



Geschäftszahl: 1 A 486/22 d  
Bezirksgericht Hall in Tirol

# GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE

## WOHNUNG TOP W 4

810/55910-TEL ANTEILE, B-LNR. 153  
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP W 4)

## GARAGE TOP G 16

100/55910-TEL ANTEILE, B-LNR. 152  
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP G 16)



**EZ 1100**

**GRUNDBUCH 81014 RUM**

---

**Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz**

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a  
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112  
E-mail: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

**LIEGENSCHAFT**  
**EZ 1100 GRUNDBUCH 81014 RUM**  
**WOHNUNG TOP W 4 UND GARAGE TOP G 16**



**KUGELFANGWEG 19**  
**6063 RUM**

Der **Verkehrswert** der 810/55910-tel Anteile (B-LNR 153) verbunden mit Wohnungseigentum an der **Wohnung Top W 4 (EZ 1100 Grundbuch 81014 Rum)** in **6063 Rum, Kugelfangweg 19** beträgt zum Bewertungsstichtag 19.10.2022

**€ 317.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertsiebzehntausend**)

Der **Verkehrswert** der 100/55910-tel Anteile (B-LNR 152) verbunden mit Wohnungseigentum an der **Garage Top G 16 (EZ 1100 Grundbuch 81014 Rum)** in **6063 Rum, Kugelfangweg 19** beträgt zum Bewertungsstichtag 19.10.2022

**€ 20.000,00**

(in Worten: **Euro zwanzigtausend**)

## Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zum Auftraggeber, zur Verstorbenen und deren Familie und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen, sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiters wurden auch keine Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung und der allgemeinen Zugänge des Hauses zur Wohnung wurden ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Weil kein aktueller Grundrissplan der Wohnung besteht, wurde vom gefertigten Sachverständigen die Wohnung ausgemessen und die Änderungen händisch in den baubehördlich bewilligten Grundrissplan eingetragen. Wenn vom Sachverständigen auch die Maße mit der notwendigen Sorgfalt erhoben wurden, kann für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen werden. Möchte man die exakte Nutzfläche der Wohnung Top W 4 und der Garage Top G 16 ermittelt haben, ist mit deren Ermittlung ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Berechnungen wurden mit EXCEL vorgenommen. Weil dieses Programm mit mehreren Kommastellen rechnet, in den Tabellen aber nur 2 Stellen ausgewiesen werden, kann es manchmal bei der Hundertstelstelle gegenüber einer Rechnung mit einem Taschenrechner zu Abweichungen kommen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt - realisierbar ist.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und der stark gestiegenen Preise für Baumaterialien und auch des Verbraucherpreisindex, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>AUFTRAGGEBER</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BEWERTUNGSSTICHTAG</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>ZWECK DES GUTACHTENS</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>BEFUND</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Grundbuchsdaten</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Lage und Infrastruktur</b>	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Größe, Nutzung, Widmung, Aufschließung und Anschlüsse</b>	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>Rechte und Lasten</b>	<b>13</b>
<b>5.5</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes</b>	<b>14</b>
5.5.1	Nutzfläche und Nutzwert	16
5.5.2	Heizung / Warmwasseraufbereitung / Kaltwasser	18
5.5.3	Energieausweis	19
5.5.4	Hausverwaltung	19
5.5.5	Betriebskosten	19
5.5.6	Gebäudesanierung	20
5.5.7	Vermietung - Mietzinsbildung	20
5.5.8	Detailbeschreibung	21
<b>5.6</b>	<b>Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme</b>	<b>41</b>
<b>5.7</b>	<b>Ermittlung der Nutzfläche</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>BEWERTUNG</b>	<b>43</b>
<b>6.1</b>	<b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</b>	<b>43</b>
<b>6.2</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top W 4</b>	<b>44</b>
6.2.1	Auswahl der Vergleichsobjekte	44
6.2.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung	47
6.2.3	Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 4	47
6.2.4	Zubehör Wohnung Top W 4	47
<b>6.3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes der Garage Top G 16</b>	<b>48</b>
<b>6.4</b>	<b>Dingliche Rechte und Lasten</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>BEILAGENVERZEICHNIS</b>	<b>50</b>

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: Lage und Bebauung der Liegenschaft EZ 1100 .....	9
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2023 - Flächenwidmung .....	11
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2023- Gefahrenzonenplan .....	11
Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation .....	12
Abbildung 5: Auszug Verdachtsflächenkataster .....	12
Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2023 - Sonnenstunden .....	13
Abbildung 7: Grundrissplan Wohnung Top W 4 .....	15
Abbildung 8: Grundrissplan Wohnung Top W 4 .....	16
Abbildung 9: Energieausweis Deckblatt .....	19
Abbildung 10: Lage der Vergleichsobjekte .....	45

## Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Wohnung Top W 4 und Garage Top G 16 .....	42
Tabelle 2: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m <sup>2</sup> Nutzfläche.....	45
Tabelle 3: Verkehrswert Wohnung Top W 4 .....	47
Tabelle 4: Verkehrswert Garage Top G 16.....	48

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten Urschrift, 11 Beilagen, 76 Fotos und wird in dreifacher Form an den Auftraggeber übergeben.

© Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz 2023

## 1 Auftraggeber

---

Notar Mag. Anton SPIELMANN, als Gerichtskommissär in der Verlassenschaftssache nach Frau **Sabine ROSENSTATTER**, geboren am 25.06.1970 und verstorben am 19.10.2022

Guarinonigasse 1  
6060 Hall i.T.

Auftrag vom 26.06.2023, 1 A 486/22 d, AZ: 416/22 S/m

## 2 Bewertungsstichtag

---

19.10.2022 als Todestag von Frau Sabine ROSENSTATTER

## 3 Zweck des Gutachtens

---

Ermittlung der Verkehrswerte der 810/55910-tel Anteile (B-LNR 153) verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 4 und der 100/55910-tel Anteile (B-LNR 152) verbunden mit Wohnungseigentum an der Garage Top G 16 auf der Liegenschaft EZ 1100 KG 81014 Rum zum Todestag von Frau Sabine ROSENSTATTER.

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2 ist der Verkehrswert jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

## 4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

---

- Besichtigung und Befundaufnahme am 09.08.2023
- Grundbuchsauszug vom 12.12.2023
- Bescheid zur baubehördlichen Genehmigung eines Wohnhauses vom 02.06.1970, Zl. 539/4-1970; Baubeschreibung vom 19.12.1968; Lageplan
- Bescheid zur Benützungsbewilligung vom 22.08.1974, Zl. 796/2-1974
- Übersichtsplan Erd- und Kellergeschoß mit Wohnung Top W 4 und Garage Top G 16, aktualisierter Grundrissplan der Wohnung Top W 4
- Auszug aus dem Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969; Festsetzung Jahresmietwerte; Beschluss des BG Hall vom 23.10.1972, Festsetzung der Jahresmietwerte für die Garagen
- Kauf und Wohnungseigentumsvertrag vom 05.08.1975



- Unterlagen der Hausverwaltung GHS: Jahresabrechnung 2020 und 2021, Vorschreibung 2023, Vorausschau 2023; Niederschrift Eigentümerversammlung 25.06.2019; Email vom 07.09.2023-Hausverwaltung GHS-Beantwortung von Fragen, Angabe Höhe Rücklage
- Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 26.11.1976 (C-LNr 27, A2-LNr. 1), der Löschungserklärung 27.07.1988 (C-LNr. 27), dem Kaufvertrag vom 01.02.1977 (A2-LNr. 2, A2-LNr. 3, C-LNr. 28, C-LNr. 29), dem Dienstbarkeitsvertrag vom 04.05.1972 (C-LNr. 6) und dem Dienstbarkeitsvertrag vom 25.04.1974 (C-LNr. 7)
- Energieausweis vom 08.07.2020
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rum
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde Rum; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol

## ◆ Fachliteratur<sup>2</sup>

- *Hauswurz/Prader*, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag (2014)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017)
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup> (2022)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- *Stabentheiner*, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011), Standards und Praxis der Bewertung
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken<sup>8</sup> (2017), Kommentar und Handbuch
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

---

<sup>2</sup> Die seitens des Gutachters verwendeten Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

## ◆ Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

09.08.2023; 8:30 Uhr - 10:10 Uhr

## ◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Frau **Sonja GASSER** als gerichtlich beeidete Sachverständige
2. Herr **Andreas NEURAUTER**
3. Herr **Dr. Christoph HECHENBLAICKNER**, Notariat Dr. Sigl, 6020 Innsbruck, Museumstraße 4
4. Herr **Mag. Maximilian SPIELMANN**, Substitut des öffentlichen Notars Mag. Anton Spielmann als Gerichtskommissär, 6060 Hall, Guarinonigasse 1
5. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Immobilienbewertungen

## ◆ Umfang der Besichtigung

Wohnung Top W 4, Balkon, Erd- und Kellergeschoß, Garage Top G 16, Zugang und Zufahrt zur Liegenschaft Kugelfangweg 17 und 19, Eingang in das Wohnhaus, Stiegenhaus und Gangbereich vor dem Wohnungseingang im Erdgeschoß. Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen konnten ungehindert zugegangen werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme ohne Einschränkung möglich war.

### Hinweis:

Das Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden, weil von den Anwesenden niemand das Kellerabteil dem Sachverständigen zeigen konnte. Es konnte lediglich festgestellt werden, dass alle Kellerabteile die gleiche Lage und eine ähnliche Abtrennung haben.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

## 5 Befund

### 5.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 12.12.2023 besteht betreffend die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Wohnung Top W 4 und Garage Top G 16 auf der Liegenschaft EZ 1100 KG 81014 Rum folgender Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 81014 Rum	EINLAGEZAHL 1100		
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)			
*****			
Letzte TZ 2797/2023			
WOHNUNGEN 1-35: KUGELFANGWEG 19			
WOHNUNGEN 36-70: KUGELFANGWEG 17			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
197/4	GST-Fläche	4789	
	Bauf.(10)	1242	
	Gärten(10)	3547	Kugelfangweg 19
			Kugelfangweg 17
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1	a	2222/1976 448/1987 2647/1987	Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 205/6 in EZ 214, Gst 205/7 in EZ 1403 für Gst 197/4
2	a	994/1977	Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 197/3 in EZ 1099 für Gst 197/4
3	a	994/1977	Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 197/2 in EZ 1098 für Gst 197/4
***** B *****			
152	ANTEIL: 100/55910		
	Sabine Rosenstatter		
	GEB:	1970-06-25	ADR: Kugelfangweg 19, Rum 6063
	a	1455/1975	Wohnungseigentum an G 16
	b	2503/2000	IM RANG 1610/2000 Kaufvertrag 2000-05-02 Eigentumsrecht
	c	2453/2008	Übergabsvertrag 2008-04-10 Eigentumsrecht
	d	2453/2008	Zusammenziehung der Anteile
153	ANTEIL: 710/55910		
	Sabine Rosenstatter		
	GEB:	1970-06-25	ADR: Kugelfangweg 19, Rum 6063
	a	1455/1975	Wohnungseigentum an W 4
	b	2503/2000	IM RANG 1610/2000 Kaufvertrag 2000-05-02 Eigentumsrecht
	c	2453/2008	Übergabsvertrag 2008-04-10 Eigentumsrecht
	d	2453/2008	Zusammenziehung der Anteile
***** C *****			
6	a	1011/1972	
			DIENSTBARKEIT der Errichtung einer Transformatorenstation gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1972-05-04 auf Gst 197/4 für Stadt Innsbruck (Stadtwerke, E-Werk)
7	a	1116/1974	
			DIENSTBARKEIT der Verlegung von Hochspannungskabeln gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1974-04-25 auf Gst 197/4 für Stadt Innsbruck (Stadtwerke, E-Werk)

