

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 4-Zimmer-Wohnung inkl. KFZ - Tiefgaragenplatz SP 05
GZ.: 21 E 1446/26g
Eigentümer: Mag. Renate Piger, geb. 08.01.1966
Datum: 17.07.2026

über 4-Zimmer-Wohnung Top W 05/06 (132/1702 Anteilen) und dem KFZ-Tiefgaragen-abstellplatz SP 05 (6/1702 Anteilen) in EZ 1317, KG 81102 Amras in **6020 Innsbruck, Amraser Straße 117.**



Katastralgemeinde: 81102 Amras
Grundstücksnummer: 1644/4
Grundbuch: BG Innsbruck
Einlagezahl: 1317
Wertermittlungstichtag: 23.06.2026

Verkehrswert: 698.900,00 EURO

(in Worten: sechshunderachtundneunzigtausendneunhunderteuro)

Verkehrswert Zubehör: 00,00 EURO

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

Kathrin Reitz MSc. MRICS

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige f. Liegenschaftsbewertung

Anschrift:

Sparkassenplatz 2/2
A-6020 Innsbruck

T: +43 512 319 290

M: +43 (0)664/88 44 62 52

reitz@immobilis.co.at

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

Kurzzusammenfassung - Übersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Innsbruck Brunecker Straße 3 6020 Innsbruck
Aktenzahl:	23 E 838/26k
Betreibende Partei:	Republik Österreich BMASGPK Stubenring 1 1010 Wien
Vertreten durch:	Finanzprokuratur Singerstraße 17-19 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Renate Piger, geb. 08.01.1966 Amraser Straße 117/5 6020 Innsbruck
Eigentümer lt. Grundbuch:	Mag. Renate Piger, geb. 08.01.1966 Amraser Straße 117 6020 Innsbruck 132/1702 Anteile verbunden an der Wohnungseigentumseinheit W 05/06 sowie 6/1702 Anteile verbunden der Wohnungseigentumseinheit SP 05
Auftragsdatum:	30.04.2026
Lokalaugenschein:	Befundaufnahme 10.06.2026/09:00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt. Befundaufnahme 23.06.2026/09:00 Uhr konnte durchgeführt werden.
Bewertungstichtag:	23.06.2026
Grund des Wertgutachtens:	Verkehrswertermittlung aufgrund der Anordnung einer Schätzung gem. § 140 Abs.2 EO im Zuge des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens. Die gegenständliche Wertermittlung ist ausschließlich für den bedungenen Zweck bestimmt. Die unterfertigte Sachverständige hält fest, dass sie auftragsgemäß ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten zu erstellen hat. Das bewertungsrelevante Objekt wurde nicht auf versteckte Baumängel oder nicht sichtbare Mängel geprüft. Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich nicht übernommen. Jede andere

	mittelbare oder unmittelbare Verwendung des Gutachtens wird ausgeschlossen und ist auch nicht gestattet.
Gegenstand der Bewertung:	Wohnungseigentumseinheit Top W 05/06 inkl. SP 05 in EZ 1317, KG 81102 Amras.
Zubehör und Inventar:	In der Wohnung ist eine Küche bestehend aus Unter- und Oberschränken samt Geräten eingebaut. Hierbei handelt es sich jedoch um kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Inventar. Ebenfalls steht ein Gartenhaus aus Holz an der Südostgrenze des Eigengartens. Der Wert des Zubehörs wird im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral gesehen.
Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	1.385 m ²
Grundstückslage:	gut
Gebäudeart:	Wohnhaus
Baujahr:	2004
Nutzung:	Wohnen
Bauart:	Massivbauweise
Verkehrswert Wohnungseigentumseinheit Top W 05/06 (132/1702 Anteile) zum Wertermittlungstichtag 23.06.2026	662.900,00 EURO
Verkehrswert Wohnungseigentumseinheit SP 05 (6/1702 Anteile) zum Wertermittlungstichtag 23.06.2026	36.000,00 EURO
Verkehrswert Zubehör:	00,00 EURO

1. Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Richtigkeit mündlicher Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Zuge des Lokalausgleichs wird unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Dem Gutachten können ausschließlich die zum Besichtigungszeitpunkt ersichtlichen Sachverhalte zugrunde gelegt werden. Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar oder nur durch dauerhafte Beobachtung der Liegenschaft feststellbar sind, können nicht verifiziert werden.

Die unterfertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. Hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer Instandhaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft wie zum Bewertungsstichtag ersichtlich. Die Annahmen der Sachverständigen basieren auf den heutigen Wissensstand. Sollten Informationen zu Tage kommen, welche nicht zum Bewertungsstichtag erkenntlich waren, behält sich die Sachverständige vor, dass Gutachten anzupassen bzw. zu korrigieren.

Sämtliche der Bewertung zu Grunde gelegten Flächen sind entweder aus behördlichen Unterlagen, den übergebenen Plänen, den Auftraggeber Angaben, der Hausverwaltung bzw. dem Grundbuch entnommen. Eine Vermessung bzw. Überprüfung der Planmaße und Grenzabstände etc. ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Abweichungen bzw. Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Umsetzung und die Kosten hierfür hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nur schwer einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen ev. angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für z.B. verlorenen Bauaufwand, div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Aufwendungen zu Sanierungen bautechnischer oder rechtlicher Umstände sehr unterschiedlich um und werden von Kaufinteressenten unterschiedlich gewertet.

Die Sachverständige kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. Grenzabstände geben. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen. Darauf hingewiesen wird, dass das Grundstück nicht im Grenzkataster verzeichnet ist.

Bodenuntersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie eine Überprüfung der haustechnischen oder sonstigen Anlagen auf Funktionalität wurden nicht vorgenommen. Dafür müsste ein Probelauf durchgeführt werden. Der Verkehrswertermittlung wird ein dem Alter entsprechender Zustand zu Grunde gelegt sowie die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes.

Die in diesem Gutachten ermittelten Schätzwerte beziehen sich auf das Datum des Lokalausgleichs.

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 45 Seiten, davon 13 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	5
2. Allgemeine Angaben	8
3. Grundbuch Rechtsstand – Eigentumsverhältnis	10
3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 1317	11
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	12
3.3 Flächenwidmung	14
4. Grundstück Beschreibung	15
4.1 Makro-Grundstückslage	15
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	16
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks	18
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	19
5. Gebäudebeschreibung	20
5.1 Gebäudeeckdaten	20
5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung	21
5.2.1 Bautechnik.....	22
5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung.....	23
5.3 Gebäudezustand	23
5.4 Sonstige Informationen zum Objekt.....	24
6. Verkehrswertermittlung.....	26
6.1 Allgemeines.....	26
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
6.3 Sachwertverfahren	27
6.3.1 Gebäudebewertung	27
6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	27
6.3.3 Bodenwertermittlung	28

7.	Ergebnis der Wertindikation	29
7.1.1	Bodenwert	29
7.1.1	Bauwert	29
7.1.2	Sachwert der Liegenschaft	30
7.2	Verkehrswert	30
8.	Zusammenfassung	31
9.	Bilddokumentation	33

2. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL.Nr.150/1992 Tiroler Bauordnung sowie Tiroler Raumordnungsgesetz ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B1800 Einschlägige Fachliteratur Eigene Bilddokumentation v. 23.06.2026 Auskünfte des Bauamtes Örtliche Feststellungen Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch Grundbuchauszug v. 07.05.2026 und 18.06.2026 Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 18.06.2026 Tiris-Abfrage – Kataster v. 18.06.2026 Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 18.06.2026 Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 18.06.2026 eHORA-Abfrage v. 18.06.2026 Baubescheid III-1528/2004/RR/E v. 10.11.2004 Errichtung einer Wohnanlage Baubeschreibung v. 28.06.2005 Bescheid III-3574/2005/RR/E v. 08.09.2005 Änderung der genehmigten Wohnanlage Benutzungsbewilligung III-7242/06 – BFP Bauanzeige Maglbk/15514/BW-BV-BAWZ/1/1 Austausch einer Gelenkarmmarkise Genehmigte Einreichplanung zu vorgenannten Baubescheiden Email der Stadt Innsbruck v. 15.06.26 - Anliegerabgaben TZ 509/2005 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum TZ 13866/2005 Nutzflächenaufstellung TZ 13866/2005 Nutzwertgutachten TZ 13866/2005 WE-Vertrag Betriebskostenabrechnung 2025 Rücklageabrechnung 2025 Betriebskostenvorschreibung ab 04/2026 Protokoll Eigentümerversammlung v. 03.07.2019
----------------------------	--

	Protokoll Eigentümerversammlung v. 04.10.2023 Protokoll Eigentümerversammlung v. 24.02.2026 Aufwandsvorausschau für 2026 und 2027 Energieausweis vom 18.01.2021
Termin des Lokalaugenscheines:	23.06.2026
Teilnehmer am Lokalaugenschein:	Nachbarin der verpflichteten Partei Familienmitglied der verpflichteten Partei SV Frau Kathrin Reitz MSc.
Umfang der Besichtigung:	Die Einheit konnte frei besichtigt werden.
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	Lt. Email vom 15.06.2026 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben wird bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Abfrage keine offenen Forderungen aus dem Titel Anliegerabgaben besteht.

