

Alfred Ammann

Gerichtlicher Sachverständiger
für das Wohnungseigentum

Innsbruck, Brennerstraße 6 b, Tel. 20 55 84

Innsbruck, am 9.12.1983

Betrifft:

G U T A C H T E N

zur Abänderung der Nutzwerte für das Wohn- und
Geschäftshaus "Tirolerhof" in Mils, Kirchstraße
infolge Planänderung (Neufestsetzung).

I. B e f u n d :

Der Gasthof "Tirolerhof" in Mils wurde zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgestaltet.

Die Lage im Zentrum von Mils ist hervorragens zur Unterbringung von Bank, Cafe und Ordination im Parterre geeignet; die Wohnlage wegen des relativ geringen Verkehrsaufkommens als gut zu bezeichnen.

II. G u t a c h t e n :

Nutzwert

C A F E :

Windfang	4.08 m2	
Cafe	46.95 m2	
Küche	7.08 m2	
Vorraum	2.15 m2	
WC	1.19 m2	
Garderobe	1.43 m2	
Lager	6.48 m2	
Vorraum	3.06 m2	
WC - D	10.06 m2	
WC - H	<u>8.45 m2</u>	
Nutzfläche	90.93 m2	142
(Zuschlag 100 % bei Geschäfts- räumen)		
1 Abstellraum im Keller	8.80 m2	2
		<hr/>

144

Nutzwert

Top 8

bestehend aus:

Vorraum	11.04 m2
Küche	10.21 m2 ✓
Wohnraum	21.38 m2 ✓
Bad	5.96 m2 ✓
WC	1.89 m2
Elternzimmer	17.20 m2
Kinderzimmer	<u>15.87 m2</u> ✓
Nutzfläche	83.55 m2

(Abzug Dachschrägen in
2 Räumen) 5 %

79

Zuschlag für Balkon 10.30 m2
(15 %)

2

Zubehör:

1 Keller Nr. 8	8.50 m2	<u>2</u>	83
----------------	---------	----------	----

Top 9

bestehend aus:

Diele	7.48 m2 .
Küche	8.21 m2 ,
WC	1.84 m2 ,
Wohnraum	21.70 m2 ,

im Dachgeschoß:

1 Dusche	4.52 m2 .
1 Zimmer	12.08 m2 ✓
Diele	15.17 m2
Kinderzimmer	9.06 m2 ✓
Kinderzimmer	12.65 m2 ,

Nutzwert

Zimmer	13.51 m2	✓	
Bad	6.08 m2	✓	
Elternzimmer	<u>17.25 m2</u>	✓	
Nutzfläche	129.55 m2		130
Zuschlag für:			
Terrasse	11.97 m2		
Balkon	18.57 m2	je 15 %	5
<u>Zubehör:</u>			
1 Keller Nr. 9	5.30 m2	✓	<u>1</u> 136

2 Garagen

Nr. 7		4
Nr. 8		5
8 Autoabstellplätze im Freien je 10 m2		zus. 16
Nr. 1-6,9,10 , je 2 Punkte		<u> </u>

GESAMTNUTZWERT 1211

=====

III. B e g r ü n d u n g :

Hiezu wird auf die Begründung im Erstgutachten vom 11.8.1983 verwiesen, die auch für diese Abänderung voll gültig bleibt.

Die Garagen und Autoabstellplätze wurden mit ca. 30 %, letztere mit 15 % ihrer Fläche bewertet; die Keller mit 20 % ihrer Fläche.

Den Geschäftsräumen wurde ein Zuschlag von 100 % zu ihrer Gesamtfläche gegeben, weil die Verwendung und Zweckbestimmung dies nach den allgemein üblichen Richtlinien erfordert (die Räume werden intensiver von mehr Personen mit Gewinn genutzt, als Wohnungen).

Die allgemeine Geschäftslage ist als sehr gut zu bezeichnen, liegt das zu bewertende Objekt doch im Zentrum von Mils an der Durchzugsstraße nach Hochmils, sodaß diese Stelle täglich von vielen Personen passiert wird.

Ein Zuschlag von 100 % ist hier bei den reinen Geschäftsräumen, ohne Lager, Archiv usw. angemessen.

Die Neubewertung war infolge umfangreicher Planänderungen notwendig geworden, wobei der Einfachheit halber die Nutzwerte für das ganze Objekt berechnet wurden.

Alfred Ammann

Alfred Ammann
gerichtl. beeideter Sachverständiger
für das Wohnungseigentum