27	a	2222/1976 448/1987 2647/1987 264/1992	
		DIENSTBARKEIT der Einleitung der Abwässer sowie des Gehens und Fahrens gem Pkt II III Dienstbarkeitsvertrag 1976-11-26 auf Gst 197/4 für Gst 205/6 in EZ 214, Gst 205/7 in EZ 1125	
	b	4131/2009 Berichtigung gem § 21 GUG	
28	a	994/1977	
		DIENSTBARKEIT der Errichtung und Erhaltung einer Heizanlage auf Gst 197/4 für Gst 197/3 in EZ 1099 Gst 197/2 in EZ 1098	
29	a	994/1977	
		DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 15 Kaufvertrag 1977-02-01 auf Gst 197/4 für Gst 197/3 in EZ 1099 Gst 197/2 in EZ 1098	
154		auf Anteil B-LNR 152 153	
	a	1630/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-04-29	
		PFANDRECHT	EUR 105.000,--
		6 % Z jährlich, 7 % VuZZ jährlich, NGS EUR 21.000,-- für	
		Allgemeine Bausparkasse regGenmbH (FN 93724f)	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
*****			

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

## 5.2 Lage und Infrastruktur

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage im Ortsteil Neu-Rum der Marktgemeinde Rum und grenzt mit der westlichen Grundstücksgrenze an den Kugelfangweg an, der zum Teil auf Innsbrucker Gemeindegebiet (Olympisches Dorf) liegt. Nördlich grenzt das mit der Wohnanlage bebaute Grundstück 197/4 an die Siemensstraße an. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls mit Wohnblöcken unterschiedlicher Größe bebaut.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen und auf dem Grundstück über eine asphaltierte Zufahrtsfläche. Östlich des Gebäudes befinden sich allgemeine Abstellplätze, von denen man auch durch eine Haustüre in die Wohnanlage gelangt. Das nachfolgende Bild zeigt den Haupteingang von der Westseite auf dem Niveau des Kellergeschoßes, an den ein Gang und das allgemeine Stiegenhaus anschließen.



Ostseitig des Hauses liegen im Kellergeschoß abgeschlossene Garagen, die über die anschließende asphaltierte Außenfläche Zufahrbar sind. Bewertungsgegenständlich ist die Garage Top G 16, die südseitig des Osteinganges Kugelfangweg 19 liegt. Von dieser Seite gelangt man ebenfalls durch eine Eingangstür in einen Gang und das daran anschließende Stiegenhaus.



An das allgemeine Stiegenhaus schließen Stiegenläufe mit Gängen auf den jeweiligen Geschossen an. Zur Erschließung der Geschosse besteht aber auch ein Lift mit einem Liftein- und -ausstieg auf allen Geschossen. Die nachfolgenden Bilder zeigen den Eingang in den Gangbereich des Kellergeschoßes, das anschließende Stiegenhaus mit dem Lifteinstieg und die Gangbereiche auf den Geschossen des Wohnhauses, die dem Baustandard von sozialen Wohnbauten in den 70-er Jahren entsprechen.



Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 liegt im Erdgeschoß des Hauses Kugelfangweg 19 im südöstlichen Bereich. Am Ende des Stiegenhausganges schließt östlich die Wohnungseingangstüre an. Westlich vor dem Eingang in die Wohnung besteht der Liftausstieg und nördlich der Eingangstüre ist in die Mauer der Elektrokasten eingelassen.



Der Wohnung ist süd- und ostseitig ein zusammenhängender Balkon vorgelagert, der vom Wohnzimmer aus zugebar ist.



Von der Verstorbenen wurde laut Mitteilung auch ein Kellerabteil genutzt, das dem Sachverständigen von den Anwesenden nicht gezeigt werden konnte. Aus dem Plan war die Lage des Kellerabteiles ebenfalls nicht feststellbar.

Hingewiesen wird, dass das Kellerabteil weder im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag noch im Beschluss des BG Hall (siehe Beilage 4) bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung angeführt und auch flächenmäßig nicht dargestellt ist. Gleiches gilt auch für den Balkon für den im Beschluss des BG Hall nur ein Zuschlag angesetzt, aber keine Fläche ausgewiesen wurde.

Seitlich der Stiege führt im Kellergeschoß ein Gang zu den Kellerabteilen, die mit in Eisenstehern eingelassenen Drahtgeflechten vom allgemeinen Gang und den seitlich anschließenden Abteilen abtrennt sind.



Ostseitig der Garagen schließen allgemeine, asphaltierte Flächen an, auf denen allgemeine Abstellplätze angeordnet sind. Teilweise bestehen begrünte und mit Bäumen bepflanzte Flächen. Entlang der ostseitigen Grundstücksgrenze verläuft von der Siemensstraße die Zufahrt zu den Abstellplätzen und auch zu den südlich angrenzenden Liegenschaften.



**Hinweis:**

Östlich des Hauses bestehen auf den asphaltierten Bereichen allgemeine Abstellplätze. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.06.2015 muss bei der Hausverwaltung eine Parkkarte angefordert werden, auf Grund dessen der Parkplatz genutzt werden kann. Im vorgenannten Protokoll wurde in Pkt. 4. aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausstellung von Parkkarten keine Benützungsregelung gem. § 17 WEG darstellt, sondern lediglich der Verhinderung von Fremdparkern auf dem Parkplatz dienen soll.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Gebäudes mit der Anschrift Kugelfangweg 17 und 19 und die Bebauung der Nachbarliegenschaften.

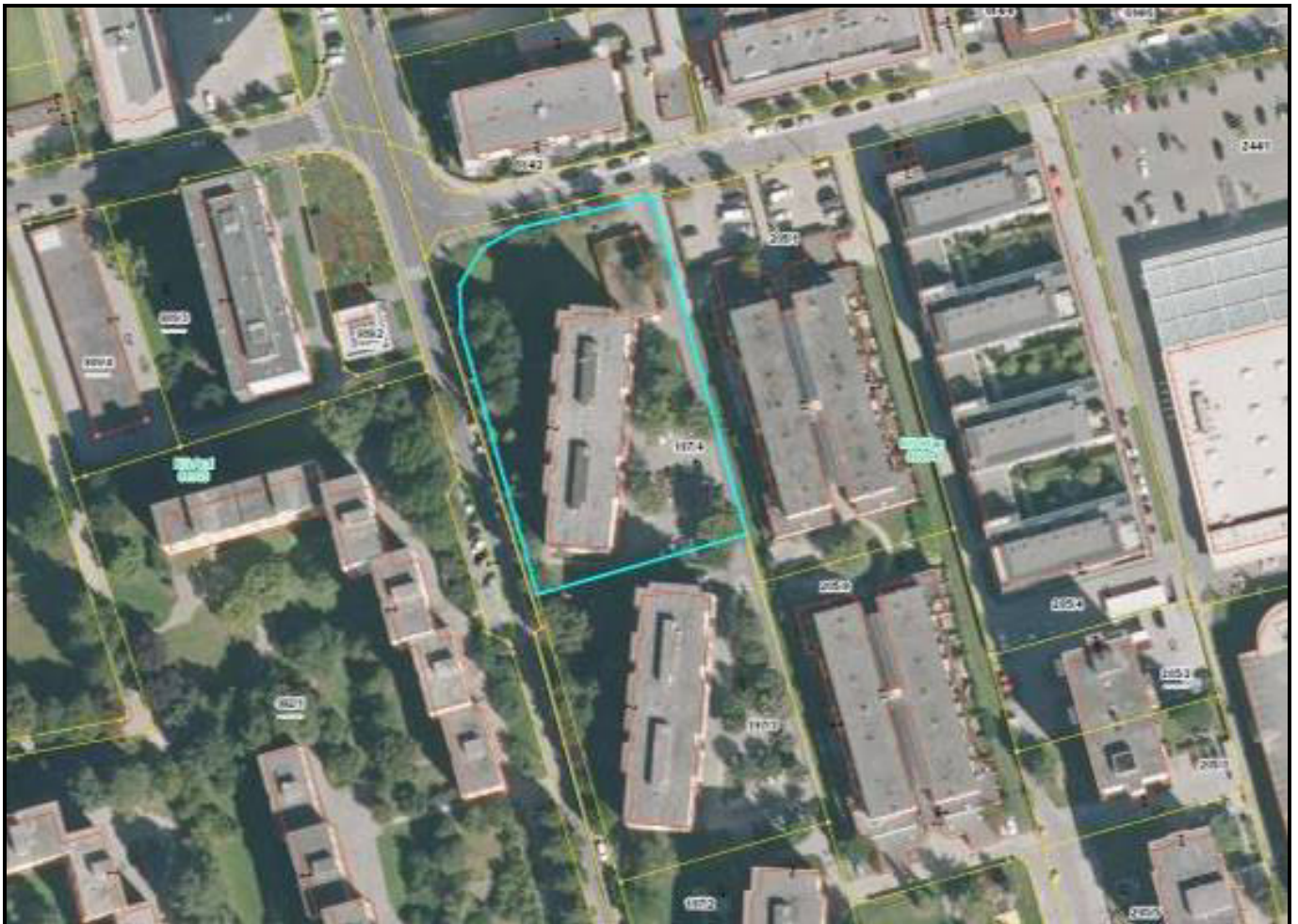


Abbildung 1: Lage und Bebauung der Liegenschaft EZ 1100<sup>3</sup>

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Heizanlage, die laut Mitteilung an die Fernwärme angeschlossen ist und von dieser mit Wärmeenergie versorgt wird. Die verschiedenen Räume der Wohnung werden durch Heizkörper beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Anlage.

Neu-Rum hat eine sehr gute Infrastruktur und ist auch sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Zentrum der Marktgemeinde Rum (Pfarrkirche, Gemeindeamt) liegt die Wohnung ca. 1,9 km Luftlinie entfernt. In

---

<sup>3</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>



der näheren Umgebung befinden sich Lebensmittelmärkte, Geschäfte, Einrichtungshäuser, Cafes und verschiedene öffentliche Einrichtungen, wie z.B. das Soziale Kompetenzzentrum Rum, der Sozial- und Gesundheitssprengel, die Volksschule und der Kindergarten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt hat Neu-Rum eine sehr gute Infrastruktur.

Folgende Luftlinien-Entfernungen der bewertungsgegenständlichen Wohnung zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:<sup>4</sup>

<b>Bildungseinrichtungen:</b>		<b>Gesundheitsversorgung:</b>	
Kindergarten:	240 m	Arzt für Allgemeinmedizin:	90 m
Volksschule:	330 m	Zahnarzt:	1,6 km
NMS:	340 m	Seniorenwohnheim:	260 m
AHS:	2,4 km	Apotheke:	380 m
Berufsschule:	4 km	Rettungsdienst:	760 m
Universität/Hochschule:	1,8 km	Krankenhaus:	1,8 km
<b>Nahversorgung:</b>		<b>Sonstiges:</b>	
Bäckerei:	190 m	Friseur:	450 m
Lebensmittel, Supermarkt:	160 m	Bank:	260 m
Drogerie:	100 m	Polizei:	240 m
Konditorei:	160 m	Postamt:	260 m

### 5.3 Größe, Nutzung, Widmung, Aufschließung und Anschlüsse

Das Grundstück 197/4 hat laut Grundbuchsauszug (siehe Beilage 1) eine Grundstücksgröße von insgesamt 4.789 m<sup>2</sup> und ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Die Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus mit 70 Wohneinheiten und Garagen im Kellergeschoß bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Keller-, Erd- und 6 Obergeschoßen und aus zwei Abschnitten, die die Adressenbezeichnung Kugelfangweg 17 und 19 haben. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 und die Garage Top G 16 liegen im südlichen Gebäudebereich Kugelfangweg 19. Gemeinsam bilden alle Wohnungseigentümer die Wohnungseigentumsgemeinschaft 17 und 19.

