntnis,
  - 4.) das städt. Tiefbauamt, im Hause, zur Kenntnis,
  - 5.) die Stadtbuchhaltung, hier, zur Kenntnis, Verschreibung und Einhebung,
  - 6.) das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, hier, Innrain 32,
  - 7.) Frau Clothilde Kux-Drossbach, Igls, Pickerweg 22.

Für den Bürgermeister:

Dipl.Ing.Stuefer eh.  
Stadtbaudirektor

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:



# Amtsstück

## Baubeschreibung

für die Errichtung einer Garage auf der  
Gp. 409/4 der KG. Igls.

Die Errichtung der geplanten Garage erfolgt südlich des Hauses  
"Kux" auf der Gp. 409/4, KG. Igls laut beiliegendem Plan.

Die Fundamente werden in Stampfbeton MV 1:12 erstellt;  
das aufgehende Mauerwerk in gebranntem Hohlblockziegeln 18 cm  
stark. Die Decke wird als Fertigteildecke 20 cm stark ausgebil-  
det. Die Dachkonstruktion erfolgt als leichter Pfettendachstuhl,  
die Dachhaut wird mit Welleternit eingedeckt.

Der Fußboden 10 cm starkes Betonpflaster mit Glatzstrich  
und Gefälle zu einem Sammelbecken für ein Fassungsvermögen ein-  
nes Tankinhaltes. Innenwände und Decke werden grob und fein ver-  
putzt. Außerwände = Fassade gleich der bestehenden Hausfassade  
anß paßt.

Die Tore als Kipptore mit Lüftungsöffnungen ausgeführt wer-  
den. Gegenüberliegend wird eine Entlüftung über Dach vorgesehen.

Elektro-Installationen werden nach den Bestimmungen des  
EWI ausgeführt.

Die Dachwässer werden in die bestehende Kanalisation ein-  
geleitet.

Innsbruck, am 28. Juni 1965  
Heu/Ar

„Alpenländische Heimstätte“  
gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Innsbruck, Burggasse 22  
Tel. 22903





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81112 Iglis  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 475

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 7743/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
409/4	GST-Fläche	440	
	Bauf.(10)	115	
	Gärten(10)	325	Prof.-Ficker-Weg 22

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

Erol Drevici Kux

GEB: 1960-02-02 ADR: Prof.-Ficker-Weg 22, Innsbruck-Igls 6080

a 6811/2019 Einantwortungsbeschluss 2015-12-29 Eigentumsrecht

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

3 a 6960/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b gelöscht

4 a 12398/2019

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt II. Vertrag 2019-10-25 für  
Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevici Kux geb 1962-09-02

b 2671/2020 VORRANG von LNR 5 vor 4

c 117/2021 VORRANG von LNR 9 vor 4

5 a 2671/2020 Pfandurkunde 2020-03-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 52.000,--  
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)

c 2671/2020 VORRANG von LNR 5 vor 4

d 6654/2023 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 8 Cg 91/23t)

7 a 5270/2020 Zahlungsauftrag 2020-01-24

PFANDRECHT vollstr. EUR 764,--  
Kosten EUR 86,70

Antragskosten EUR 104,80

für Republik Österreich, Einbringungsstelle (23 E 1598/20s)

9 a 117/2021 Pfandurkunde 2021-01-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)

c 117/2021 VORRANG von LNR 9 vor 4

d 6654/2023 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 8 Cg 91/23t)

12 a 10840/2022 Zahlungsbefehl 2022-05-11

PFANDRECHT vollstr EUR 2.226,50

4 % Z aus EUR 2.220,-- seit 2021-07-08, Kosten EUR 378,32

samt 4 % Z seit 2022-05-11, Kosten EUR 296,32 für TIGAS -  
Erdgas Tirol GmbH, FN 33547i (23 E 4899/22k)

- 13 a 7303/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-07-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)
- 15 a 4614/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-29  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.000,--  
4 % Z seit 2023-12-05, Kosten EUR 349,68 samt 4 % Z seit  
2024-04-12, Kosten EUR 382,68 für Stern Bau GmbH,  
FN 221881x (23 E 2328/24z)
- 16 a 7743/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 140.622,83 samt 9,675 % Z seit  
2023-07-15 mit vierteljährlicher Kapitalisierung der  
Zinsen, Kosten EUR 10.811,79 1.838,44 für  
Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, FN223624i (20 E 58/24d)

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

\*\*\*\*\*

Geschäftszahl: 3942 \_\_\_\_\_

Im Zentralen Testamentsregister des-  
Delegiertentages der österreichischen  
Notariatskammern registriert.-----

