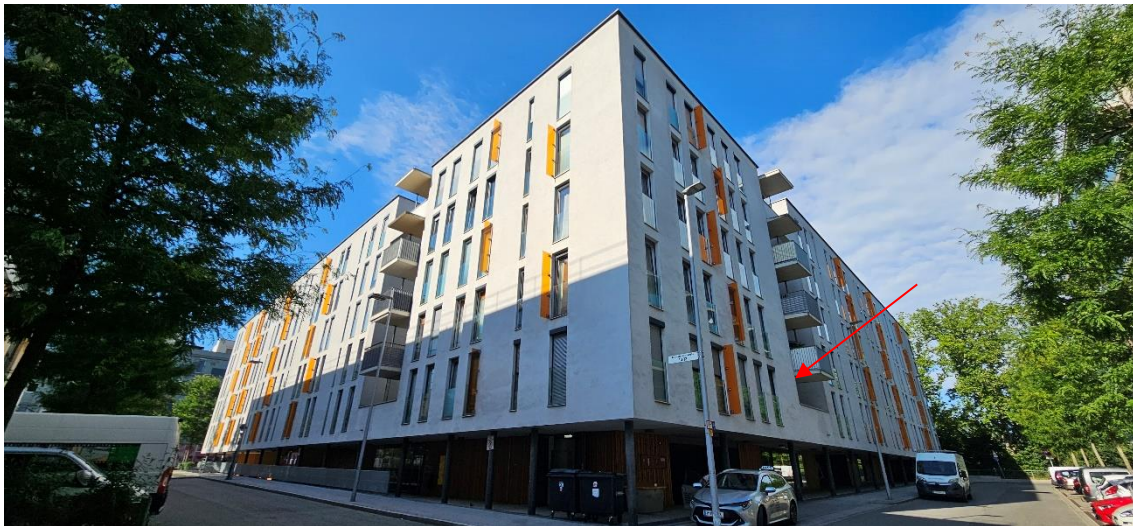


VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: 3 Zi-Wohnung mit Kellerabteil und PKW-Stellplatz
GZ.: 20 E 16/25d (führender Akt) 20 E 23/25h (Beitrittsakt)
Eigentümer: Tayip Ünsal, geb. 01.05.1971,
Fatma Ünsal, geb. 10.07.1974,
Datum: 18.07.2025

über die 3 Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil (84/4643 Anteile) und PKW-Stellplatz (7/4643 Anteile) in EZ 1723 in **6020 Innsbruck, Adele-Obermayr-Straße 8.**



Katastralgemeinde: 81125 Pradl
Grundstücksnummer: 3104/1
Grundbuch: BG Innsbruck
Einlagezahl: 1723
Wertermittlungstichtag: 02.07.2025

Verkehrswert: 487.000,00 EURO
(in Worten: vierhundertsiebenundachtzigtausendeuro)

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:	20 E 16/25d (führender Akt) 20 E 23/25h (Beitrittsakt)
Betreibende Partei:	Eigentümergeinschaft. Adele-Obermayr-Str. 6 -12/ EZ 1723, KG 81125 Pradl vertr.d. Neue Heimat als Hausverwalter Gumpstrasse 47 6020 Innsbruck vertr.d.d. NHT als Verwalter
Vertreten durch:	Dr. Hans Christian LASS Museumstraße 21/III 6020 Innsbruck Rechtsanwalt
Beigetretende betreibende Partei:	Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Sparkassenplatz 1 6020 Innsbruck
Vertreten durch:	Dr. Helfried Penz Innstraße 59 6020 Innsbruck
Verpflichtete Partei:	Tayip Ünsal, geb. 01.05.1971 Adele-Obermayr-Straße 8/Top 65 6020 Innsbruck Fatma Ünsal, geb. 10.07.1974 Adele-Obermayr-Straße 8/Top 65 6020 Innsbruck
Eigentümer lt. Grundbuch:	Tayip Ünsal, geb. 01.05.1971 Adele-Obermayr-Straße 8/Top 65 6020 Innsbruck Fatma Ünsal, geb. 10.07.1974 Adele-Obermayr-Straße 8/Top 65 6020 Innsbruck mit je 84/9286 Anteilen verbunden an der Wohnungseigentumseinheit W 65 inkl. Kellerabteil und je 7/9286 Anteile an PKW-Stellplatz TP 14
Auftragsdatum:	30.04.2025

Lokalausgangsschein:	Befundaufnahme 04.06.2025/09.00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt. Befundaufnahme 02.07.2025/09.00 Uhr konnte durchgeführt werden.	
Bewertungsstichtag:	02.07.2025	
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. 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:	3 Zi-Wohnung W 65 inkl. Kellerabteil 84/4643 Anteile, und PKW-Stellplatz TP 14 in der Tiefgarage 7/4643 Anteile in der EZ 1723, KG 81125 Pradl. Das mit der Wohnung verbundene Zubehör sprich Einrichtungen sind im gegenständlichen Fall nicht gesondert berücksichtigt, da es nicht wertrelevant ist.	
Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	1.959 m ²	
Grundstückslage:	Gut	
Gebäudeart:	Wohnanlage	
Baujahr:	2005	
Nutzung:	Wohnen	
Bauart:	Massivbauweise	
Verkehrswert für die 3 Zi.-Wohnung Top W 65 inkl. Kellerabteil zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025	457.000,00 EURO	
Verkehrswert für den PKW-Stellplatz TP14 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025	30.000,00 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 Lokalausgangs wird unterstellt. Dem Gutachten können ausschließlich die zum Besichtigungszeitpunkt ersichtlichen Sachverhalte zugrunde gelegt werden. Nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe wurden nicht untersucht. Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht offensichtlich erkennbar oder nur durch dauerhafte Beobachtung der Liegenschaft feststellbar sind, können nicht verifiziert werden. Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen wird unterstellt.

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.

Sämtliche der Bewertung zu Grunde gelegten Flächen sind entweder aus behördlichen Unterlagen, den übergebenen Plänen, Behördenauskünfte, den Angaben des Auftraggebers oder der Parteien, 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. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Verkehrswertermittlung wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt mit einer Bewertungssoftware, die im Anhang eingefügten Fotos zur Liegenschaft wurden von der Sachverständigen am Besichtigungstag gemacht. Die Rechenwerte sind in Euro, die Flächenmaße in Quadratmetern angegeben. Das Gutachten versteht sich incl. mit der Einheit fix verbundenen techn. Einrichtung und eingebautem Inventar. Sonstige bewegliche Fahrnisse wurden nicht berücksichtigt.

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 41 Seiten, davon 8 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 1723	13
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	15
3.3 Flächenwidmung	17
4. Grundstück Beschreibung.....	18
4.1 Makro-Grundstückslage	18
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	19
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks	20
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	21
5. Gebäudebeschreibung	22
5.1 Gebäudeeckdaten	22
5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung	22
5.2.1 Bautechnik.....	24
5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung.....	24
5.3 Gebäudezustand	24
5.4 Sonstige Informationen zum Objekt.....	25
6. Verkehrswertermittlung.....	27
6.1 Allgemeines.....	27
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
6.3 Sachwertverfahren	28
6.3.1 Gebäudebewertung	28
6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	28
6.3.3 Bodenwertermittlung	29

Ergebnis der Wertindikation	30
6.3.4 Bodenwert	30
6.3.1 Bauwert	30
6.3.2 Sachwert der Liegenschaft	31
6.4 Verkehrswert	31
 7. Zusammenfassung	 32
 8. Bilddokumentation	 34

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. 02.07.2025 Auskünfte des Bauamtes Email v. 21.05.2025 der Landeshauptstadt Innsbruck Gemeindeabgaben Örtliche Feststellungen Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch Grundbuchauszug v. 02.05.2025 Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 28.06.2025 Tiris-Abfrage – Kataster v. 28.06.2025 Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 28.06.2025 Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v. 28.06.2025 eHORA-Abfrage v. 28.06.2025 Baubescheid Zl. III-2258/2005/RR/St v. 02.12.2005 Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage Bescheid Zl. III-14158/2007-BFP v. 24.10.2007 Benützungsbewilligung TZ 6150/2006 Schuldschein - Veräußerungsverbot TZ 11155/2006 Dienstbarkeitsvertrag TZ 9586/2007 Pfandurkunde TZ 10718/2007 Nutzwertgutachten TZ 10718/2007 WE-Vertrag TZ 13206/2007 Kaufvertrag Betriebskostenabrechnung 2023 Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025 Protokoll der Eigentümerversammlung v. 23.04.2025 Energieausweis vom 20.08.2019
Termin des Lokalausweises:	02.07.2025
Teilnehmer am Lokalausweis:	Herr Tayip Ünsal

	Gerichtsvollzieherin Schlüsseldienst Haid SV Kathrin Reitz
Umfang der Besichtigung:	Die Wohnung inkl. Kellerabteil und KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage konnten frei besichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Erscheinungsbildes zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins erfolgt. Es wurde keine Prüfung hinsichtlich Statik sowie nicht sichtbarer Bauteile und Baustoffe vorgenommen. Die ordentliche Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wie elektrische Leitungen und sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen wird vorgesetzt und unterstellt.
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	Lt. Email vom 21.05.2025 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben und Vorschreibungen 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 81125 Pradl
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1723