Nördlich schließen an das Wohnhaus im Bereich des Keller- bzw. Erdgeschoßes das Heizhaus (Kessel- und Öltankraum) und eine Transformatorenstation an (siehe Lageplan, Beilage 2). Von dieser Station aus sind Hochspannungskabel verlegt, die im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft westlich und nördlich des Gebäudes verlaufen (siehe Beilage 8).

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das zur Liegenschaft EZ 1100 gehörige Grundstück 197/4, auf dem das Wohnhaus Kugelfangweg 17 und 19 errichtet wurde, als Wohngebiet § 38 (1) gewidmet (siehe Beilage 10).

<sup>4</sup> Datenquelle: Herold; Datenstand halbjährlich aktuell



Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2023 - Flächenwidmung<sup>5</sup>

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt das Grundstück 197/4 auf dem das Wohnhaus mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung steht, in keiner Gefahrenzone (siehe Beilage 11).



Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2023- Gefahrenzonenplan<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>; siehe Beilage 10

<sup>6</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>; siehe Beilage 11

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 11) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

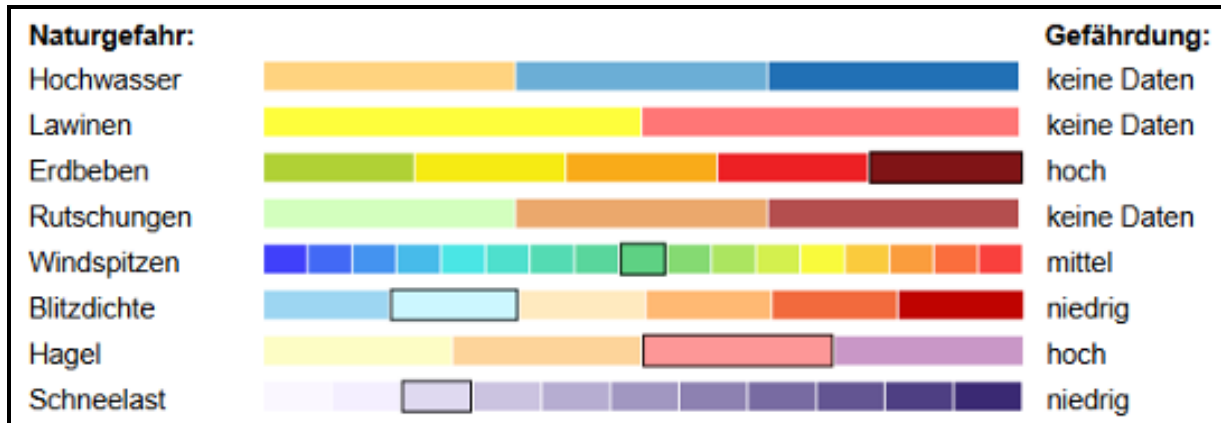


Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation<sup>7</sup>

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das Grundstück 197/4 nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Ergebnis für:	
Bundesland	Tirol
Bezirk	Innsbruck-Land
Gemeinde	Rum
Katastralgemeinde	Rum (81014)
Grundstück	197/4
Information:	
Das Grundstück 197/4 in Rum (81014) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 5: Auszug Verdachtsflächenkataster<sup>8</sup>

Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist, bedeutet dies nicht, dass von der Liegenschaft nicht doch eine Gefahr ausgehen könnte. Ob von einer Liegenschaft tatsächlich eine Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

### Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung ganzjährig gut besonnt ist. Auf Grund der Aus-

<sup>7</sup> Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

<sup>8</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.umweltbundesamt.at>

richtung der Wohnung und der Situierung des Gebäudes, besteht am späteren Nachmittag in der Wohnung keine Sonneneinstrahlung.

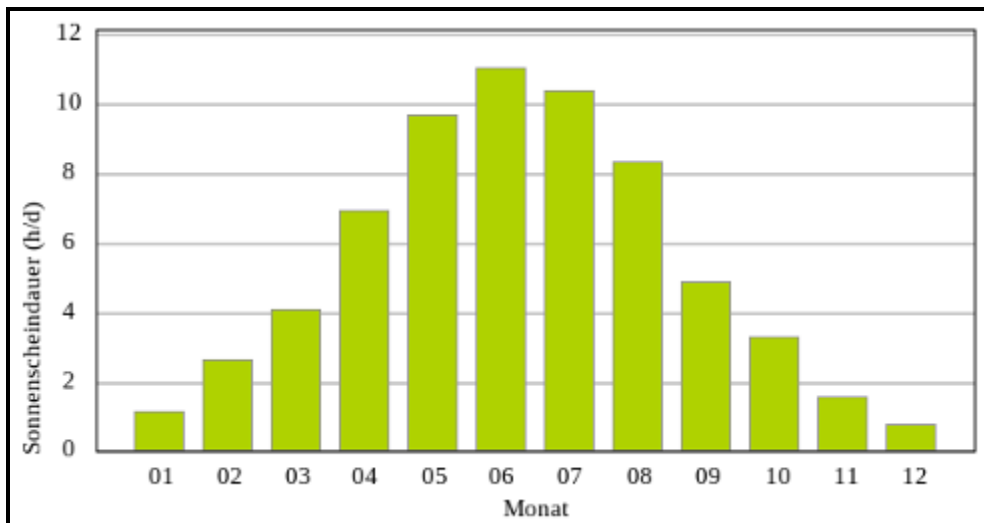


Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2023 - Sonnenstunden<sup>9</sup>

Die Wohnanlage ist an das örtliche Wasser- (Gemeindewasserleitung), Kanal- (Gemeindekanalisation) und elektrische Stromnetz angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Andere Versorgungsleitungen für Telefon oder Internet sind gegeben.

## 5.4 Rechte und Lasten

Mit dem Gst. 197/4 sind folgende **Rechte** verbunden:

- Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 205/6 in EZ 214, Gst 205/7 in EZ 1403 für Gst 197/4
- Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 197/3 in EZ 1099 für Gst 197/4
- Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 197/2 in EZ 1098 für Gst 197/4

Die mit dem Gst. 197/4 verbundenen Rechte beziehen sich auf die südlich anschließenden Grundstücke (Gst. 197/2, Gst. 197/3), die eine ähnliche Bebauung aufweisen und im östlichen Bereich durch einen asphaltierten Zufahrtsweg verbunden sind, ebenso auf ein südlicher liegendes Grundstück (Gst. 205/7; Spielplatz; Widmung: Vorbehaltsfläche Spielplatz) und auf einen Teil der Steinbockallee (Gst. 205/6) (alle Dienstbarkeiten: siehe Beilage 8.).

Das Gst. 197/4 ist mit folgenden **Dienstbarkeiten** belastet:

- **Dienstbarkeit** der Errichtung einer Transformatorstation gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1972-05-04 auf Gst 197/4 für Stadt Innsbruck (Stadtwerke, E-Werk)

Die Transformatorstation ist nördlich anschließend an das Heizhaus errichtet (siehe Beilage 8).

- **Dienstbarkeit** der Verlegung von Hochspannungskabeln gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1974-04-25 auf Gst 197/4 für Stadt Innsbruck (Stadtwerke, E-Werk)

<sup>9</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Diese Dienstbarkeit betrifft die Verlegung von Hochspannungsleitungen von der Transformatorenstation weg (siehe Beilage 8).

- DIENSTBARKEIT der Einleitung der Abwässer sowie des Gehens und Fahrens gem Pkt II III Dienstbarkeitsvertrag 1976-11-26 auf Gst 197/4 für Gst 205/6 in EZ 214, Gst 205/7 in EZ 1125

Diese Dienstbarkeit steht im Zusammenhang mit dem unter A2-LNR 1 einverleibten Recht, welche beide im Dienstbarkeitsvertrag vom 26.11.1976 festgelegt wurden (siehe Beilage 8).

- DIENSTBARKEIT der Errichtung und Erhaltung einer Heizanlage auf Gst 197/4 für Gst 197/3 in EZ 1099 Gst 197/2 in EZ 1098

Diese Dienstbarkeit bezieht sich auf das im nördlichen Anschluss an das Wohngebäude errichtete Heizhaus. Dieses Heizhaus wurde für das Gebäude auf dem Grundstück 197/4 als auch für die Gebäude auf den beiden südlichen Grundstücken 197/2 und 197/3 errichtet und von den Wohnungseigentümern aller drei Liegenschaften finanziert (siehe Beilage 8).

- DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 15 Kaufvertrag 1977-02-01 auf Gst 197/4 für Gst 197/3 in EZ 1099 Gst 197/2 in EZ 1098

Diese Dienstbarkeit hat als berechnete Grundstücke die südlich anschließenden Grundstücke 197/2 und 197/3 und ist somit das Gegenstück zu den beiden Rechten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an diesen beiden Grundstücken (siehe Beilage 8).

### **Hinweis:**

Die vorgenannten Rechte und Dienstbarkeiten betreffen alle das Grundstück 197/4, auf dem das Gebäude mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 und der Garage Top G 16 steht. Einen wertrelevanten direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Top W 4 und der Garage Top G 16 haben die Rechte und Dienstbarkeiten aber nicht und werden bei der Bewertung daher nicht weiter berücksichtigt.

Unter C-LNR 154 ist ein Pfandrecht einverleibt, das aber keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat und daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

## **5.5 Beschreibung des Gebäudes**

Die auf dem Grundstück 197/4 errichtete Wohnanlage besteht aus Keller- und Erdgeschoß, 6 Obergeschoßen, Dachaufbau und Garagen im Kellergeschoß. Im Dachaufbau sind der Maschinenraum für den Lift und ein Dachaufstieg untergebracht. Im Kellergeschoß sind neben den Garagen auch die von den Wohnungen genutzten Kellerabteile und verschiedene Allgemeinräumlichkeiten, wie Wasch- und Trockenräume, Hausmeisterraum und Müllcontainerraum untergebracht. Das Gebäude unterteilt sich in 2 Abschnitte, die die Adressen Kugelfangweg 17 und Kugelfangweg 19 haben. Die bewertungsgegenständlichen Objekte liegen im Haus Kugelfangweg 19. Die einzelnen Geschoße werden in jedem Gebäudeabschnitt durch ein Stiegenhaus bzw. einen Lift erschlossen. Dieser kann nach dem Eingang im Kellergeschoß im Bereich des Stiegenhauses erreicht werden. Nach dem Liftausstieg im Erdgeschoß gelangt man über den Gang zu der östlich liegenden Wohnungseingangstüre

der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4. Die bewertungsgegenständliche Garage Top G 16 liegt im Kellergeschoß und wird über die an das Haus angrenzende Allgemeinfläche erschlossen.

Das Wohnhaus wurde mit Baubescheid vom 02.06.1970 (siehe Beilage 2) errichtet und laut Auskunft der Hausverwaltung im Jahre 1973 von den Wohnungseigentümern bezogen. Die Benützungsbewilligung für das Wohnhaus wurde mit Bescheid vom 22.08.1974 (siehe Beilage 5) erteilt.