3. Grundbuch Rechtsstand – Eigentumsverhältnis


 REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1317

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2, 3 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3241/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 5594/2026

Plombe 5597/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1644/4	GST-Fläche	1385	
	Bauf.(10)	558	
	Gärten(10)	827	Amraser Straße 117

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 12657/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 1644/4 aus EZ 90004

***** B *****

2 ANTEIL: 132/1702

Mag. Renate Piger

GEB: 1966-01-08 ADR: Amraser Straße 117, Innsbruck 6020

a 13866/2005 IM RANG 509/2005 Urkunde 2005-01-03, Kaufvertrag 2005-11-14
Eigentumsrecht

b 13866/2005 Wohnungseigentum an W 05/06

c gelöscht

3 ANTEIL: 6/1702

Mag. Renate Piger

GEB: 1966-01-08 ADR: Amraser Straße 117, Innsbruck 6020

a 13866/2005 IM RANG 509/2005 Urkunde 2005-01-03, Kaufvertrag 2005-11-14
Eigentumsrecht

b 13866/2005 Wohnungseigentum an SP 05

c gelöscht

***** C *****

3 a 13866/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

56 auf Anteil B-LNR 2 3

a 7507/2017 Pfandurkunde 2017-07-11

 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 135.200,--
 für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
 (FN 45551m)

b gelöscht

59 auf Anteil B-LNR 2 3

a 1913/2023

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT (LG Innsbruck, 30 HR)

1

Es wird in der nachstehenden Auflistung nur auf wertrelevante Rechte und Lasten näher eingegangen.

Es erfolgt keine Ausweisung der im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte, diese sind nicht Gegenstand der Bewertung. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages sind nachstehend relevante Rechte oder Lasten verbüchert.

3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 1317

Lasten:	C-LNR 3 a TZ 13866/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 Wohnungseigentumsbegründung Pkt. X Abs. 2 a: eine gemeinsame Verwaltung bzw. Kostentragung durch sämtliche Miteigentümer der Vertragsliegenschaft erfolgt lediglich hinsichtlich der verbleibenden gemeinsamen Teile an der Gesamtliegenschaft, wie z.B. den gemeinsamen Erschließungswegen, dem gemeinsamen Kinderspielplatz und der gemeinsamen Grünfläche. Im Sinne der Bestimmungen des Heizkostengesetzes werden 75 % der auf die Heizung entfallenden Kosten nach Verbrauchanteilen, der jeweilige Rest nach der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt. Die Käufer erklären sich damit einverstanden, dass künftig zwei oder mehrere Wohnungen zusammengelegt bzw. aus einer Einheit zwei oder mehrere Wohnungseigentumseinheiten geschaffen werden können. Die Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten in der Wohnung ist gestattet, wenn dadurch die Ruhe der andren Bewohner nicht mehr gestört wird, als durch eine ausschließliche Wohnnutzung. Bei Ausübung von beruflichen Tätigkeiten dürfen darf die Außenhaut des Hauses durch ortsübliche Anbringung von Schildern und Werbeeinrichtungen kostenlos genutzt werden. Die Wohnungseigentümer verzichten wechselseitig darauf, Einwendungen gegen eine allfällige spätere Umwidmung von Wohnräumen in gewerblich genutzte Einheiten und umgekehrt zu erheben. Die Wohnungseigentümer verzichten darauf, Einwendungen gegen allfällige spätere bauliche Ergänzungen in ortsüblichem Ausmaß zu erheben, welche die übrigen Miteigentümer sowie das Gesamtobjekt nicht nachteilig beeinflussen (z.B. Anbringung von Markisen, Rollläden udgl.)
---------	--

¹ GB Teilauszug EZ 1317 vom 18.06.2026

	Die Wohnungseigentümer erteilen eine prinzipielle Zustimmung zur Errichtung von Loggien-, Terrassen- oder Wintergartenverglasungen. Ev. allfällige Kosten für eine Nutzwertänderung sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen, welcher die bauliche Änderung vornimmt. Die Errichtung von privaten Gartenhäusern und Komposttonnen ist unzulässig. Private Satellitenanlagen können mit ausdrücklicher Zustimmung der Hausverwaltung auf dem Dach aufgestellt werden. NICHT BEWERTUNGSRELEVANT C-LNR 59 a TZ 1913/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot (LG Innsbruck, 30 HR 48/23f) Im C-Blatt ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot aufgrund eines Sicherungsaktes des Landesgerichtes Innsbruck (TZ 1913/2023) eingetragen. Da diese Verfügungsbeschränkung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht bestehen bleibt, wird dem für die Ermittlung des Verkehrswertes keine wertbeeinflussende Bedeutung beigemessen. NICHT BEWERTUNGSRELEVANT
Rechte:	-

3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

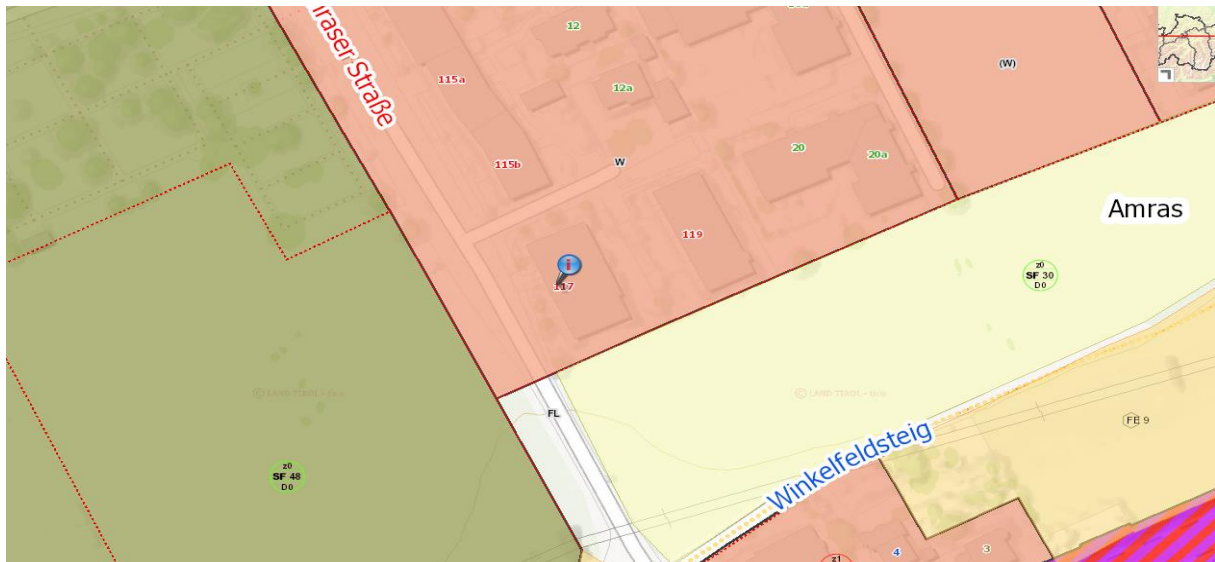
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eventuelle nicht einverleibte Werte, relevante Faktoren wurden bei den Anwesenden hinterfragt. Es wurden keine genannt. Augenscheinlich bzw. aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind der Sachverständigen keine außerbücherlichen Lasten und Rechte bekannt geworden.
Altlasten	Das gegenständliche Grundstück wurde über die neue Abfrageform GIS recherchiert. Es weist lt. Legende der Altlasten GIS nichts darauf hin, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert ist.²

² Umweltbundesamt www.umweltbundesamt.at abgerufen am 18.06.2026

	Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Alttablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.
Energieausweis:	Gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG-BGBl. INr. 137/2006) mit Rechtskräftigkeit ab 1.1.2009 ist ein Energieausweis im Zuge eines Verkaufs bzw. einer In-Bestand-Gabe einer Immobilie vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweis beträgt 10 Jahre. Ein Energieausweis vom 18.01.2021 liegt der Sachverständigen vor. Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 45,3 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 1,28 fGEE.
Denkmalschutz:	Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.

3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück, als BAULAND im **Wohngebiet § 38 Abs 1 TROG 2011** gewidmet.



