

BEFUND und GUTACHTEN
LG Innsbruck Verfahren 7 S1/25 v



zur Ermittlung des **Verkehrswertes der**
Liegenschaft EZ 672 KG 87008 Stans

AUFTRAGGEBER

RA MMag. Dr. Simon Schafferer als
Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren
über das Vermögen der Travel Europe
Reiseveranstaltungs GmbH

ADRESSE DER LIEGENSCHAFT

Unterdorf 37a
6135 Stans

STICHTAG

04.04.2025

Tag der Besichtigung

Mag. Klaus Plattner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger | Immobilientreuhänder | www.bewertung.tirol
Nikodemweg 15 | 6020 Innsbruck | Austria | T u. F: +43 512 378959 | M: +43 664 45 21 699 | plattner@bewertung.tirol
Bankverbindung: Hypo Tirol Bank AG | IBAN: AT 96 5700 0002 0027 0893 | BIC: HYPTAT22 | UID-Nummer: ATU56204967



INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	4
1.	Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	4
2.	Definition Verkehrswert	4
3.	Stichtag und Lokalaugenschein	4
4.	Erklärung des Sachverständigen	4
5.	Besondere Bemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	5
6.	Konsensmäßigkeit der Errichtung	5
7.	Umsatzsteuer	5
8.	Haftung	6
9.	Grundlagen der Bewertung	6
10.	Unterlagen der Bewertung	6
11.	Hinweis gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4.	7
II.	BEFUND	8
1.	Allgemein	8
2.	Grundbuchstand	9
3.	Liegenschaftsbeschreibung	11
3.1.	Markolage	11
3.2.	Mikrolage	14
3.3.	Grundstücksbeschreibung und Topografie	14
3.4.	Geländeneigung	15
3.5.	Solarpotential	15
3.6.	Lärmkarte	16
3.7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung,	17
3.8.	Parkplatzsituation	17
3.9.	Flächenwidmung und Bebauung	17
3.10.	Gefahrenzone	19
4.	Beschreibung der Baulichkeit	21
4.1.	Allgemein	21
4.2.	Flächenaufstellung	23
4.3.	Außenanlagen	25
4.4.	Bilder vom Lokalaugenschein	25
4.5.	Bau- und Erhaltungszustand, Investitionen in den letzten Jahren	34
4.6.	Energieausweis	35
4.7.	Bewirtschaftungskosten	35
4.8.	Bestandverhältnis/Nutzungssituation und Verwertbarkeit	35
III.	BEWERTUNG	37
1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:	38
2.	Sachwertverfahren	38
2.1.	Bodenwert	38
2.2.	Konkreter Bodenwertansatz	40
2.3.	Bauwert	40
2.4.	Übliche Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer	41
2.5.	Außenanlagen	42
2.6.	Instandhaltungsrückstau / Baumängel	42
2.7.	Verlorener Bauaufwand	42
2.8.	Ermittlung Sachwert	43

3.	Ertragswertverfahren	44
3.1.	Rechtliche Grundlagen	44
3.2.	Liegenschaftszinssatz	44
3.3.	Ermittlung einer fiktiven Miete	45
3.4.	Ansatz nicht umlagefähige Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfall	47
3.5.	Instandhaltungsrückstau / Baumängel	47
3.6.	Aufstockungspotential	47
3.7.	Ermittlung Ertragswert	48
4.	Bewertung der Rechte und Lasten	48
5.	Verkehrswertberechnung	49
IV.	ZUSAMMENFASSUNG	49

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber für die Wertermittlung ist Herr RA MMag. Dr. Simon Schafferer als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren über das Vermögen der Travel Europe Reiseveranstaltungs GmbH. Die Wertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens.

2. Definition Verkehrswert

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann (Definition laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2).

Die besonderen Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 (3) LBG).

3. Stichtag und Lokalaugenschein

Stichtag für das Gutachten ist der 04.04.2025, das ist der Tag des Lokalaugenscheins.

Der Lokalaugenschein erfolgte im Beisein von:

- Herrn RA MMag. Dr. Simon Schafferer (Insolvenzverwalter)
- Herrn Mag. Helmut Gschwentner (Travel Europe)
- Herrn Mag. Klaus Plattner (Sachverständiger) mit Herrn Dipl.-Ing. Marco Egger (Sachverständiger)

Die Liegenschaft konnte frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte und umfassende Befundaufnahme ermöglicht wurde.

4. Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt sich unbefangen gegenüber den Parteien und erstattet nachstehendes in Erinnerung an den abgelegten Sachverständigeneid, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten.

5. Besondere Bemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde vom fertigen Sachverständigen durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert, es wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und der gleichen wurde, soweit im Gutachten nicht anders erwähnt der Bewertung zu Grunde gelegt.

Der unterfertige Sachverständige hält weiters ausdrücklich fest, dass er laut Auftrag ein Verkehrswertgutachten und **kein Schadengutachten** zu erstellen hat und für ihn keine Verpflichtung besteht, die bewertungsrelevanten Objekte auf versteckte bzw. nicht sichtbare Baumängel zu prüfen. Diesbezüglich ist gegebenenfalls ein Schadengutachter beizuziehen. Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich nicht auf die Suche nach versteckten Baumängeln.

Offensichtlich ist, dass im Bereich der Verglasung und auch der Terrassenbeläge Schäden bestehen und hier gewisse Elemente auszutauschen sind. Auch gibt es Probleme bei Öffnungsmechanismen der Fenster. Naturgemäß bestehen übliche Reparatur- und Instandhaltungsnotwendigkeiten.

Einem potentiellen Käufer wird empfohlen sich selbst einen Eindruck über das Objekt zu verschaffen.

6. Konsensmäßigkeit der Errichtung

Die Konsensmäßigkeit der Errichtung wird vorausgesetzt. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie der bautechnischen Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen. Es kann keine Aussage zur Einhaltung von Grenzabständen getroffen werden, dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen befugt.

7. Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit von 1998-06-19 trat das Bundesgesetz 1998, mit welchem u.a. auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft. Umsätze von Immobilientransaktionen können daher im Sinne des Umsatzsteuergesetzes als steuerpflichtig behandelt werden.

Die zu ermittelnden Werte werden als Nettowerte angegeben. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung der jeweils gültigen Umsatzsteuer veräußert werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

8. Haftung

Die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrs- oder Marktwert der Immobilie ist auf die in der Haftpflichtversicherung angeführte Deckungssumme beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

9. Grundlagen der Bewertung

Der Gutachter setzt voraus, dass alle ihm übergebenen Unterlagen und die eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass er für diese Informationen keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und sodann deren Richtigkeit unterstellt.

Etwaige darüberhinausgehende unbekannte, nicht augenscheinliche und nicht mitgeteilte Gegebenheiten konnten nicht berücksichtigt werden (z.B. nicht aus dem Grundbuchsatzug ersichtliche, etwaige dennoch erworbene Lasten etc.). Der unterfertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

10. Unterlagen der Bewertung

Die Wertermittlung erfolgt anhand nachstehender Informationen und Unterlagen:

- Einsicht in den Bauakt der Gemeinde
- Grundbuchsatzug
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan
- Auszug aus dem digitalen Naturgefahrenplan
- Gefährdungsanalyse HORA

- Auszug Verdachtsflächenkataster Umweltbundesamt
- Auszug Bebauungsplan Sitro-Nummer 928 vom 17.02.2004
- Einreichunterlagen Technische Beschreibung vom 06.11.2003
- Einreichplanung, Stand 06.11.2003
- Bescheid Betriebsanlagengenehmigung Zl. 2.1-673/03-5 vom 16.12.2003
- Baubescheid Az. 131-37a/2004/Tr Neubau vom 26.01.2004
- Bescheid Bewilligung Feuerlöschversorgung Az. 810/37a/2004/Tr vom 08.06.2004
- Bescheid wasserrechtliche Bewilligung Zl. 2.1-673/03 vom 21.05.2004
- Gewerberechtliche Änderungsanzeige vom 21.12.2017
- Bescheid erweiterte Löschhilfe Zl. 2.1-673/03-26 vom 18.01.2018
- Fotodokumentation
- Informationen über aktuelle Wartungsverträge

Fachliteratur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz: Stabentheiner, Manz Verlag
- Liegenschaftsbewertung: 7. Auflage, Heimo Kranewitter, Manz Verlag
- Immobilienbewertung Österreich: 3. Auflage, Dr. Sven Bienert, ÖVI Immobilienakad.
- Bewertung von Spezialimmobilien: 1. Auflage, Dr. Sven Bienert, ÖVI Immobilienakad.
- Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung: Manz Verlag
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer
- BKI Baukostenindex 2024
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile

11. Hinweis gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

II. BEFUND

1. Allgemein

Bewertungsgegenständlich ist die Liegenschaft EZ 672 KG 87008 Stans/BG Schwaz mit der Adresse Unterford 37a in der Gemeinde Stans (Bezirk Schwaz).

Die als **Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 (2) TROG gewidmete Liegenschaft befindet sich nahe dem Ortszentrum von Stans und ist über öffentliches Gut erschlossen.** Zur Erschließung ist anzumerken, dass die Erschließungsstraße im westlichen Eckbereich in einem geringen Ausmaß in Natura über das bewertungsgegenständliche Grundstück führt. Ein Teil der Liegenschaft ist bereits seit langer Zeit im Flächenwidmungsplan als geplante örtliche Straße (VPL) gekennzeichnet. Laut Auskunft der Gemeinde zum Erstellungszeitpunkt des Gutachtens ist dieser Vermerk historisch zu erklären und es ist derzeit kein konkretes Projekt absehbar. Aus Vorsichtsgründen wird jedoch empfohlen dies mit der Gemeinde abzuklären. Auch befinden sich Teile der Liegenschaft in der gelben Gefahrenzone Hochwasser. Dies deshalb, da in unmittelbarer Nachbarschaft der Stanserbach verläuft.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist über die Autobahnanschlussstelle Schwaz der A 12 gegeben. Auch verfügt Stans über einen Bahnhof an der Westbahnstrecke welcher fußläufig erreichbar ist.

Mit **Baubescheid aus dem Jahr 2004** wurde der Neubau eines Bürogebäudes baurechtlich genehmigt. Das Gebäude besteht aus 2 Geschoßen, wobei das Untergeschoß primär als Parkdeck mit Technik- und Nebenräumen gestaltet ist. Hier sind circa 70 KFZ-Abstellplätze vorhanden (zwei verfügen über eine E-Ladestation). Zusätzliche PKW-Abstellflächen befinden sich vor dem Eingangsbereich. Im Erdgeschoß befinden sich moderne Büroräume welche überwiegend mit Glaswänden getrennt sind. Die Belichtung erfolgt teilweise zusätzlich über Lichthöfe.