Laut Baubeschreibung (siehe Beilage 2) sind das Kellermauerwerk und die Streifenfundamente in Stampfbeton und die tragenden Außen- und Innenmauern in Thermoklithmauerwerk ausgeführt. Vom 2. bis zum 6. Obergeschoß haben diese Wände eine Stärke von 25 cm. Die nicht tragenden Zwischenwände sind 10 cm starke Betonwände, welche zur besseren Schallisolierung auf Heraklithstreifen aufgemauert wurden. Die Wohnungstrennwände sind 15 cm starke Mantelbetonwände. Die Geschoßdecken sind 18 cm starke Stahlbetonmassivdecken (siehe Baubeschreibung; Beilage 2). Darauf wurden laut Baubeschreibung 2 cm starke Esterpan-Platten im Sandbett verlegt. Der schwimmende Estrich ist 4 cm stark.

Der nachfolgende Plan zeigt den Grundriss der Wohnung Top W 4 samt dem süd- und ostseitig vorgelagerten Balkon (siehe Beilage 4). In den baubehördlich bewilligten Plan wurden die im Innenbereich vorgenommenen Änderungen händisch eingezeichnet und die Maße der einzelnen Räume ermittelt. Auf Grund der ermittelten Maße wurden die Flächen für die einzelnen Räume und daraus die Gesamtnutzfläche errechnet.

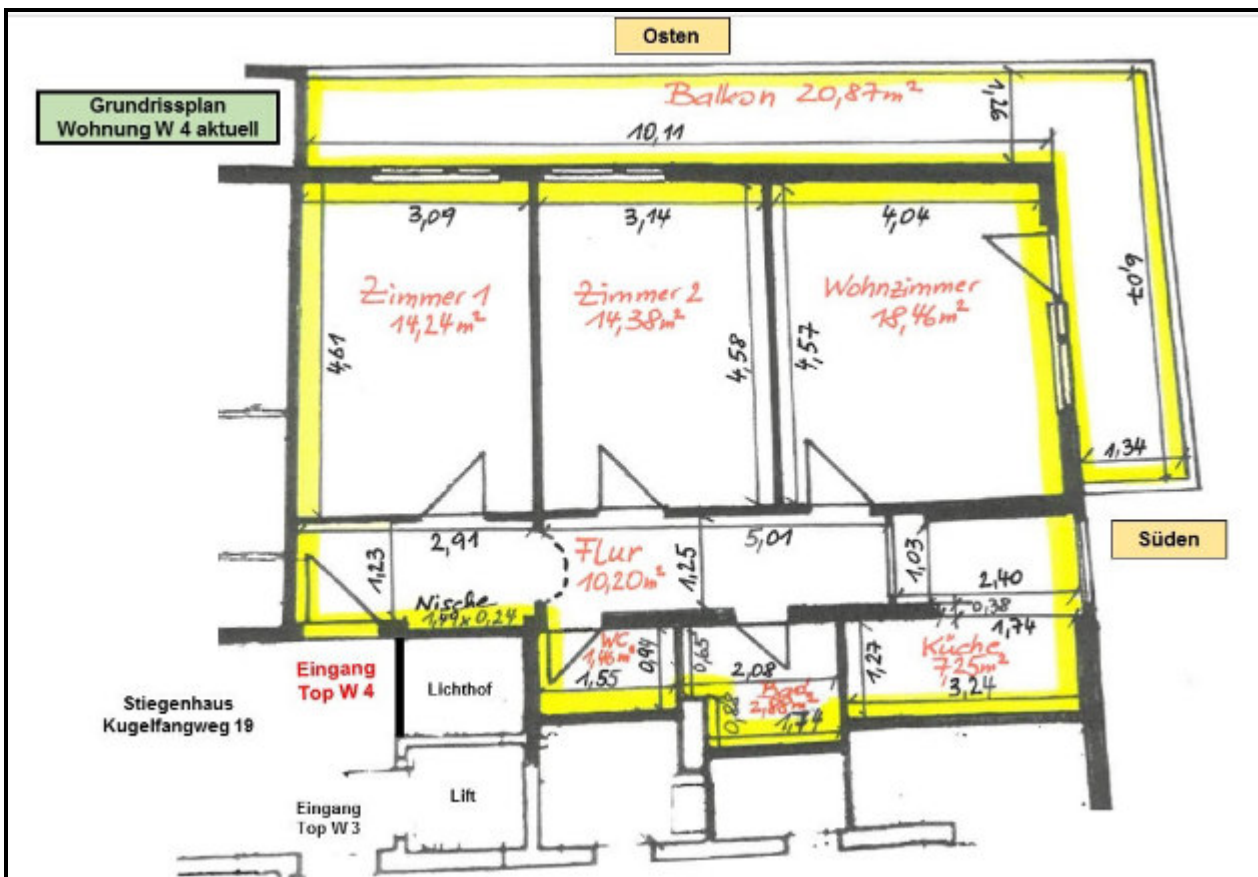


Abbildung 7: Grundrissplan Wohnung Top W 4

Der nachfolgende Plan zeigt den Grundriss der Garage Top G 16 und deren Lage im Kellergeschoß (siehe Beilage 4).

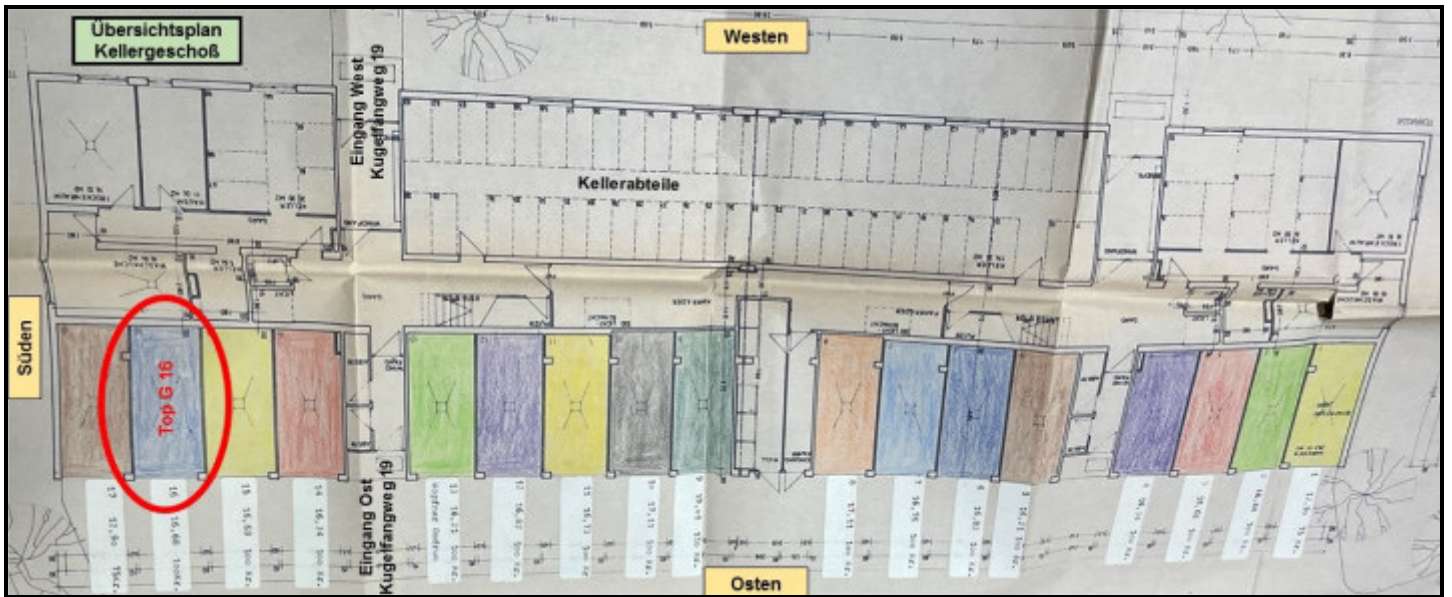


Abbildung 8: Grundrissplan Wohnung Top W 4

**Hinweis:**

Wenngleich die Maße von den beiden Bewertungsobjekten vom Sachverständigen mit der notwendigen Sorgfalt ermittelt wurden, kann für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen werden, weil für eine genaue Maßermittlung dem gefertigten SV die technischen Mittel fehlen. Wenn die exakten Maße ermittelt werden möchten, muss dazu eine befugte Vermessungsfirma beauftragt werden.

**5.5.1 Nutzfläche und Nutzwert**

Im Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 (siehe Beilage 5), in dem die Jahresmietwerte für die Wohnungseigenumsobjekte festgesetzt wurden, wurden für die die Wohnung Top W 4 und die Garage Top G 16 folgende Nutzflächen und Nutzwerte ausgewiesen:

<b>Wohnung Top 4 i</b>			
	m <sup>2</sup>	Kr	190
Zimmer	14.65	"	130
Zimmer	14.88	"	216
Wohnzimmer	19.07	"	120
Küche	6.96	"	0
Küche	3.18	"	0
Bad	1.69	"	144
WC	11.31	"	
Flur		Kr	840
	m <sup>2</sup>		
<b>Nutzfläche:</b>			
Abschläge aus errechnetem Grundwert:			
entlegener Ort	33%		
irdigeschoss	10%		
Bad u. WC nicht direkt belüftet u. belüftet	6%		412
	49%		Kr 420
<b>Abschläge aus errechnetem Grundwert:</b>			
Wasser u. WC	10%		
Bad	10%		
grosser Balkon	13%		277 rd.
	33%		Kronen 710.-/Jahr

Garage 16	16,20 m <sup>2</sup>	Kronen 100,-- / Jahr
-----------	----------------------	----------------------

In den nachfolgenden Tabellen werden die vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme ermittelten Maße und die sich daraus ergebenden Nutzflächen bzw. die Gesamtnutzfläche der Wohnung und der Garage den im Beschluss des BG Halls ausgewiesenen Flächen gegenüber gestellt:

Nutzflächenaufstellung Wohnung Top W 4 lt. Befundaufnahme 09.08.2023			Nutzflächenaufstellung Top W 4 lt. Beschluss BG Hall vom 30.10.1969	
Flur	$(2,91 \times 1,23) + (1,49 \times 0,24) + (5,01 \times 1,25)$	10,20 m <sup>2</sup>	Flur	11,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	4,61 x 3,09	14,24 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	14,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,58 x 3,14	14,38 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	14,88 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,57 x 4,04	18,46 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	19,07 m <sup>2</sup>
WC	1,55 x 0,94	1,46 m <sup>2</sup>	WC	1,89 m <sup>2</sup>
Bad	$(2,08 \times 0,65) + (1,74 \times 0,88)$	2,88 m <sup>2</sup>	Bad	3,18 m <sup>2</sup>
Küche	$(2,40 \times 1,03) + (1,74 \times 0,38) + (3,24 \times 1,27)$	7,25 m <sup>2</sup>	Küche	6,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Top W 4</b>		<b>68,87 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche Top W 4</b>	
Balkon	$(6,07 \times 1,34) + (10,11 \times 1,26)$	20,87 m <sup>2</sup>	Balkon	keine Angabe
Kellerabteil	wurde bei der Befundaufnahme nicht gefunden		Keller	keine Angabe
Nutzflächenaufstellung Garage Top G 16 lt. Befundaufnahme 09.08.2023			Nutzflächenaufstellung Top G 16 lt. Beschluss BG Hall vom 30.10.1972	
Garage G 16	5,97 x 2,64	15,76 m <sup>2</sup>	Garage G 16	16,20 m <sup>2</sup>

Auf Grund der vom SV ermittelten Gesamtnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 ergibt sich, dass diese um 3,07 m<sup>2</sup> kleiner ist als die im Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 ausgewiesene Nutzfläche. Die bewertungsgegenständliche Garage Top G 16 ist um 0,44 m<sup>2</sup> kleiner als die im Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 ausgewiesene Nutzfläche.