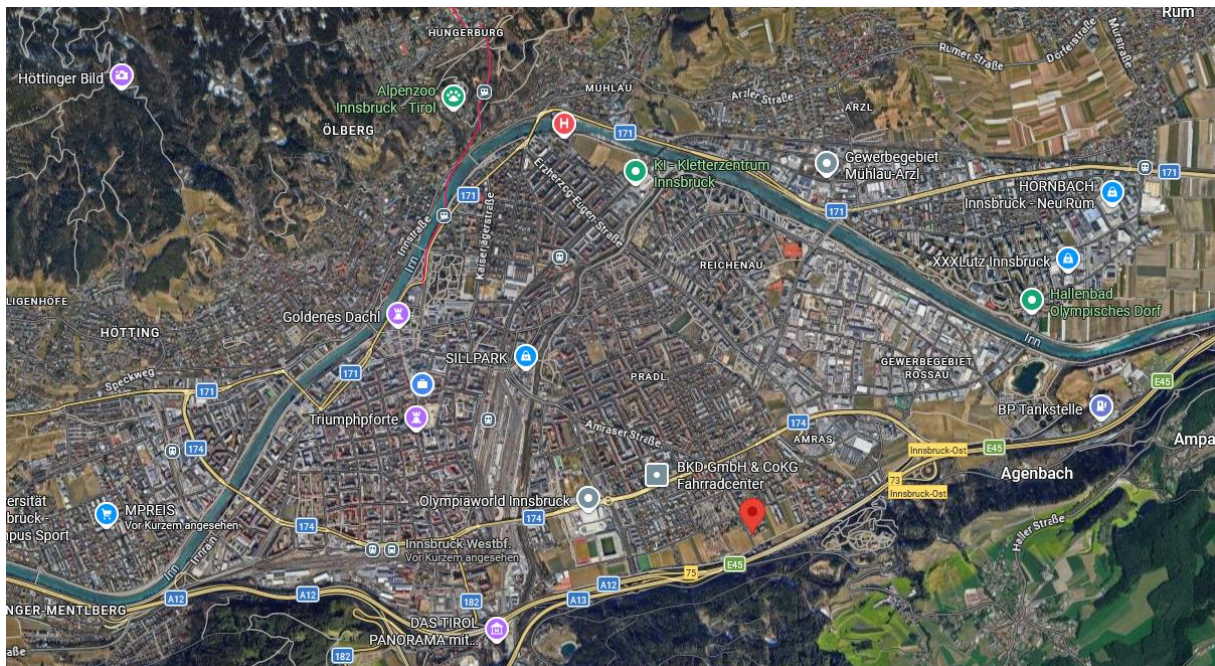
3

³ Auszug tiris maps Flächenwidmung per 18.06.2026

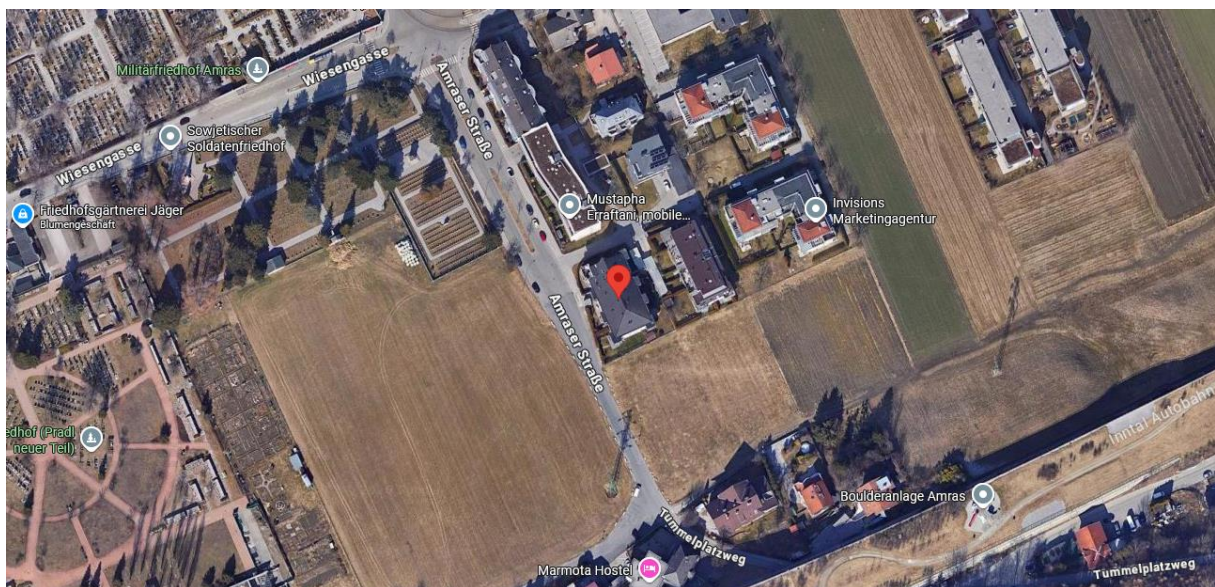
4. Grundstück Beschreibung

4.1 Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich, hat eine Fläche von 104,9 km ³ mit rd. 132.499 Einwohner (Stand 01/2025) und liegt 574 müA.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck Mitte). Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 2,4 km entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 9,5 km entfernt. Die Amraser Straße 117 verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Innsbruck, die Inntalautobahn sowie der Flughafen Innsbruck sind rasch erreichbar und gewährleisten eine sehr gute regionale und überregionale Erschließung. Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – sehr gut
• Nächste Nahversorgung	Fußläufig 450 m entfernt
• Wirtschaft/Wohnen	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität. Eine Landeshauptstadt mit sehr hoher Arbeitsplatzdichte, Universitätsstandort und positiver Bevölkerungsentwicklung. Sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum.



4



5

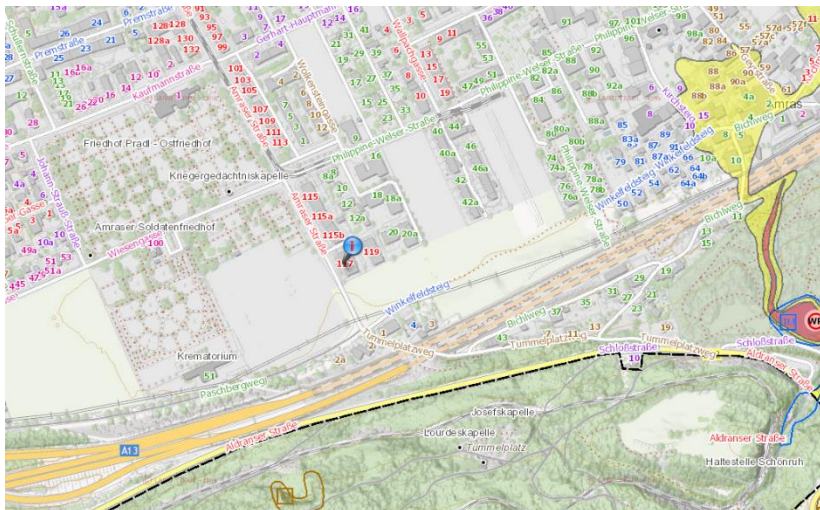
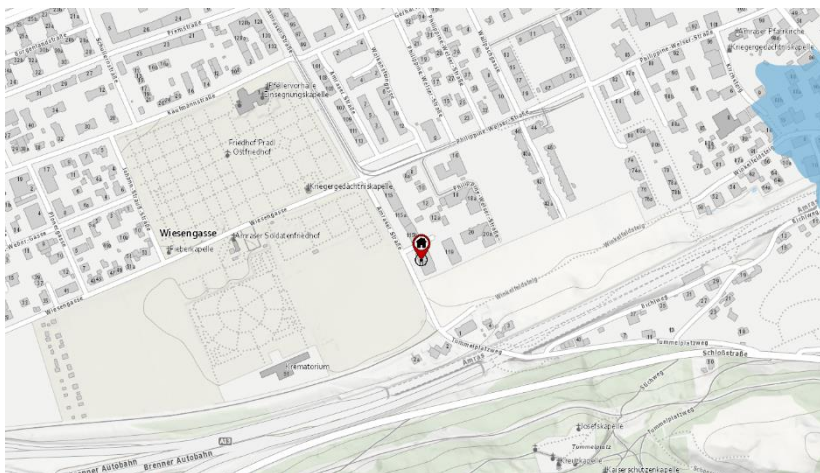
4.2 Mikro-Grundstückslage

Lagebeurteilung:

Die Liegenschaft Amraser Straße 117 befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Innsbruck und zeichnet sich durch ihre verkehrsgünstige Lage sowie eine sehr gute infrastrukturelle Versorgung aus. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Wohn- und Geschäftsnutzungen, Nahversorger, Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Einrichtungen des

⁴ Auszug Google Maps vom 18.06.2026

⁵ Auszug Google Maps vom 18.06.2026

	täglichen Bedarfs. Die Innsbrucker Innenstadt ist rasch erreichbar, ebenso die Anbindung an die Inntalautobahn. Durch die Nähe zu mehreren Bus- und Straßenbahnhaltstellen ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu beurteilen. Insgesamt verfügt der Standort über eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Lage: gut – Stadtrandlagen mit mäßiger immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität.
Gefahrenzonen-betrachtung:	Das gegenständliche Grundstück befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 18.06.2026 in keiner Gefahrenzone.  6 Laut eHORA-Pass-Abfrage vom 18.06.2026 besteht für das gegenständliche Grundstück eine hohe Gefahr für Erdbeben und Hagel.  7

