

# Dr. Max Mustermann

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für  
Liegenschaftsbewertung und Wohnungseigentum

A-6020 Innsbruck, Meisterweg 1, Telefon 0512/1234, mustermann@musterbewertung.at

---

Bezirksgericht Innsbruck

Geschäftszahl: 25B 12/15i

Abteilung Alpha

Verpflichtete Partei: Fred Feurstein

Bruneckerstr. 3

6020 Innsbruck

## GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

### 2-Zimmer-Wohnung Top 4 (8. Stock, rechts)

in 6020 Innsbruck, Musterstraße 1

EZ 8512 GB 81521 Musterstadtteil

57/3181 Wohnungseigentum-Anteile an WE 04, B-LNR 1



Ort, Datum

Muster-Bewertungsgutachten (Lehrbeispiel)

# Inhalt


Allgemeines.....	4
1. Auftrag .....	4
2. Zweck.....	4
3. Bewertungsstichtag .....	4
4. Verpflichtete Partei .....	4
5. Betreibende Partei .....	4
6. Grundlagen und Unterlagen .....	5
7. Anlagen .....	8
8. Erklärung des Sachverständigen .....	9
Befund .....	10
1. Grundbuchsstand .....	10
1.1 Gutsbestand A1-Blatt .....	10
1.2 Dingliche Rechte A2-Blatt .....	10
1.3 Eigentümer B-Blatt.....	10
1.4 Dingliche Lasten C-Blatt .....	11
2. Liegenschaftsbeschreibung .....	11
2.1 Grundstück.....	11
2.1.1 Lage und Umgebung .....	12
2.1.2 Flächenwidmung .....	12
2.1.3 Topographie, Maße und Form.....	12
2.1.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	12
2.2 Baulichkeit.....	12
2.2.1 Allgemeines.....	12
2.2.2 Nutzung, Raumaufteilung und Detailbeschreibung .....	13
2.2.3 Ergänzende Daten .....	14
2.3 Hausverwaltung, Betriebskosten und Rücklagenfonds .....	14

2.4	Bestandsverhältnis .....	15
2.5	Bau- und Erhaltungszustand .....	15
3	Technische Daten .....	15
<b>Bewertung .....</b>		<b>16</b>
1.	Auswahl des Verfahren .....	16
2.	Wertermittlungsverfahren .....	19
3.	Bewertung .....	21
3.1	Sachwertverfahren .....	21
3.2	Ertragswertverfahren .....	22
3.3	Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sach- und Ertragswertverfahren .....	23
<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>		<b>24</b>

# Allgemeines

## 1. Auftrag

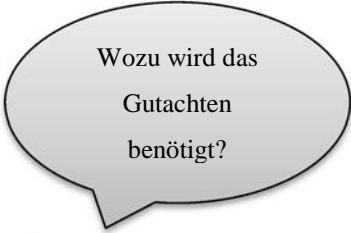
Der unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung Alpha beauftragt.



Wer ist der Auftraggeber?

## 2. Zweck

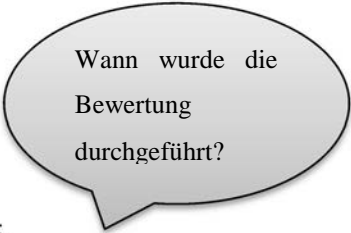
Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92 und ÖNORM B 1802 zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 12.12.2014 bewilligten Zwangsversteigerung der 57/3181 Liegenschaftsanteile an EZ 8512 GB 81521 Musterstadtteil, B-LNR 1 zu ermitteln.



Wozu wird das Gutachten benötigt?

## 3. Bewertungsstichtag


Die Befundaufnahme erfolgte am 15.06.2015.



Wann wurde die Bewertung durchgeführt?

## 4. Verpflichtete Partei

Fred Feurstein, geb. 1972-01-01



Bei Versteigerungen:  
Wessen Immobilie ist betroffen?