**Hinweis:**

Der Verkehrswertermittlung werden die im Beschluss des BG Hall für die beiden Bewertungsobjekte ausgewiesenen Nutzflächen zu Grunde gelegt, weil diese Nutzflächen auch die Grundlage für die Betriebskostenabrechnungen und Vorschreibung bilden. Allerdings wird für die tatsächlich bestehende kleinere Nutzfläche gegenüber der im Beschluss des BG Hall ausgewiesenen Nutzflächen ein Abschlag angesetzt.

Wie sich aus dem vorhin abgebildeten Beschluss des BG Hall ergibt, ist der Wohnung kein Kellerabteil zugeordnet und ein solches auch nicht genannt.



### Hinweis:

Weil das laut der Mitteilung von der Wohnung genutzte Kellerabteil im Beschluss des BG Hall und auch nicht im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich der Wohnung Top W 4 zugeordnet wurde, wie dies auch bei allen anderen Wohnungen so ist, und auch keine Pläne recherchiert werden konnten, aus denen sich eine eindeutige Zuordnung des Kellerabteiles zur Wohnung ergibt und das Kellerabteil auch nicht im B-Blatt des Grundbuches aufscheint, ergibt sich, dass gemäß § 5 Abs 3 WEG mangels eindeutiger Zuordnung kein Zubehör-Wohnungseigentum am Kellerabteil entstanden ist und dieses als allgemeiner Teile der Liegenschaft zu beurteilen ist.

Bei der vorhin getroffenen Feststellung des Sachverständigen handelt es sich um eine rechtliche Beurteilung, die vom Sachverständigen nicht vorgenommen werden darf. Daher übernimmt der Sachverständige auch keine Haftung für seine getroffene Aussage.

Von der Hausverwaltung wird für die Betriebskostenabrechnung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 folgender Aufteilungsschlüssel zu Grunde gelegt (siehe BK-Abrechnungen, Beilage 7):

Übersicht Aufteilungsschlüssel:		
Komponente	Gesamt	Ihr Anteil
Nutzfläche	5436,07	71,94
Parifizierung	55910	710
Par. Wohnungen	54250	710
Heizquadratmeter	5194,630	71,940
Heizung	100,00000	1,71931
Warmwasser	100,00000	1,61037
VWK Tabelle Whg/Gar	0	10
Annuität	55230,000	710,000
Anzahl Wohnungen	70	1

Von der Hausverwaltung wird für die Betriebskostenabrechnung der bewertungsgegenständlichen Garage Top G 16 folgender Aufteilungsschlüssel zu Grunde gelegt (siehe BK-Abrechnungen, Beilage 7):

Übersicht Aufteilungsschlüssel:		
Komponente	Gesamt	Ihr Anteil
Parifizierung	55910	100
Par. Garagen	1660	100
VWK Tabelle Whg/Gar	0	26
Annuität	55230,000	100,000
Anzahl AP Garage	17	1

Wie sich aus den BK-Abrechnungen (siehe Beilage 7) ergibt, wird z.B. für Heizungsabrechnung die im Beschluss des BG Hall ausgewiesene Nutzfläche von 71,94 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

### 5.5.2 Heizung / Warmwasseraufbereitung / Kaltwasser

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Heizanlage, die laut Mitteilung an die Fernwärme angeschlossen ist und von dieser mit Wärmeenergie versorgt wird. Die verschiedenen Räume der Wohnung werden durch Heizkörper beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Anlage.

Weil keine Verbrauchszähler für die Heizung bestehen, werden die für die Heizung anfallenden Gesamtkosten über die Nutzfläche auf die bewertungsgegenständliche Wohnung umgelegt (siehe Übersicht Aufteilungsschlüssel Jahresabrechnungen, Beilage 7).

### 5.5.3 Energieausweis

Für das Gebäude Kugelfangweg 19 wurde von der GHS Hausverwaltung ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum 08.07.2020 erstellt (siehe Beilage 9). Laut diesem beträgt der Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima 428,078 kWh/m<sup>2</sup>a und der Gesamtenergieeffizienzfaktor 2,22.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor gibt Auskunft, um wieviel schlechter oder besser das zu bewertende Gebäude im Verhältnis zum Referenzgebäude ist. Weil das Referenzgebäude einen Wert von 1,00 hat ergibt sich, dass das Gebäude in dem die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt einen schlechten Gesamtenergieeffizienzfaktor hat.

Auf Grund der ermittelten Daten wurde das Gebäude in folgende Energieeffizienzklassen eingeteilt:

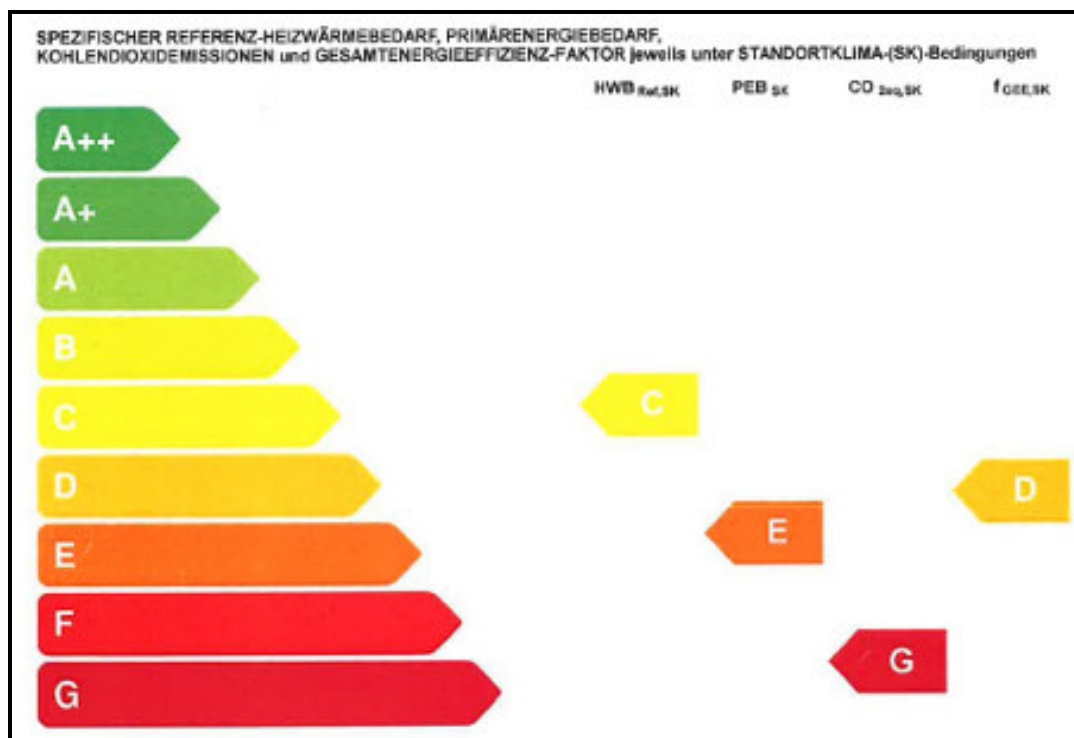


Abbildung 9: Energieausweis Deckblatt

### 5.5.4 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für die Liegenschaft wird von der Gemeinnützigen Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H., Ing.-Etzel-Straße 11, 6020 Innsbruck durchgeführt. Laut Mitteilung der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für die Liegenschaft derzeit € 180.988,62 (siehe Beilage 7).

### 5.5.5 Betriebskosten

Auf Grund der übermittelten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2021 und 2022 und der Vorschreibung ab 1. April 2023 (siehe Beilage 7) ergeben sich pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der Wohnung Top W 4 und der Garage Top G 16 laut dem Beschluss des BG Hall (Top W 4: 71,94 m<sup>2</sup>; Top G 16: 16,20 m<sup>2</sup>) folgende Betriebskosten pro m<sup>2</sup>:

<b>Betriebskostenabrechnungen und Vorschreibung Top W 4</b>			
Wohnnutzfläche Wohnung - lt. Beschluss BG Hall			71,94 m <sup>2</sup>
Jahr	Gesamtkosten im Jahr inkl. Ust. und Rücklage	Kosten pro Monat	Kosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat
2021	€ 3 240,61	€ 270,05	€ 3,75
2022	€ 3 219,39	€ 268,28	€ 3,73
Vorschreibung 2023		€ 340,37	€ 4,73

<b>Betriebskostenabrechnungen und Vorschreibung Top G 16</b>			
Nutzfläche Garage - lt. Beschluss BG Hall			16,20 m <sup>2</sup>
Jahr	Gesamtkosten im Jahr inkl. Ust. und Rücklage	Kosten pro Monat	Kosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat
2021	€ 377,15	€ 31,43	€ 1,94
2022	€ 398,69	€ 33,22	€ 2,05
Vorschreibung 2023		€ 30,17	€ 1,86

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnanlage und der aktuellen Energiepreisteigerungen lässt sich festhalten, dass die pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ermittelten Bewirtschaftungskosten und vorgeschriebenen Kosten für die Bewertungsobjekte im durchschnittlichen Bereich im Vergleich mit anderen Wohnanlagen in ähnlicher Größe liegen.

### 5.5.6 Gebäudesanierung

Insgesamt befindet sich das Gebäude in den allgemeinen Bereichen in einem veralteten Zustand. Auf Grund des Gebäudealters von mehr als 50 Jahren fallen auch am Gebäude umfassende Erhaltungsarbeiten an.

Von der Hausverwaltung wurde dem SV zu geplanten Sanierungsmaßnahmen folgendes mitgeteilt (siehe Beilage 7):

Unsere Bauabteilung ist dabei, mit einer Baufirma ein Sanierungskonzept für diese Wohnanlage zu erstellen. Dringend notwendig wären auf alle Fälle die Sanierung der Balkone, aber natürlich auch die Fassade. Aber wie gesagt, wir erhalten ein Sanierungskonzept. Die Kosten hierfür würden aus den Rücklagen bzw. über ein Darlehn finanziert werden. Angedacht ist, dass die monatliche Rate mittels der Zahlung der Rücklagen beglichen werden können. Somit wäre keine Erhöhung der Betriebskosten notwendig. Ob dies die Eigentümer wünschen, oder lieber Einmalzahlungen tätigen, obliegt Ihnen.

Auf Grund einer Bewertung vor einem halben Jahr eines anderen WE-Objektes im Haus Kugelfangweg 17 ist mir bekannt, dass für eine Großsanierung der Wohnanlage die Kosten idH von € 1,2 Mio. geschätzt wurden. Diese Kosten wurden in der Vorausschau für das Jahr 2023 im Jänner 2023 den Eigentümern mitgeteilt. Jedenfalls lagen dieser Schätzung zumindest die Sanierung der Fassade (VWS) und der Fenster zu Grunde.

### 5.5.7 Vermietung - Mietzinsbildung

Auf den Bewertungsobjekten lasten aktuell keine Wohnbauförderungsmittel. Im Falle einer Vermietung ist aber zu berücksichtigen, dass das Gebäude von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde und uU spezielle Mietzinsbildungsvorschriften zu beachten sind. Zur genauen Beurteilung, welche Mietzinsbildungsvorschriften tatsächlich anzuwenden sind, bräuchte es aber

weitere Informationen. Hingewiesen wird, dass der Sachverständige nicht beauftragt ist, den zulässigen Mietzins für die bewertungsgegenständliche Wohnung zu ermitteln. Die gemachten Ausführungen sollen lediglich als Hinweis des Sachverständigen dafür dienen, welche Überlegungen für eine Mietzinsfestsetzung bei einer Vermietung der bewertungsgegenständlichen Wohnung anzustellen sind.