MO/DS

A10554

## Notariatsakt,

aufgenommen am 25.10.2019 (fünfundzwanzigsten Oktober zweitausendneunzehn) vom öffentlichen Notar Dr. Philipp Schwarz mit dem Amtssitz in Innsbruck und der Amtskanzlei in 6020 Innsbruck, Bozner Platz 4. \_\_\_\_\_

In der Amtskanzlei erscheinen die nachfolgend angeführten Parteien, die mir persönlich - auch hinsichtlich des Geburtsdatums - bekannt sind beziehungsweise über deren Identität und Geburtsdaten ich mir durch amtliche und mit eigenhändigen Unterschriften versehene Lichtbildausweise Gewissheit verschafft habe: \_\_\_\_\_

1. Herr **Dipl.-Ing. Erol DREVICI KUX**, geboren am 02.02.1960 (zweiten Februar neunzehnhundertsechzig), Prof.-Ficker-Weg 22, 6080 Igls, im Folgenden auch kurz als „**Geschenkgeber**“ oder „**Geschenkgeberseite**“ bezeichnet und \_\_\_\_\_
2. Frau **Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan DREVICI KUX**, geboren am 02.09.1962 (zweiten September neunzehnhundertzweiundsechzig), wohnhaft ebendort, im Folgenden auch kurz als „**Geschenknehmerin**“ oder „**Geschenknehmerseite**“ bezeichnet. \_\_\_\_\_

Die Parteien halten hinsichtlich ihres Familienstandes zunächst fest, dass sie geschieden sind, allerdings in einer Lebensgemeinschaft miteinander leben. \_\_\_\_\_

Die Erschienenen errichten vor mir den nachstehenden \_\_\_\_\_

### VERTRAG

über die schenkungsweise Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes sowie über die  
\_\_\_\_\_ schenkungsweise Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf den Todesfall \_\_\_\_\_



Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf das **Grundbuch 81112 Igls** (Gerichtsbezirk Innsbruck).

I. /Erstens/.

**Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse**

Herr Dipl.-Ing. Erol Drevici Kux ist Alleineigentümer der Liegenschaft in **Einlagezahl 475** laut nachstehendem Grundbuchsauszug:

KATASTRALGEMEINDE 81112 Igls EINLAGEZAHL 475  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck  
\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 25.10.2019  
Letzte TZ 7339/2019  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
409/4 GST-Fläche 440  
Bauf.(10) 115  
Gärten(10) 325 Prof.-Ficker-Weg 22  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
Erol Drevici Kux  
GEB: 1960-02-02 ADR: Prof.-Ficker-Weg 22, Innsbruck-Igls 6080  
a 6811/2019 Einantwortungsbeschluss 2015-12-29 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 a 6960/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
b 6960/2019 Kautionsband  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Die Parteien halten fest, dass sie die gegenständliche Liegenschaft schon seit vielen Jahren gemeinsam bewohnen, sodass ihnen, besonders auch der Geschenknehmerin, die Beschaffenheit der Liegenschaft, insbesondere auch der darauf errichteten Baulichkeiten mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, 6080 Igls, bestens bekannt sind.

Hinsichtlich des Pfandrechtes im Höchstbetrag von € 100.000,00 (Euro einhunderttausend), welches in vorstehendem Grundbuchsauszug zu C LNr. 3 näher ersichtlich ist, erklären die Parteien einvernehmlich, dass Schuldnerin des diesem Pfandrecht zugrundeliegenden Kreditverhältnisses die GEAP GmbH ist und die vertragsgegenständliche Liegenschaft als Sachhaftungsobjekt dient. Die Parteien erklären, dass sie beide Geschäftsführer der GEAP GmbH sind und daher in genauer Kenntnis der wirtschaftlichen Situation

der Gesellschaft und des gegenständlichen Kreditverhältnisses sind. Die Parteien bestätigen vom beurkundenden Notar über Wesen und Rechtsfolgen einer Sachhaftung informiert worden zu sein, insbesondere darüber, dass es dem Gläubiger frei steht, auf die Personalschuldnerin oder das Sachhaftungsobjekt zurückzugreifen und dass - bei allfälliger Regressmöglichkeit gegenüber der Personalschuldnerin - die Begleichung dieser Forderung durch die Parteien persönlich erforderlich sein könnte, um eine Zwangsversteigerung der Liegenschaft zu verhindern, welche zu einem Verlust des Wohnrechtes führen würde, da dieses Recht aufgrund des gegenständlichen Vertrages und ohne Vorrangseinräumungserklärung seitens der Bank nur im laufenden Rang eingetragen werden kann und somit der Forderung der Gläubigerin nachgeht. \_\_\_\_\_