Auf einer Bürofläche samt Nebenfläche von rund 1.585 m² waren hier zuletzt circa 125 Arbeitsplätze vorgesehen. Das Gebäude verfügt über eine moderne Haustechnik (Bus-System, Glasfaserleitungen, Heizung- und Kühlung über zentrale Erdwärmepumpe, etc.).

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Alter entsprechend. Naturgemäß bestehen übliche laufende Instandhaltungs- und Reparaturennotwendigkeiten. Offensichtlich sind Schäden im Bereich der Verglasung inklusive Probleme bei den Fenstereinstellungen. Auch im Bereich der Terrassendielen besteht ein gewisser Sanierungsbedarf.

2. Grundbuchstand

Die Liegenschaft stellt sich im Grundbuch wie folgt dar:

```

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 87008 Stans                               EINLAGEZAHL 672
BEZIRKSGERICHT Schwaz
*****
Letzte TZ 34/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1391/2   G GST-Fläche             *      3803
          Bauf.(10)                2155
          Gärten(10)               1398
          Sonst(40)                250  Unterdorf 37a

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
***** A2 *****
  6 a 2469/2007 Kaufvertrag 2007-08-08 Zuschreibung Gst 1391/2 aus EZ 38
  7 a 2469/2007 Recht der Leitungsverlegung und -erhaltung für Strom,
    Telekomunikation und Erdgas auf Gst 1390/9 in EZ 78 für Gst 1391/2
  8 a gelöscht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Travel Europe Reiseveranstaltungs GmbH (FN 54226w)
    ADR: Unterdorf 37a, Stans 6135
    a 3592/2003 Kaufvertrag 2003-11-10 Eigentumsrecht
    b 34/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-01-07 (7 S 1/25v LG Innsbruck)
***** C *****
  5 a 404/2021 Pfandurkunde 2021-01-26
    PFANDRECHT                                     Höchstbetrag EUR 3.682.335,--
    für Bank für Tirol und Vorarlberg AG (FN 32942w)
    c 404/2021 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 672 KG 87008 Stans C-LNR 5
      EZ 705 KG 87008 Stans C-LNR 2
  6 a 404/2021 Pfandurkunde 2021-01-27
    PFANDRECHT                                     Höchstbetrag EUR 1.712.912,50
    für Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z)
    b 404/2021 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 672 KG 87008 Stans C-LNR 6
      EZ 705 KG 87008 Stans C-LNR 3
  7 a 578/2021 Pfandurkunde 2021-02-04
    PFANDRECHT                                     Höchstbetrag EUR 250.000,--
    für Raiffeisen Regionalbank Schwaz eGen (FN 38860y)
    b 578/2021 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 672 KG 87008 Stans C-LNR 7
      EZ 705 KG 87008 Stans C-LNR 4
  8 a 709/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-02-18
    PFANDRECHT                                     Höchstbetrag EUR 400.000,--
    für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

```

c 709/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 672 KG 87008 Stans C-LNR 8
EZ 705 KG 87008 Stans C-LNR 5
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 11.03.2025 14:48:24

Anmerkung zum Grundbuchstand

- **Flächenangabe im A1-Blatt**

Die Qualität der im A1-Blatt des Grundbuches ersichtliche Flächenangaben wird durch eine Kennzeichnung in der Spalte „G“ zwischen den Grundstücksnummern und der jeweiligen Nutzungsangabe näher bestimmt.

Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich in der Spalte direkt rechts neben der Grundstücksnummer ein „G“. Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt. Lediglich im Grenzkataster kann auf die Richtigkeit der Flächen vertraut werden.

Die Liegenschaft ist demnach **im Grenzkataster eingetragen, sodass die Grenzen rechtsverbindlich festgelegt sind.**

- **Rechte und Lasten**

Recht der Leitungsverlegung und -erhaltung für Strom, Telekommunikation und Erdgas 1390/9 in EZ78 für Gst 1391/2. Es handelt sich hierbei um notwendige Rechte zur Erschließung des Grundstückes. Diese Rechte finden im Grundpreis bereits Berücksichtigung.

- **Geldlasten**

Die eingetragenen Geldlasten bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

- **Außerbücherliche Dienstbarkeiten**

Außerbücherliche Dienstbarkeiten wurden keine bekanntgegeben. Es scheint jedoch so, dass ein kleiner Teil der öffentlichen Straße im westlichen Eckbereich in Natura über das Grundstück verläuft.



3. Liegenschaftsbeschreibung

3.1. Markolage

Die Gemeinde Stans befindet sich auf der linken Innseite im Bezirk Schwaz. Im Unterinntal, unweit der Stadt Schwaz gelegen, zählt die Gemeinde ca. 2.243 Personen (Stand 01.01.2024).

Die Gemeinde, dessen Ortskern sich auf einem Schwemmkegel der Stanser Ache erstreckt, liegt auf ca. 563 m Seehöhe ü.A. und umfasst eine Fläche von rund 20 Quadratkilometern. Stans gliedert sich in die Ortschaften Stans, Schlagturn und Trazberg und umfasst die Ortsteile Unterdorf, Oberdorf, Heimwald, Vogelsang, Am Rain, Berchat, Kirchfeld, Schloss Trazberg, Dornau, Durrach, Heuberg, Rossweide, St. Georgenberg, Tenniscenter und Stanser Au.



Wirtschaftlich verfügt die Gemeinde Stans neben dem Tourismus über mehrere Groß- und Mittelbetriebe, welche primär im Gewerbegebiet Dornau angesiedelt sind. Neben Darbo war bis zur Insolvenz auch Travel Europe der größte Arbeitgeber der Region. Hierdurch bestand bisher eine positive Pendlerbilanz für den Ort.

Statistik Mikroraster 250m/1

Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	192
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	1
Anzahl der Gebäude gesamt	46
Anzahl der Wohngebäude	40 (86,96 %)
Anzahl der Wohnungen	81

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.686,76
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 239.519,43
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	102,40
Promilleanteil Österreich	0,02
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	108,66
Promilleanteil Bundesland	0,26

¹ Quelle IMMOUnited GmbH



Standortanalyse:

Angaben zur Verkehrsanbindung und Infrastruktur		
Individualverkehr:	2	Zufahrt auf öffentlichen Wegen
Öffentlicher Verkehr:	2	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs in guter Erreichbarkeit
Eignung des Standortes:	2	Allgemeines Mischgebiet, gut
Image des Quartiers:	2	gut
Immissionsbelastung:	1	keine vor Ort feststellbar

Angaben zum Objekt-Cashflow		
Mieter- /Nutzersituation	2	gut
Wertsteigerungspotential:	2	Aufstockung um ein Geschoß lt. Eigentümer möglich
Wiedervermietbarkeit:	2	normal gegeben
Leerstand:	2	bis zur Insolvenzöffnung eigengenutzt
Bewirtschaftungskosten:	-	
Drittverwendung:	2	zur gewerblichen Nutzung gut möglich

Angaben zum Objekt		
Architektur / Bauweise:	1	hochwertige, flexible Bauweise
Bauzustand:	2	gut
Ausstattung:	2	guter Bürostandard
Grundstückssituation:	1	sehr gut
Umwelteinflüsse:	2	partiell gelbe Gefahrenzone Wildbach
Wirtschaftlichkeit:	-	keine Angaben

Gesamteinschätzung	2	
---------------------------	---	--

(Bewertung nach Schulnotensystem)

3.2. Mikrolage

Die bewertungsrelevante Liegenschaft ist im Ortsteil Unterdorf in der Gemeinde Stans gelegen. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, unweit südwestlich führt der Stanser Bach vorbei.

Der Standort verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr als auch den Individualverkehr, auch wenn die Breite der Zufahrtsstraßen teils eingeschränkt ist. Die Liegenschaft ist über die Straße Unterdorf an die L215 Unterinntal Landesstraße angeschlossen, welche in weiterer Folge südlich in die Anschlussstelle Schwaz der A12 Inntalautobahn übergeht und nördlich durch den Ortskern weiter nach Jenbach führt. Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen in fußläufiger Erreichbarkeit, der Bahnhof Stans der Westbahnstrecke befindet sich ebenso nur unweit entfernt. Geschäfte zur Abdeckung des täglichen Bedarfs sind überwiegend im Ortszentrum befindlich, eine größere Auswahl findet sich im Zentrum der Stadt Schwaz, rund 3km entfernt.

3.3. Grundstücksbeschreibung und Topografie

Die Liegenschaft umfasst das Grundstück Nr. 1391/2 mit einer angegebenen Gesamtfläche von 3.803m². Die Nutzungsarten werden im Grundbuch mit Bauflächen (Gebäude) mit 2.155m², Gärten mit 1.398m² und Sonstige (Parkplätze) mit einer Fläche von 250m² bekanntgegeben.



Quelle: tirismaps

Liegenschaft EZ 672 KG 87008 Stans			
Grundstück	Gst.-Nr. 1391/2	Baufläche	2.155 m ²
		Gärten	1.398 m ²
		Gesamt	3.803 m ²

3.4. Geländeneigung

Die Geländeneigung wird im Informationssystem tiris des Landes Tirol für gegenständliche Liegenschaft wie folgt erhoben. Es zeigt sich, dass sich die Liegenschaft im geneigten Gelände befindet.