## 5. Betreibende Partei

Euro Muster Bank AG

vertreten durch RA Dr. Donald Dak, 6020 Innsbruck, Musterstraße 1

## 6. Grundlagen und Unterlagen

Der Lokalaugenschein am 15.06.2015 wurde um 10:00 Uhr unter Anwesenheit folgender Personen durchgeführt:

- Herr Fred Feurstein, verpflichtete Partei
- Herr Dr. Max Mustermann, Sachverständiger
- Herr RA Dr. Donald Dak, Rechtsanwaltskanzlei Dr. Duck

Auf Basis welche  
Informationen  
wurde bewertet?

Es konnten alle Räumlichkeiten frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte Befundaufnahme möglich war.

### Vom Sachverständigen wurde erhoben:

- Einsichtnahme in den **Bauakt** beim Stadtmagistrat Innsbruck
- Einsichtnahme in den **Flächenwidmungsplan** beim Stadtmagistrat Innsbruck
- **Nutzwertgutachten** SV Ing. Hubermoir vom 08.05.2010
- **Grundbuchsauszug** vom **10.05.2015**
- Abfrage **Verdachtsflächenkataster** vom 10.05.2015

([www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/](http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/))

The screenshot shows the website 'umweltbundesamt.at' with the following elements:

- Header: 'umweltbundesamt' logo, navigation links (Presse, Studien & Reports, Kontakt, A A, Deutsch), search bar, and 'erweiterte Suche'.
- Menu: 'Unser Angebot', 'Umweltsituation', 'Über uns', 'Aktuell'.
- Breadcrumbs: 'Home', 'Umweltsituation', 'Altlasten', 'Verdachtsflächen'.
- Sidebar: 'UMWELTHEMA WÄHLEN' with a list of topics including 'Altlasten', 'Problem', 'Management', 'Alllastenatlas', 'Verdachtsflächen' (selected), 'Statistik', 'Projekte', 'Flächenrecycling', and 'Termine & Events'.
- Main Content: 'Verdachtsflächenkataster' section with 'Informationen zu...' and a search result box containing:
  - Bundesland: Tirol
  - Bezirk: Innsbruck
  - Gemeinde: Innsbruck (70101)
  - Katastralgemeinde: Amras (81102)
  - Grundstücksnummer: 1513/1
  - Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.
- Footer: '» zurück' and '» neue Suche'.

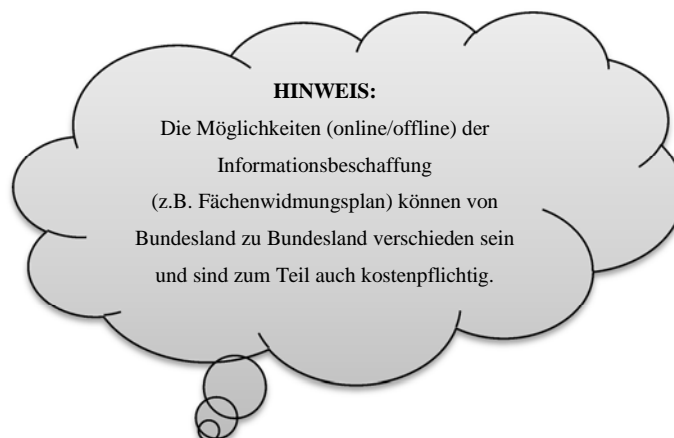
Erläuterungen:

*Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.*

*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. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.*

***Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.***



- Abfrage **Lärmkarte** vom 10.05.2015 ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))

The screenshot shows the Lärm.info.at website interface. The main navigation bar includes 'Umgebungslärm', 'Lärmkarten', 'Lärmsituation', and 'Maßnahmen'. The current page is titled 'Landesstraßen: 24h-Durchschnitt 4m'. A search bar contains 'Musterstr. 1 | 6020 Innsbruck'. The map displays noise levels with a color-coded legend: purple for > 75 dB, dark purple for 70-75 dB, red for 65-70 dB, orange for 60-65 dB, and yellow for 55-60 dB. A green line indicates the 'Grenzwertlinie'. Other map features include 'Linienquellen', 'Gebäude', 'Kilometrierung', 'Ballungsraum', 'Lärmschutzwände', and 'Ballungsraumgrenzen'. A 'WICHTIGER HINWEIS' box on the right explains that the map shows noise levels for main roads with more than 3 million vehicles per year, and that the map is for strategic planning purposes.

- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch (elektronische Abfragen und Bucheinsicht)
- Auszug (fiktive Darstellung) aus der **Digitalen Katastralmappe** – Orthofoto

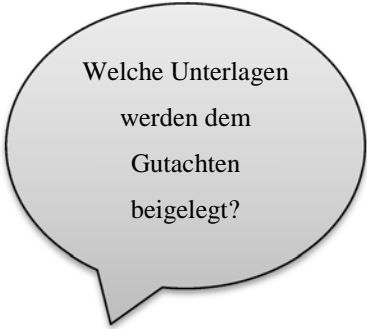
(© tirisMap – Land Tirol)






- Anfrage bei der **Hausverwaltung** Firma Muster-Hausverwaltung & Co KG, 6020 Innsbruck
- **Immobilien-Preisspiegel 2014** (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tirol)
- **Immobilienmarktbericht** „Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck“, Marktbericht 2015
- Bescheides Stadtmagistrates Innsbruck:
  - Zahl: GA-1234/1961 vom 01.02.1962 **Baubewilligung**
  - Zahl: GA-1234/1965 vom 01.10.1965: **Benützungsbewilligung**
- Ein **Energieausweis** gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG – BGBl. I 137/2006) und der OIB-Richtlinie 6 liegen vor.
- Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive Umsatzsteuer

## 7. Anlagen



Welche Unterlagen  
werden dem  
Gutachten  
beigelegt?



**Wichtig:**  
Immer Datum der  
Grundbuchsabfrage  
anführen!

- ✓ Grundbuchsauszug EZ 8512 GB 81521 Musterstadtteil, B-LNR 1 **vom 10.05.2015**
- ✓ Digitale Katastralmappe Auszug tirisMap © Land Tirol
- ✓ Flächenwidmungsplan Auszug Stadt Innsbruck
- ✓ Baubescheid vom 01.02.1962
- ✓ Bauplan vom 01.02.1962
- ✓ Benützungsbewilligung vom 01.10.1965
- ✓ Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 05.05.1964
- ✓ Fotos aufgenommen vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme am 15.06.2015



## 8. Erklärung des Sachverständigen

**Zur Erinnerung:**

Sachverständigenhaftung §  
1299 ABGB .....

Alle Feststellung und Angaben zur Beschaffenheit und

zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit und des Grund und Bodens erfolgten nach den vorliegenden Unterlagen, sowie nach dem Lokalausganschein.

Beim Lokalausganschein wurden **keine Baustoff- bzw. Bauteilprüfungen**, keine Bodenuntersuchungen sowie **Funktionsprüfungen** haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt **kontaminationsfrei**. Inwieweit Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben und **war nicht Inhalt des Auftrages**. Laut EDV-Abfrage vom 10.05.2015 beim Umweltbundesamt ist das Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Der unterzeichnende Sachverständige haftete nicht für nachträglich hervorkommende Bodenverunreinigungen und für das Flächenausmaß in der Natur.

Weiters erfolgt die Bewertung unter der **Annahme der Geldlastenfreiheit**.

Gutachten  
ausschließlich für  
Auftraggeber!

Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen.

Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des Sachverständigen nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich **fremd zu den Parteien** und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende, nach besten Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

# Befund

## 1. Grundbuchsstand



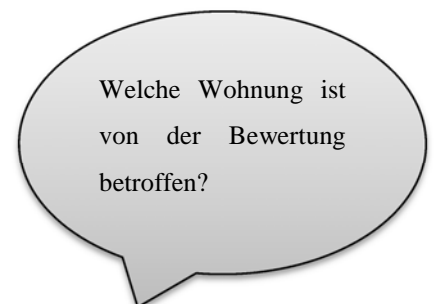
### 1.1 Gutsbestand A1-Blatt

```
GRUNDBUCH 81521 Musterstadtteil                EINLAGEZAHL  8512
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*****
Letzte TZ  122/2007
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1513/1    G  GST-Fläche              850
          G  Baufl. (Gebäude)        700
          G  Baufl. (Nebenf.)       150 Musterstrasse 1
```

Die Grundparzelle ist nach dem ehemaligen **Grundsteuerkataster** vermessen, d.h. die Grenzverläufe sind **nicht rechtsverbindlich** nachgewiesen.