---

## **II. /Zweitens/.**

### **Schenkungsweise Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes**

---

Der Geschenkgeber räumt hiermit mit sofortiger Wirkung der Geschenknehmerin auf seine Lebenszeit das höchstpersönliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475, somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.-Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur gemeinsamen Nutzung mit dem Geschenkgeber ein und wird dieses Wohnungsgebrauchsrecht nach Maßgabe des gegenständlichen Vertrages von der Geschenknehmerin angenommen. Trotz Belehrung des Vertragsverfassers über die Möglichkeit, hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung eine Benützungsergänzung zu treffen, die Zuordnung bestimmter Räumlichkeiten zur ausschließlichen Nutzung vorzusehen oder sonstige Präzisierungen vorzunehmen, erklären die Parteien in bestem Einvernehmen hinsichtlich der Nutzung miteinander zu stehen und daher Benützungsergänzungen, Zuordnungen von einzelnen Räumen oder sonstige Präzisierungen oder Regelungen für ihr Zusammenwohnen ausdrücklich nicht zu wünschen. \_\_\_\_\_

Die Parteien sind jedenfalls berechtigt, Besuche zu empfangen und diese vorübergehend auch bei sich nächtigen zu lassen, insbesondere aber auch erforderlichenfalls eine eigene Betreuungs- oder Pflegeperson ständig bei sich aufzunehmen. \_\_\_\_\_

Sämtliche Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten, das sind insbesondere jene für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Müll, Schneeräumung und Streuung, Rauchfangkehrer, Grundsteuer und Beheizung (Heizmaterial und allfällige Reparaturen der Heizanlage),

angemessene Versicherungen einschließlich Haushaltsversicherung, aber auch alle anderen laufenden Betriebskosten, hat ausschließlich der Geschenkgeber zu bezahlen.—— Auch sämtliche Erhaltungs- und Reparaturarbeiten gehen ausschließlich zu Lasten des Geschenkgebers, welcher die gesamte Liegenschaft einschließlich Baulichkeiten zumindest im derzeitigen Zustand zu erhalten hat, wobei die Parteien aufgrund der diesbezüglichen Empfehlung des Vertragsverfassers erklären, diesen Zustand für sich privat und im Einvernehmen ohne weiteres Zutun des Vertragsverfassers dokumentieren zu wollen. Die vorstehend näher bezeichnete persönliche Dienstbarkeit ist grundbücherlich sicherzustellen.——

Trotz Belehrung des Vertragsverfassers über die Möglichkeit die Rechtseinräumung aufgrund dieses Vertrages unter Bedingungen zu stellen, insbesondere unter die Bedingung des aufrechten Bestandes der Partnerschaft zwischen den Parteien, verzichten die Parteien ausdrücklich darauf und bestehen auf den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen; der Geschenkgeber bedingt sich lediglich die Möglichkeit der Ablöse des schenkungsgegenständlichen Wohnungsgebrauchsrechtes zu den nachstehenden Bedingungen aus und wird dieses Ablöserecht von der Geschenknehmerin ausdrücklich eingeräumt.——

Herr Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux steht es frei, ohne Angabe von Gründen, unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten mittels eingeschriebenen Briefes oder sonst gegen schriftliche Empfangsbestätigung gegenüber Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux die Beendigung des aufgrund des gegenständlichen Vertrages zu ihren Gunsten eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes zu erklären, dies jedoch nur gegen Zahlung eines Ablösebetrages von € 1.000.000,00 (Euro eine Million). Von diesem Betrag ist eine Teilzahlung von € 200.000,00 (Euro zweihunderttausend) binnen längstens 14 Tagen ab Aufgabe des eingeschriebenen Beendigungsschreibens bzw. Unterfertigung der schriftlichen Empfangsbestätigung auf ein von der Geschenknehmerin zu diesem Zweck bekanntzugebendes Konto zur Zahlung fällig, der restliche Betrag ist binnen längstens 14 Tagen ab tatsächlichem Auszug auf ein von der Geschenknehmerin zu diesem Zweck bekanntzugebendes Konto zur Zahlung fällig. Auf jede Form der Absicherung dieses Abfindungsbetrages beispielsweise durch eine treuhändige Abwicklung, ein Pfandrecht oder eine Bankgarantie sowie auf eine Verzinsung und/oder Wertsicherung wird ausdrücklich verzichtet. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden jedoch 4% p.a. Verzugszinsen vereinbart. Die Geschenknehmerin ist zudem verpflichtet, Zug um Zug mit der ersten Teilzahlung eine

einverleibungsfähige Löschungserklärung hinsichtlich des mit gegenständlichen Vertrag vereinbarten Wohnungsgebrauchsrechtes zu unterfertigen. \_\_\_\_\_