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Ünsal ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5208/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

TP:TIEFGARAGENPLATZ-PKW

Plombe 5614/2025

Plombe 5635/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3104/1	G	GST-Fläche	*	1959
		Bauf.(10)		958
		Gärten(10)	1001	Adele-Obermayr-Straße 6
				Adele-Obermayr-Straße 10
				Adele-Obermayr-Straße 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 13686/2005 Eröffnung der Einlage für Gst 3104/1 3107/1 aus EZ 1717
- 3 a 11155/2006 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 3108 in EZ 1719 für Gst 3104/1
- 4 a 11155/2006 Recht der Errichtung, Erhaltung und des Betreibens von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf Gst 3108 in EZ 1719 für Gst 3104/1
- 5 a 11155/2006 Recht der Nichterrichtung einer Abzäunung auf Gst 3108 in EZ 1719 für Gst 3104/1
- 6 a 11155/2006 Recht des Gehens auf Gst 3108 in EZ 1719 für Gst 3104/1
- 7 a 10718/2007 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1
- 8 a 10718/2007 Recht des Gehens auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1
- 9 a 10718/2007 Recht der alleinigen Benützung des Fahrradraumes auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1
- 10 a 10718/2007 Recht der Mitbenützung des Hausmeisterraumes auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1
- 11 a 10718/2007 Recht der Mitbenützung der Besucherstellplätze auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1
- 12 a 10718/2007 Recht des Führens von Versorgungs- und Entsorgungszu- und -ableitungen auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1
- 13 a 10718/2007 Recht der Nichterrichtung einer Abzäunung auf Gst 3104/2 in EZ 1717 für Gst 3104/1

- 14 a 10718/2007 Verwalter der Liegenschaft : Neue Heimat-Tirol,
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GmbH, Gumpstraße
47, 6023 Innsbruck
***** B *****
- 149 ANTEIL: 84/9286
Tayip Ünsal
GEB: 1971-05-01 ADR: Adele-Obermayr-Straße 10 6020
a 6150/2006 Veräußerungsverbot
c 10718/2007 Wohnungseigentum an W 65
d 13206/2007 IM RANG 3502/2007 Kaufvertrag 2007-02-23 Eigentumsrecht
e 13206/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 150 ANTEIL: 84/9286
Fatma Ünsal
GEB: 1974-07-10 ADR: Adele-Obermayr-Straße 10 6020
a 6150/2006 Veräußerungsverbot
c 10718/2007 Wohnungseigentum an W 65
d 13206/2007 IM RANG 3502/2007 Kaufvertrag 2007-02-23 Eigentumsrecht
e 13206/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 151 ANTEIL: 7/9286
Tayip Ünsal
GEB: 1971-05-01 ADR: Adele-Obermayr-Straße 10 6020
a 6150/2006 Veräußerungsverbot
c 10718/2007 Wohnungseigentum an TP 14
d 13206/2007 IM RANG 3502/2007 Kaufvertrag 2007-02-23 Eigentumsrecht
e 13206/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 152 ANTEIL: 7/9286
Fatma Ünsal
GEB: 1974-07-10 ADR: Adele-Obermayr-Straße 10 6020
a 6150/2006 Veräußerungsverbot
c 10718/2007 Wohnungseigentum an TP 14
d 13206/2007 IM RANG 3502/2007 Kaufvertrag 2007-02-23 Eigentumsrecht
e 13206/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****
- 3 auf Anteil B-LNR 6 18 22 23 34 38 46 49 56 61 65 bis 78 80
bis 91 105 109 120 125 bis 135 149 bis 152 157 bis
160 169 bis 180
a 6150/2006
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
b 9586/2007 VORRANG von LNR 11 vor 3
c 1782/2008 VORRANG von LNR 105 vor 3
d gelöscht
- 5 a 11155/2006
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt II. lit. a)
Ziff. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst 3104/1 für
Gst 3108 in EZ 1719
- 6 a 11155/2006
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und des Betreibens
von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem Pkt II. lit.
a) Ziff. 2 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst 3104/1
für Gst 3108 in EZ 1719
- 7 a 11155/2006
DIENSTBARKEIT der Nichterrichtung einer Abzäunung gem Pkt
II. lit. a) Ziff. 3 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf
Gst 3104/1 für Gst 3108 in EZ 1719
- 8 a 11155/2006
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes sowie
des Gehens gem Pkt II. lit. a) Ziff. 4
Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst 3104/1 für Gst
3108 in EZ 1719

- 9 a 11155/2006
DIENSTBARKEIT des Gehens gem Pkt II. lit. a) Ziff. 5
Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst 3104/1 für
Stadtgemeinde Innsbruck in Vertretung der Allgemeinheit
- 10 a 11155/2006
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt II. lit. a)
Ziff. 6 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst 3104/1 für
Gst 3106 in EZ 1718
- 11 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT des Fahrens auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 12 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 13 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes sowie des Gehens auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 2 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 14 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT des Führens von Versorgungs- und Entsorgungszu- und -ableitungen auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 3 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 15 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT der alleinigen Benützung des Müllraumes auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 4 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 16 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Heizung auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 5 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 17 a 10718/2007
DIENSTBARKEIT der Nichterrichtung einer Abzäunung auf Gst 3104/1 gem Pkt XIX lit a Ziff 6 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst 3104/2 in EZ 1717
- 18 a 10718/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XIII 1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17

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, es wurden der Sachverständigen keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten im Zuge des Lokalaugenscheines genannt und sind auch keine anderen Hinweise auf derartige im Laufe der Befundaufnahme erfolgt.

¹ Teilauszug aus GB EZ 1723 vom 02.05.2025.

3.1 Büberliche Lasten und Rechte EZ 1723

C-LNR 3 a TZ 6150/2006 Veräußerungsverbot für Land Tirol

Das Veräußerungsverbot für das Land Tirol besteht aufgrund eines durch die derzeitigen Eigentümer für die gegenständliche Wohnung damals im Jahr 2006 gewährten Wohnbauförderungsdarlehens. NICHT

BEWERTUNGSRELEVANT

C-LNR 5 a TZ 11155/2006 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gem. Pkt. II. lit. A) Ziff. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst. 3104/1 für Gst. 3108 in EZ 1719

C-LNR 6 a TZ 11155/2006 Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betreibens von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gem. Pkt. II. lit. A) Ziff. 2 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst. 3104/1 für Gst. 3108 in EZ 1719

C-LNR 7 a TZ 11155/2006 Dienstbarkeit der Nichterrichtung einer Abzäunung gem. Pkt. II. lit. A) Ziff. 3 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst. 3104/1 für Gst. 3108 in EZ 1719

C-LNR 8 a TZ 11155/2006 Dienstbarkeit der Mitbenützung des Kinderspielplatzes sowie des Gehens gem. Pkt. II. lit. a) Ziff. 4 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst. 3104/1 für Gst. 3108 in EZ 1719

C-LNR 9 a TZ 11155/2006 Dienstbarkeit des Gehens gem. Pkt. II. lit. a) Ziff. 5 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst. 3104/1 für Stadtgemeinde Innsbruck in Vertretung der Allgemeinheit

C-LNR 10 a TZ 11155/2006 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gem. Pkt. II. lit. a) Ziff. 6 Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-15 auf Gst. 3104/1 für Gst. 3106 in EZ 1718

C-LNR 12 a 10718/2007 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 3104/1 gem. Pkt. XIX lit. a Ziff. 1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst. 3104/2 in EZ 1717

C-LNR 13 a TZ 10718/2007 Dienstbarkeit der Mitbenützung des Kinderspielplatzes sowie des Gehens auf Gst. 3104/1 gem. Pkt. XIX lit. a Ziff. 2 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst. 3104/2 in EZ 1717

C-LNR 14 a TZ 10718/2007 Dienstbarkeit des Führens von Versorgungs- und Entsorgungszu- und -ableitungen auf Gst. 3104/1 gem. Pkt. XIX lit. a Ziff. 3 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst. 3104/2 in EZ 1717

C-LNR 15 a TZ 10718/2007 Dienstbarkeit der alleinigen Benützung des Müllraumes auf Gst. 3104/1 gem. Pkt. XIX lit.