⁶ Auszug tiris maps Gefahrenzonen per 18.06.2026

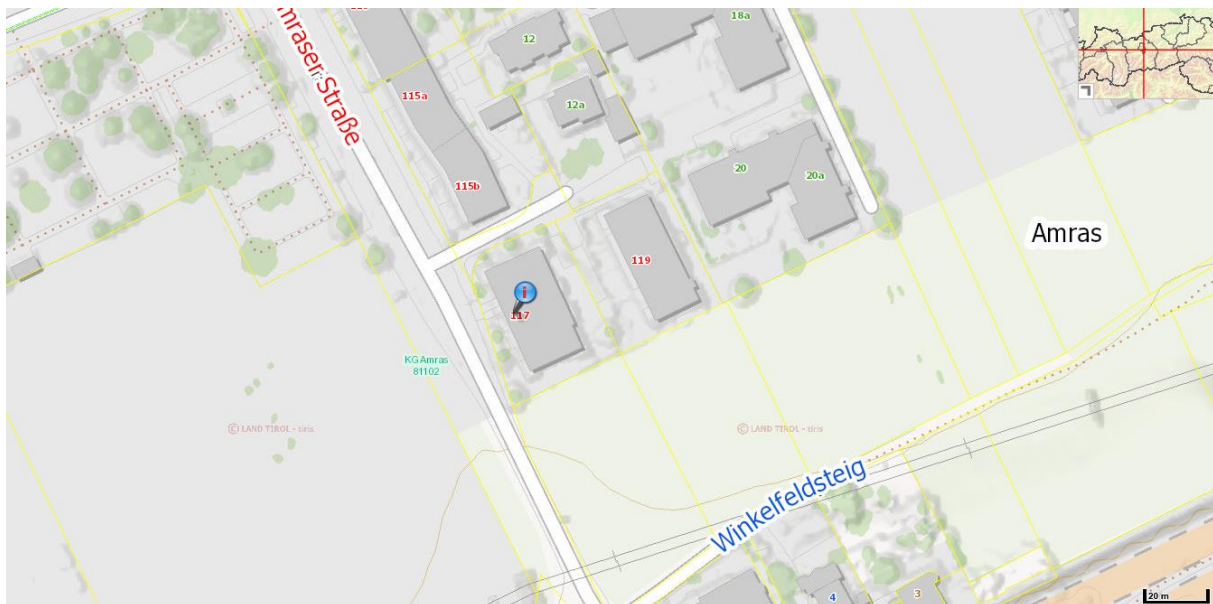
⁷ eHORA Abfrage per 18.06.2026

	 <table><thead><tr><th>Naturgefahr:</th><th></th><th>Gefährdung:</th></tr></thead><tbody><tr><td>Hochwasser</td><td> </td><td>keine Daten</td></tr><tr><td>Oberflächenabfluss</td><td> </td><td>keine Daten</td></tr><tr><td>Lawinen</td><td> </td><td>keine Daten</td></tr><tr><td>Erdbeben</td><td> </td><td>hoch</td></tr><tr><td>Rutschungen</td><td> </td><td>mittel</td></tr><tr><td>Windspitzen</td><td> </td><td>mittel</td></tr><tr><td>Blitzdichte</td><td> </td><td>niedrig</td></tr><tr><td>Hagel</td><td> </td><td>hoch</td></tr><tr><td>Schneelast</td><td> </td><td>niedrig</td></tr><tr><td>Hitzeepisoden</td><td> </td><td>mittel</td></tr></tbody></table> 8	Naturgefahr:		Gefährdung:	Hochwasser		keine Daten	Oberflächenabfluss		keine Daten	Lawinen		keine Daten	Erdbeben		hoch	Rutschungen		mittel	Windspitzen		mittel	Blitzdichte		niedrig	Hagel		hoch	Schneelast		niedrig	Hitzeepisoden		mittel
Naturgefahr:		Gefährdung:																																
Hochwasser		keine Daten																																
Oberflächenabfluss		keine Daten																																
Lawinen		keine Daten																																
Erdbeben		hoch																																
Rutschungen		mittel																																
Windspitzen		mittel																																
Blitzdichte		niedrig																																
Hagel		hoch																																
Schneelast		niedrig																																
Hitzeepisoden		mittel																																
Art der Umgebungsbebauung:	Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturnutzungen im Nahbereich.																																	
Umwelteinflüsse/ Immissionen:	mäßig																																	
Ausrichtung des Grundstückes:	Südwest- Ausrichtung																																	
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine																																	

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstückes

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnr.	Fläche (m²)
Innsbruck	81102	1317	#.	Amras	1644/4	1.385

⁸ eHORA Pass Abfrage per 18.06.2026



9

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
-----------------------	------------

4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom, Gas
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	-
Zufahrt:	Direkt vom öffentlichen Gut (Amraser Straße und weiter über die Gst. 3040).
Parkmöglichkeiten:	KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage sowie öffentliche Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck.

⁹ Auszug tiris maps Kataster per 18.06.2026

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnhaus
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	2004
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Wohnen

Raumprogramm lt. Parifizierung	Geschoß	Fläche in m ²
Abstellraum	EG	2,66
Bad	EG	7,56
Gang	EG	4,47
Küche	EG	11,48
Vorraum	EG	11,23
WC	EG	1,93
Zimmer	EG	10,24
Zimmer	EG	10,35
Zimmer	EG	10,49
Zimmer	EG	12,17
Zimmer	EG	27,75
Summe Nutzfläche	EG	110,33
Terrasse	EG	10,00
Terrasse	EG	17,18
Grünfläche	EG	186,10
PA 05/06 Abstellraum	DG	21,90
KFZ-Tiefgaragenplatz TG SP 05	UG	12,81

5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, wird davon ausgegangen, dass die bauliche Ausführung des Gebäudes entsprechend den erteilten behördlichen Bewilligungen erfolgt ist. Die Prüfung und Beurteilung der Konsensmäßigkeit obliegt ausschließlich der zuständigen Baubehörde.

Die gegenständliche Wohnanlage wurde auf Grundlage des im Jahr 2004 erteilten Baubescheides errichtet. Das Gebäude gliedert sich in ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Aus dem Änderungsbescheid 2005 wird festgestellt, dass die ursprünglich geplanten Wohnungen Top 5 und 6 zur gegenständlichen 4 Zimmerwohnung zusammengelegt wurden. Ebenso wurden bauliche Änderungen an anderen Topeinheiten vorgenommen. Die Gesamtzahl der Wohnungen blieb lt. Bescheid unverändert.

Im Kellergeschoss befinden sich die technischen Anlagen des Gebäudes, allgemeine Infrastrukturf Flächen sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 27 Stellplätzen, bestehend aus sieben geschlossenen Garagenboxen und 20 offenen PKW-Abstellplätzen. Einer der Stellplätze wurde behindertengerecht ausgeführt.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 23 Wohneinheiten. Davon befinden sich sechs Wohnungen im Erdgeschoss, jeweils acht Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie eine Wohnung im Dachgeschoss. Darüber hinaus ist im Dachgeschoss ein ausgebauter Dachraum vorhanden, welcher als Lagerabteile den Wohnungen zugeordnet wurde.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone beziehungsweise Terrassen. Den Erdgeschosswohnungen sind zusätzlich jeweils abgegrenzte Eigengärten zugeordnet.

Der Hauszugang erfolgt von Westen direkt von der Amraser Straße.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein innliegendes Treppenhaus sowie einen Personenlift vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß.

Die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit Top 05/06 befindet sich im Erdgeschoss, ist nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet und verfügt laut Nutzwertgutachten über eine Nutzfläche von 110,33 m² zzgl. Terrassen und Eigengarten.

Von der Wohnungseingangstür führt der Gang, in welchem sich die Garderobe befindet, zum Vorraum. Vom Vorraum aus rechter Hand gesehen befindet sich der Wohnbereich mit offener Küchenzeile und Essbereich. Der Wohnbereich ist nach Süden und Westen orientiert. Dem Raum vorgelagert befindet sich die von Westen nach Süden gezogenen, überdachte Terrasse sowie der Garten. Die Planunterlage zum Änderungsbescheid 2005 zeigt statt dem jetzigen Wohnbereich ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer u. WC. Die Küche wurde separat dargestellt. Dies entspricht nicht dem aktuellen Zustand.

Vom Vorraum linker Hand führt der Gang zu den Schlafzimmern, sowie dem Badezimmer, dem separaten WC und dem Abstellraum. Dem südöstlichen Schlafzimmer ist ebenfalls eine Terrasse nach Süden vorgelagert mit direktem Zugang in den Garten.

Sämtliche Verkehrsflächen (Gang, Vorraum) sowie der gesamte Wohnbereich wurden mit einem großformatigen keramischen Bodenbelag versehen. In den Schlafräumen wurde ein Parkettboden verlegt.

Sämtliche Wände und Decken in der Wohnung sind verputzt und weiß gemalt. Das Badezimmer und WC ist am Boden und an den Wänden raumhoch verfliest. Die Sanitärausstattung im Badezimmer besteht aus Badewanne mit Armatur, einer Dusche mit Armatur, einem Waschbecken mit Armatur und einem Waschmaschinenanschluss. Der E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Die Türstöcke sind weiße Stahlzargen mit gefälzten furnierten Holztürblättern. Alle Schlaf- und Aufenthaltsräume sind natürlich belichtet und belüftet. Das WC und der Abstellraum sind

innenliegend und verfügen über eine mechanische Entlüftung. Die Raumhöhe im Wohnraum und Schlafräum beträgt rd. 2,50 M. Die Raumhöhe im Gang und Vorraum misst aufgrund der abgehängten Decke mit Deckenspots 2,40 M.

Die Terrassen sind überdeckt. Auf den Terrassen wurden Betonplatten verlegt. Ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen aus Holz wurde an der Ostwestgrenze des Eigengartens errichtet.

Im Dachgeschoß befindet sich das zugeordnete Lager- bzw. Parteienabteil im Ausmaß von rd. 20 m².

Der KFZ-Stellplatz Top SP 05 im Ausmaß von rd. 13,00 m² befindet sich in der hauseigenen Tiefgarage. Die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt erfolgt über eine überdachte Rampe an der Ostseite der Wohnanlage. Die Tiefgarage ist durch ein elektrisches Sektionaltor abgeschlossen.

Aufgrund des Lokalaugenscheins sowie der Hausverwaltungsunterlagen wird festgestellt, dass die Wohnanlage im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden Bauzustand aufweist.