### 1.2 Dingliche Rechte A2-Blatt


Es wurden keine dinglichen Rechte ersichtlich gemacht.



### 1.3 Eigentümer B-Blatt

```
***** B *****
1 ANTEIL: 57/3181
Fred Feuerstein
GEB: 1972-01-01 ADR: Mustergasse 11, Musterort 2020
  a 1099/2003 Wohnungseigentum an WE 04
  b 122/2003 Kaufvertrag 2008-01-02 Eigentumsrecht
```

Der Verpflichtete Fred Feuerstein wohnt in der Mustergasse 11, 2020 Musterort. Das vorliegende Objekt wurde bis vor kurzem vermietet, ist derzeit aber bestandsfrei. Bewertungsgegenständlich ist WE 04.



Welche Lasten sind zu berücksichtigen?

## 1.4 Dingliche Lasten C-Blatt

```
***** C *****
4 a 2000/2004 Pfandurkunde 2004-05-31
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 40.000,--
    für Musterbank AG
2 a 3000/2008 Klage gem. § 27 Abs. 1 2 WEG 2002
3 a 1101/2010 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 7.300,00, samt jeweils 4% Z
    aus den Beträgen und Zeiträumen sowie der Kosten - siehe
    Urkundensammlung - für Wohnungseigentümergeinschaft Mustergasse 11
***** HINWEIS *****
```

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Das eingetragene Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

## 2. Liegenschaftsbeschreibung

### 2.1 Grundstück

Die Bauparzelle 1513/1 im Gesamtausmaß von 850 m<sup>2</sup> ist mit der Wohnanlage Musterstrasse 1 bebaut. Die Erschließung erfolgt von der nordseitig vorbeiführenden Meisterstraße aus.

### 2.1.1 Lage und Umgebung

Die Wohnanlage befindet sich im östlichen Stadtteil von Innsbruck. Infrastrukturelle Einrichtungen aus dem Betreuungs- und Bildungsbereich sind ebenso wie Freizeiteinrichtungen und Nahversorgungsbetriebe fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Vor der Haustür verkehrt der öffentliche Bus der Linie A (Richtung Zentrum).



### 2.1.2 Flächenwidmung

Dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck zufolge befindet sich die Bauparzelle 1513/1 im Bauland mit Widmung Wohngebiet.

### 2.1.3 Topographie, Maße und Form

Die Bauparzelle weist eine langgestreckte, rechteckige Konfiguration auf und ist vollkommen eben.

### 2.1.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Strom	Innsbrucker Versorgungsnetzwerk AG
Kanal	Städtisches Abwasserbeseitigungsnetz
Wasser	Städtisches Versorgungsnetz

## 2.2 Baulichkeit

### 2.2.1 Allgemeines

Mit Bescheid vom 01.02.1962 wurde das Wohnhaus erbaut. Das gegenüber der Nordstraße errichtete Wohnhaus untergliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss und 8 Obergeschossen.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt direkt von der Musterstrasse aus.

Die bewertungsgegenständliche Einheit Top 04 befindet sich im 8. Stock des Nordblocks (vom Ausgang des Lifts rechts). Das Bad, die Küche mit Balkon und ein Zimmer sind hofseitig (nordostseitig) angeordnet, ein Zimmer ist straßenseitig (südwestseitig) ausgerichtet.

### **2.2.2 Nutzung, Raumaufteilung und Detailbeschreibung**

**Vorraum:** Wohnungseingangstür mit Türspion und, Boden verflies, Wände tapeziert, eingebaute Holzdecke mit Spots, Einbauschränke.

**Bad/WC:** Holz Futtertürstock, glattes Türblatt, Boden und Wände vollständig verflies, Decke vertäfelt. Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Duschkabine mit Handbrause, Waschbecken, Einbauspiegelschrank, Warmwasserboiler 150 Liter

**Küche/Speis:** Holz Futtertürstock, Holzrahmentür mit Glasfüllung, Boden verflies, Wände verputzt und gefärbelt, neuwertige Einbauküche mit Herd (4-Plattenkochfeld/Ceran), Geschirrspüler, Kühlschrank, Kühltruhe; Holzdecke;

Speis: Futtertürstock, Nutzung für die Lagerung von Lebensmitteln

**Pauschale Schätzung: EUR 8.000,00**

**Zimmer:** Holz Futtertürstock, hofseitig, glattes Türblatt, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt. 3türiger Einbauschränk mit Spiegel; 3-teiliges Kunststofffenster mit 3facher Verglasung und elektronischem Rollladen.