	a Ziff. 4 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst. 3104/2 in EZ 1717 C-LNR 16 a TZ 10718/2007 Dienstbarkeit der Mitbenützung der Heizung auf Gst. 3104/1 gem. Pkt. XIX lit. a Ziff. 5 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst. 3104/2 in EZ 1717 C-LNR 17 a TZ 10718/2007 Dienstbarkeit der Nichterrichtung einer Abzäunung auf Gst. 3104/1 gem. Pkt. XIX lit. a Ziff. 6 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 für Gst. 3104/2 in EZ 1717 NICHT BEWERTUNGSRELEVANT Die vorgenannten im C-Blatt einverleibten Dienstbarkeiten sind größtenteils wechselseitig eingeräumte notwendige infrastrukturelle Dienstbarkeiten, welche die gemeinsam genutzten Flächen hinsichtlich Zu- und Durchgänge, Fahrwege und die Benützung von allgemeinen Räumen, sowie der Tiefgarage und Spielflächen regeln. Im städtischen Bereich sowie bei Wohnanlagen in dieser Größenordnung sind derartige Dienstbarkeiten durchaus üblich. Die Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten für die Instandhaltung für die gemeinsame Benützung der Tiefgarage werden zwischen den beteiligten Liegenschaften im Verhältnis der Anzahl der Tiefgaragenplätze aufgeteilt. Die Kosten für die Erhaltung und des Betriebes des Kinderspielplatzes sowie die gemeinsam benützen Räume werden von den beteiligten Liegenschaften im Verhältnis der jeweiligen Nettowohnnutzfläche aufgeteilt. Die Kosten für die Erhaltung der Gehflächen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst übernommen. C-LNR 18 a TZ 10718/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Pkt. XIII 1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-17 Abweichend zu den Bestimmungen des WEG 2002 wurde im WE Vertrag vereinbart, dass der Wasserverbrauch mit Wasserzählern gemessen und die Aufteilung der gesamten Wassergebühren nach dem gemessenen Verbrauch erfolgt. Weiteres stimmen die Wohnungseigentümer der Anbringung von Jalousien, Rollläden und Markisen zu, sofern damit keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes bzw. keine Gefährdung u. Schädigung der anderen Wohnungseigentümer verbunden sind. Die Errichtungs- und Erhaltungskosten sind vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen. Ebenso eine notwendige Entfernung dieser bei notwendigen Sanierungen. Die Anbringung von Fensterläden ist nicht gestattet.
	A-LNR 3 a TZ 11155/2006 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3108 in EZ 1719 für Gst. 3104/1

A-LNR 4 a TZ 11155/2006 Recht der Errichtung, Erhaltung und des Betreibens von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf Gst. 3108 in EZ 1719 für Gst. 3104/1

A-LNR 5 a TZ 11155/2006 Recht der Nichterrichtung einer Abzäunung auf Gst. 3108 in EZ 1719 für Gst. 3104/1

A-LNR 6 a TZ 11155/2006 Recht des Gehens auf Gst. 3108 in EZ 1719 für Gst. 3104/1

A-LNR 7 a TZ 10718/2007 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

A-LNR 8 a TZ 10718/2007 Recht des Gehens auf 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

A-LNR 9 a TZ 10718/2007 Recht der alleinigen Benützung des Fahrradraumes auf Gst. 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

A-LNR 10 a TZ 10718/2007 Rech der Mitbenützung des Hausmeisterraumes auf Gst. 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

A-LNR 11 a TZ 10718/2007 Recht der Mitbenützung der Besucherstellplätze auf Gst. 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

A-LNR 12 a TZ 10718/2007 Recht des Führens von Versorgungs- und Entsorgungszu- und -ableitungen auf Gst. 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

A-LNR 13 a TZ 10718/2007 Recht der Nichterrichtung einer Abzäunung auf Gst. 3104/2 in EZ 1717 für Gst. 3104/1

Die vorgenannten im A-Blatt einverleibten Dienstbarkeiten sind größtenteils wechselseitig eingeräumte notwendige infrastrukturelle Dienstbarkeiten, welche die gemeinsam genutzten Flächen hinsichtlich Zu- und Durchgänge, Fahrwege und die Benützung von allgemeinen Räumen, sowie der Tiefgarage und Spielflächen regeln. Im städtischen Bereich sowie bei Wohnanlagen in dieser Größenordnung sind derartige Dienstbarkeiten durchaus üblich.

3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

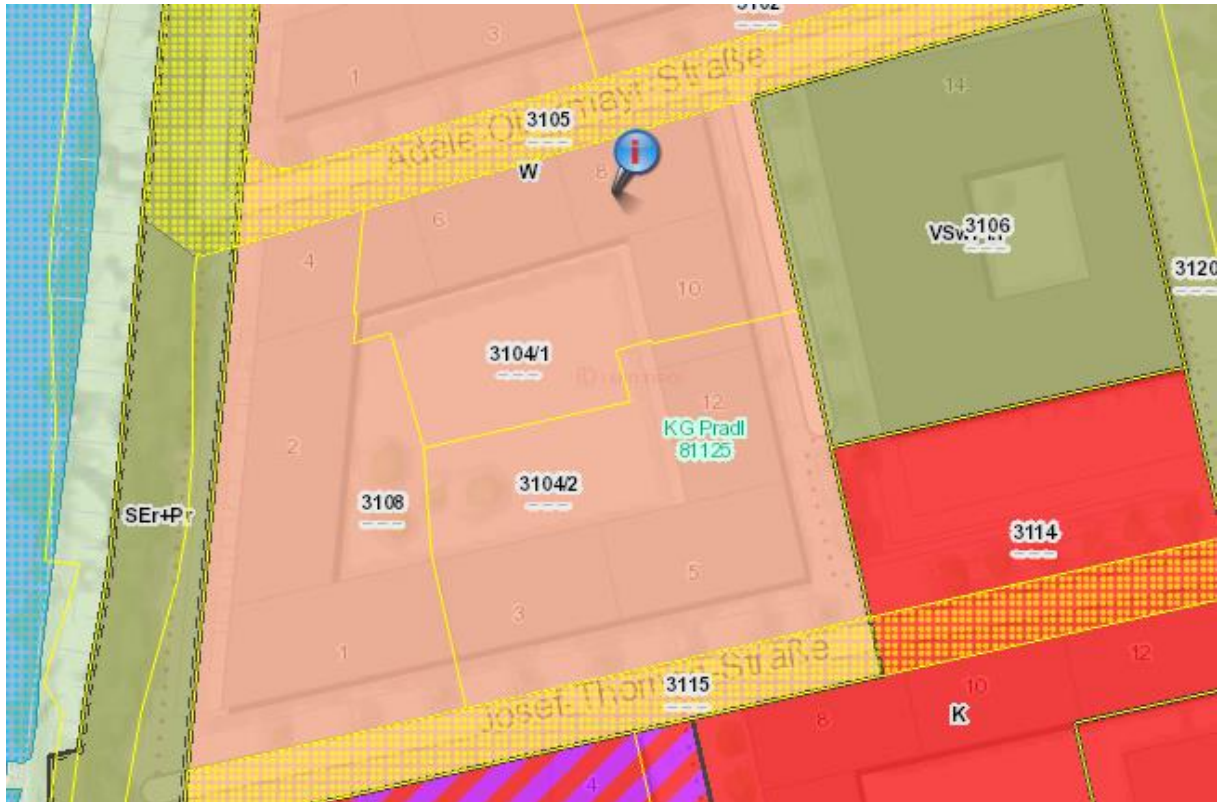
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eventuelle nicht einverleibte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber bzw. den Parteien hinterfragt. Augenscheinlich bzw. aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind der Sachverständigen
---------------------------------------	---

	keine weiteren außerbücherlichen Lasten und Rechte bekannt oder genannt geworden.
Altlasten	Das gegenständliche Grundstück wurde von der Sachverständigen über die neue Abfrageform Altlasten GIS recherchiert. Es weist lt. Legende der Altlasten GIS nichts darauf hin, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert ist.²  Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen 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 20.08.2019 liegt der Sachverständigen vor. Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 28 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 0,76 fGEE.
Denkmalschutz:	Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.

² Umweltbundesamt www.umweltbundesamt.at abgerufen am 28.06.2025

3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück mit der Gst. 3104/1, als BAULAND im **Wohngebiet § 38 Abs 1 TROG 2011** gewidmet.