Sollte die grundbücherliche Eigentümerin die Wohnung Top W 4 direkt vom gemeinnützigen Bauträger GHS erworben haben oder von einem privilegierten Erwerber (ursprünglicher Mieter oder direkter Ersterwerber von WE), sind bei einer Vermietung die Bestimmungen des MRG anzuwenden.<sup>10</sup>

Sollte aber der grundbücherliche Eigentümer die Wohnung Top W 4 nicht von einem privilegierten Erwerber (ursprünglicher Mieter oder direkter Ersterwerber von WE) erworben haben, sind bei der Mietzinsbildungen die Bestimmungen des WGG anzuwenden. Grundsätzlich gilt dann auch für den Dritten die Entgeltberechnung nach dem WGG (§ 20 Abs 1 Z 3 lit a WGG). Ist eine begünstigte Rückzahlung nach dem RBG 1987 erfolgt, ist der angemessene Zins zulässig, wenn nicht, gilt der angemessene Zins nur für Geschäftsräumlichkeiten und sonstigen Räumlichkeiten, nicht aber für Wohnungen (vgl § 13 Abs 4 und 5 WGG).

### 5.5.8 Detailbeschreibung

Nach dem Eingang im Untergeschoß des Hauses, gelangt man zum Stiegenhaus, von dem eine Stiege in das Erdgeschoß führt und ein Lift für die Erschließung der Geschoße sorgt. Im Stiegenhaus sind auf den Stufen, den Podesten und den Gängen Terrazzoplatten verlegt. Seitlich der Stiegen sind jeweils zwei breite Holzpaneele auf Eisenstehern aufgeschraubt.



---

<sup>10</sup> Vgl. OGH 25.11.2021, 5 Ob 80/21g

Im Erdgeschoß gelangt man am südseitigen Ende des allgemeinen Ganges zum Eingang in die Wohnung Top W 4, der ostseitig an den Gang anschließt. Vor dem Eingang ist das Stiegenhaus nach Süden mit Profilitgläsern abgeschlossen.



Links vor dem Eingang in die Wohnung ist der Elektrokasten in die Wand eingebaut, in dem vier Automatenicherungen und eine Funkzählereinheit für die bewertungsgegenständliche Wohnung installiert sind. Ein FI-Schalter ist im Elektrokasten nicht eingebaut.



Auf Grund der Befundaufnahme, des Gebäudealters und der Kenntnis des Sachverständigen von anderen Wohnungen im Haus, kann festgestellt werden, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung im Innenbereich saniert wurde. Wann die Sanierung vorgenommen wurde, konnte dem Sachverständigen von den Anwesenden nicht mitgeteilt werden.

Die erneuerte, massive Wohnungseingangstüre mit Futtertürstock ist mit Sicherheitsbeschlägen ausgestattet. Die Innentüren bestehen aus Futterstocktüren mit glatt furnierten Türblättern und Edelstahlrückern.



Im Flurbereich sind am Boden die Fliesen diagonal verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. An der Decke ist eine Paneeldecke aufgesetzt, in die indirekte Beleuchtungskörper eingelassen sind. Nach dem Eingang befindet sich rechts in einer Nische ein Garderobenverbau, der aus verschiedenen Kästchen unterhalb und oberhalb, sowie einem Spiegel besteht.



Durch einen Rundbogen gelangt man in den südseitig anschließenden Bereich des Flures, der bis zur südseitig anschließenden Küche reicht.



Rechts gelangt man in das WC, das ebenfalls saniert wurde. Am Boden ist ein anthrazitfarbener Fliesenboden verlegt. Die Wände sind bis zur Decke mit weißen Fliesen verkleidet. Im oberen Bereich der Wandfliesen ist eine umlaufende Bordüre verlegt. In die Paneeldecke sind Beleuchtungskörper eingelassen. Ausgestattet ist das WC mit einem WC mit Unterputzspülkasten und im Nordwesteck mit einem Handwaschbecken mit Einhebelmischer. Südseitig ist im Bereich der Decke oberhalb des WC ein Lüfter eingebaut. Im Innenbereich sind die Tür und der Futtertürstock im WC weiß furniert.





Anschließend gelangt man durch eine Tür in das Bad. Das Türblatt und der Futtertürstock sind im Innenbereich weiß furniert. Am Boden sind anthrazitfarbene Fliesen verlegt, die Wände sind bis zur Decke mit weißen Fliesen verkleidet. Im oberen Bereich ist zwischen den Wandfliesen eine umlaufende Bordüre eingelassen. In die Zwischenräume der auf die Decke aufgesetzten Paneele sind weiße Spiegelfedern eingelassen. Weiters sind in die Decken-



verkleidung indirekte Beleuchtungskörper eingebaut. Die Lampen von 2 Spots dürften kaputt sein, weil diese nicht leuchten.



Ausgestattet ist das Bad mit einer Eckdusche mit Duschtrennung und einem in der Dusche eingebauten Duschpaneel mit Brauseschlauch und Brausekopf. Seitlich davon ist ein Handtuchheizkörper an der Wand montiert.



Weiters ist an der Südwand ein Handwaschbecken mit Abdeckplatte und einem Kästchen unterhalb vorhanden. Seitlich des Waschbeckens ist ein hohes Kästchen mit einer Tür und Schülade eingebaut. Im Bereich des Waschbeckens sind an der Rückwand und zum hohen Kästchen Spiegel eingebaut. Der beiden rückwärtigen Spiegel sind nach oben mit einem Paneel abgeschlossen in das Beleuchtungskörper eingesetzt sind.



Rechts zwischen Dusche und Wandbereich besteht in die Nische der Waschmaschinenanschluss, an den eine Waschmaschine angeschlossen ist. Das Bad ist in verschiedenen Bereichen, vor allem im Bereich der Dusche, vernachlässigt instandgehalten.





Südseitig gelangt man vom Flur in die Küche, in der ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Südseitig ist ein Kunststofffenster mit Zweifachverglasung eingebaut. Die Westwand ist oberhalb der Einbauküche mit einer dunklen Holzschalung verkleidet. Die Decke ist ebenfalls mit dunklen Holzschalungsbrettern verkleidet. Die Einbauküche wird von der SV für Mobil- liar mitbewertet.





Vom Flur gelangt man vor der Küche durch eine Futterstocktür mit Türblatt ostseitig in das Wohnzimmer, in dem ein Ahornparkettboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Südseitig ist zum vorgelagerten Balkon eine Kunststofftür mit einer 2-fachen Verglasung und einem seitlich anschließenden Fenster eingebaut. Unterhalb des Fensters besteht eine Kunststofffensterbank, unterhalb der ein Radiator an der Wand montiert ist. Im

Außenbereich sind das Fenster und die Tür mit Rollos ausgestattet, die mit Kurbeln zu bedienen sind.



Am Balkon, der südseitig und ostseitig entlang der Wohnung angeordnet ist, besteht ein Betonboden. Der Außenbereich ist mit einer Betonbrüstung abgeschlossen. An der Ostseite reicht der Balkon bis zur Hauswand, die im Bal-

konbereich mit NF-Ziegeln gemauert ist. In diesem Bereich bestehen die Fenster von Zimmer 1 und Zimmer 2, die ostseitig ausgerichtet und jeweils mit einem Rollo mit Kurbelbedienung ausgestattet sind. Im westlichen Brüstungsbereich der Südseite besteht ein Blumentrog, der aus Betonteilen gefertigt wurde. Der gesamte Balkon ist sehr mangelhaft instandgehalten und die Betonteile sind sehr abgewittert. In den Ecken zwischen Brüstung und Boden wächst aus den Fugen Gras.





Die Außenwände des Hauses sind verputzt und gemalt. Die Fenster sind im Außenbereich mit Fensterbänken und Rollos ausgestattet. Südseitig ist im Bereich des Wohnzimmers auf der Unterseite der Balkonplatte des darüber liegenden Geschoßes eine Markise montiert, die elektrisch bedienbar ist. Das Küchenfenster hat kein Rollo.



Das nordseitig an das Wohnzimmer anschließende Zimmer, das ostseitig ausgerichtet ist, ist vom Flur mit einer Futterstocktür mit Türblatt abgeschlos-

sen und hat einen Ahornparkettboden. Die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Kunststofffenster eingebaut, das mit einem Außenrollo mit Kurbelbedienug ausgestattet ist. Unterhalb des Fensters ist an der Wand ein Heizungs radiator montiert.



Das gegenüberliegend der Eingangstüre liegende, ostseitig ausgerichtete Zimmer, ist vom Flur mit einer Futterstocktür mit glattem Türblatt abgeschlossen. Im Zimmer ist ein Ahornparkettboden verlegt, Wände und Decke sind



verputzt und gemalt. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer kunststoffbeschichteten Fensterbank eingebaut. Unterhalb ist ein Heizungs radiator montiert. Das Fenster ist mit einem Außenrollo mit Kurbelbedienung ausgestattet. In diesem Zimmer stehen verschiedene Kästen, ein Schreibtisch und Regale.



Insgesamt befindet sich die Wohnung aufgrund der vorgenommenen Sanierung grundsätzlich in einem guten Zustand. Allerdings wurde diese teilweise aber nicht ordnungsgemäß instand gehalten. Nicht saniert wurden im Innenbereich die Küche und die Elektrik, da diese keinen FI-Schalter aufweist.

### Kellerabteil

Das von der Wohnung genutzte Kellerabteil konnte bei der Befundaufnahme nicht gefunden werden. Die Kellerabteile sind im Kellergeschoß süd- oder ostseitig angeordnet und allesamt gleich ausgeführt. Sie haben Gitterabtrennungen mit Eisenstäben in unterschiedlichen Größen. In den Kellerabteilen besteht ein Betonboden. Die Abteile sind nicht mit einem Licht oder einer Steckdose ausgestattet. Im Gangbereich sind an der Decke Beleuchtungskörper montiert. Der Zugangsbereich zum Keller ist gefliest.



### **Garage Top G 16**

Im ostseitigen Bereich des Gebäudes Kugelfangweg 19 sind verschiedene Garagen angeordnet, an die eine asphaltierte Vorplatzfläche anschließt, auf der Autoabstellplätze angeordnet sind. Auch im nordseitig anschließenden Gebäude Kugelfangweg liegen im Untergeschoß Garagen. Von der Ostseite bestehen auch Eingänge, an die die allgemeinen Gänge und die Stiegenhäuser anschließen.



Die bewertungsgegenständliche Garage Top G 16 ist von Süden die zweite und ist mit einem händisch öffnbaren Dreh-Kipp-Tor abgeschlossen. Die Schiene des Torrahmens ist im Eingangsbereich teilweise gerostet. Das Garagentor hat eine Einfahrtsbreite von 2,20 m und eine Höhe von ca. 1,84 m. Grundsätzlich hat die Garage im Innenbereich eine Höhe von 2,21 m. Auf Grund der unterhalb der Decke verlaufenden Rohrleitungen besteht aber nur eine Einfahrtshöhe von ca. 1,80 m. Die Grundfläche der Garage hat eine Länge von 5,97 m und eine Breite von 2,64 m.