Die gegenständliche Wohnung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Naturgemäß zeigen sich Gebrauchsspuren an Wänden und Böden. Die Grundausstattung der Sanitärräume grundsätzlich zeitgemäß. Laut Auskunft der Anwesenden ist die Duschtasse undicht. Stabilität und Dichtheit zw. Duschtasse und Duschwand müssen überprüft werden. Aufgrund des Lokalaugenscheins ist anzunehmen, dass hauptsächlich sämtliche Silikonfugen zu erneuern sind.

5.2.1 Bautechnik

Lt. Bautechnischer Beschreibung aus den Einreichunterlagen und Lokalaugenschein wird folgende Bautechnik unterstellt.

Fundament u. Keller	Plattenfundament
Aufgehende Wände	Stahlbeton
Zwischenwände	Nicht tragende - Ziegelwände
Geschoßdecken	Massiv
Dachkonstruktion	Stattel- bzw. Walmdach
Dacheindeckung	Harte Eindeckung - Betondachsteine
Stiege	Stahlbeton
Fenster:	2 Scheiben Isolierverglasung – Kunststofffenster weiß, teilw. als Dreh- Kippfenster ausgeführt, Terrassentür im Wohnbereich ist als Hebeschiebetür, die Terrassentür im südöstlichen Schlafzimmer als Dreh- Kipptür ausgeführt.
Beschattung:	Außenrollläden in allen Wohn- und Schlafräumen incl. Badezimmer, zzgl. einem Außenrollo an der Ostseite der Terrasse vor dem Wohnbereich.

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	zeitgemäß
Heizung:	Fußbodenheizung
Energiequelle:	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	E-Boiler im Badezimmer
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI-Schutzschalter vorhanden

5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Gut - kompakt
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden / Reparaturstau:	Die letzten vorliegenden WE Protokolle stammen aus den Jahren 2019, 2023 und 2026. Hierbei wurde in den Protokollen neben allgemeinen Themen über eine Heizungsumstellung von Öl auf Wärmepumpe bzw. Fernwärme, über die undichte Überdachung der Tiefgaragenabfahrt sowie über undichte Dachfenster berichtet. Die Heizungsumstellung wurde nicht weiterverfolgt, da sich die Heizungsanlage lt. Protokoll 2026 in einem hervorragenden Zustand befindet. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung befindet man sich hinsichtlich der Überdachung der Tiefgaragenabfahrt noch im Anfangsstadium. Es liegen noch keine Kostenvoranschläge für die Sanierung vor. Weiters wurde mitgeteilt, dass eine Teilsanierung des Daches angedacht ist. Die Kosten hierfür liegen zw. 35.000,00 € - 50.000,00 €. Die Angebote werden derzeit geprüft. Weiteres teilte die Hausverwaltung mit, dass in den letzten 5 Jahren Anpassungen hinsichtlich Brandschutzmaßnahmen sowie ein Feuerbesuch durchgeführt wurde. Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden. In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurden naturgemäß Gebrauchsspuren erkannt. Die Silikonfugen im Sanitärraum sind zu erneuern, die Dichtheit der Duschtasse ist zu prüfen, kleinflächige Verputzarbeiten an Wänden und Mauerkanten und Malerarbeiten, der Zylinder der Wohnungseingangstür ist zu tauschen sowie das Abschleifen bzw. Ausbessern der Parkettböden in einzelnen Schlafräumen stehen an.

	Für die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen werden Kosten in der Höhe von pau. 5.000,00 € in der Bewertung in Abzug gebracht. Die Umsetzung und die Kosten hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nicht exakt einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Sanierungen sehr unterschiedlich um. Darüber hinaus werden keine gesonderten Abschläge angesetzt, der Zustand der Wohnung aufgrund des Alters wird in der Bewertung über die Alterswertminderung berücksichtigt.
--	--

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Bestandsverhältnisse:	Kein Bestandsverhältnis - Eigennutzung
Betriebskosten:	Laut aktueller Vorschreibung 2026 der Hausverwaltung, betragen die mntl. Betriebskosten 321,13 €. Die mntl. Heizkosten betragen 105,91 € /m². Die anteilige mntl. Rücklagenbildung beträgt derzeit 161,60 €. Somit liegen die derzeitigen mntl. laufenden Kosten bei 588,64 €. Umgerechnet auf die Wohnfläche bedeutet dies incl. Rücklage 5,34 € /m². Für den KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage betragen die mntl. Betriebskosten 13,39 € zzgl. 7,34 € Rücklagenbildung. Somit gesamt 20,73 €. Die vorgenannten laufenden Kosten bewegen sich derzeit im mittleren Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe. Heizkosten und Warmwasserkosten sind je nach Nutzerverhalten verbrauchabhängig.
Rücklage:	Laut Abrechnung der Instandhaltungsrücklage 01-12/25 der Hausverwaltung betrug der Rücklagestand zum 31.12.2025 gerundet 51.800,00 €. Der Rücklagestand zum 22.06.2026 vorbehaltlich Umbuchungen beträgt 58.360,00 €. Die jährliche Rücklagenzuführung beträgt 25.000,00 €. Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen großen Sanierungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durch die Rücklage gedeckt werden können.
Zubehör – Inventar:	In der Wohnung ist eine Küche bestehend aus Unter- und Oberschränken samt Geräten eingebaut. Hierbei handelt es sich

	jedoch um kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Inventar. Wohnungen im Wiederverkauf werden zum größten Teil mit Einbauküchen verkauft, welche jedoch im Verkaufspreis einer Wohnung, so es sich nicht um neuwertige oder sehr hochwertige Einbauküchen handelt, enthalten sind. Lose Fahrnisse wie Bett, Schrank, Couch etc. werden nicht berücksichtigt. Inventar ist immer eine Geschmacksache. Der Wert des Zubehörs wird im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral gesehen.
Gartenhaus/Geräteschuppen:	Ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen aus Holz wurde an der Ostwestgrenze des Eigengartens errichtet. Eine Zustimmung durch die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. eine Bauanzeige für die Errichtung des Gartenhauses liegt nicht vor. Explizit darauf hingewiesen wird, dass lt. Wohnungseigentumsvertrag die Errichtung von privaten Gartenhäusern und Komposttonnen unzulässig ist. Der Wert des Gartenhauses wird im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral gesehen.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Allgemeines

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 (1) ist sofern durch Gesetz oder Rechtskraft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 (2) LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 (3) LBG).

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind unter §§ 4 - 6 das Vergleichswert-, das Ertragswert- sowie das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren angeführt, § 3 (1) definiert jedoch explizit alle Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, als zulässig.

- § 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).
- § 5 (1) LBG: Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
- § 6 (1) LBG: Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Nach den Gesichtspunkten der Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft erwerben wollen, sind die Bewertungsverfahren auszuwählen. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert als Verkehrswert heranzuziehen bzw. zu betrachten. Bei Anwendung von mehreren Verfahren (Sach- und Ertragswert), ist jener Wert gemäß § 7 LBG abzuleiten, welcher sich aus dem redlichen Geschäftsverkehr ergibt. Der Sachverständige hat auf Grund seiner beruflichen Erfahrung und dem Einsatz seines Fachwissens, in Bezug auf die Kenntnis der Marktlage am Realitätenmarkt, die ermittelten Werte aus den anerkannten Verfahren, dem einen oder anderen Zwischenwert anzunähern.

Dieses Ergebnis ist vom Sachverständigen auf Grund des von ihm kontinuierlich beobachteten und hinlänglich bekannten Marktverhältnisses am Realitätenmarkt einer kritischen Begutachtung zu unterziehen und den bzw. die ermittelten Werte anzupassen. Diese Werte können nach oben und auch nach unten korrigiert werden.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es wird davon ausgegangen, dass potentielle Käufer der gegenständlichen Liegenschaft, das Objekt zur Eigennutzung erwerben werden. Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. (ÖNORM B1802-1).

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und bei Wohnungen, welche nicht der Ertragserzielung dienen angewendet. Darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbaren Pachtansätze vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann.

Der Sachwert ist in Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert des Gebäudes.

6.3.1 Gebäudebewertung

Die Neubaukosten werden nach der m²- Wohnfläche berechnet. Das heißt unter Wohnfläche versteht man die beheizbare und anrechenbare Netto-Raumfläche der Räume im Wohnungsverband. Zubehörräume wie Keller, Lager, Wachräume Dachböden etc. sowie Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche und werden als Nebenflächen gewertet. Die Grundflächen von Balkonen, gedeckten Freisitzen und Terrassen werden separat berechnet. Hier wird ein Viertel der Herstellungskosten, welche für die Wohnfläche angesetzt wurde herangezogen. Als Grundlage für die Herstellungskosten wurden die empfohlenen Herstellungskosten des Gerichtssachverständigenverbandes aus 2025 herangezogen. Hier werden Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude in normaler Ausstattungsqualität von 4.000,00 €/m² angegeben.

Anmerkung: Die Herstellungskosten verstehen sich incl. Umsatzsteuer und umfassen die Bauwerkskosten selbst, und beinhalten die anteiligen Baunebenkosten wie Planungs- und Projektnebenleistungen.

6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Parameter:	Erläuterung	Angabe in Jahren
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Mehrwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen) 60 - 70 Jahren ¹⁰ 70 - 80 Jahren ¹¹ 60 - 80 Jahren ¹²	80
Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	2004
Bewertungstichtag im Jahr		2026
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Σ	58

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bzw. maßgeblichen Sanierung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren

¹⁰ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

¹¹ Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

¹² Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

Nutzung. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Aufgrund des Lokalaugenscheins vor Ort und der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohn- und Geschäftshauses unterstellt die Sachverständige eine Restnutzungsdauer für die Einheit von 58 Jahren.