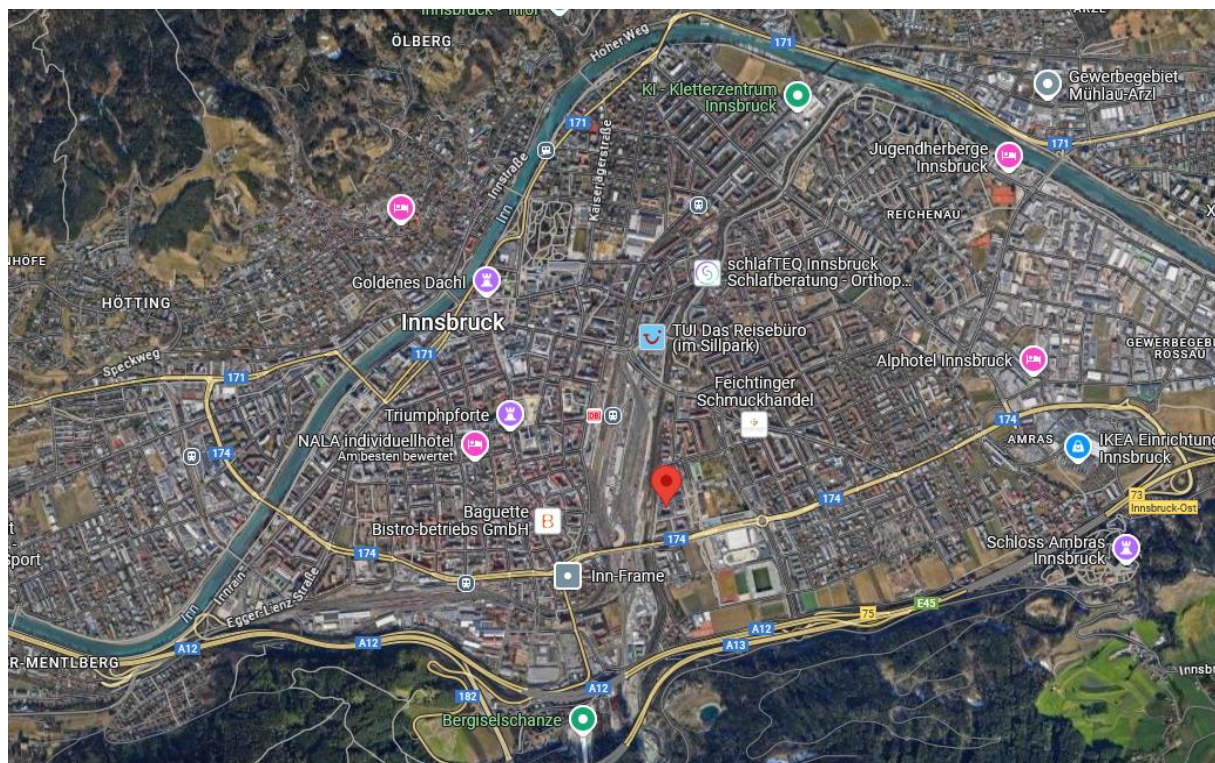
3

³ Auszug Flächenwidmungsplan TIRIS abgerufen am 28.06.2025

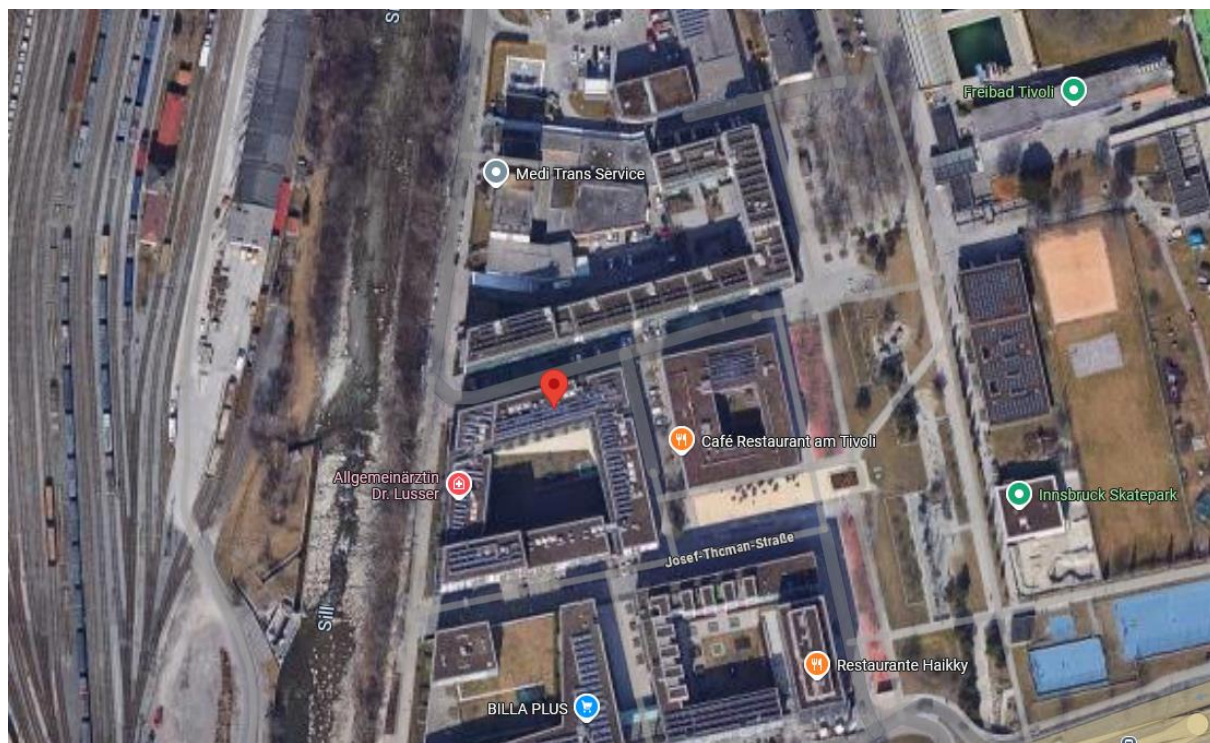
4. Grundstück Beschreibung

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. 132.000 Einwohner (Stand 01/2025). Die Marktgemeinde liegt 574 m ü.A.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck Mitte) Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 1,3 km entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 6,4 km entfernt. Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – gut
• Nächste Nahversorgung	Fußläufig ca. 230 m (BILLA Plus) bzw. 600 m T&G, 750 m Einkaufspark Sillpark
• Wirtschaft/Wohnen	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität.



4



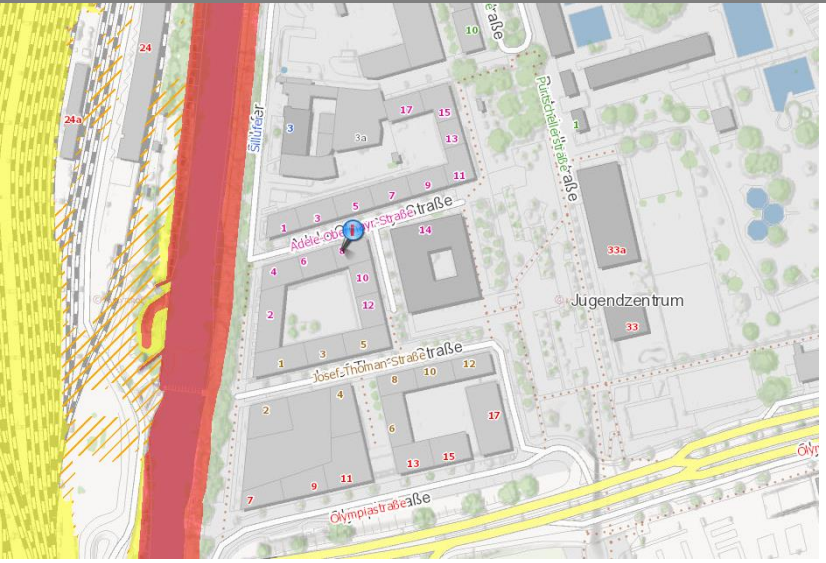
5

4.2 Mikro-Grundstückslage

Lagebeurteilung:	Das gegenständliche Grundstück befindet sich im südwestlichen Teil des Stadtteils Pradl, nördlich in zweiter Reihe der Hauptverbindung Olympiastraße. Das Grundstück liegt zwischen dem von Norden nach Süden verlaufenden Sillufer im Westen und dem Freibad Tivoli im Osten. Die Adele-Obermayer-Straße verläuft nördlich der Wohnanlage und ist keine Durchzugsstraße. Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit gutem Nutzungswert beurteilt. Lage: gut
Gefahrenzonen-betrachtung:	Das gegenständliche Grundstück 3104/1 befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 28.06.2025 in keiner Gefahrenzone.