Quelle: tirismaps

3.5. Solarpotential

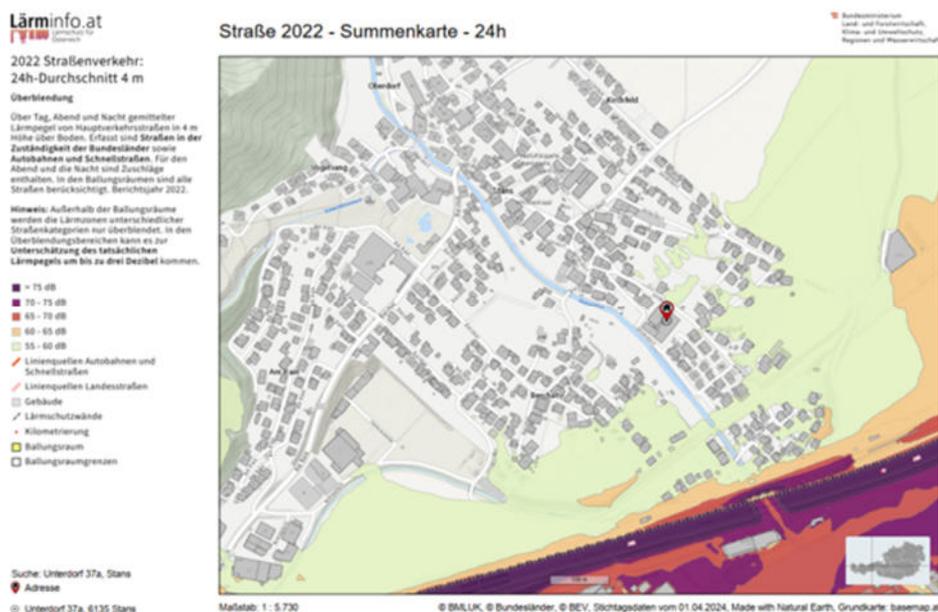
Das Solarpotential pro Jahr kann nach Recherche beim digitalen Rauminformation des Landes Tirol, bezogen auf das bestehende Gebäude, mit weitgehend >1100-1300 kWh/m²/Jahr als gut definiert werden.



Quelle: tirismaps

3.6. Lärmkarte

Gemäß Lärmkarte 2022 für Straßenverkehr, 24h-Durchschnitt, 4m, des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus, befindet sich die Liegenschaft, wie aus nachfolgender Übersicht ersichtlich, außerhalb der relevanten Lärmzonen.



Quelle Lärm.info.at – Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus

3.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.

Die Liegenschaft ist an die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

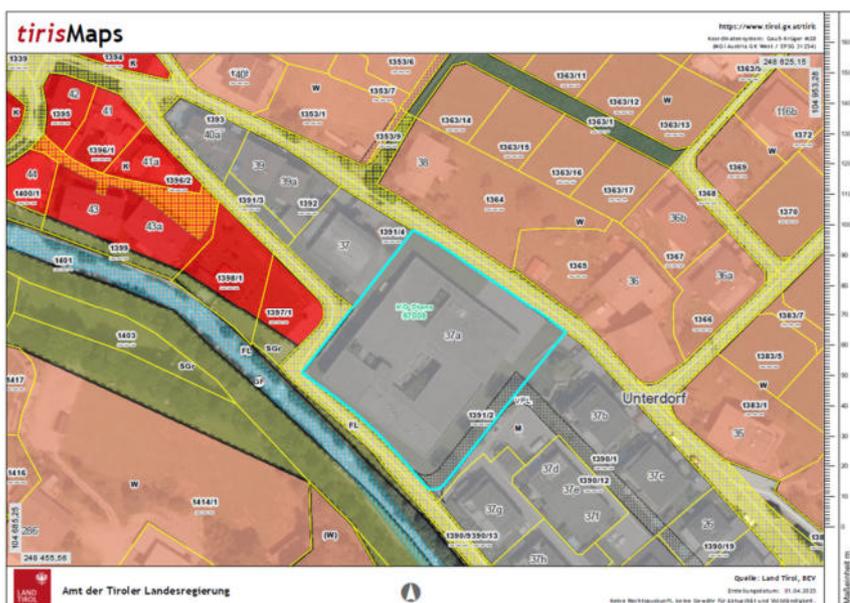
3.8. Parkplatzsituation

Es bestehen Parkmöglichkeiten vor dem Eingangsbereich bzw. im Parkdeck im Untergeschoß. In Natura sind auch noch Parkplätze auf dem in diesem Gutachten nicht bewertungsrelevanten Nachbargrundstück Gst.-Nr. 1397/1 vorhanden. Nach Auskunft der Gemeinde waren diese jedoch nicht als Stellplatznachweis erforderlich.

3.9. Flächenwidmung und Bebauung

Der Flächenwidmungsplan regelt den konkreten Verwendungszweck jeder einzelnen Parzelle, also die Nutzungsart aller Flächen und legt damit die räumlich-funktionelle Gliederung des Gebietes fest.

Nach Erhebungen beim digitalen Rauminformationssystem des Landes Tirol (TIRIS), ist das Grundstück 1391/2 als **BAULAND - Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 (2) TROG** gewidmet. Ein Teil der Liegenschaft ist bereits seit langer Zeit im Flächenwidmungsplan als geplante örtliche Straße (VPL) gekennzeichnet. Laut Auskunft der Gemeinde zum Erstellungszeitpunkt des Gutachtens ist dieser Vermerk historisch zu erklären und es ist derzeit kein konkretes Projekt absehbar. Aus Vorsichtsgründen wird jedoch empfohlen dies mit der Gemeinde abzuklären.

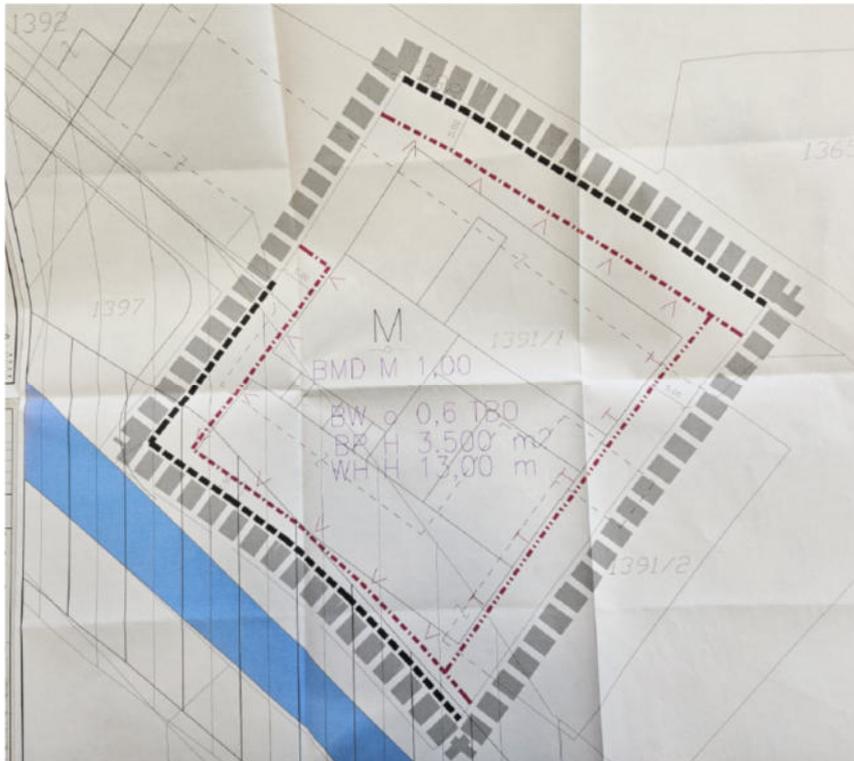


Quelle: tirismaps

Das Grundstück ist durch das Gebäude gut ausgenutzt. Nach Erhebungen bei der Gemeinde Stans existierten ein rechtsgültiger Allgemeiner Bebauungsplan (GZL A029-2003) sowie ein Ergänzender Bebauungsplan (GZL E29-2003), Sitro-Nummer 928, vom 17.02.2004 mit folgenden Bestimmungen:

- Baumassendichte BMD M 1,00
- Bauweise offen BW o 0,6 TBO
- Bauplatz BP H 3.500 m²
- Wandhöhe WH H 13,00 m

<h2 style="margin: 0;">Gemeinde STANS</h2> <p style="margin: 0;">Gemeindeamt Stans Eng 30. Okt. 2003</p> <p style="margin: 0;">Örtliches Raumordnungskonzept Flächenwidmungsplan Allgemeiner Bebauungsplan Ergänzender Bebauungsplan</p>	<p style="margin: 0;">Vorhaben Neuerlassung Änderung</p>	<p style="margin: 0; font-size: 1.2em;">SITRO NUMMER 928</p> <p style="margin: 0;">Archivzahl Land Tirol:</p> <p style="margin: 0;">Planbezeichnung:</p> <p style="margin: 0;">ORK GZL: - DAT: -</p> <p style="margin: 0;">FWP GZL: - DAT: -</p> <p style="margin: 0;">ABP GZL: A 029 - 2003 DAT: 21.10.2003</p> <p style="margin: 0;">EBP GZL: E 29 - 2003 DAT: 21.10.2003</p>
<p>PLANUNGSBEREICH: Europe Travel</p> <p>BETROFFENE GRUNDSTÜCKE: Gp. 1391/1</p>		
<p>DEM GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 10.11.2003 ZUGRUNDE GELEGEN</p> <p>ZUR ALLEM. EINSICHT AUFGELEGEN: gem. § 64 TROG 2001: ORK, FWP, ABP, EBP VOM 10.11.2003 BIS 09.12.2003</p> <p>DER BÜRGERMEISTER:</p> <p>PRÜFVERMERK: 401 Raumordnung Stabsk. Fachbereich Städte Raumordnung ZU Nr. 2</p> <p>GZL. ABT. 10/5</p> <p>AUFSICHTSBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG ORK-FWP gem. § 66 TROG 97.</p> <p style="text-align: right;">17. Feb. 2004 <i>(Dr. Fritsch)</i></p> <p>GEPRÜFT gem. § 122 TGO 1966 (AMP, EBP) Z. ABT. Vn1 2003/13-3</p> <p>KUNDMACHUNG: ORK, FWP, ABP, EBP gem. § 67 TROG 97 VOM 19.12.2003 BIS 02.01.2004</p> <p>DER BÜRGERMEISTER:</p> <p>DER PLANVERFASSER: Arch. Dipl. Ing. Christian Kotai Schubertstr. 6 A-6200 Jenbach Tel: 05244 / 61837 Fax: 05244 / 61837 - 14</p>	<p>KATASTRALGEMEINDE: Stans</p> <p>PLANGRUNDLAGE KATASTRALMAPPENBLÄTTER: <input type="checkbox"/></p> <p>PLANGRUNDLAGE DIGITALE KATASTRALMAPPE: <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Katastralmappenblätter: <input type="checkbox"/></p> <p>Ergänzungen zu DPM: Servitutplan Gz. 178/2003A Di Waiser - Di Kandler vom 25.09.2003</p> <p>Naturstandsaufnahme: <input type="checkbox"/></p> <p>Lage und Höhenplan: <input type="checkbox"/></p> <p>Orthofoto: <input type="checkbox"/></p> <p>MASSTAB ÜBERSICHTSPLAN: 1: 5.000 <input checked="" type="checkbox"/> 1: 10.000</p> <p>MASSTAB DETAILPLAN: 1: 200 <input type="checkbox"/> 1: 1.000 <input type="checkbox"/> 1: 2.500 <input type="checkbox"/></p> 	



3.10. Gefahrenzone

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und das Sicherheitswesen dienen. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, so haben die Dienststellen den Gefahrenzonenplan diesen geänderten Verhältnissen anzupassen.

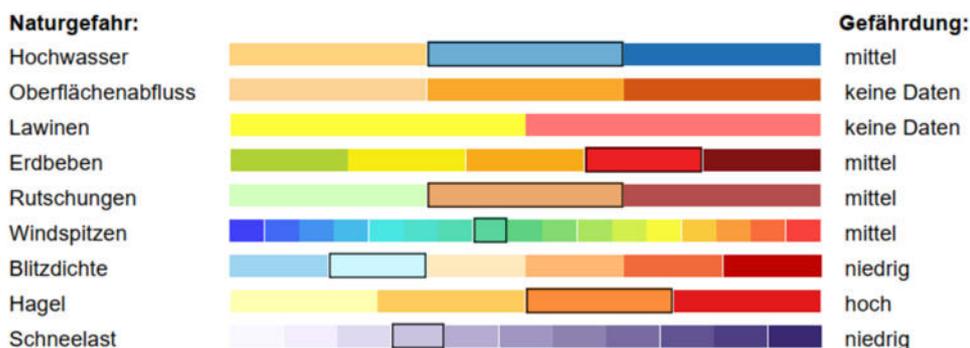
Auf der gesamten Liegenschaft bestehen laut Altlastenplan des Umweltbundesamtes keine Kontaminationen. Es konnte keine offensichtliche Kontamination des Grundes oder von Gebäudeteilen festgestellt werden.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Der Sachverständige merkt an, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich (Relikte aus den Weltkriegen etc.), welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können.

Auszug HORA-Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus:

Gemäß HORA, dem Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, befindet sich die Liegenschaft in der **Gefährdungszone Hochwasser - Mittlere Gefährdung**: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich. Zu einer Gefahrenzone Lawine liegen keine Daten vor.



Laut digitalem Gefahrenzonenplan des Landes Tirol befindet sich die Liegenschaft zu rund 2/3 in der **gelben Gefahrenzone Wildbach**, ausgehend von Südwesten. Sollte es betreffend der Naturgefahren zu neuen Erkenntnissen kommen, ist das Gutachten entsprechend zu adaptieren.

Auszug aus dem digitalen Naturgefahrenplan des Landes Tirol



Quelle: tirismaps

4. Beschreibung der Baulichkeit

4.1. Allgemein

Gemäß vorliegenden Unterlagen kam es mit Bescheid Zl. Az. 131-37a/2004/Tr vom 26.01.2004 zum Neubau eines Bürogebäudes, nachdem gemäß Bescheid Zl. 131-37a/2003/Tr vom 18.12.2003 zuvor der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgte. In diesem Zuge kam es auch zum Bescheid zur Bewilligung Feuerlöschversorgung Az. 810/37a/2004/Tr vom 08.06.2004 sowie zum Bescheid zur wasserrechtlichen Bewilligung Zl. 2.1-673/03 vom 21.05.2004. Die gewerberechtliche Bewilligung wurde mit Bescheid Zl. 2.1-673/03-5 vom 16.12.2003 erteilt.

Laut Auskunft des Eigentümerversetzers sowie nach Lokalaugenschein konnten keine wesentlichen Abweichungen zu den vorliegenden Plänen festgestellt werden, im Laufe der Zeit kam es zu keinen maßgeblichen Adaptierungen.

Beim Objekt handelt es sich um ein **Bürogebäude**, bestehend aus zwei Geschoßen, wobei das Untergeschoß primär das Parkdeck sowie Technik- und Nebenräume beherbergt. Das Objekt ist barrierefrei erschlossen und bietet Platz für rund 125 Mitarbeiter, im Falle von Optimierungsmaßnahmen könnte diese Zahl gemäß Eigentümerversetzter sogar noch erhöht werden. Gemäß Betriebsanlagengenehmigung wird von rund 100 Personen ausgegangen. Das Parkdeck bietet Platz für 70 KFZ-Stellplätze, zwei hiervon verfügen über eine Elektrotankstelle.

Das Bürogeschoß liegt ebenerdig zur Straße „Unterdorf“ im nordöstlichen Bereich. Hier erfolgt der primäre Zugang zum Gebäude, ebenso ist die Anlieferung dort situiert. Das Erdgeschoß beherbergt, überwiegend in Glas abgetrennt, Büroflächen, zwei Sanitärkerne, den Empfangsbereich, einen großen sowie einen kleinen Besprechungsraum und zwei Kerne für interne Bereiche, orientiert um insgesamt drei Lichthöfe, welche der Verbesserung der natürlichen Belichtung zuträglich sind. Der zentrale Lichthof dient zudem als Freifläche und ist teils als Terrasse ausgeführt. Einen überwiegenden Teil des Untergeschoßes nimmt das von Westen aus erschlossene Parkdeck ein, welches aufgrund der Hanglage eben über öffentliche Wege erreichbar ist. Im nordöstlichen Bereich befindet sich der geschlossene Bereich mit Technik- und Lagerräumen, welcher zum einen direkt vom Parkdeck aus erreichbar ist, zum anderen auch über interne Verbindungen an das Erdgeschoß angebunden ist. Auf dem südwestlichen Teilbereich des Daches ist eine Dachterrasse ausgeführt.

Die interne Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift, welches über alle Geschoße vom Untergeschoß bis auf die Dachterrasse führt, wo man mittels einem Überbau

ins Freie gelangt. Es bestehen ein weiterer Stiegenabgang in das Untergeschoß sowie ein Lastenlift im Bereich der Anlieferung.

Der Gebäude ist architektonisch anspruchsvoll und hochwertig errichtet und entspricht in Grundriss, Bauweise und Ausstattung heutigen Anforderungen. Der Rohbau des Erdgeschoßes besteht aus zwei Stahlbetondecken, einer Stahlbetonbodenplatte sowie Stahlstützen. Die Fassade im Erdgeschoß ist komplett verglast, abgesehen von den WC-Kernen sowie einiger anderer Wände sind die Innenwände primär als Glaswände ausgeführt. Drei Lichthöfe durchdringen das Gebäude bis in das Untergeschoß, welches in Stahlbeton ausgeführt ist.

Der Bürobereich wird über eine Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet. Die Beheizung sowie Kühlung erfolgen über eine zentrale Wärmepumpenanlage, welche als Erdwärmepumpe mit 10 Erdwärmesonden ausgeführt ist. Die wasserrechtliche Bewilligung hierfür wurde bis zum 31.12.2029 erteilt, es wird davon ausgegangen, dass eine Verlängerung möglich ist. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, ist das Gutachten entsprechend zu adaptieren. Neben der Wärmetauscheinrichtungen sind auch eine Erdgaszentralheizung sowie eine Kältemaschine installiert. Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizungen sowie auch Heiz- und Kühldecken, zudem wird die Frischluft der Lüftungsanlagen bei Bedarf temperiert. Dem Brandschutz dient eine Sprinkleranlage, welche über eine Gemeindeleitung mit Wasser versorgt wird. Das Gebäude ist mit einem Bus-System ausgestattet. Nach Auskunft des Eigentümerversprechers ist es bautechnisch bereits vorgesehen, dass das Gebäude um ein Stockwerk erweitert werden könnte. Die baurechtlichen Voraussetzungen wären hier jedoch erst zu schaffen.

Beispielhafte Baubeschreibung

- Bürogebäude auf 2 Ebenen
- Massivbau, Stahlbeton, komplett verglast
- Untergeschoß Parkdeck sowie Technik- und Nebenräume
- Barrierefrei, Lastenlift, Personenlift
- 3 Lichthöfe
- Terrasse im zentralen Lichthof
- Teil des Daches als Terrasse ausgeführt
- Innenwände überwiegend Glas
- Heizung und Kühlung über Wärmepumpe
- Wärmeverteilung Fußbodenheizung bzw. Heiz- und Kühldecken
- Sprinkleranlage über Gemeindewasserleitung
- Bus-System; Glasfaseranschluss
- Mitarbeiterzahl zuletzt circa 125
- 70 Abstellplätze im Parkdeck

4.2. Flächenaufstellung

Vorbemerkung:

Grundsätzlich ist zwischen der Bruttogrundfläche (Außenmaße inkl. Mauern) und den Raumflächen laut Planbezeichnung zu unterscheiden. Die Bruttogrundfläche ist insbesondere beim Sachwertverfahren relevant, da sich hier die Referenzwerte (Herstellkosten) bei Bürogebäuden auf die Bruttogrundfläche beziehen. Für die Vermietung und somit für das Ertragswertverfahren sind die Flächen laut Planbezeichnung maßgeblich.

Gemäß Baubescheid sowie auf Basis der vorliegenden Planunterlagen (grüne Werte auf Basis Bemaßung grob errechnet) ergeben sich folgenden Flächenkennzahlen:

Gesamthaus (gemäß Baubescheid)	
Kennzahl	Fläche/Kubatur
Verbaute Fläche	2.275,00 m ²
Baumasse nach TVAA	15.687,00 m ³
Bruttogrundfläche	4.055 m ²

Erdgeschoß (gemäß Raumstempel Pläne)			
Ebene	Raumbezeichnung	Fläche	Summe
EG	Eingang/Empfang	115,00 m ²	
EG	Lager	46,00 m ²	
EG	Poststraße	11,00 m ²	
EG	EDV Lager	11,00 m ²	
EG	WCS	15,86 m ²	
EG	Kommunikation/Erschließung	139,00 m ²	
EG	Reserve	46,00 m ²	
EG	Besprechung	23,00 m ²	
EG	Buchhaltung	46,00 m ²	
EG	Buchhaltung	46,00 m ²	
EG	Controllerr	23,00 m ²	
EG	EDV	23,00 m ²	
EG	EDV Leiter	23,00 m ²	
EG	Putzraum	5,00 m ²	
EG	Getränke	5,00 m ²	
EG	Teeküche	14,00 m ²	
EG	Aufenthaltsraum	137,00 m ²	
EG	Vorraum Chef	17,00 m ²	
EG	Chef	40,00 m ²	
EG	Aufenthalt/Kommunikation	97,00 m ²	
EG	Besprechung	59,00 m ²	

EG	WC	3,61 m ²	
EG	WC	2,63 m ²	
EG	Einkauf	34,00 m ²	
EG	Marketing	23,00 m ²	
EG	Leiter Einkauf	23,00 m ²	
EG	Einkauf	52,00 m ²	
EG	Sekretär	17,00 m ²	
EG	Chef	40,00 m ²	
EG	Charter Leiter	28,00 m ²	
EG	Verkauf	43,00 m ²	
EG	Verkauf Leiter	28,00 m ²	
EG	Verkauf	43,00 m ²	
EG	Charter Leiter	64,00 m ²	
EG	Verkauf	42,00 m ²	
EG	Reisedokumente Leiter	21,00 m ²	
EG	Reisedokumente	149,00 m ²	
EG	Drucker	16,00 m ²	
EG	Anlieferung	14,00 m ²	1585,10 m²

Untergeschoß (gemäß Raumstempel Pläne)			
Ebene	Raumbezeichnung	Fläche	Summe
UG	Altpapier/Karton	22,60 m ²	
UG	Restmüll	5,80 m ²	
UG	Gang	5,40 m ²	
UG	Buchhaltungsarchiv	45,50 m ²	
UG	Stiegenhaus	13,40 m ²	
UG	Serverraum	34,40 m ²	
UG	gesamtes Lager	185,00 m ²	
UG	Elektro	30,00 m ²	
UG	Heizung/Lüftung	81,00 m ²	
UG	Außenlager	30,20 m ²	453,30 m²

Flächenzusammenfassung	
	Fläche
UG - Bruttogrundfläche Gebäude (inkl. Außenlager)	507,60 m ²
UG - Fläche Parkdeck (ohne Lichtschächte)	1.511,28 m ²
EG - Bruttogrundfläche Gebäude (ohne Lichtschächte)	1.900,80 m ²

4.3. Außenanlagen

Der Vorplatz ist zur Straße hin teils befestigt gestaltet, hier kommen Rasengittersteine sowie Natursteinplatten zum Einsatz. Der überwiegende Teil der Außenflächen ist ansonsten naturbelassen, es besteht keine relevante Einfriedung.

4.4. Bilder vom Lokalaugenschein

Außenansicht





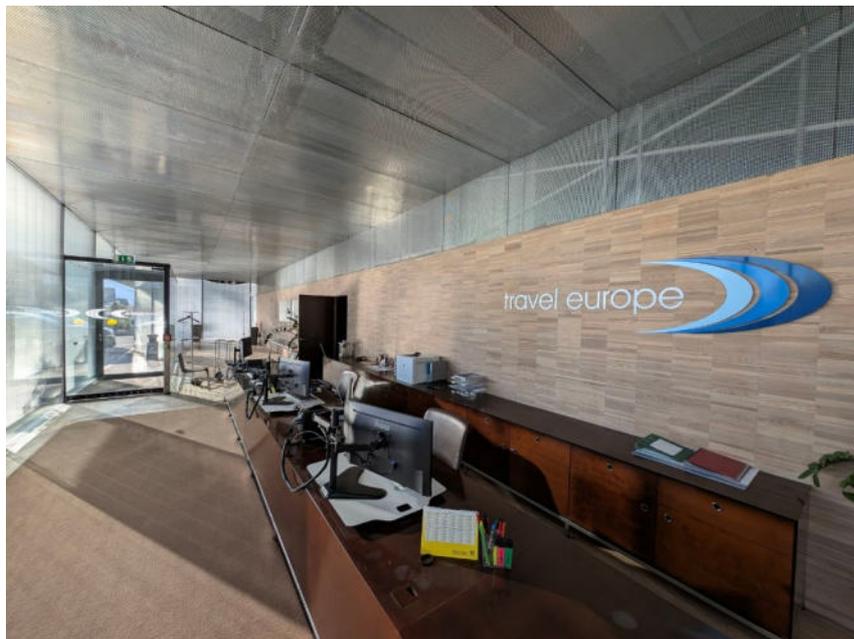
Parkdeck

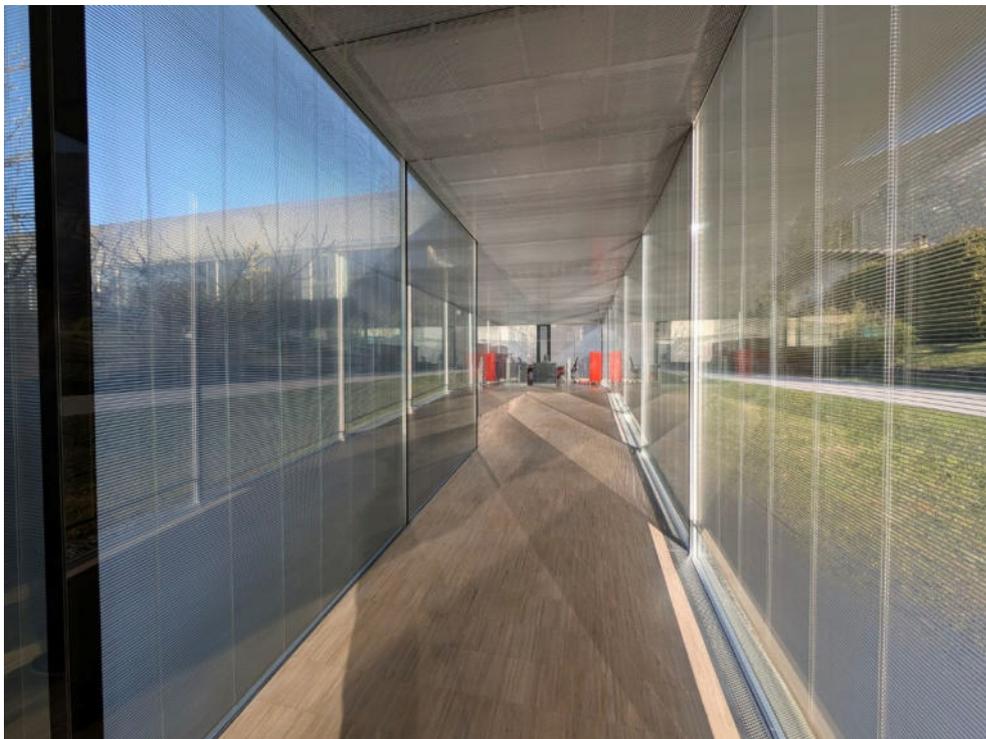


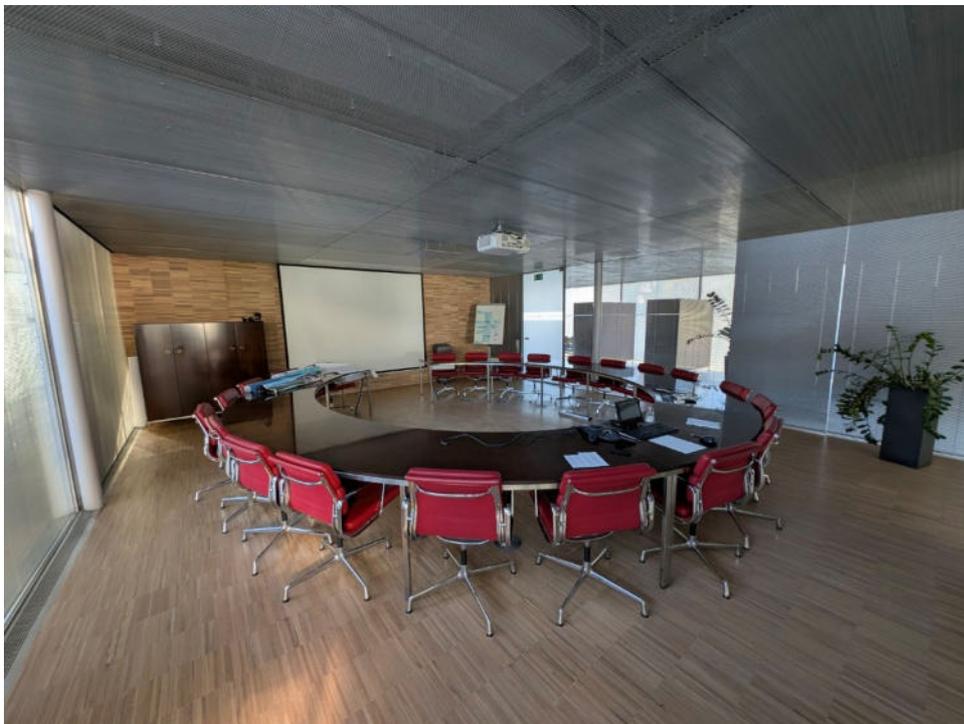


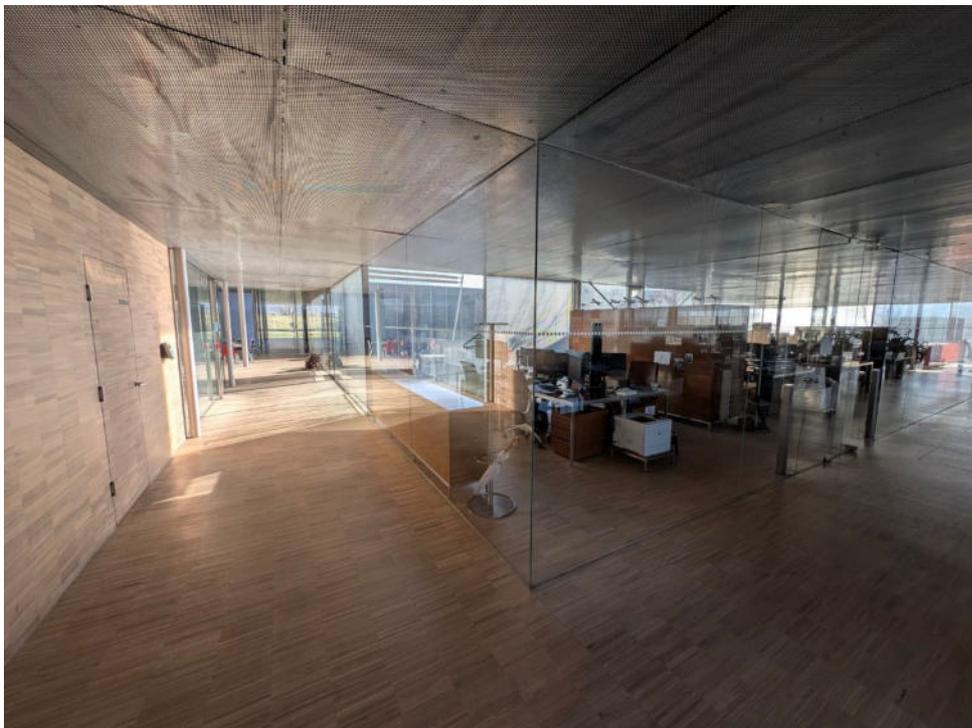
Erdgeschoß

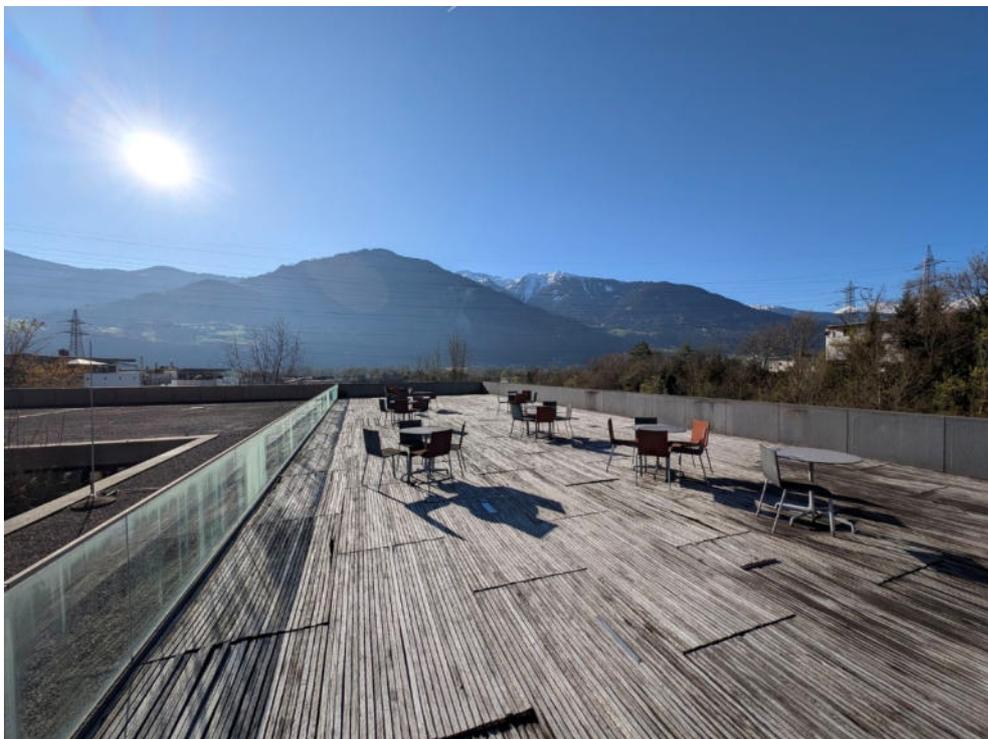
- Eingangsbereich





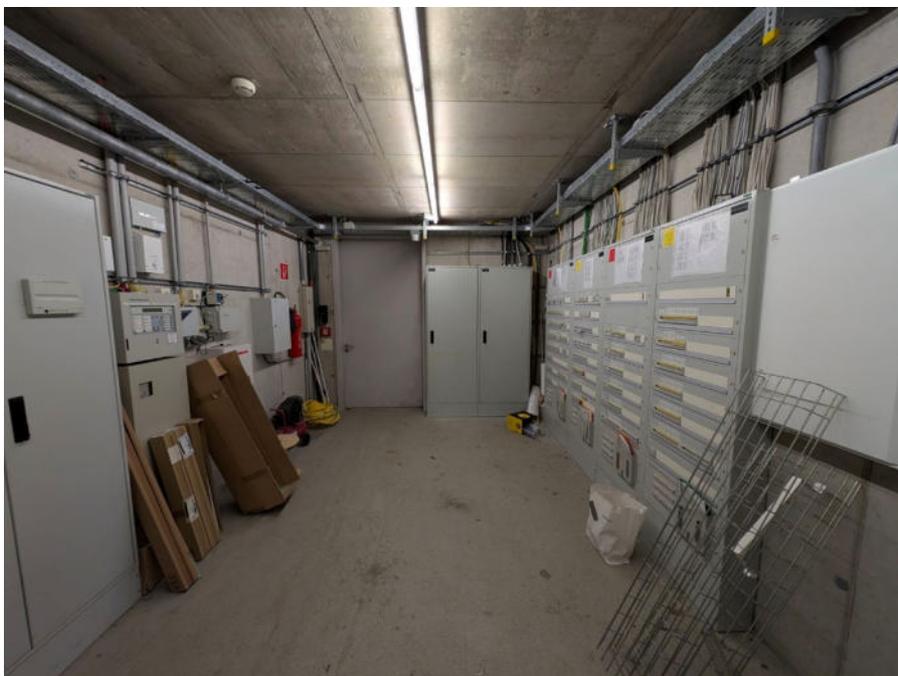








Untergeschoß (Lager, Haustechnik)





4.5. Bau- und Erhaltungszustand, Investitionen in den letzten Jahren

Der Bauzustand der Liegenschaft kann als gut, dem Alter, der Art und der Ausführung entsprechend bezeichnet werden. Laut **Auskunft des Eigentümerversetzers sowie gemäß Lokalaugenschein bestehen keine groben Mängel am Objekt**, jedoch stehen diverse Arbeiten an.

Bei einigen Fenstern im Erdgeschoß kommt es zur Lösung des Klebstoffs bzw. zur Wolkenbildung im Glas, diese Elemente sollten zeitnah getauscht werden. Zudem bestehen teilweise Probleme beim Öffnungsmechanismus der Fenster, ein diesbezüglich eingeholtes Angebot zur Sanierung belief sich auf eine Bandbreite zwischen TEUR 30 – TEUR 70. Der Bodenbelag der Dachterrasse hat aufgrund der Witterungseinflüsse das Ende der Lebensdauer erreicht, es kommt zu Absplitterungen sowie Wölbungen.

Ein ordnungsgemäßer, voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlagen, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt. **Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt**. Gemäß Eigentümerversetzter erfolgen am Objekt laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, es waren bis zur Insolvenzeröffnung für alle notwendigen Bereiche Wartungsverträge vereinbart. Aufgrund eines Ausführungsmangels waren im Jahr 2018 Arbeiten bei der erweiterten Löschhilfe im Parkdeck erforderlich, hierzu besteht ein Änderungsbescheid.

4.6. Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU- Richtlinie wird bei allen Gebäuden ein Energieausweis benötigt. Ab 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf oder Vermietung vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt 10 Jahre.

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz und der OIB-Richtlinie 6 liegt nicht vor. Somit ist von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamteffizienz auszugehen.

4.7. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind nutzungsabhängig. Neben den Kosten der Energieversorgung werden beispielsweise auch Wartungsverträge angeführt, welche bis Insolvenzeröffnung bestanden.

- Siemens, Feuerwehrnotruf, Kosten zuletzt: EUR 840,73 netto pro Quartal
- Konica/Minolta, Servicepauschale, Kosten zuletzt: EUR 856,72 netto pro Quartal
- Telekom Austria, Wartung TK-Anlage, Kosten zuletzt: EUR 875,10 netto monatlich
- Honeywell, Wartung Regelung Sprinkler, Kosten zuletzt EUR 612,14, netto jährlich
- KGT, Wartung Sprinkleranlage, Kosten zuletzt EUR 1.603,37 netto, jährlich
- Schindler, Lastenlift Notrufsystem, Kosten zuletzt EUR 456,64 netto, jährlich
- Schindler, Personenlift Notrufsystem, Kosten zuletzt EUR 456,64 netto, jährlich
- Hollaus, Aufzugswartung, Kosten zuletzt EUR 568,90 netto, jährlich
- Opbacher, HSL Wartung, Kosten zuletzt EUR 9.945,69 netto, jährlich

4.8. Bestandverhältnis/Nutzungssituation und Verwertbarkeit

- **Nutzung:**
Bis zur Insolvenz am 07.01.2025 wurde das Objekt als Verwaltungsgebäude der Firma Travel Europe Reiseveranstaltungs GmbH eigengenutzt. Zum Stichtag ist das Gebäude weitgehend ungenutzt.
- **Vermietbarkeit:**
Die Vermietbarkeit des bewertungsrelevanten Objektes ist aufgrund der Bauweise, Ausführung, Ausstattung sowie Lage normal gegeben. Die Grundrisse sind aufgrund der Bauweise für eine zukunftsorientierte, flexible, den jeweiligen Erfordernissen entsprechende Nutzung ausgerichtet, es besteht eine ausreichende Anzahl an

Parkplätzen. Eine Teilung der Fläche scheint auf den ersten Blick nicht ohne größere Investitionen möglich, der Bedarf nach Flächen in dieser Größe ist jedoch am Markt und in der Region gegeben, mehrere große Betriebe haben ihr Standorte im Ort bzw. der Region. Die gute infrastrukturelle Anbindung sowie die Nähe zur Anschlussstelle Schwaz der A12 Inntalautobahn stellen positive Standorteigenschaften für eine Büronutzung dar.

- **Verwertbarkeit:**

Die Verwertung des Büroobjektes ist aufgrund der vorher genannten Parameter normal gegeben. Für Gewerbeimmobilien im Bezirk Schwaz mit guter Ausstattung besteht grundsätzlich ein ausreichend großer Interessentenkreis.

- **Drittverwendungsfähigkeit:**

Die Drittverwendungsfähigkeit des Büroobjektes ist aufgrund der vorher genannten Parameter normal gegeben.

III. BEWERTUNG

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt nach Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005.

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).*

Je nachdem nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser stehen beim Interessenten zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet. Bei Liegenschaften, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können und dadurch der wirtschaftliche Aspekt im Vordergrund steht, kommt meist das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Im gegenständlichen Fall ist die für den Verkehrswert aussagekräftige Berechnung des Ertragswertverfahrens (§5 LBG), da es sich um eine gewerblich genutzte Immobilie handelt.

Die gutachtensgegenständliche Liegenschaft ist zum Zweck der Erwirtschaftung eines Ertrages dienend ein Anlageobjekt, daher ist **ausschließlich das Ertragswertverfahren** anzuwenden. Ein gewerblich genutztes Objekt wird für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein. Es kann jedoch in bestimmten Ausnahmefällen auch zu Gewichtungen von Sach- und Ertragswert kommen, je nach Immobilie und möglicher weiteren Nutzung. Das Sachwertverfahren wird aufgrund der Berechnung der Instandhaltungsansätze angeführt.

2. Sachwertverfahren

Der Sachwert errechnet sich auf Basis des Bodenwertes und des Bauwertes.

2.1. Bodenwert

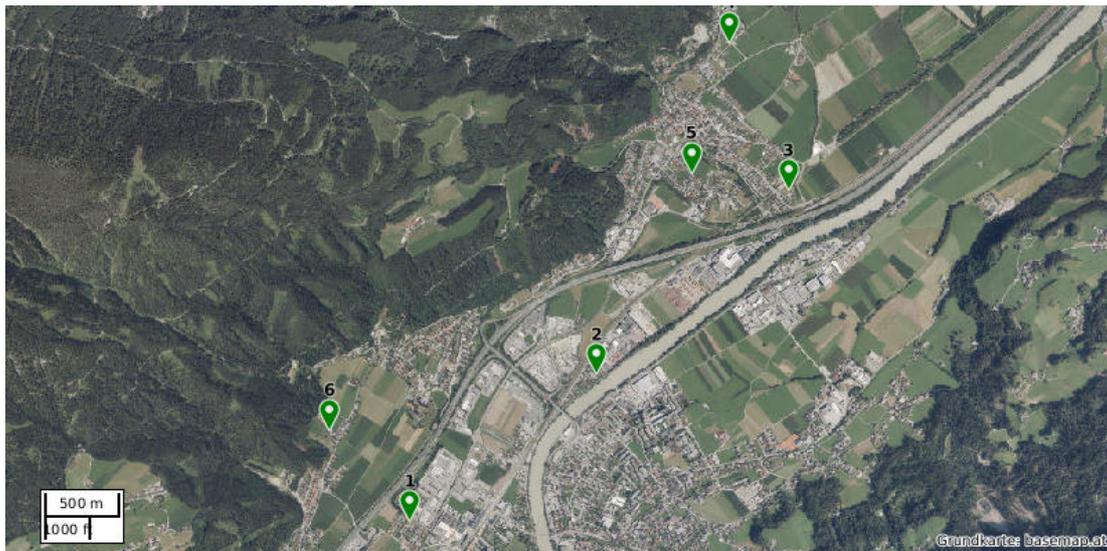
Der Bodenwert wird nach dem Marktwert eines Grundes in vergleichbarer Lage und Widmung je m² Grundfläche ermittelt. Üblicherweise erfolgt die Bewertung des Grundwertes im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG).

- *§ 4 (1) LBG: Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*
- *§ 4 (2) LBG: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*
- *§ 4 (3) LBG: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

Im bewertungsrelevanten Fall waren Vergleichspreise in den letzten Jahren zu eruieren. Diese wurden der digitalen Kaufpreissammlung entnommen. Folgende Vergleichspreise konnten in zeitlicher und räumlicher Nähe der Liegenschaft aus Transaktionen im Zeitraum 01.03.2023 bis aktuell festgestellt werden²:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist als „**Allgemeines Mischgebiet**“ gewidmet, diese ist für die Bewertung von Grund und Boden als Basis heranzuziehen. Die Vergleichsgrundstücke weisen teils Widmungen als Wohngebiet sowie auch Mischgebiet auf.

Nr	Adresse	Fläche	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	6134 Vomp	3.495 m ²	28.03.2023	€ 715,31	€ 2.500.000,00
2	Archengasse 41, 6130 Schwaz	661 m ²	20.04.2023	€ 927,72	€ 613.220,00
3	6135 Stans	2.455 m ²	30.10.2023	€ 549,90	€ 1.350.000,00
4	6135 Stans	461 m ²	26.02.2024	€ 900,22	€ 415.000,00
5	6135 Stans	488 m ²	18.06.2024	€ 860,66	€ 420.000,00
6	Dornach 14e, 6134 Vomp	599 m ²	18.10.2024	€ 1.030,00	€ 616.970,00



Die Vergleichsobjekte zeigen eine Bandbreite von rund €550.- pro m² bis €1.030.- pro m². Der Vergleichspreis Nummer 3 verfügt über eine als Freiland gewidmete Teilfläche von rund 15%, wodurch sich der im Vergleich niedrigere Preis pro m² argumentieren lässt.

In der Region steigen mit Nähe zur Stadt Schwaz die Preise, weshalb aufgrund der Lage der gegenständlichen Liegenschaft ein Wert im Bereich des Meridians von €800.- pro m² angesetzt werden kann. Die Grundstücksgröße wird im konkreten nicht als nachteilig gesehen, da es in der Region schwierig ist, größere gewidmete Grundstücke zu erwerben.

² Quelle IMMOUnited GmbH

2.2. Konkreter Bodenwertansatz

Rund 2/3 der Liegenschaft sind in der gelben Gefahrenzone Wildbach befindlich. Durch die Gefahrenzone muss unter Umständen mit Mehrkosten in Planung und Ausführung gerechnet werden. Auch ist seit langem im Bereich der Abstandsfläche eine Vorbehaltsfläche für einen Weg definiert, weshalb für das gesamte Grundstück ein Abschlag erfolgt.

Aufgrund der zuvor angeführten Analyse, der Widmung, der Grundstücksgröße sowie nach Einschätzung und Erfahrung des Sachverständigen wird für das Grundstück Gst.-Nr. 1391/2 nach Berücksichtigung aller relevanten Auf- und Abwertungen der Bodenwert wie folgt ermittelt:

ERMITTLUNG BODENWERT			
marktkonformer Bodenwert		800,00 € pro m ²	
Grundstücksfläche gesamt	3.803,00 m ²	800,00 € pro m ²	3.042.400,00 €
Abwertung		5,00%	-152.120,00 €
Bodenwert			2.890.280,00 €

2.3. Bauwert

Der Bauwert wird auf Basis des Herstellungswertes (Neubauwert) eruiert. Grundlage hierfür bilden fiktive Kosten, die bei der Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Stichtag anfallen würden. Die ursprünglichen, tatsächlichen Baukosten bleiben dabei außer Acht. Es werden die Gesamtbaukosten inklusive Mehrwertsteuer pro m² Fläche und inklusive Nebenkosten und Honorare ermittelt.

Als Basis werden Richtpreise laut BKI (Baukosteninformationszentrum) sowie aus Nachkalkulationen entsprechender Bauprojekte herangezogen. Zudem dienen nachfolgende Empfehlungen für Herstellkosten für Bürogebäude des Sachverständigenverbands (Heft 3/2024) als Basis.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.100 € - 2.800 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung
<p>Ergänzende Angaben:</p> <p>* Nebengeschoße (z.B. Garagen, Lager etc) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40% bis 70%</p> <p>* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.</p>			

Die Kosten werden auf Basis der übermittelten Pläne sowie der daraus hervorgehenden Bruttogrundflächen ermittelt. Für das Erdgeschoß wird aufgrund der Bauweise und Qualität der Ausstattung ein Kostenansatz von netto €3.000.- pro m² BGF gewählt, für das Untergeschoß erfolgt ein Kostenansatz von 70% des Hauptgeschoßes. Das Parkdeck wird mit einem marktüblichen Ansatz von netto €600.- pro m² angesetzt.

Mangels Vorlage einer kompletten Sammlung der Rechnungen von befugten Professionisten und der Materialkosten zuzgl. Wertsicherungsmehrbetrag wurde das Gebäude auf Grundlage der o.a. Richtwerten bewertet.

2.4. Übliche Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendet Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes. Das Gebäude wurde gemäß Bescheid aus dem Jahr 2004 errichtet, unter Heranziehung einer üblichen Bauzeit ergibt sich ein Errichtungsjahr von 2005. Bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren errechnet sich hieraus eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Nutzungsdauer				
Objekt	Baujahr	fiktives Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Bürogebäude	2005	-	60	40

Um den Zeitwert zu erhalten, wird der Neubauwert um die Alterswertminderung abgemindert. Dem angeführten Prozentsatz für die altersbedingte Abminderung liegt die Annahme zu Grunde, dass Gewerke deren technische Lebensdauer erschöpft ist, während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes erneuert werden. Sollten beim begutachteten Objekt über das übliche Maß an Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehende Sanierungen notwendig sein, werden diese als rückgestauter Reparaturbedarf angesetzt.

2.5. Außenanlagen

Es erfolgt ein üblicher Ansatz für Außenanlagen.

2.6. Instandhaltungsrückstau / Baumängel

Das Objekt wurde laufend Instandgehalten, dennoch besteht ein gewisser Instandhaltungsbedarf. Konkret ist dieser z.B. bei vereinzelt Glaselementen samt Schließmechanismus offensichtlich. Auch ist der Terrassenbeläge am Ende der Nutzungsdauer. Es wird daher ein Abzug für Bauschäden/Mängel welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen, in Ansatz gebracht.

Hinweis:

Dieser **Abschlag ist jedoch keinesfalls mit den Kosten einer Komplettsanierung** gleichzusetzen. Vielmehr wird damit die eingeschränkte Nutzbarkeit in den betroffenen Bereich berücksichtigt.

2.7. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand stellt einen Abschlag dar, welchem die Überlegung zugrunde gelegt wird, dass bei einem etwaigen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten von einem Dritten nicht voll honoriert werden, da dieser aufgrund unterschiedlicher bautechnischer und geschmacklicher Ansichten das Gebäude abweichend erreicht hätte.

Dies ist besonders bei luxuriösen und modernen Bauausführungen der Fall, aber auch bei Räumen mit erweiterter Raumhöhe, einem hohen Anteil an Erschließungsflächen sowie Räumen mit Sondernutzungen.

Beim gegenständlichen Objekt erfolgt trotz der flexiblen und nachhaltigen Ausführung aufgrund der hochwertigen Ausstattung und des großzügigen Parkdecks ein Abschlag von 5%.

2.8. Ermittlung Sachwert

ERMITTLUNG VERKEHRSWERT			
Bodenwert			
Bodenwert			2.890.280,00 €
BAUWERTERMITTLUNG			
BGF Erdgeschoß	1.900,80 m² x	3.000,00 €	5.702.400,00 €
BGF Untergeschoß	507,60 m² x	2.100,00 €	1.065.960,00 €
Fläche Parkdeck	1.511,28 m² x	600,00 €	906.768,00 €
Summe Neuherstellungskosten			7.675.128,00 €
<u>Alterswertminderung</u>			
Gesamtnutzungsdauer	60		
Restnutzungsdauer	40	Stichtag 2025	
abzüglich Alterswertminderung	33,00%		2.532.792,24 €
Zwischenwert nach Alterswertminderung			5.142.335,76 €
abzgl. verlorener Bauaufwand in % der Herstellungskosten		5%	-383.756,40 €
abzüglich Baumängel/Bauschäden		2%	-153.502,56 €
Bauwert (Zeitwert)			4.605.076,80 €
SACHWERT DER LIEGENSCHAFT			
Bodenwert			2.890.280,00 €
Bauwert (Zeitwert)			4.605.076,80 €
Außenanlagen		2,00%	92.101,54 €
Sachwert			7.587.458,34 €

Sachwert der Liegenschaft gerundet:	7.587.500,00 €
--	-----------------------

3. Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können.