6.3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Die recherchierten Grundstückspreise in der Umgebung haben kein klares Bild ergeben und konnte aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit und Baudichten nicht mit dem gegenständlichen Grundstück verglichen werden.

Verkaufspreise sind maßgeblich von der Lage, Größe, Widmung, Baudichte und der Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Grundstücks abhängig.

Die Sachverständige hat sich mittels indirekter Bodenwertermittlung an den möglichen Bodenwertanteil herangerechnet.

Zusammenfassung		
Verkaufserlös	15.438.100,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten	10.076.905,60 €	65,27 %
Residuum	5.361.194,40 €	34,73 %
Residuum gerundet	5.361.194,00 €	34,73 %

Berechnung des tragbaren Bodenwertes		
Grundstücksfinanzierungszeitraum	48 Monate	
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	4,000 %	
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	4,600 %	
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer		
Abgezinster Bodenwert		4.582.771,44 €
Rechtskosten	4,600 %	201.536,79 €
Kalkulatorischer Bodenwert		4.381.234,65 €

Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche	1.458,61 m ² Nutzfläche	3.003,71 €
Grundstückspreis je m ²	1.385,00 m ² Grundfläche	3.163,35 €

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der möglichen verkaufbaren Nutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Bodenwertanteil je m² Grundfläche von rd. 3.100,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von 348.121,62 € für die gegenständliche Einheit Top W 05/06 incl. Gartenfläche u. KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Preis plausibel ist und in der Berechnung verwendet wird.

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO Tirol weist Grundstückspreise in guten bis sehr guten Lagen in Innsbruck Stadt von 1.300,67 € - 1.893,38/m² aus. Angemerkt wird, dass es sich hierbei immer um Durchschnittspreise handelt welche ein Jahr im Nachhinein, und um Baugrundstücke zw. 600-800 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser handelt. Der Immobilienpreisspiegel ist daher im gegebenen Fall nicht sinnvoll anwendbar.

Von diesem anteiligen Bodenwert wird üblicherweise noch der Bebauungsabschlag in Abzug gebracht. Im gegenständlichen Fall wird auf einen zusätzlichen Bebauungsabschlag verzichtet. Alle wertrelevanten Faktoren wurden bereits in der indirekten Bodenwertermittlung berücksichtigt.

7. Ergebnis der Wertindikation

7.1.1 Bodenwert

Grundstück Nr. 1644/4, Grundfläche

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.385,00 m² Grundfläche à 3.100,00 4.293.500,00

davon anteilig W 05/06 incl. SP 05
138 / 1.702 Anteile **348.121,62**

Bodenwerte **348.121,62**

7.1.1 Bauwert

Top 05/06 4 Zi.Wohnung mit Garten

Baujahr 2004, Alter des Objektes 22 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 58 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnfläche

110,33 m² à 4.000,00 441.320,00

überdeckte Terrassenflächen

27,18 m² à 1.000,00 27.180,00

Neubauwert **468.500,00**

Bauwert

Neubauwert 468.500,00

28,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -131.180,00

Bauwert zum Stichtag 23.06.2026 **337.320,00**

KFZ-Tiefgaragenplatz SP 05

Baujahr 2004, Alter des Objektes 22 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 58 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

KFZ Stellplatz SP 05

12,81 m ² à 2.000,00	25.620,00	
Neubauwert	25.620,00	
<u>Bauwert</u>		
Neubauwert	25.620,00	
28,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-7.174,00	
Bauwert zum Stichtag 23.06.2026	18.446,00	
Bauwerte		355.766,00
7.1.2 Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	348.121,62	
Bauwert	355.766,00	
Zwischensumme	703.887,62	
0,71 % Abwertung (1)	-5.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		698.887,62
(1) Abwertung		
div. Sanierungsmaßnahmen lt. Pkt. 5.3	-5.000,00	
7.2 Verkehrswert		
Sachwert	698.887,62	
Verkehrswert zum 23.06.2026 (gerundet)		698.900,00

8. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802-1 nimmt die Sachverständige ihre Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass vorstehender Verkehrswert einer Schätztoleranz von $\pm 10\%$ unterliegt. Überdies wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu realisieren ist. Ein angemessener Verwertungszeitraum für die Liegenschaften wird wie folgt festgesetzt: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen 6 Monate bis 1 Jahr, Büro- u. Gewerbeobjekte: ca. 1 – 2 Jahre, **Spezialliegenschaften:> 2 Jahre**

Darüber hinaus wird für vorstehenden Verkehrswert ein funktionierender Markt mit min. 15 Interessenten angenommen.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der rechnerische Wert kritisch zu würdigen und im Bedarfsfall um eine Marktanpassung an den vorherrschenden Immobilienmarkt durch Zu- oder Abschläge anzupassen.

Der vorstehende Verkehrswert versteht sich incl. KFZ-Stellplatz SP 05 in der Tiefgarage.

Der rechnerische Wert des KFZ-Stellplatzes ergibt 25.620,00 € und wird aufgrund von Erfahrungswerten der Sachverständigen mit 36.000,00 € derzeit möglichem Verkaufspreis in dieser Lage angesetzt. Das bedeutet nach Abzug von 36.000,00 € einen Verkehrswert für die Wohnung W 05/06 incl. Zubehör (Dachbodenabteil u. Gartenfläche) lt. Nutzwertgutachten von 662.900,00 €. Das rechnerische Ergebnis ergibt einen Verkaufspreis von 6.000,00 €/m² Wohnfläche ohne KFZ-Stellplatz.

Lt. Bezirksanalyse 2025 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit gutem bis sehr guten Wohnwert in der Höhe von 4.914,00 € - 5.677,00 €/m² genannt.

Laut Marktbericht 2026 (Wohnen und Wirtschaften in Innsbruck), werden gebrauchte Wohnungen im Bezirk Innsbruck Stadt in der Höhe von durchschnittlich 5.444,00 €/m² Wohnnutzfläche angegeben. Darauf hingewiesen wird, dass es sich um durchschnittliche Preise handelt und die Durchschnittswerte über alle Stadtteile von Innsbruck gesehen werden.

Die aktuelle Recherche durch die Sachverständige hinsichtlich Transaktionen in unmittelbarer Umgebung (9 Vergleichswerte innerhalb von 500 m) zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb der letzten 4 Jahre ergaben einen durchschnittlichen Verkaufspreis von gerundet 6.100,00 €/m² Wohnfläche. Alle Vergleichswerte wurden um den Verkaufspreis des KFZ-Stellplatzes bereinigt. Die Vergleichspreise wurden mit einem Valorisierungsfaktor von 0,89 % auf den Bewertungstichtag valorisiert.

Dem Gerichtsauftrag entsprechend, hält die Sachverständige fest, dass es zweckdienlich ist den KFZ-Stellplatz mit der Wohnung zu verkaufen.

Aufgrund der Erfahrung werden Wohnungen in dieser Art und Größe im städtischen Bereich mit eigenem KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage nicht zwangsläufig zu einem höheren Preis, jedoch leichter verkauft. Die Überlegung eines Kaufinteressenten geht dahin, dass wenn kein Eigenbedarf besteht der KFZ-Stellplatz gut vermietet werden kann.

Die Sachverständige hat mit Hilfe des Sachwertverfahren den Wert der Liegenschaft bestimmt und erhebt diesen Wert, unter Berücksichtigung des ihr hinlänglich bekannten und kontinuierlich beobachteten Immobilienmarktes, zum Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** für die 4-Zimmer-Wohnung Top 05/06 mit 132/1702 Anteile zzgl. KFz-Stellplatz SP 05 mit 6/1702 Anteile in EZ 1317, in A- 6020 Innsbruck, Amraserstraße 117, Katastralgemeinde 81102 Amras wird zum Wertermittlungstichtag 23. Juni 2026 auf (gerundet)

698.900,00 EURO

(in Worten: sechshundertachtundneunzigtausendneunthunderteuro)

geschätzt.

Der Wert des Zubehörs, siehe unter Pkt. 5.3. beschrieben, wird mit 0,00 € bewertet.