⁴ Auszug Google Maps vom 28.06.2025

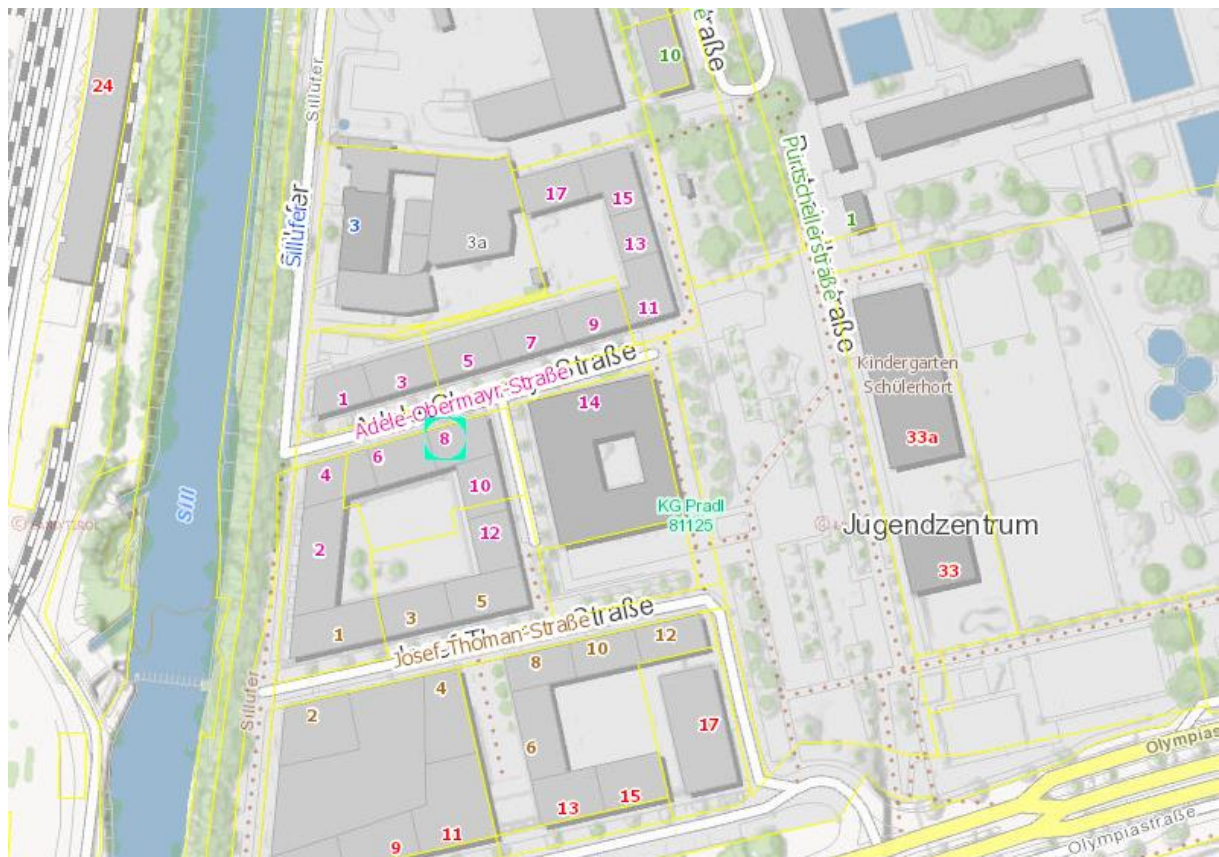
⁵ Auszug Google Maps vom 28.06.2025

	 6
Art der Umgebungsbebauung:	Wohnanlagen, gemischt genutzte Liegenschaften, Seniorenheim, Freizeiteinrichtungen
Umwelteinflüsse/ Immissionen:	gering
Ausrichtung des Grundstückes:	Nordostausrichtung
Erweiterungsmöglichkeiten:	-

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstückes

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnr.	Fläche (m²)
Innsbruck	81125	1723	#.	Pradl	3104/1	1.959

⁶ Auszug Gefahrenzonen TIRIS abgerufen am 28.06.2025



7

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:	Lt. Grundbuch
Parkmöglichkeiten:	Tiefgarage, Besucherparkplätze auf umliegenden Parkflächen im Freien nach öffentlicher Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck

⁷ Auszug TIRIS Katasterplan abgefragt 28.06.2025

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnanlage
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	2005
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Wohnen

Raumprogramm lt. Planunterlagen	Geschoß	Fläche in m ²
Vorraum	1.OG	3,86
Gang	1.OG	5,67
WC	1.OG	1,72
Bad	1.OG	6,46
Wohnen/Essen/Kochen	1.OG	38,40
Kinderzimmer	1.OG	11,44
Schlafzimmer	1.OG	13,06
Summe Wohnnutzfläche	1.OG	80,61
Terrasse	1.OG	6,82
Kellerabteil	1.UG	4,58
KFZ Stellplatz Tiefgarage	1.UG	13,67

5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

Sollte nicht gesondert darauf hingewiesen werden, wird unterstellt, dass das Gebäude konsensgerecht errichtet wurde. Die konsensgerechte Bewertung obliegt ausnahmslos der zuständigen Behörde.

Die gegenständliche Wohnanlage mit Tiefgarage, wurde im Jahr 2005 mit Baubescheid neu errichtet.

Der Baubescheid bezieht sich auf die gesamte Wohnanlage, welche auf der Gst. 3104/1 u. 3104/2 durch die Neue Heimat Tirol errichtet wurde. Zu diesem Zeitpunkt wurden lt. Bescheid 94 Wohneinheiten zzgl. Tiefgarage errichtet. Die gesamte Wohnanlage wurde als U-förmiger Baukörper ausgeführt und besteht jetzt aus den Häusern Josef-Thomas-Straße 3,5 u. 12 sowie Adele-Obermayr-Straße 6,8, u. 10 mit jeweils eigenen Hauszugängen. Die Wohnanlage

auf der Gst. 3104/1 wurde als Wohnungseigentumsanlage, während die Wohnanlage auf der Gst. 3404/2 als Mietwohnanlage errichtet wurde. Die gesamte Wohnanlage umfasst 2 Untergeschoße, Erdgeschoß sowie 5 Obergeschoße. Im 1. u. 2. Untergeschoß befinden sich die Tiefgarage mit insgesamt 115 KFZ- Stellplätzen sowie die technischen Nebenräume und die zugeordneten Parteienkeller. Im Erdgeschoß sind neben Parteienabteilen, die Kinderwagenräume, sowie die Fahrradräume u. Müllräume untergebracht.

Im Westen der Wohnanlage Richtung Sillufer wurde ein weiterer Block durch einen gewerblichen Bauträger angebaut, sodass sich ein Innenhof ergab, welcher sich über die drei Grundstückparzellen (Gst. 3108, 3104/1 u. 3104/2) erstreckt. Die Zu- und Durchgänge, Benützung u. Erhaltung dieses Innenhofes wurden mittels umfassend wechselseitigen Dienstbarkeiten geregelt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnanlage erfolgt vom Sillufer entlang der neuen Erschließungsstraße an der Nordseite über die Adele-Obermayr-Straße. Die Tiefgarage erstreckt sich über die vorgenannten 3 Grundparzellen und verbindet somit die Baukörper unterirdisch durch Rampen.

Die vertikale Erschließung der Gebäude erfolgt über die Tiefgarage sowie die angeschlossenen innenliegenden Stiegenhäuser bzw. Personenaufzüge. Die Zugänge zu den jeweiligen Häusern im Erdgeschoß erfolgen teilweise über Rampen bzw. Stufen von Norden, Osten und Süden.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Haus Adele-Obermayr-Straße 8 im 1. Obergeschoß und ist Nordostseitig ausgerichtet. Es handelt sich hierbei um eine 3 Zimmer Wohnung mit teilw. überdachter Terrasse. Die Wohnung umfasst lt. Parifizierung 80,61 m² Wohnfläche zzgl. 6,82 m² Terrasse. Vom Vorraum aus gesehen betritt man durch einen Bogendurchgang das Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche. Weiterführend gelangt man über einen Gang, linker Hand in die 2 Schlafräume und stirnseitig in das Badezimmer. Das separate innenliegende WC befindet sich gegenüber den Schlafräumen.

Im Vorraum sowie in allen Aufenthalts- und Schlafräumen wurde ein Parkettboden verlegt. Die Sanitärräume sind mit zeitlosen Fliesenböden ausgestattet.

Sämtliche Wände und Decken in der Wohnung sind verputzt und mit weißer Wandfarbe gestrichen. Das Badezimmer und das WC sind an den Wänden raumhoch verflieset. Die Sanitärausstattung im Badezimmer besteht aus mit einer Badewanne, einem Waschbecken, und einem Waschmaschinenanschluss.

Die Türstöcke sind weiße Umfassungszargen aus Stahl mit furnierten und gefälzten Holztürblätter. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume sind natürlich belichtet und belüftet. Das WC ist innenliegend. Die Raumhöhe in der Wohnung beträgt durchwegs 2,50 M.

Die Terrasse ist teilweise überdacht, mit einem großformatigen Fliesen-Bodenbelag versehen und zum öffentlichen Stiegenhaus hin bzw. den Bereich der nicht überdacht ist mit einer matten Glaswand als Sichtschutz abgegrenzt.

Die Wohnung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Der Boden ist teilweise abgenutzt. Die Grundausstattung der Sanitärräume ist zeitgemäß.

Im Untergeschoß befindet sich das zugeordnete Kellerabteil im Ausmaß von 4,58 m². Der Keller erscheint zum Besichtigungszeitpunkt trocken und gut nutzbar.

Auf derselben Ebene befindet sich auch der KFZ-Stellplatz TP 14 unweit der Zugangsschleuse zum Stiegenhaus.

Aufgrund des Lokalaugenscheins, der Hausverwaltungsunterlagen sowie der Rücksprache mit der Hausverwaltung wird festgestellt, dass die Wohnanlage im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden Bauzustand aufweist. Die gegenständliche Wohnung ist ebenfalls in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Kleinere kosmetische Mängel z.B. malen der Wände und

Decken, erneuern sämtlicher Silikonfugen etc. sind notwendig.

5.2.1 Bautechnik

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

Fundament u. Keller	Massiv- Stahlbeton
Aufgehende Wände	Massiv- Stahlbeton
Geschoßdecken	Massiv - Stahlbeton
Wohnungstrennwände:	Massiv mit Vorsatzschalen
Wohnungszwischenwände:	Leichtbauweise
Fassade:	Putzfassade mit Vollwärmeschutz
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumenabdichtung versehen und extensiv begrünt.
Stiege	Stahlbeton
Fenster:	2 Scheiben Isolierverglasung – Kunststofffenster, als Drehfenster ausgeführt
Beschattung:	Außenjalousien

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	zeitgemäß
Heizung:	Heizkörper
Energiequelle:	Gas
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI-Schutzschalter vorhanden

5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	mäßig bis gut
Belichtung und Besonnung:	mäßig bis gut

Bauschäden / Reparaturstau:	Die letzten vorliegenden WE-Protokolle stammen aus den Jahren 2024 u. 2025. Hierbei wurden allgemeinen Themen wie Austausch der Stiegenhausbeleuchtung, Einhaltung der Mülltrennung, Nutzung der Außenanlagen, Einhaltung der Ruhezeiten etc. berichtet. Laut Rücksprache mit der Hausverwaltung, wurden keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen anstehenden oder geplanten Sanierungen i.S.d. ordentlichen Verwaltung genannt. Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden. In der gegenständlich zu bewertenden Wohnung wurden im Zuge des Lokalaugenscheins kleine kosmetische Mängel festgestellt. Die Wände und der Parkettboden in der Wohnung weisen naturgemäß Gebrauchsspuren auf. Sämtliche Silikonfugen müssen erneuert werden. Am Fensterrahmen im Badezimmer konnte im Anschluss zur Decke eine Verfärbung des Kunststoffs bzw. der Silikonfugen festgestellt werden. Es konnte jedoch keine Feuchtigkeit an der Decke oder am Mauerwerk erkannt werden. Die Sachverständige unterstellt hier eine mangelnde Pflege bzw. u.U. eine unsachgemäße Lüftung des Badezimmers wodurch die Verfärbung zustande gekommen ist. Es wird kein gesonderter Abschlag angesetzt, der Zustand aufgrund des Alters der Wohnung wird über die Alterswertminderung berücksichtigt.
Zubehör vs. 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 und sehr hochwertige Einbauküchen handelt, enthalten sind. Inventar ist immer eine Schmacksache. Der Wert der Küchen ist im Verhältnis zu ev. Entsorgungskosten wertneutral zu sehen.

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Bestandsverhältnisse:	Kein aufrechtes Bestandverhältnis lt. Eigentümer Eigennutzung
Mietrechtliche Grundlagen	Teilanwendungsbereich des MRG
Betriebskosten:	Laut aktueller Vorschreibung zum 01.07.25 der Hausverwaltung, beträgt die mntl. Gesamtvorschreibung für die Wohnung incl.

	Tiefgarage 435,36 €. Lt. Dateilaufstellung entfallen 413,66 € auf die Wohnung und 23,03 € auf den Tiefgaragenplatz. Die anteilige mntl. Rücklagenbildung ist in dieser Vorschreibung inkludiert und beträgt derzeit 83,52 €, also 1,04 €/m² Wohnfläche. Die Rücklagenbildung für die Tiefgarage beträgt aktuell 6,69 €. Die vorgenannten laufenden Kosten bewegen sich derzeit im durchschnittlichen Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe.
Rücklage:	Laut Email der Hausverwaltung vom 26.05.2025 betrug der aktuelle Rücklagestand gerundet 116.000,00 €. Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen Sanierungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durch die Rücklage gedeckt werden können.

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

Nach den Gesichtspunkten der Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft erwerben wollen, sind die Bewertungsverfahren auszuwählen.

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 rd. ein Viertel des Richtpreises der für die Wohnfläche angesetzt wurde herangezogen. Als Grundlage für die Herstellungskosten wurden die empfohlenen Herstellungskosten des Gerichtssachverständigenverbandes aus 2024 herangezogen. Hier werden Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude in guter Ausstattungsqualität von 4.000,00 € /m² angegeben. Tiefgaragen liegen im Aufwand der Herstellungskosten bei 20% - 50% der Kosten für das Hauptgebäude.

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)	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude 60 - 70 Jahren ⁸ 50 - 80 Jahren ⁹ 50 - 70 Jahren ¹⁰	80
Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	2005
Bewertungsstichtag im Jahr		2025

⁸ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

⁹ Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

¹⁰ Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Σ	60
---	----------	-----------

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bzw. maßgeblichen Sanierung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Aufgrund der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohnhauses und aufgrund des Lokalausweises vor Ort unterstellt die Sachverständige eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Wohnung von 56 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 Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Die recherchierten Grundstückspreise in der Umgebung haben kein klares Bild ergeben und konnte aufgrund der unterschiedlichen Baudichten auch nicht mit dem gegenständlichen Grundstück verglichen werden.

Verkaufspreise sind maßgeblich von der Lage, Größe, Widmung, Baudichte und der Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Grundstücks abhängig. Der Immobilienmarkt reagiert derzeit sehr sensibel auch beliebte und wenig beliebte Stadtteile.

Die Sachverständige hat sich mittels indirekter Bodenwertermittlung an den möglichen Bodenwertanteil herangerechnet. Als Basiswerte für das Residualwertverfahren wurde für die gegenständliche Lage ein mittlerer Verkaufspreis von 8.000,00 € /m² Wohnfläche abzgl. Neuerstellungswert von 4.000,00 € /m² Wohnfläche abzgl. weiterer üblicher Projektkosten, Finanzierungs- Kaufnebenkosten angenommen.

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der daraus möglichen am Markt frei verkaufbaren Wohnnutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Grundstückspreis für die GSt. 3104/1 je m² Bodenfläche von gerundet 4.800,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile 91/4.643 Anteile ergibt sich ein Bodenwertanteil für die gegenständliche Wohnung incl. KFZ-Stellplatz von 184.297,00. € Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Bodenwertanteil 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.

Ergebnis der Wertindikation

6.3.4 Bodenwert

Grundstück Nr. 3104/1, anteiliger Bodenwert Wohnung W 65

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.959,00 m² Grundfläche à 4.800,00 9.403.200,00

davon 84 / 4.643 Anteile 170.120,35

Grundstück Nr. 3401/1, anteiliger Bodenwert KFZ-Stellplatz TG

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.959,00 m² Grundfläche à 4.800,00 9.403.200,00

davon 7 / 4.643 Anteile 14.176,70

Bodenwerte 184.297,05

6.3.1 Bauwert

3 Zi.-Wohnung Top W 65 incl. Kellerabteil

Baujahr 2005, Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnfläche

80,61 m² à 4.000,00 322.440,00

Terrasse 30 % teilw. überdeckt

6,82 m² à 1.200,00 8.184,00

Keller UG 40%

4,58 m² à 1.600,00 7.328,00

Neubauwert 337.952,00

Bauwert

Neubauwert 337.952,00

25,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -84.488,00

Bauwert zum Stichtag 02.07.2025**253.464,00***KFZ-Stellplatz TP 14 in der Tiefgarage 1. UG*

Baujahr 2005, Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**KFZ-Stellplatz**

pauschale Angabe 20.000,00

Neubauwert**20.000,00****Bauwert**

Neubauwert 20.000,00

25,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -5.000,00

Bauwert zum Stichtag 02.07.2025**15.000,00****Bauwerte****268.464,00****6.3.2 Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert 184.297,05

Bauwert 268.464,00

4,00 % Außenanlagen (1) 10.738,56

Sachwert der Liegenschaft**463.499,61****(1) Außenanlagen**

4,00 % Außenanlage (Grünfläche, Spielplatz, Gehwege) 10.738,56

6.4 Verkehrswert

Sachwert 463.499,61

5,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (2) 23.174,98

Verkehrswert zum 02.07.2025 (gerundet)**487.000,00****(2) positiv wertbeeinflussende Umstände**

5,00 % Marktanpassung 23.174,98

7. 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. 10 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 rechnerische Wert ergibt umgerechnet auf die Wohnnutzfläche ohne KFZ-Stellplatz gerundet 5.380,00 €/m². Dieser Preis erscheint der Sachverständigen aufgrund der derzeitigen Marktsituation zu niedrig. Die Zinsen sind gefallen, der Wohnungsmarkt im Wiederverkauf hat wieder angezogen und funktioniert.

Das rechnerische Ergebnis unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 5 % für die Wohnung ergibt einen Verkaufspreis von 457.000,00 €, umgerechnet auf die Wohnfläche ergibt dies gerundet 5.670,00 €/m² Wohnfläche. Der rechnerische Wert für den KFZ- Stellplatz ergibt einen Verkaufspreis von 30.000 €. Lt. Bezirksanalyse 2024 ImMaRate (Sprengnetter) werden durchschnittliche Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt mit gutem Wohnwert mit 4.867,00 €/m² Wohnfläche genannt.

Der Immobilienmarktbericht (Pro-checked) 2025 gibt durchschnittliche Verkaufspreise im Stadtteil Pradl für Wohnungen im Wiederverkauf in der Höhe von 5.018,00 €/m² an. Darauf hingewiesen wird, dass es sich hierbei immer um durchschnittliche Preise handelt. Recherchierte Verkaufspreise in der Mikrolage der gegenständlichen Liegenschaften zwischen 2021 – 2024 ergaben einen durchschnittlichen Verkaufspreis valorisiert mit 3,6 % auf 2025 von 6.370,00 €/m² Wohnfläche zzgl. KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Sachverständige hat mit Hilfe des Sachwertverfahren den Wert der Liegenschaft bestimmt und erhebt diesen Wert, unter Berücksichtigung einer Marktanpassung von 5 % und des ihr hinlänglich bekannten und kontinuierlich beobachteten Immobilienmarktes, zum Verkehrswert.

Dem Gerichtsauftrag entsprechend, führt die Sachverständige an, dass es zweckdienlich ist den KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage mit der Wohnung zu verkaufen.