Ertragswertverfahren (§5 LBG)

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

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

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

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

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Liegenschaft steht gemäß Grundbuch im Eigentum der Travel Europe Reiseveranstaltungen GmbH, mit der Tagebuchzahl 34/2025 ist die Eröffnung des Konkurses am 2025-01-07 (7 S 1/25v LG Innsbruck) eingetragen.

3.2. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, der den Renditeerwartungen institutioneller Anleger bei Engagements, welche mit dem zu Bewertenden vergleichbar sind, entspricht.

Im gegenständlichen Fall erscheint der Zinssatz mit 4,50% als angemessen. Er orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes sowie auf den nachfolgenden Empfehlungen des Sachverständigenverbands.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

3.3. Ermittlung einer fiktiven Miete

Durch die bisherige Eigennutzung erfolgten zum Stichtag sowie auch vor der Insolvenz keine Mietzahlungen.

Als wichtigste Faktoren für die Preisdurchsetzung bei Büroflächen sind die Lage, die Größe sowie die Ausstattung zu sehen. Ein barrierefreier Zugang sowie eine komplette Netzwerkverkabelung nach dem Stand der Technik sind in 90% der Fälle Grundvoraussetzung für eine Anmietung, ebenso das Vorhandensein eines Glasfaseranschlusses.

Das Thema Stellplätze nimmt ebenso einen hohen Stellenwert ein, auch wenn die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln immer wichtiger wird. Weitere Annehmlichkeiten wie eine Klimatisierung sowie eine flexible Aufteilung der inneren Struktur wirken sich weiters positiv auf die Höhe des Mietpreises aus. Gerade bei den älteren Objekten sind unverhältnismäßig hohe Betriebskosten ausschlaggebend für niedrigere Nettoerträge. Die Wichtigkeit der Lage ist branchenspezifisch zu unterscheiden, tendenziell besteht eine erhöhte Nachfrage nach Büroflächen in Nähe zu Ballungszentren. Große, zusammenhängende Flächen werden derzeit in Tirol am Markt wieder verstärkt gesucht und beeinflussen das Preisniveau zusätzlich.

Eine marktkonforme Miete errechnet sich bei Gewerbeimmobilien üblicherweise durch einen Mietansatz pro m². Dieser wird in der Regel durch Heranziehung von Vergleichsobjekten sowie Preisspiegeln ermittelt. Gemäß Immobilienpreisspiegel 2025 der Wirtschaftskammer Österreich, welcher die Zahlen des Jahres 2024 abbildet, bewegen sich die Mieten für Büroflächen im Bezirk Schwaz wie folgt:

Zustand	Schwaz								
	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
brauchbar	7,66	7,66	0,00	7,10	7,49	5,50	5,86	5,95	1,54
neuwertig	9,01	9,24	2,61	7,82	7,95	1,66	7,34	7,36	0,20

Kategorisch befinden sich die Liegenschaft in 1b-Lage. Die Vergleichsdaten beziehen sich auf den gesamten Bezirk, Städte weisen in der Regel ein höheres Mietniveau auf.

Am Immobilienmarkt konnten zum Stichtag Angebote im Bezirk Schwaz wie folgt eruiert werden.

- So werden derzeit in Vomperbach, einer Nebenlage, gut ausgestattete Büroflächen in einem im Jahr 2021 errichteten Gebäude angeboten. Der angegebene Mietzins beläuft sich dabei auf netto €3.312,50.- pro Monat, ohne Betriebskosten, inklusive 4 Freistellplätzen. Unter Heranziehung der Fläche von 265m² ergibt dies einen Nettomietzins von €12,50.- pro m².
- Ein weiterer Mietobjekt wird direkt in Schwaz, in einer 1a-Lage in der Münchner Straße angeboten. Es handelt sich um 266m² in einem modernen Bürogebäude, welche um netto €3.513.- pro Monat, somit €13,21.- pro m², ohne Stellplätze angeboten wird.
- Eine weitere Bürofläche mit 321,61m² wird ebenso in Schwaz, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss angeboten. Auch hier handelt es sich um ein modernes Bürohaus, die Nettomiete wird mit €3.100.- pro Monat, ohne Betriebskosten angegeben. Bezogen auf die Mietfläche ergibt dies einen Mietzins von netto €9,64.- pro m², jeder Stellplatz schlägt mit zusätzlich netto €80.- zu Buche.
- Im gerade fertiggestellten Büro- und Gewerbeobjekt Schwaz Urban, unmittelbar am Bahnhof von Schwaz gelegen, werden Flächen zwischen 150m² und 2.000m² zu Mietpreisen zwischen netto €14.- und €16.- pro m² angeboten.

Unter Zugrundelegung der angeführten Vergleichsobjekte sowie des Preisspiegels wird unter Berücksichtigung der Parameter der bewertungsrelevanten Liegenschaft für die Büro- und Nebenflächen ein Mietansatz von netto €11.- pro m² sowie netto €6.- pro m² für Lagerflächen im Untergeschoß als realistisch erzielbar angesetzt.

Maßgeblich sind hier im Erdgeschoß die Flächen laut Planbezeichnung. Im Erdgeschoß wird eine Fläche von **1.585,10 m² als vermietbar gesehen**. Im Untergeschoß werden das Buchhaltungsarchiv, der Serverraum, das Lager und das Außenlager mit einer Fläche von **295,10 m² als ertragsgenerierend** gesehen. Die restlichen Räume (Haustechnik, Müll etc.) werden indirekt über die Preisansätze mitberücksichtigt.

Die Freistellplätze vor dem Eingang des Büroobjektes sind hierbei im Mietzins inkludiert, für die 70 Stellplätze im Parkdeck erfolgt ein marktüblicher Ansatz von netto €40.- pro m².

3.4. Ansatz nicht umlagefähige Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfall

Diese Kosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstückes und der Baulichkeit laufend erforderlich. Es erfolgt in **Ansatz in branchenüblicher Höhe**.

Weiters erfolgt ein **Ansatz für Mietausfall** ebenfalls in branchenüblicher Höhe. Das Ausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Bestandzinsrückstände oder Leerstehen zwischen zwei Bestandverträgen entsteht. Das Ausfallwagnis ist stark von der Mieterstruktur und -bonität sowie der Branche abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet. Mit diesem Abschlag wird auch das Bestandzinsminderungsrisiko abgebildet.

3.5. Instandhaltungsrückstau / Baumängel

Das Objekt wurde laufend Instandgehalten, dennoch besteht ein gewisser Instandhaltungsbedarf. Konkret ist dieser z.B. bei vereinzelt Glaselementen samt Schließmechanismus offensichtlich. Auch ist der Terrassenbeläge am Ende der Nutzungsdauer. Es wird daher ein Abzug für Bauschäden/Mängel welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen, in Ansatz gebracht.

Hinweis:

Die im Gutachten angeführten **Kosten ist jedoch keinesfalls mit den Kosten einer Komplettsanierung** gleichzusetzen. Vielmehr wird damit die eingeschränkte Nutzbarkeit in den betroffenen Bereich berücksichtigt.

3.6. Aufstockungspotential

Seitens des Eigentümerversprechers wurde betont, dass grundsätzlich ein bautechnisches Aufstockungspotential besteht. Detaillierte Aussagen hierzu können jedoch nur projektabhängig getätigt werden. Auch statisch und haustechnisch wäre ein solches Projekt abzustimmen.

Auch baurechtlich ist dies im Einzelfall projektabhängig zu beurteilen, sodass aufgrund fehlender konkreter Anhaltspunkte **kein zusätzlicher Wertansatz** erfolgt.

3.7. Ermittlung Ertragswert

ERMITTLUNG ERTRAGSWERT			
Miete Büro- und Nebenflächen EG	1.585,10 m ²	11,00 €	17.436,10 €
Miete Flächen im UG	295,10 m ²	6,00 €	1.770,60 €
Miete Stellplätze	70,00 Stück	40,00 €	2.800,00 €
Summe pro Monat			22.006,70 €
Jahresrohertrag			264.080,40 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten, Mietausfall		5,00%	13.204,02 €
abzgl. Instandhaltungskosten in % d. Neuherstellungskoste		0,50%	7.675.128,00 €
Jahresreinertrag			212.500,74 €
Liegenschaftszins		4,50%	
Bodenwert			2.890.280,00 €
Bodenwertverzinsung			130.062,60 €
Reinertrag, berichtigt um Bodenwertverzinsung			82.438,14 €
Restnutzungsdauer		40 Jahre	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage			212.500,70 €
x Vervielfältiger			18,40
Ertragswert der baulichen Anlage			1.516.992,39 €
abzüglich Wertminderung infolge Mangel, Schäden, Reparaturbedarf			-153.502,56 €
zzgl. Bodenwert			2.890.280,00 €
Ertragswert			4.253.769,83 €
Ertragswert der Liegenschaft gerundet:			4.254.000,00 €

4. Bewertung der Rechte und Lasten

Recht der Leitungsverlegung

A2.Lnr.7 - Recht der Leitungsverlegung und -erhaltung für Strom, Telekommunikation und Erdgas
1390/9 in EZ78 für Gst 1391/2

Es handelt sich hierbei um notwendige Rechte zur Erschließung des Grundstückes. Diese Rechte finden im Grundpreis bereits Berücksichtigung.

5. Verkehrswertberechnung

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. Der Wert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Zusätzlich zu vorstehenden Ausführungen ist bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft **keine Anpassung des Wertes** vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkehrswert keinerlei Einrichtungsgegenstände berücksichtigt wurden.

Sachwert gerundet	7.587.500,00 Euro
Ertragswert gerundet	4.254.000,00 Euro
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	4.254.000,00 Euro

Verkehrswert zum 04.04.2025 (gerundet)	4.254.000,00 Euro
---	--------------------------

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wurde wie folgt ermittelt:

Der Verkehrswert
der **Liegenschaft EZ 672 KG 87008 Stans**
wurde zum Stichtag 04.04.2025 gerundet wie folgt ermittelt:
4.254.000,00 Euro

Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben neue Fakten, dass ich meine Meinung ändern kann und muss, so behalte ich mir vor, dies zu tun.



Mag. Klaus Plattner
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Innsbruck, am 09.05.2025