**Abstellraum:** keine Tür, Boden verflies, Wände und Decke verputzt, geweißt

**Zimmer:** Holz Futtertürstock, straßenseitig; Holzrahmentür mit Glasfüllung, Parkettboden, Wände tapeziert, Holzdecke mit Lichtspots, 3-teiliges Kunststofffenster mit 3facher Verglasung und elektronischem Rollladen.

**Loggia:** hofseitig; verbaut mit 3fachen Holzfenstern.

**Kellerabteil:** Boden Betonpflaster, Abtrennung mittels Holzlatten und ebensolcher Tür

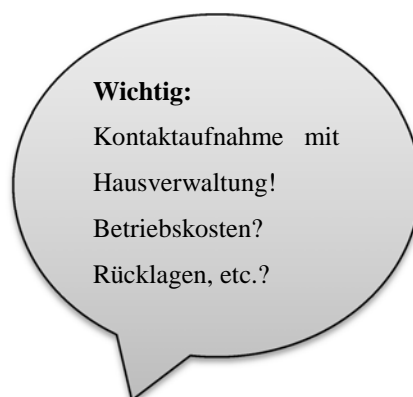
### 2.2.3 Ergänzende Daten

Bauteil	Beschreibung
Fundamente	Stampfbeton
Kellermauerwerk	Stampfbeton
Decken	Katzenberger Fertigteildecken
Dach	Satteldach mit Blecheindeckung
Dachrinnen	Rinnen und Fallrohre verzinktes Eisenblech
Heizung	Elektroeinzelheizung in Küche und Wohnzimmer, zusätzlicher Holzofen in der Küche
Sonstiges	Keine Autoabstellplätze, in den umliegenden Straßenzügen kann bei der Stadt Innsbruck um eine (kostenpflichtige) Parkberechtigung angesucht werden.

## 2.3 Hausverwaltung, Betriebskosten und Rücklagenfonds

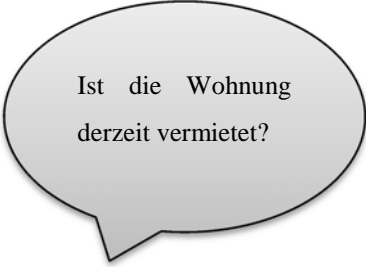
Auf Anfrage durch den Sachverständigen wurden von der Hausverwaltung Fa. Verwaltungs KG folgende Informationen bekannt gegeben:

- Monatliche Betriebskostenvorschreibung: EUR 140 inkl. USt  
Darin enthalten EUR 35 für Rücklagenbildung
- Rücklage der Gesamtliegenschaft per 31.12.2014 ca. EUR 35.000



## 2.4 Bestandsverhältnis

Derzeit liegt kein Mietverhältnis vor.



Ist die Wohnung  
derzeit vermietet?

## 2.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gesamten Wohnanlage ist dem Alter von 53 Jahren entsprechend als durchschnittlich zu bezeichnen. Die bewertungsgegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Top 04 weist einen guten und gepflegten Erhaltungszustand auf. Heizungstechnisch ist eine Etagen- oder gleichwertige stationäre Heizung einzubauen.

## 3 Technische Daten

Die nachstehenden Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten des SV Ing. Hubermoir entnommen. Die Raumaufteilung stimmt mit den vorliegenden Plänen überein. Es wird auf den **Grundrissplan der Anlage** verwiesen.

### Top 04:

Vorraum	5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5 m <sup>2</sup>
Bad und WC	8 m <sup>2</sup>
Küche	15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE ohne Loggia:</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnnutzfläche samt Loggia wird mit 72 m<sup>2</sup> ausgewiesen und wird diese Fläche der Berechnung zugrunde gelegt. Unwesentliche Differenzen sind möglich, zumal



abweichend vom Grundrissplan die Abtrennung des WCs vom Bad nicht ausgeführt wurde und im Vorraum zusätzlich ein Abstellraum eingebaut wurde.

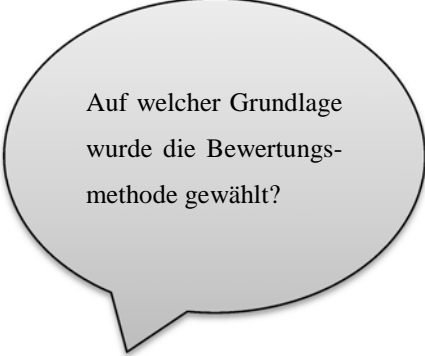
**Wohnnutzfläche: ohne Loggia**                      **68 m<sup>2</sup>**

**Loggia: 8 m<sup>2</sup> (Ansatz: 50%)**                      **4 m<sup>2</sup>**

**Wohnnutzfläche Gesamt:**                      **72 m<sup>2</sup>**

Das Kellerabteil wird gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag als **Zubehör** zur Wohnung ausgewiesen und weist eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> auf.

## Bewertung



Auf welcher Grundlage wurde die Bewertungsmethode gewählt?

### 1. Auswahl des Verfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, 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.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das **Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren**. Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen.

Für die bewertungsgegenständliche 2-Zimmer-Wohnung werden das Sachwert- und das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Im Sachwertverfahren werden die durchschnittlichen **Neuanschaffungskosten** für Wohnungen in vergleichbarer Lage und unter Berücksichtigung der Ausstattung (gepflegte und gut erhaltene Einbauschränke, keine Zentral- oder Etagenheizung) mit EUR 3.909 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in Ansatz gebracht. Diese Neuanschaffungskosten sind in einen **Bodenwertanteil** mit 20 % und in die **Neubaukosten** mit 80% zu teilen und von letzteren die **Alterswertminderung** in Abzug zu bringen.

Bei einer gewöhnlichen wirtschaftlichen und technischen Nutzungsdauer der Baulichkeit von 80 Jahren und einem Bestandsalter von 50 Jahren seit Bezug (1965-2015) beträgt die Alterswertminderung bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode 62,50%  $((100 \times 50) / 80)$ .

Die Loggia wird mit 50% zur Wohnnutzfläche dazugerechnet. Das Kellerabteil ist in den Berechnungen inkludiert.

Der **Ertragswertrechnung** wird eine fiktive Miete von monatlich EUR 9,50 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zugrunde gelegt. Vom **Jahresrohertrag** (monatliche Miete x 12) ist nach Abzug der Bewirtschaftungskosten in Form eines **Mietausfallswagnisses** in der Höhe von 3% des Rohertrages und der **Erhaltungskosten** mit 0,90% von den Neubaukosten der Verzinsungsbetrag für den anteiligen Bodenwert (der „ewig“ zur Disposition steht) abzuziehen und der Reinertrag der Baulichkeit entsprechend der Restnutzungsdauer von 30 Jahren analog dem Sachwertverfahren zu kapitalisieren.

Der **Kapitalisierungszinssatz** wird in Anlehnung an die Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnliegenschaften in guten Lagen mit 4% gewählt. Die folgende Tabelle zeigt eine

---

<sup>1</sup> Quelle: Marktbericht Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck, Marktbericht 2015

zusammenfassende Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen:<sup>2</sup>

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0-4,0%	2,5-4,5%	3,0-5,0%	3,5-5,5%
Büroliegenschaft	3,5-5,5%	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	5,5-7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzte	5,5-8,5%	6,0-9,0%	6,5-9,5%	7,0-10,0%
Liegenschaft				
Industriliegenschaft	5,5-9,5%	6,0-10,0%	6,5-10,5%	7,0-11,0%
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0-4,0%			

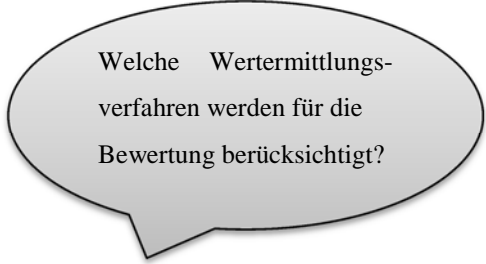
Der ausgewiesene Zinssatz entspricht daher der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung.