Aufgrund der Erfahrung werden Wohnungen im städtischen Bereich mit eigenem KFZ - Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage nicht zwangsläufig zu einem höheren Preis, jedoch leichter verkauft. Die Überlegung eines Kaufinteressenten ist dabei den KFZ-Stellplatz, wenn er nicht selbst gebraucht wird, jederzeit gut vermieten zu können.

Der **Verkehrswert** für die 3 Zi-Wohnung Top W 65 inkl. Kellerabteil mit 84/4643 Anteile sowie PKW-Abstellplatz TP 14 mit 7/4643 Anteile in EZ 1723, in A-6020 Innsbruck, Adele-Obermayr-Straße 8, Katastralgemeinde 81125 Pradl wird zum Wertermittlungstichtag 02. Juli 2025 auf (gerundet)

487.000,00 EURO

(in Worten: vierhundertsiebenundachtzigtausendeuro)

geschätzt.

Der Anteil 84/9286 an W 65 Verbindung der Anteile gem. § 5 Abs.3, § 13 Abs. 3 WEG 2002 für Tayip Ünsal beträgt 228.500,00 €.

Der Anteil 84/9286 an W 65 Verbindung der Anteile gem. § 5 Abs.3, § 13 Abs. 3 WEG 2002 für Fatma Ünsal beträgt 228.500,00 €.

Der Anteil 7/9286 an TP 14 Verbindung der Anteile gem. § 5 Abs.3, § 13 Abs. 3 WEG 2002 für Tayip Ünsal beträgt 15.000,00 €.

Der Anteil 7/9286 an TP 14 Verbindung der Anteile gem. § 5 Abs.3, § 13 Abs. 3 WEG 2002 für Fatma Ünsal beträgt 15.000,00 €.

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

8. Bilddokumentation



Abbildung 1 – Ansicht Innenhof Süd-West



Abbildung 2 – Ansicht Innenhof Nord-Ost



Abbildung 3 – Ansicht Hauseingang Nr. 8



Abbildung 4 – Vorraum Wohnung 1. OG



Abbildung 5 – Wohnbereich



Abbildung 6 – offene Küche zum Ess- und Wohnbereich



Abbildung 7 – Schlafzimmer 1



Abbildung 8 – Badezimmer



Abbildung 9 – separates WC innenliegend



Abbildung 10 – Terrasse Nordseitig



Abbildung 11 – Tiefgarageneinfahrt

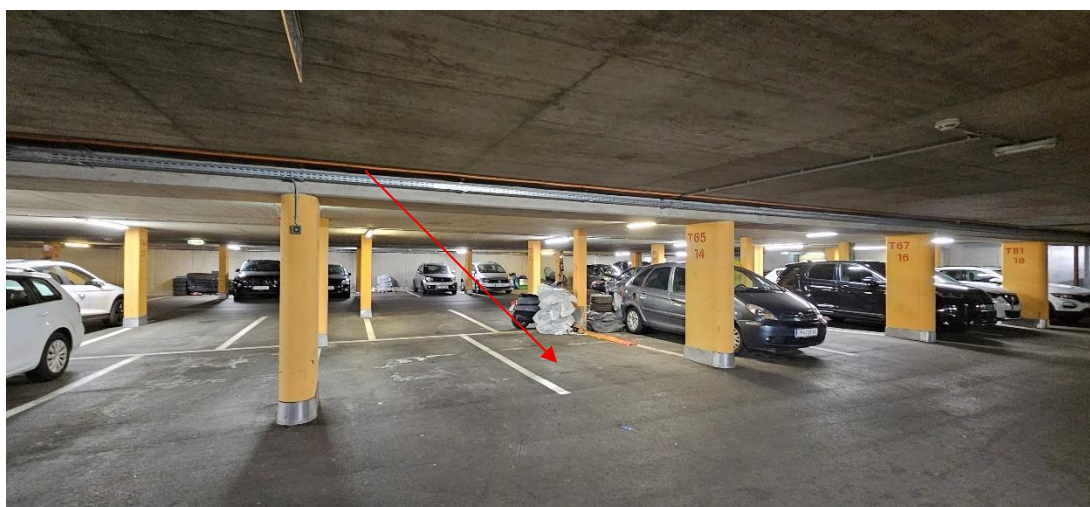


Abbildung 12 – KFZ-Stellplatz TG

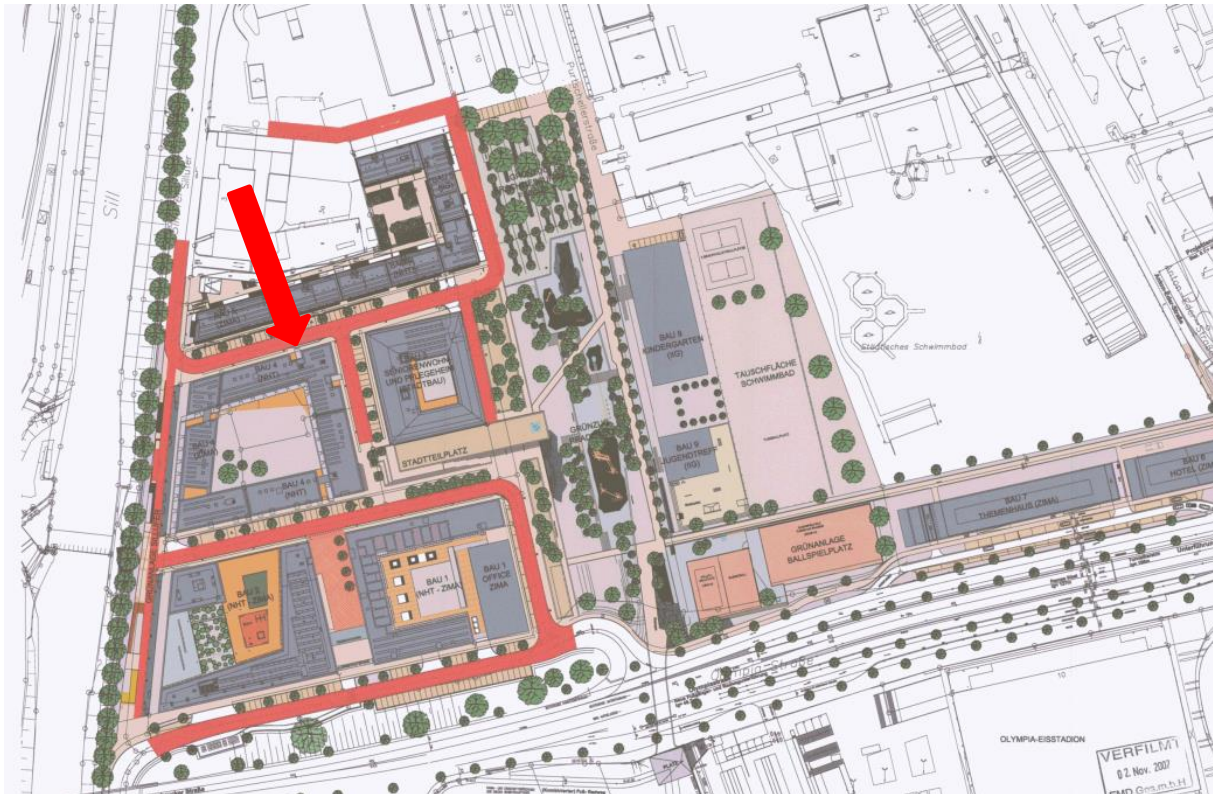


Abbildung 13 – Übersichtsplan der Wohnanlage

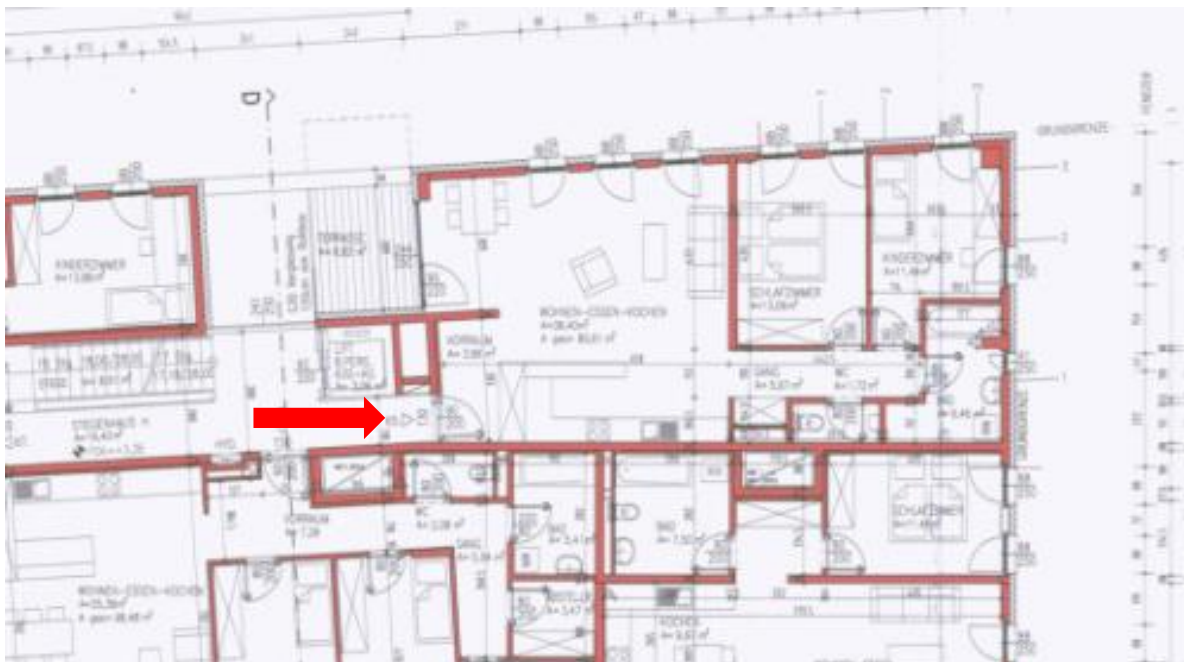


Abbildung 14 – Grundriss Top W 65



Abbildung 15 – Grundriss 1.UG mit Kellerabteil u. KFZ-Stellplatz

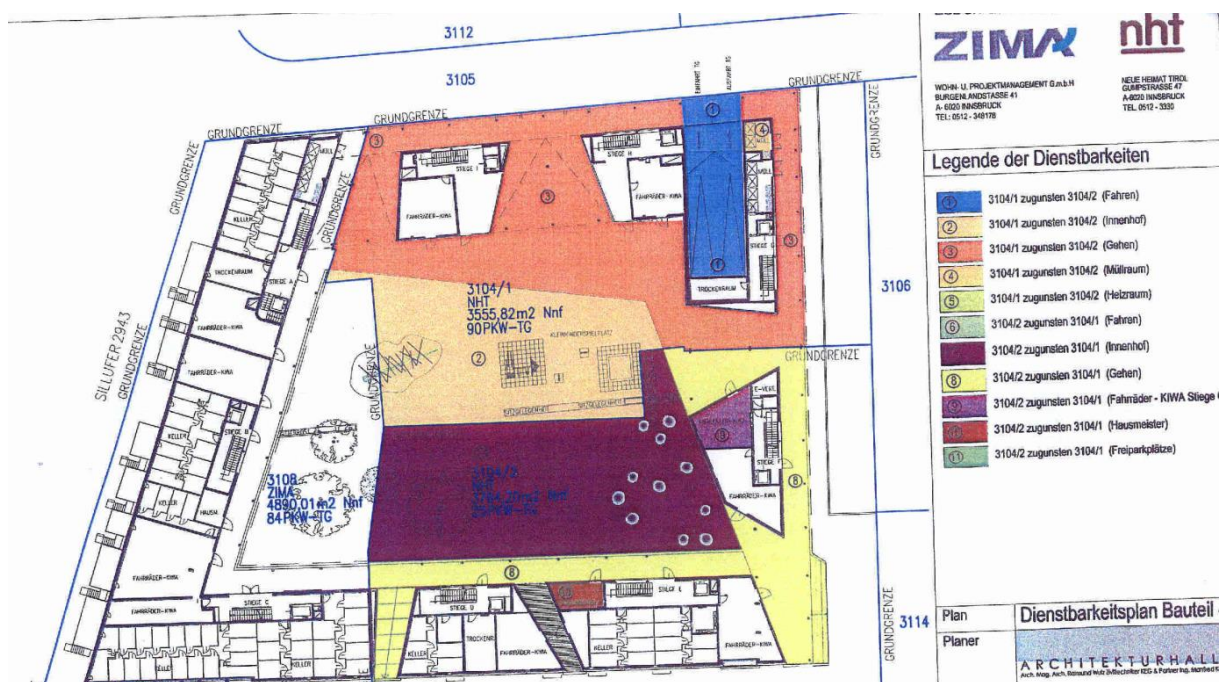


Abbildung 15 – Dienstbarkeitsplan EG

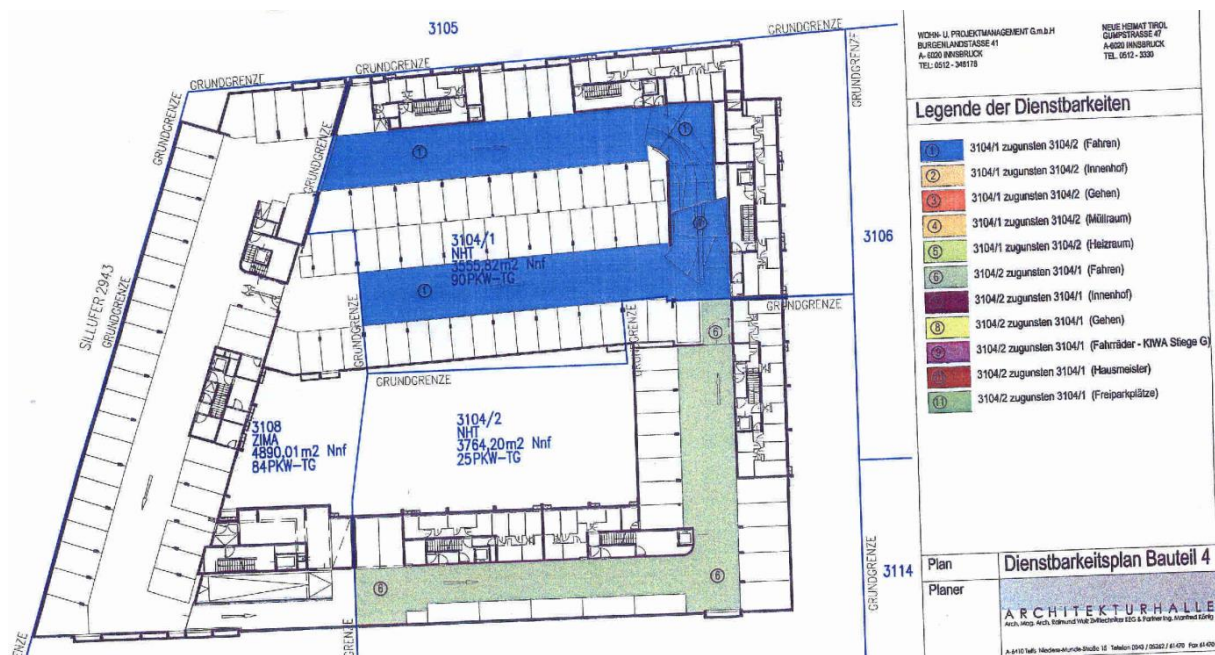


Abbildung 15 – Dienstbarkeitsplan 1. UG

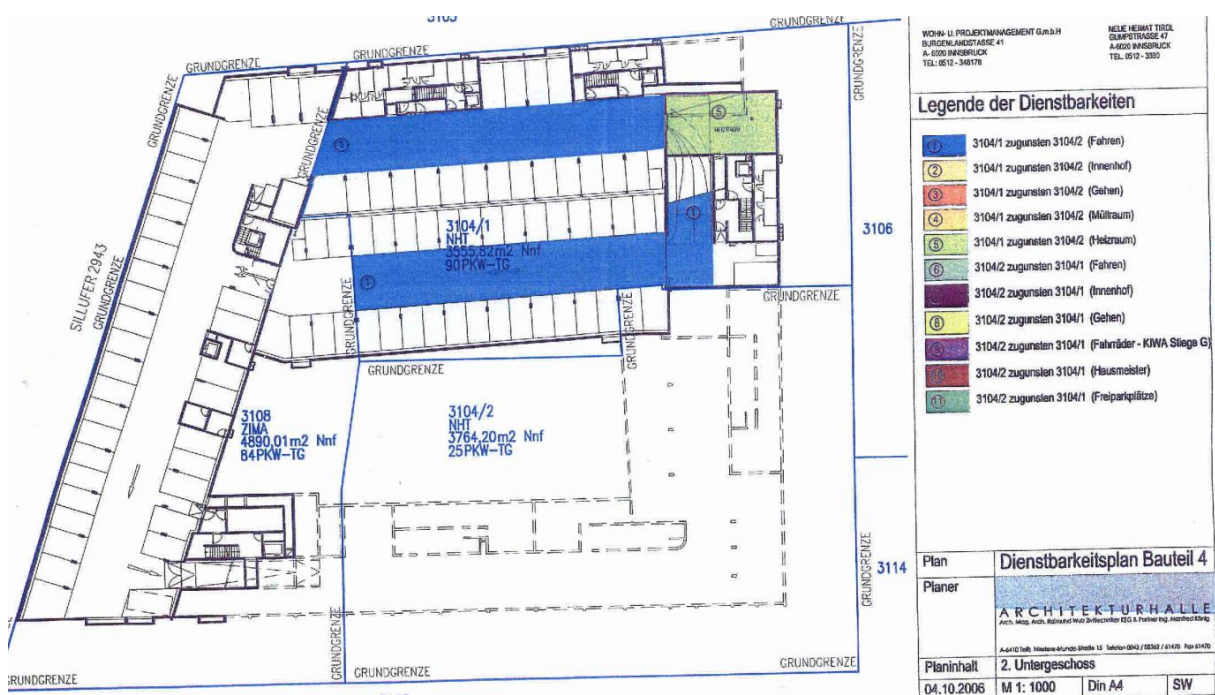


Abbildung 15 – Dienstbarkeitsplan 2. UG