Von den Parteien ausdrücklich vereinbart und festgehalten wird, dass das nachstehend auf den Todesfall eingeräumte Fruchtgenussrecht der Geschenknehmerin auch dann zu kommt, wenn der Geschenkgeber von der mit diesem Vertrag eingeräumten Möglichkeit, den Auszug der Geschenknehmerin gegen Ablöse des Wohnungsgebrauchsrechtes zu verlangen, Gebrauch macht. \_\_\_\_\_

---

### III. /Drittens/.

#### **Schenkungsweise Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf den Todesfall:**

---

Herr Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux räumt hiermit auf seinen Todesfall Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux das lebenslange, höchstpersönliche, damit unübertragbar und unvererbare, unentgeltliche Fruchtgenussrecht an der gesamten Liegenschaft in Einlagezahl 475 somit am gesamten Haus mit der Anschrift Prof.- Ficker-Weg 22, samt den weiteren auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten und am gesamten Umgebungsgrund zur ausschließlichen Nutzung ein, jedoch nur unter der ausdrücklichen Bedingung, dass Herr Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux vor Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux sterben sollte. \_\_\_\_\_

Diese schenkungsweise Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf den Todesfall ist somit nicht wirksam, wenn Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux zum Zeitpunkt des Ablebens des Herrn Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux bereits vorverstorben ist. \_\_\_\_\_

Frau Dipl. oec. publ. Fatma Lerzan Drevice Kux nimmt diese schenkungsweise Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf den Todesfall nach Maßgabe der näheren Bestimmungen dieses Vertrages an. \_\_\_\_\_

Herr Dipl.-Ing. Erol Drevice Kux verzichtet hiermit ausdrücklich darauf, die vertragsgegenständliche schenkungsweise Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf den Todesfall - aus welchem Grund auch immer - zu widerrufen. \_\_\_\_\_

Die Geschenknehmerin im Folgenden auch Fruchtgenussberechtigte genannt, ist berechtigt, die vom Fruchtgenuss umfasste Liegenschaft oder Teile hiervon nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu vermieten. Sie ist aber nur zum Abschluss von Zeitmietverträgen mit der gesetzlichen Mindestvertragsdauer berechtigt. Falls der Abschluss von

Zeitmietverträgen ohne Einhaltung einer gesetzlichen Mindestzeitdauer zulässig ist, ist die Fruchtgenussberechtigte nur zum Abschluss von Zeitmietverträgen mit der Höchstdauer von 5 Jahren berechtigt.-----

Sämtliche Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten, das sind insbesondere jene für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Müll, Schneeräumung und Streuung, Rauchfangkehrer, Grundsteuer und Beheizung (Heizmaterial und allfällige Reparaturen der Heizanlage), angemessene Versicherungen einschließlich Haushaltsversicherung, aber auch alle anderen laufenden Betriebskosten, hat ausschließlich die Fruchtgenussberechtigte zu bezahlen.-----

Auch sämtliche Erhaltungs- und Reparaturarbeiten gehen ausschließlich zu Lasten der Fruchtgenussberechtigten, die auch verpflichtet ist, die gesamte Liegenschaft in Einlagezahl 475, insbesondere die darauf errichteten Baulichkeiten, in ordentlichem und uneingeschränkt funktionstüchtigem Zustand zu erhalten.-----

Die Parteien werden im Zusammenhang mit dieser Schenkung auf den Todesfall ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese gemäß § 603 ABGB in der Fassung Bundesgesetzblatt I 2015/87 als Vertrag anzusehen ist und die Bestimmungen des 18. Hauptstücks des ABGB über Schenkungen und § 1253 ABGB anzuwenden sind.-----

Die Parteien werden auch ausdrücklich auf die anrechnungsrechtliche Konsequenz dieser Qualifikation der Schenkung auf den Todesfall belehrt, insbesondere darüber, dass das sogenannte Vermögensopfer vor dem Tod des Geschenkgebers als nicht erbracht gilt und damit die für Schenkungen zwischen nicht pflichtteilsberechtigten Personen maßgebliche 2 Jahresfrist nicht zu laufen kommt. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Geschenknehmerin, wenn und insoweit durch diese Schenkung dem Geschenkgeber letztlich nicht ein reines Viertel seiner Verlassenschaft zur freien letztwilligen Verfügung im Sinne des § 603 in Verbindung mit § 1253 ABGB verbleiben sollte, einen dementsprechenden Ausgleichsbetrag an die Verlassenschaft des Geschenkgebers zu bezahlen, damit die gegenständliche Schenkung auf den Todesfall jedenfalls aufrechten Bestand behält.-----

Auf die Möglichkeit der Einräumung eines Fruchtgenussrechtes nur oder zusätzlich in einer letztwilligen Verfügung wurde ausdrücklich hingewiesen.-----

---

#### **IV. /Viertens/.**

#### **Belastung und Gewährleistung**