Die ermittelten Werte aus beiden Verfahren sind vom Sachverständigen entsprechend zu gewichten und nach § 7 LBG vor dem Hintergrund des aktuellen Realitätenmarktes einer Überprüfung zu unterziehen und gegebenenfalls mit Zu- oder Abschlägen an den Verkehrswert anzupassen.

Es wird angemerkt, dass die verpflichtete Partei die Wohnung mit Kaufvertrag vom 02.01.2008 um EUR 120.000 erworben hat.

<sup>2</sup> Quelle: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Werte von 2012)

## 2. Wertermittlungsverfahren



Welche Wertermittlungsverfahren werden für die Bewertung berücksichtigt?

### a. § 7 LBG – Wahl des Wertermittlungsverfahren

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

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

### b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

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

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

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

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen

#### c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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

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

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

#### d. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

## 3. Bewertung

### 3.1 Sachwertverfahren

Wohnnutzfläche 68 m<sup>2</sup>

Loggia 8 m<sup>2</sup> (davon 50%) 4 m<sup>2</sup>

**Berechnungsgrundlage für Bewertung: 72 m<sup>2</sup>**

A) Neuanschaffungskosten	72 m <sup>2</sup> zu EUR 3.909	EUR 281.448
B) abzüglich Grundanteil 20%		<u>- EUR 56.290</u>
C) NEUBAUKOSTEN		EUR 225.158
D) abzüglich Alterswertminderung		
62,50% von Neubaukosten EUR 225.158		- EUR 140.724
E) Zuzüglich Grundanteil		<u>EUR 56.290</u>

**SACHWERT an WE 04**

**EUR 140.724,00**

## 3.2 Ertragswertverfahren

Monatliche fiktive Miete für 72 m<sup>2</sup> zu EUR 9,50/m<sup>2</sup> = EUR 684

A) Jahresrohertrag EUR 684 x 12	EUR 8.208
B) Abzüglich Bewirtschaftungskosten:	
a. Mietausfallswagnis 3%	- EUR 246
b. Erhaltungskosten von den Neubaukosten EUR 225.158	- <u>EUR 2.026</u>
<b>C) Jahresreinertrag</b>	<b>EUR 5.936</b>
D) abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:	
4% von EUR 56.290	- <u>EUR 2.252</u>
E) Jahresreinertrag der Baulichkeit	EUR 3.684
F) Ertragswert der baulichen Anlagen:	
Vervielfältiger bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und 4% Zinssatz lt. Tabelle (Buch Liegenschaftsbewertung/Kranewitter) 17,29	
EUR 3.684 x 17,29	EUR 63.696
G) Zuzüglich Bodenwert	<u>EUR 56.290</u>

**ERTRAGSWERT an WE 04**

**EUR 119.986**



### **3.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sach- und Ertragswertverfahren**

Auf Basis der beiden Verfahren wurden nachstehende Werte ermittelt:

SACHWERT: EUR 140.724

ERTRAGSWERT: EUR 119.986

In Anbetracht dessen, dass die Wohnung sowohl eigengenützt als auch als vermietet werden kann wird das arithmetische Mittel gebildet.

**Der Mittelwert der Berechnungsverfahren beläuft sich auf  
EUR 130.355.**

## ZUSAMMENFASSUNG

Mittelwert aus Sachwert- und Ertragswertverfahren	EUR 130.355
Zubehör (Küche) wie unter Punkt 2.2.2 beschrieben	<u>EUR 8.000</u>
<b><u>GESAMT:</u></b>	<b><u>EUR 138.355</u></b>

In Anbetracht der laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes erachtet der Sachverständige weitere Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert als nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** der 2-Zimmer-Wohnung WE 04 (8.Stock, rechts) in 6020 Innsbruck, Musterstraße 1, EZ 8512, GB 81521, 57/3181 WE-Anteile, B-LNR 1, inklusive Zubehör und Mehrwertsteuer beläuft sich daher auf

**EUR 138.355,00**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Dr. Max Mustermann

Innsbruck, 01.07.2015