Die allg. beeidete
gerichtlich und zertifizierte Sachverständige



Kathrin Reitz MSc. MRICS

9. Bilddokumentation



Abbildung 1 – Ansicht Nordost



Abbildung 2 – Ansicht Süd



Abbildung 3 – Zugang Wohnhaus im Westen



Abbildung 4 – Tiefgaragenrampe

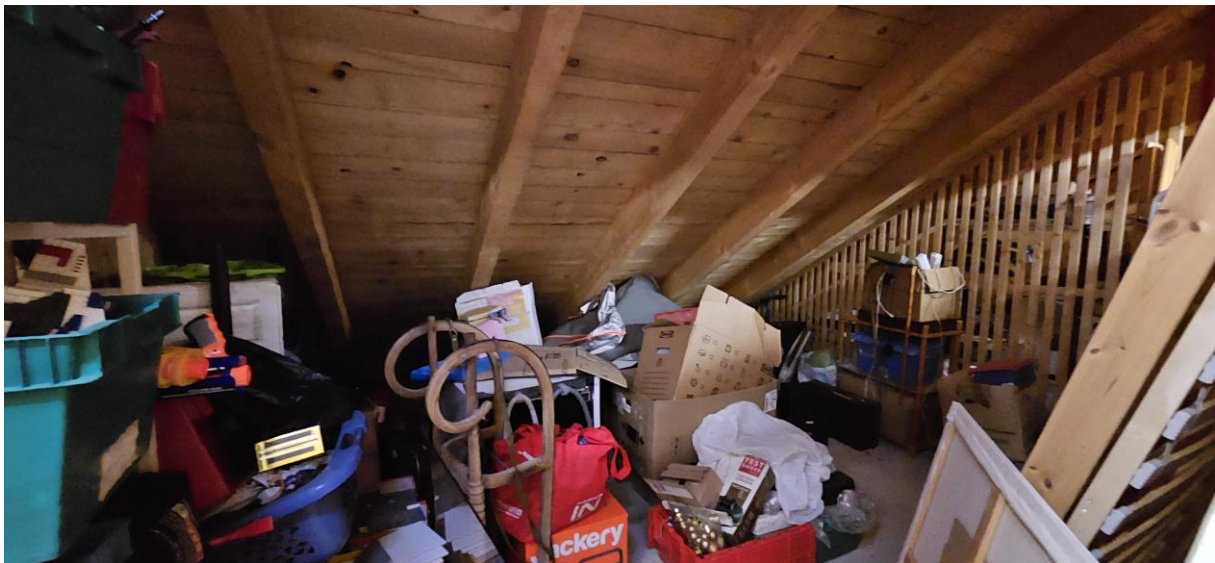


Abbildung 5 – PA 05/06 im Dachgeschoß



Abbildung 6 – KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage SP 05



Abbildung 7 – Wohnungseingang



Abbildung 8 – Wohnbereich



Abbildung 9 – offene Küche im Wohnbereich



Abbildung 10 – Zimmer 1



Abbildung 9 – Badezimmer



Abbildung 10 – Zimmer 2



Abbildung 11 – Zimmer 3



Abbildung 12 – Zimmer 4



Abbildung 13 – separates WC innenliegend



Abbildung 14 – Abstellraum innenliegend



Abbildung 14 – Terrasse mit Garten nach Südenosten



Abbildung 14 –Garten mit Sicht nach Westen

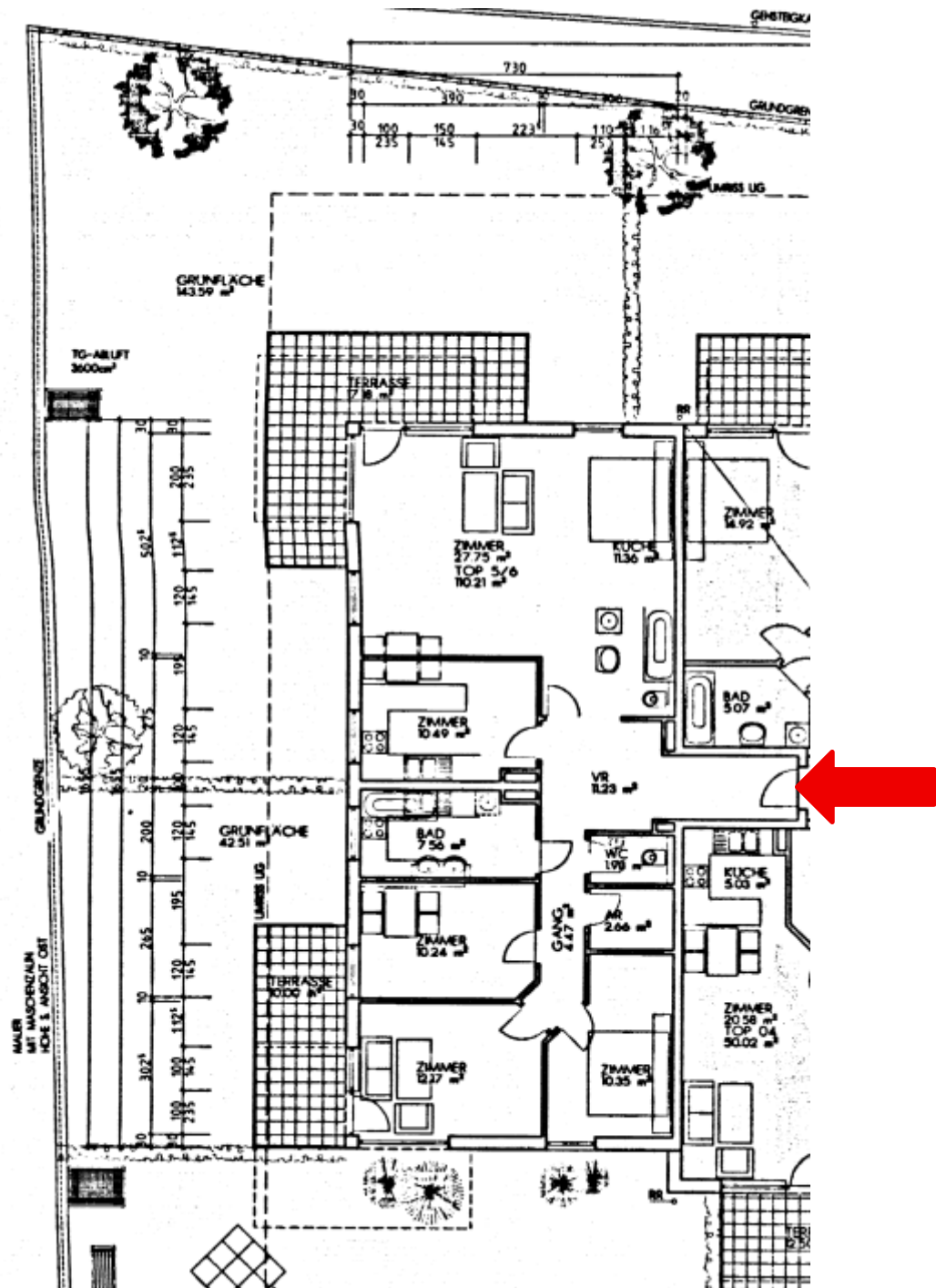


Abbildung 15 – Grundriss aus Einreiplanung 2005 Wohnung W05/06

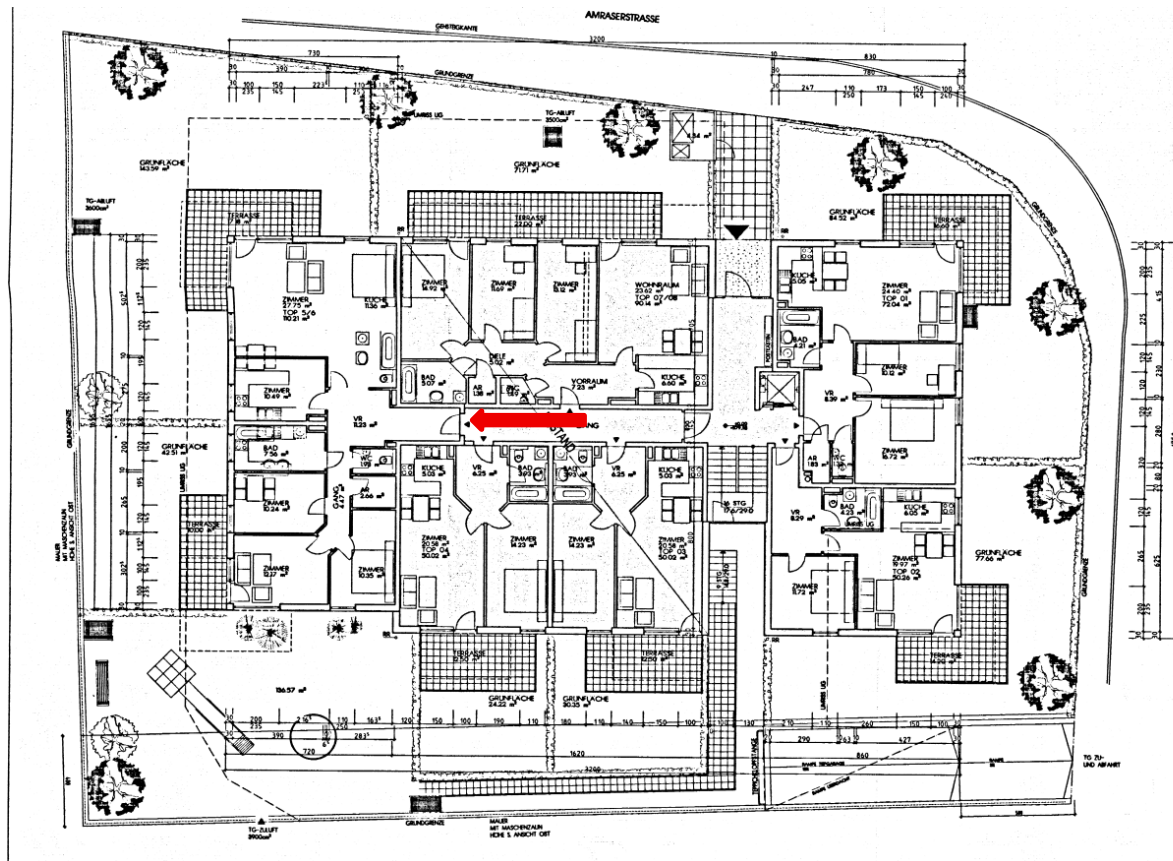


Abbildung 15 – Geschoßübersicht aus Einreichplanung 2005 Wohnung W05/06

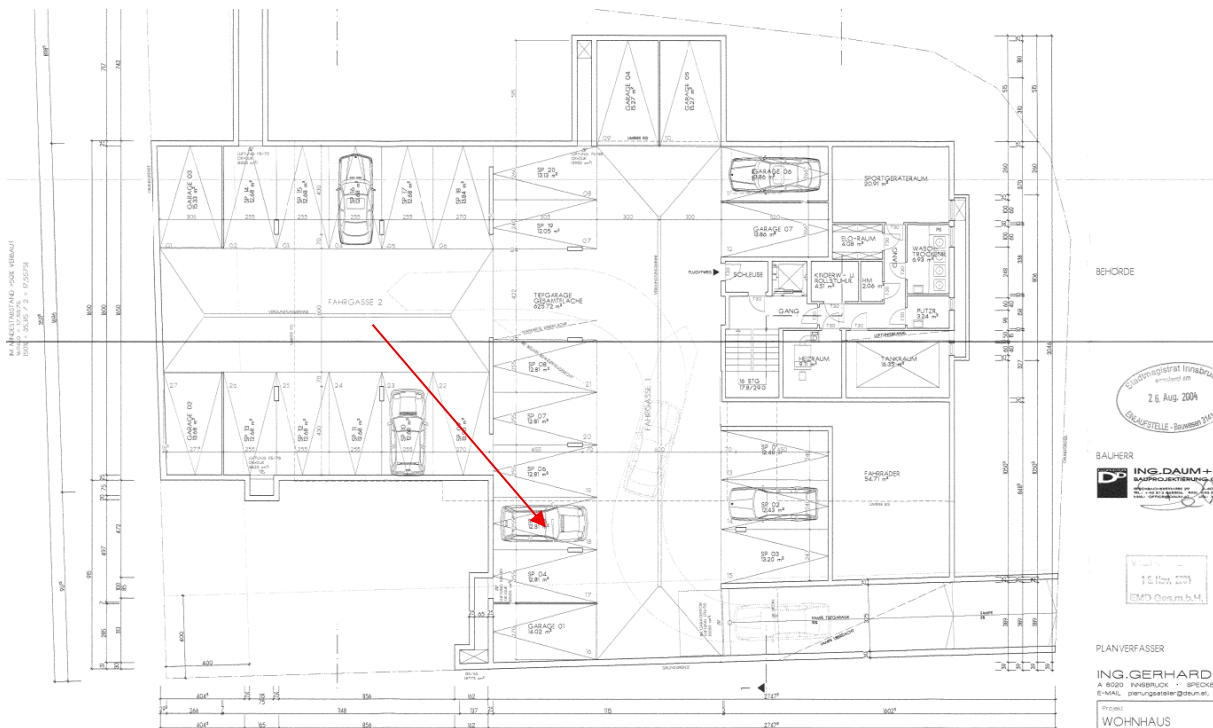
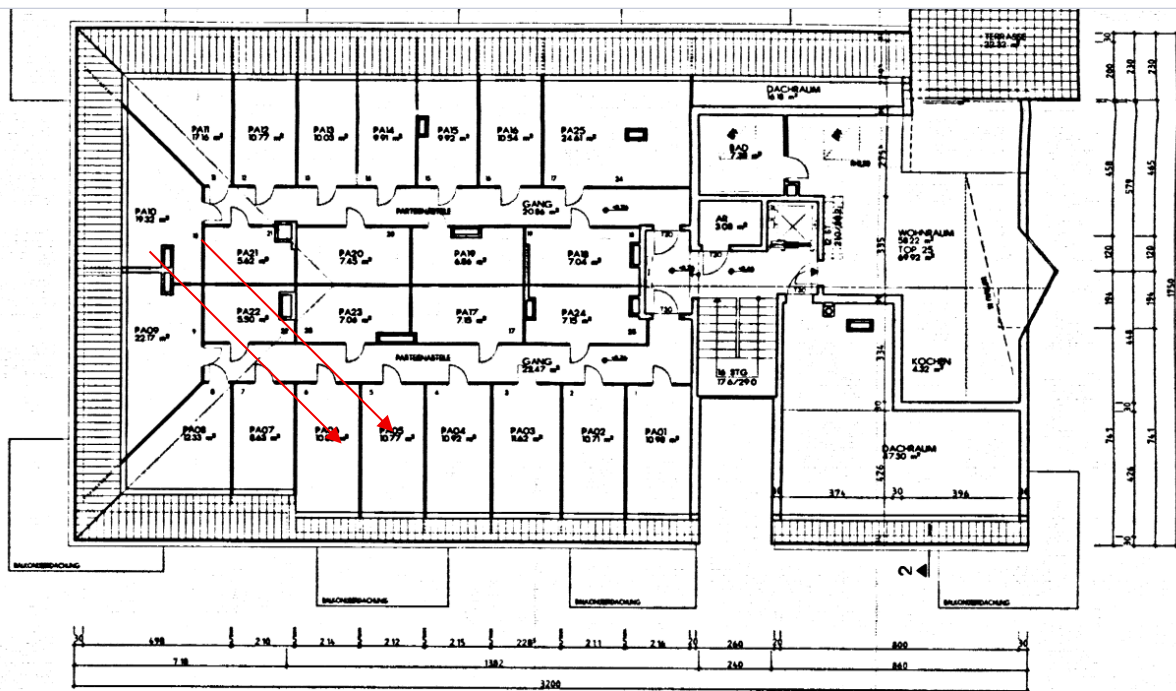
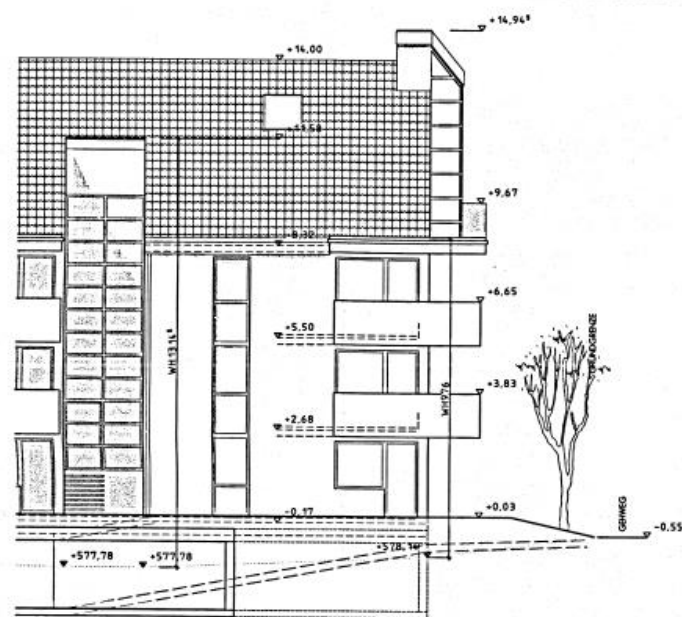


Abbildung 16 – Grundriss aus Einreichplanung – KFZ SP 05

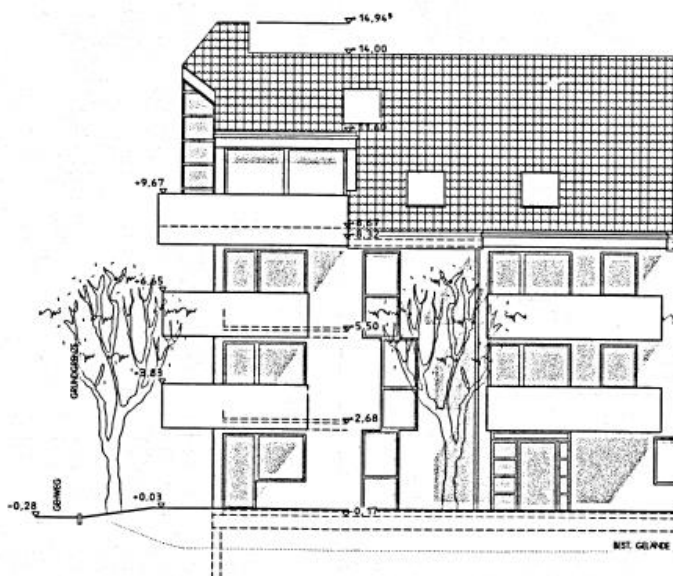


DACHGESCHOSS

Abbildung 17 – Grundriss aus Einreichplanung - DG Lagerabteil PA 05/06



OST



WEST

BEHÖRDE



Stadt Innsbruck
Baurechtsamt
Gebühren gemäß
Gebührensatz
vorgeschrieben

BAUHERR



Stadtmaistrat Innsbruck
Auf diesem Plan bescheidet sich der Ba. Bereich
VOM 01.07.2005 bis 31.12.2005



PLANVERFASSER

ING. GERHARD DAUM PLANUNG
A 6020 INNSBRUCK • SPECKBACHERSTRASSE 29 • TEL 0512 / 60 66 06
E-MAIL: planung@gerhard-daum.at, office@gerhard-daum.at INTERNET

Projekt
WOHNHAUS
AMRASERSTRASSE 117 - UMBAU

Stand	06.07.2005	M 1 : 100	Änderungen
Revisur	06.07.2005	M 1 :	
gezeichnet		M 1 :	

Abbildung 18 – Ansicht aus Einreichplanung Umbau 2005