Der Betonboden ist sehr abgenutzt. In der Mitte des Bodens ist ein Gitter eingelassen. Die Wände sind verputzt und gemalt, die Betondecke wurde gemalt. In dieser verlaufen quer durch die Garage verschiedene Risse. Hinter dem Garagentor verlaufen unterhalb der Decke verschiedene Rohre mit Isolierummantelungen. Die Elektroleitungen verlaufen ebenfalls aufputz. Eine Steckdose und eine Lampe, deren Abdeckung fehlt, sind installiert.





## 5.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Insgesamt befindet sich die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 4 zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem größtenteils sanierten aber instandhaltungsmäßig vernachlässigten Zustand. Dies betrifft insbesondere auch den Balkon.

Die Wohnung ist durchschnittlich ausgestattet und weist einen zeitgemäßen Grundriss auf.

Nachteilig ist, dass die Wohnung südostseitig ausgerichtet ist und durch die Gebäudesituierung am Nachmittag eine schlechtere Besonnungssituation besteht. Auf Grund der Stockwerkslage besteht zudem eine schlechtere Aussicht wie in den oberen Geschoßen des Hauses.

Ein Vorteil ist, dass die Garage Top G 16 auch von einem zukünftigen Eigentümer der Wohnung Top W 4 in das Eigentum übernommen werden kann. Allerdings hat die Garage eine niedrigere Einfahrtshöhe und auch Einfahrtsbreite, sodass diese nicht mit einem größeren Auto befahren werden kann.

Im allgemeinen Stiegenhausbereich und den anderen von der Wohnung genutzten Bereichen befindet sich das Wohnhaus in einem seit der Errichtung unveränderten Zustand. Es konnte aber festgestellt werden, dass die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen wurden, aber keine grundlegenden Sanierungen.

Im Außenbereich und im Bereich der Allgemeinräumlichkeiten hinterließ das Wohnhaus einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand.

Wie von der Hausverwaltung mitgeteilt, ist eine Großsanierung geplant, die aber noch nicht beschlossen wurde und zeitlich auch nicht fixiert ist. Laut Mitteilung werden derzeit die Sanierungskosten erhoben. Ebenfalls noch nicht geklärt ist, wie die Finanzierung der Sanierungskosten erfolgen soll.

## 5.7 Ermittlung der Nutzfläche

Als Basis zur Ermittlung der Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wird die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 und der bewertungsgegenständlichen Garage herangezogen. Die Nutzfläche der Wohnung Top W 4 beträgt entsprechend der Flächenangaben im Beschluss des BG Hall 71,94 m<sup>2</sup> und der Garage Top G 16 beträgt entsprechend der Flächenangaben im Beschluss des BG Hall 16,20 m<sup>2</sup> (siehe Beilage 5).

In den Betriebskostenabrechnungen der Hausverwaltung (siehe Beilage 7) wird für die Ermittlung der Heizkosten die vorgenannte Nutzfläche zu Grunde gelegt.

Zur Kontrolle der bestehenden Nutzfläche wurden vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme die Räume der Wohnung Top W 4 und der Garage Top G 16 händisch ausgemessen und eine Nutzfläche für die Wohnung Top W 4 ermittelt, die um ca. 3,07 m<sup>2</sup> kleiner und eine Nutzfläche für die Garage Top G 16 ermittelt, die um ca. 0,44 m<sup>2</sup> kleiner ist als die jeweilige im Beschluss des BG Hall ausgewiesene Nutzfläche. Wenngleich die Maße mit der nötigen Sorgfalt vom Sachverständigen erhoben wurden, wird keinerlei Haftung für die Richtigkeit der vorigen Feststellung übernommen. Dies deshalb, weil dem Sachverständigen keine solchen Vermessungsgeräte zur Verfügung stehen, die eine exakte Nutzflächenermittlung ermöglichen. Möchte man die genaue



Nutzfläche ermittelt haben, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen.

**Hinweis:**

Der Verkehrswertermittlung werden die im Beschluss des BG Hall für die beiden Bewertungsobjekte ausgewiesenen Nutzflächen zu Grunde gelegt, weil diese Nutzflächen auch die Grundlage für die Betriebskostenabrechnungen und Vorschreibung bilden. Allerdings wird für die tatsächlich bestehende kleinere Nutzfläche gegenüber der im Beschluss des BG Hall ausgewiesenen Nutzfläche für die Wohnung Top W 4 bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Abschlag angesetzt.

Die beiden nachfolgenden Tabellen bilden die Nutzfläche der beiden Bewertungsobjekte laut dem Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 und die auf Basis der vom SV bei der Befundaufnahme erhobenen Maße ab.

Nutzflächenaufstellung Wohnung Top W 4 lt. Befundaufnahme 09.08.2023			Nutzflächenaufstellung Top W 4 lt. Beschluss BG Hall vom 30.10.1969	
Flur	$(2,91 \times 1,23) + (1,49 \times 0,24) + (5,01 \times 1,25)$	10,20 m <sup>2</sup>	Flur	11,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	4,61 x 3,09	14,24 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	14,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,58 x 3,14	14,38 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	14,88 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,57 x 4,04	18,46 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	19,07 m <sup>2</sup>
WC	1,55 x 0,94	1,46 m <sup>2</sup>	WC	1,89 m <sup>2</sup>
Bad	$(2,08 \times 0,65) + (1,74 \times 0,88)$	2,88 m <sup>2</sup>	Bad	3,18 m <sup>2</sup>
Küche	$(2,40 \times 1,03) + (1,74 \times 0,38) + (3,24 \times 1,27)$	7,25 m <sup>2</sup>	Küche	6,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Top W 4</b>		<b>68,87 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche Top W 4</b>	
Balkon	$(6,07 \times 1,34) + (10,11 \times 1,26)$	20,87 m <sup>2</sup>	Balkon	keine Angabe
Kellerabteil	wurde bei der Befundaufnahme nicht gefunden		Keller	keine Angabe
Nutzflächenaufstellung Garage Top G 16 lt. Befundaufnahme 09.08.2023			Nutzflächenaufstellung Top G 16 lt. Beschluss BG Hall vom 30.10.1972	
Garage G 16	5,97 x 2,64	15,76 m <sup>2</sup>	Garage G 16	16,20 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Wohnung Top W 4 und Garage Top G 16

## 6 Bewertung

---

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen sowie der Dachhaut nicht überprüft wurde.

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.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

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, ebensowenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt.

Laut § 3 (1) LBG<sup>11</sup> sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

Laut § 10(4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 LBG geregelten - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen - 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.

### 6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei den beiden Bewertungsobjekten Top W 4 und Top G 16 ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag 19.10.2022 anzuwenden.

*Kranewitter*<sup>12</sup> meint, dass das Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen anzuwenden ist. Voraussetzung ist

---

<sup>11</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz

<sup>12</sup> Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 18, S 61 ff

allerdings, dass eine genügende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Ist dies gegeben, ist das Vergleichswertverfahren die marktkonformste Wertermittlungsmethode, weil der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist. Das gleiche gilt auch für Abstellplätze.

Auch im Buch „Immobilienbewertung Österreich“ wird ausgeführt, dass das Vergleichswertverfahren im Regelfall das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen ist.<sup>13</sup> Dabei wird die Auffassung vertreten, dass das Vergleichswertverfahren insbesondere auch bei bebauten Liegenschaften angewendet werden kann, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Die vorigen Ausführungen für Eigentumswohnungen haben auch für Garagen Gültigkeit.

Auf Grund meiner Tätigkeit am Markt weiß ich auch, dass Käufer von Wohnungen sich an den Quadratmeterpreisen von Wohnnutzflächen von vergleichbaren Wohnungen orientieren.

Auch anerkannte Veröffentlichungen, wie z.B. der Immobilienpreisspiegel<sup>14</sup> oder der Immobilienmarktbericht „Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck“<sup>15</sup> veröffentlichen für verkaufte Wohnungen ausschließlich den Preis pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. In diesem Preis sind auch alle wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Preis, wie z.B. Lage, Zustand, Größe, Baujahr u.dgl. berücksichtigt.

## 6.2 Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top W 4

Die Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 kann nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, weil auf der Liegenschaft bzw. in der Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft genügend vergleichbare Transaktionen von Wohnungen stattgefunden haben, deren Verkaufspreise an den Bewertungsstichtag angepasst werden können.

### 6.2.1 Auswahl der Vergleichsobjekte

Die zum Vergleich herangezogenen und nachfolgend angeführten Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in der Umgebung zur bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 erzielt worden (9 Objekte liegen in einer Entfernung Luftlinie zwischen 0 m und 80 m; 1 Objekt liegt Luftlinie ca. 500 m entfernt).

Von den insgesamt 10 Vergleichsobjekten liegen 4 Objekte auf der Liegenschaft EZ 1100 bzw. 9 Objekte in einer Entfernung von 0 m bis 80 m.

In einigen Vergleichstransaktionen (Objekte 1, 2, 8) ist auch ein Autoabstellplatz im Kaufpreis enthalten. Weil der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 kein Autoabstellplatz zugeordnet ist und der Verkehrswert der Garage Top G 16 eigens ermittelt wird, wird vom jeweiligen Gesamtver-

---

<sup>13</sup> Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, Wien 2014, S. 174 f

<sup>14</sup> Hrsg.: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

<sup>15</sup> Hrsg. prochecked Immobilien OG, Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck

kaufpreis der vorgenannten Vergleichsobjekte ein Pauschalpreis abgezogen, dessen Höhe vom Kaufvertragsdatum abhängig ist.

Folgende Vergleichstransaktionen (Kaufpreise ohne Abstellplätze) werden für die Verkehrswertberechnung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W 4 herangezogen:

Nr.	KV-Datum	Liegenschaftsdaten	Kaufpreis	Nutzfläche	m <sup>2</sup> -Preis
1	07.03.2017	Siemensstraße 26/3.7, 6063 Rum	€ 212 000,00	62,00 m <sup>2</sup>	€ 3 419,35
2	28.05.2018	Siemensstraße 26/3.5, 6063 Rum	€ 165 000,00	44,12 m <sup>2</sup>	€ 3 739,80
3	09.05.2019	Kugelfangweg 17/64, 6063 Rum	€ 300 000,00	76,42 m <sup>2</sup>	€ 3 925,67
4	31.10.2019	Kugelfangweg 21/45, 6063 Rum	€ 245 000,00	60,20 m <sup>2</sup>	€ 4 069,77
5	27.05.2020	Kugelfangweg 21/57, 6063 Rum	€ 165 000,00	42,30 m <sup>2</sup>	€ 3 900,71
6	20.04.2021	Kugelfangweg 21/57, 6063 Rum	€ 250 000,00	42,30 m <sup>2</sup>	€ 5 910,17
7	20.01.2022	Kugelfangweg 17/64, 6063 Rum	€ 385 000,00	76,42 m <sup>2</sup>	€ 5 037,95
8	03.06.2022	Neubaustraße 5/11, 6063 Rum	€ 367 000,00	71,15 m <sup>2</sup>	€ 5 158,12
9	05.01.2023	Kugelfangweg 17/42, 6063 Rum	€ 180 000,00	42,30 m <sup>2</sup>	€ 4 255,32
10	05.06.2023	Kugelfangweg 17/50, 6063 Rum	€ 230 000,00	60,20 m <sup>2</sup>	€ 3 820,60

Tabelle 2: Vergleichsobjekte - Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen und in der vorigen Tabelle abgebildeten Vergleichsobjekte haben folgende Lage:

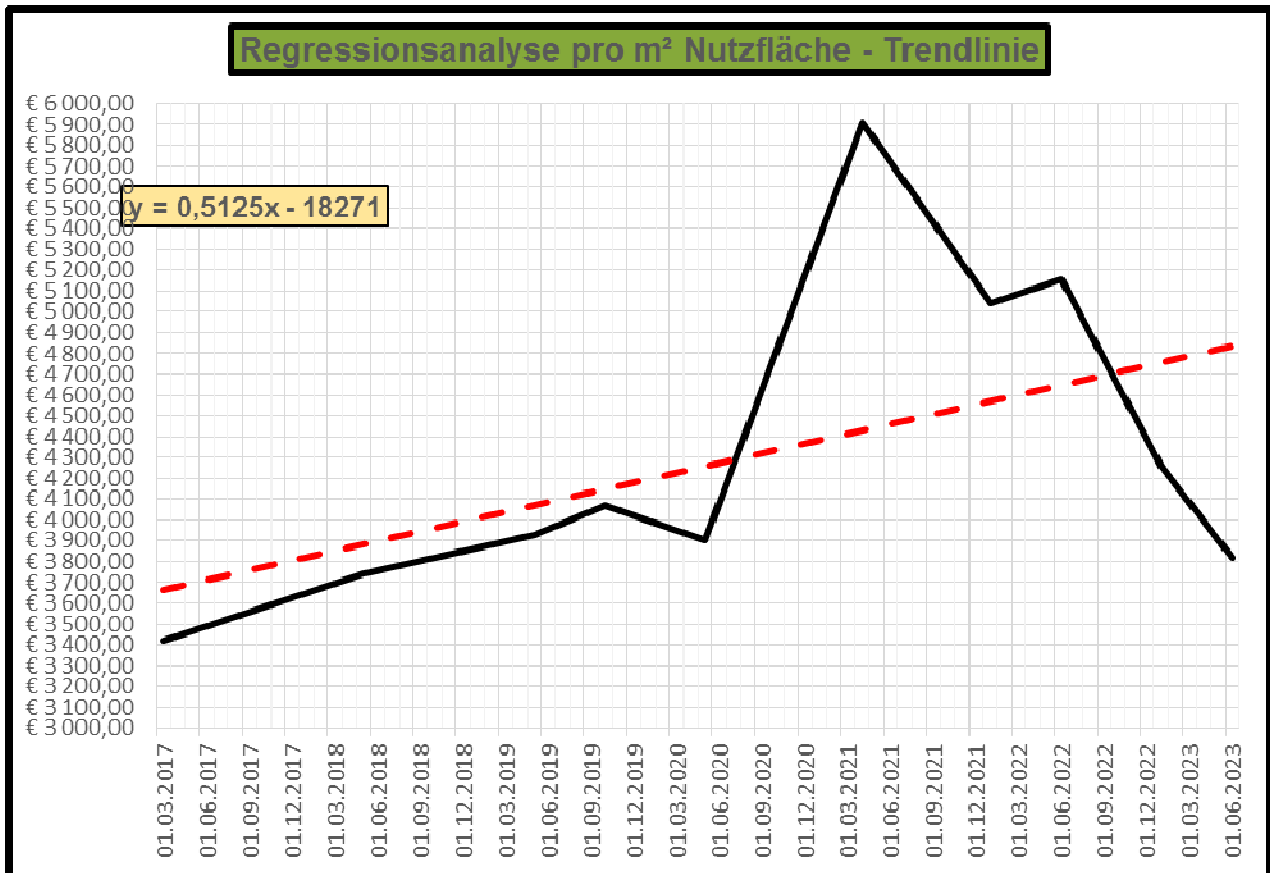


Abbildung 10: Lage der Vergleichsobjekte<sup>16</sup>

Auf Grund der in der vorigen Tabelle angeführten Vergleichswohnungen und der berechneten Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ohne Abstellplatz wird in Excel mit einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie ermittelt und daraus der Preis pro m<sup>2</sup>

<sup>16</sup> Quelle: Immovaluation der IMMOUnited GmbH

Wohnnutzfläche zum Bewertungsstichtag 19.10.2022 (Todesstag Frau Rosenstatter) berechnet. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ( $y = 0,5125x - 18271$ ) ergibt sich zum Bewertungsstichtag (19.10.2022) ein Wert von **€ 4.716,16** pro m<sup>2</sup> der Wohnnutzfläche.

Nach Meinung des Sachverständigen sind noch verschiedene wertrelevante Umstände bei der Festsetzung des Preises für die Verkehrswertermittlung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgehend vom vorhin ermittelten Preis zu berücksichtigen.

Folgende wertrelevante Umstände werden durch Zu- bzw. Abschläge wie folgt berücksichtigt:

<b>Preis Regressionsanalyse</b>	<b>€ 4.716,16</b>
Abschlag kleinere Nutzfläche als im Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 ausgewiesen (-4,00%)	-€ 188,65
auch Ostausrichtung, Stockwerkslage (-2,50%)	-€ 117,90
<b>Preis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>€ 4.409,61</b>

Auf Grund der vorigen Ausführungen und der angesetzten Abschläge wird **€ 4.409,61** pro m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.

## 6.2.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung

In der gegenständlichen Wertermittlung sind nach Meinung des Sachverständigen keine sonstige wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen, weil verschiedene wertrelevanten Einflüsse auf den Verkehrswert durch Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden.

Schließlich ist in einem letzten Schritt gemäß ÖNORM B-1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Weil der Ermittlung des Preises pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Bewertungsstichtag nur Markttransaktionen zu Grunde liegen, entspricht der ermittelte Preis den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt auch unter Berücksichtigung des bei der Befundaufnahme bestehenden Wohnungszustandes.

In der gegenständlichen Verkehrswertermittlung ist eine Marktanpassung auf Grund der für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichsobjekte, der vorigen Ausführungen, der Lage und Ausrichtung der Wohnung, der Lage des Wohnhauses und der Markteinschätzung des Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht erforderlich.

## 6.2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 4

Auf Grund des aus den ausgewählten Vergleichsobjekten ermittelten Preises pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, der angesetzten Abschläge für wertbeeinflussende Umstände und der Nutzfläche laut Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 (siehe Pkt. 5.7, Tabelle 1) lässt sich der Verkehrswert der Wohnung Top W 4 im Haus 6063 Rum, Kugelfangweg 19 zum Bewertungsstichtag 19.10.2022 wie folgt berechnen:

<b>Verkehrswert Wohnung Top W 4 - EZ 1100 GB 81014 Rum</b>	
Wohnnutzfläche laut Tabelle 1 (siehe Pkt. 5.7)	71,94 m <sup>2</sup>
Preis p. m <sup>2</sup> Nutzfläche (siehe Pkt. 6.2.1)	€ 4 409,61
<b>Verkehrswert Wohnung Top W 4</b>	<b>€ 317 227,34</b>
<b>Verkehrswert Wohnung Top W 4 gerundet</b>	<b>€ 317 000,00</b>

Tabelle 3: Verkehrswert Wohnung Top W 4

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

## 6.2.4 Zubehör Wohnung Top W 4

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Ortsaugenschein als Zubehör eine Einbauküche vorhanden war, die von SV Sonja Gasser bewertet wird.

### 6.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Garage Top G 16

Auf der Liegenschaft wurden verschiedene Garagen verkauft. Zum Beispiel wurden die Garage 4, die Garage 12 und die Garage 13 um einen Kaufpreis von € 20.000,00, € 18.000,00 und € 25.000,00 verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche betrug gerundet € 1.300,00. Weil auch eine Garage nach dem Bewertungsstichtag verkauft wurde und unter Berücksichtigung, dass die Garage G 16 etwas kleiner ist als die im Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969 ausgewiesene Nutzfläche (siehe Pkt. 5.7, Tabelle 1) wird für die Ermittlung des Verkehrswertes ein Wert von € 1.250,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in Ansatz gebracht.

Auf Grund der vorigen Ausführungen und der Nutzfläche der Garage Top G 16 laut Beschluss des BG Hall (siehe Pkt. 5.7, Tabelle 1) lässt sich der Verkehrswert der Garage Top G 16 Haus 6063 Rum, Kugelfangweg 19 zum Bewertungsstichtag 19.10.2022 wie folgt berechnen:

Verkehrswert Garage Top G 16 - EZ 1100 GB 81014 Rum	
Nutzfläche laut Tabelle 1 (siehe Pkt. 5.7)	16,20 m <sup>2</sup>
Preis p. m <sup>2</sup> Nutzfläche (siehe Pkt. 6.2.1)	€ 1 250,00
<b>Verkehrswert Garage Top G 16</b>	<b>€ 20 250,00</b>
<b>Verkehrswert Garage Top G 16 gerundet</b>	<b>€ 20 000,00</b>

Tabelle 4: Verkehrswert Garage Top G 16

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### 6.4 Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem Grundbuch ersichtliche, noch nicht bei der Bewertung berücksichtigte wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

## 7 Gutachten

---

Der **Verkehrswert** der 810/55910-tel Anteile (B-LNR 153) verbunden mit Wohnungseigentum an der **Wohnung Top W 4 (EZ 1100 Grundbuch 81014 Rum)** in **6063 Rum, Kugelfangweg 19** beträgt zum Bewertungsstichtag 19.10.2022

**€ 317.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertsiebzehntausend**)

Der **Verkehrswert** der 100/55910-tel Anteile (B-LNR 152) verbunden mit Wohnungseigentum an der **Garage Top G 16 (EZ 1100 Grundbuch 81014 Rum)** in **6063 Rum, Kugelfangweg 19** beträgt zum Bewertungsstichtag 19.10.2022

**€ 20.000,00**

(in Worten: **Euro zwanzigtausend**)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz  
Baumkirchen, am 14.12.2023



## 8 Beilagenverzeichnis

---

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 12.12.2023
- Beilage 2: Bescheid zur baubehördlichen Genehmigung eines Wohnhauses vom 02.06.1970, Zl. 539/4-1970; Baubeschreibung vom 19.12.1968; Lageplan
- Beilage 3: Bescheid zur Benützungsbewilligung vom 22.08.1974, Zl. 796/2-1974
- Beilage 4: Übersichtsplan Erd- und Kellergeschoß mit Wohnung Top W 4 und Garage Top G 16, aktualisierter Grundrissplan der Wohnung Top W 4
- Beilage 5: Auszug aus dem Beschluss des BG Hall vom 30.10.1969; Festsetzung Jahresmietwerte; Beschluss des BG Hall vom 23.10.1972, Festsetzung der Jahresmietwerte für die Garagen
- Beilage 6: Kauf und Wohnungseigentumsvertrag vom 05.08.1975
- Beilage 7: Unterlagen der Hausverwaltung GHS: Jahresabrechnung 2020 und 2021, Vorschreibung 2023, Vorausschau 2023; Niederschrift Eigentümerversammlung 25.06.2019; Email vom 07.09.2023-Hausverwaltung GHS-Beantwortung von Fragen, Angabe Höhe Rücklage
- Beilage 8: Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 26.11.1976 (C-LNr 27, A2-LNr. 1), der Löschungserklärung 27.07.1988 (C-LNr. 27), dem Kaufvertrag vom 01.02.1977 (A2-LNr. 2, A2-LNr. 3, C-LNr. 28, C-LNr. 29), dem Dienstbarkeitsvertrag vom 04.05.1972 (C-LNr. 6) und dem Dienstbarkeitsvertrag vom 25.04.1974 (C-LNr. 7)
- Beilage 9: Energieausweis vom 08.07.2020
- Beilage 10: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rum
- Beilage 11: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde Rum; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus