

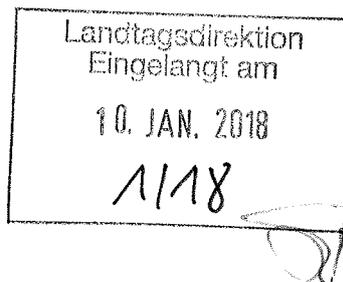


Amtssigniert. SID2018011052242
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung

Justizariat

Landtag
Landtagsdirektion
im ELAK an: Landtagsdirektion



HR Dr. Paul Meyer

Telefon 0512/508-2281

Fax 0512/508-742285

justizariat@tirol.gv.at

DVR:0059463

**Regierungsbeschluss "Verkauf der Wohnung Innrain 103/TOP 50, 6020 Innsbruck,
an Herrn Franz/ Frau Nadine Schwab"**

Geschäftszahl JUS-R-24001/40-2018

Innsbruck, 10.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage wird der Beschluss der Tiroler Landesregierung vom 09.01.2018 betreffend Verkauf der Wohnung Innrain 103/ TOP 50, 6020 Innsbruck, an Herrn Franz/Frau Nadine Schwab samt Beilage (Bewertungsgutachten), mit der Bitte um Zustimmung durch den Tiroler Landtag übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Paul Meyer

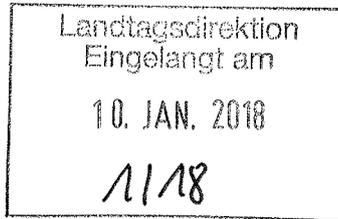
Ergeht an:

Landtag, Landtagsdirektion, im ELAK an: Landtagsdirektion

Zur Kenntnis an:

Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Budgetwesen, im ELAK an: Abt Finanzen u. Sg Budgetwesen

Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung, im ELAK an: Sg Liegenschaftsverwaltung



Amt der Tiroler Landesregierung

Justizariat

Verkauf der Wohnung Innrain 103/ TOP 50, 6020 Innsbruck, an Herrn Franz/ Frau Nadine Schwab

REGIERUNGSANTRAG

Geschäftszahl R-24001/39-2018

Innsbruck, 03.01.2018

Vorgetragen in der Sitzung der Landesregierung am 09. Jan. 2018

unter dem Vorsitz des

Landeshauptmannes **Günther Platter**

Anwesend:

Landeshauptmannstellvertreter **ÖR Josef Geisler**

Landeshauptmannstellvertreterin **Mag.^a Ingrid Felipe Saint Hilaire**

Landesrätin **Dr.ⁱⁿ Christine Baur**

Landesrätin **Dr.ⁱⁿ Beate Palfrader**

Landesrat **Dr. Bernhard Tilg**

Landesrat **Mag. Johannes Tratter**

Landesrätin **KRⁱⁿ Patrizia Zoller-Frischauf**

Landesamtsdirektor **Dr. Josef Liener**

Schriftführer: Dr. Herbert Forster

Antrag **angenommen**

10. JAN. 2018

1/18

LH Günther Platter

JUS-R-24001/39-2018

Verkauf der Wohnung Innrain 103/ TOP 50, 6020 Innsbruck, an **Herrn Franz/ Frau Nadine Schwab**

A n t r a g

Die Tiroler Landesregierung stimmt dem Verkauf der landeseigenen Wohnung Top 50, im 9. Stock des Wohnhauses Innrain 103, 6020 Innsbruck, mit 79/6064 Anteilen an der Liegenschaft in EZ 149, KG 81136 Wilten, um den Gesamtkaufpreis von **EUR 245.000,--** (in Worten EUR zweihundertfünfundvierzigtausend) an **Herrn Franz /Frau Nadine Schwab**, vertreten durch Herrn Mag. Reinhard Ster, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 19/4.OG, zu.

Die Abwicklung der zivilrechtlichen Rechtsgeschäfte erfolgt durch die Abteilung Justizariat.

Die Genehmigung des Tiroler Landtages ist einzuholen.

B e g r ü n d u n g



1.) ALLGEMEINES:

Die Wohnung befindet sich seit 1975 im Eigentum des Landes Tirol und wurde durchgehend als Naturalwohnung genutzt. Zuletzt wurde sie von einem Landesbediensteten bis Ende Dezember 2017 bewohnt. Die Wohnungsvergütung errechnete sich gemäß Verordnung der Tiroler Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes Tirol, LGBl. Nr. 61/2010, auf monatlich EUR 279,60 (exkl. Betriebs- und Heizkosten). Die Betriebskosten betragen letztlich EUR 128,16; die Heizkosten EUR 30,37 und wurden ebenfalls entsprechend der Verordnung der Tiroler Landesregierung über die Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen zu überwält.

Bislang schienen für die konkrete Wohnung keine längeren Leerstände im Rahmen eines Mieterwechsels auf. Die Wohnung ist in letzter Zeit aufgrund ihrer Lage an der Kreuzung Holzhammerbrücke und der damit verbundenen Lärmbelästigung bei den Bediensteten immer auf mäßiges Interesse gestoßen.

Die gegenständliche Wohnung ist die einzige im Eigentum des Landes Tirol stehende Wohnung in diesem Objekt; der diesbezügliche Kaufvertrag datiert vom 22.05.1975. Aufgrund der im Jahre 1992, faktisch 1996, eingeführten Zehnjahresbefristung bei Naturalwohnungszuweisungen an Bedienstete des Landes Tirol kommen zwischenzeitlich immer mehr Wohnungen aus der Vermietung zurück und können somit den Bediensteten des Landes Tirol neuerlich zur Vergabe angeboten werden. Die Wartezeit für die Zuteilung einer Naturalwohnung hat sich daher verkürzt, sodass die gegenständliche Wohnung zum Verkauf angeboten werden konnte. Einzelne im Eigentum des Landes Tirol stehende

Naturalwohnungen in Mehrparteienhäusern finden sich nur mehr in Lienz, Reutte und Wien. Die Verwaltung und Erhaltung solcher Naturalwohnungen erscheint nicht immer wirtschaftlich. Zur konkreten Liegenschaft wurde im Bericht des Landesrechnungshofes vom 16.01.2013 eine Rentabilität von 38,8 % festgestellt. Auch aus diesem Grunde wird einer Veräußerung nähergetreten.

2.) SCHÄTZGUTACHTEN:

Der amtliche Schätzer der Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten in der Landesbaudirektion wurde mit einer Gutachtenserstellung beauftragt. Auf Grund der Bewertungsgrundlagen Techn. Art (Grundbuch, Lageplan, Kataster, Flächenwidmung, Bebauungsplan, etc...), der Beschreibung der Liegenschaft (Befund lt. Grundbuch, Lage/Umgebung, Maße, Form und Topografie, Bebauung, Gefahrenzonen, Kontamination, etc...), der Ver- und Entsorgung, der Verkehrsverhältnisse/Parkplatzsituation, Nutzung, Bestandverhältnisse, Hausverwaltung sowie der Beschreibung des Gebäudes selbst (Allg., Konstruktion und Aufbau, Grundriss, Nutzflächen, Raumaufteilungen und Ausstattung, Inventar, Bauzustand, Energieausweis, Außenanlagen) wurde in einem Vergleichsverfahren nach § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz ein Gutachten erstellt, wonach der Verkehrswert der Liegenschaft selbst mit EUR 3.300,--/m², sohin bei 72,30 m² auf gerundet **EUR 239.000,--**, ermittelt wurde. Diese Kalkulation ist angemessen.

Das Gutachten des Amtssachverständigen Ing. Manfred Vouk vom 05.05.2017, GZL: BAPO-4101-A/217-2016, wird als integraler Bestandteil diesem Regierungsantrag angeschlossen (Beilage 1).

Da im Schätzgutachten die Küche nicht enthalten ist, kann der Zeitwert bei den vom letzten Nutzer hierfür getätigten Investitionen nicht berücksichtigt werden. Wohl jedoch wurden Boiler und Badewanne im Jahr 2009 erneuert. Bei einer mittleren Nutzungsdauer von 20 Jahren beträgt der Zeitwert linear rund **EUR 670,--**. Dieser Betrag ist dem Letztnutzer noch durch das Land Tirol zu ersetzen.

3.) AUSSCHREIBUNG:

Es wurde eine Interessentensuche durchgeführt. Bekanntmachungen erfolgten nicht nur im Boten für Tirol, sondern auch in der Tiroler Tageszeitung und in den Bezirksblättern. Zudem wurden interessierte Makler vom Verkauf informiert. Die eingegangenen Angebote und die Entscheidung für das beste Angebot wurden im Akt nachprüfbar dokumentiert. Der Verkauf erfolgt daher ausschließlich nach objektiven Kriterien.

4.) INTERESSENTEN/ANBOTE:

Insgesamt haben sich vier Personen für den Erwerb der Liegenschaft interessiert. Eine einzige Person hat ein konkretes Anbot gelegt, das mit **EURO 245.000,--** deutlich über dem Schätzpreis lag und daher die Entscheidung hierfür erleichterte. Diese Person war durch einen Anwalt, nämlich Herrn Mag. Reinhard Ster, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 19/4.OG, rechtsfreundlich vertreten und wurden der Behörde erst zum Übergabezeitpunkt die Namen der Käufer bekannt. Den Zuschlag erhielt somit das einzige (und beste) Angebot.

5.) VERTRAGSGESTALTUNG:

Mit der Abwicklung der erforderlichen zivilrechtlichen Rechtsgeschäfte wird die Abteilung Justizariat beauftragt.

Der Vertrag wird durch das Land Tirol errichtet. Sämtliche Abgaben, Steuern, Kosten und Gebühren, incl. IMMOEST, trägt der Käufer. Die Überwälzung dieser Steuer ist rechtlich zulässig und wurde mit dem Rechtsanwalt auch eine Überwälzung derselben ausdrücklich vereinbart.

6.) GENEHMIGUNG durch den Tiroler Landtag:

Aufgrund des Verkaufswertes der Liegenschaft von insgesamt EUR 245.000,-- ist im Sinne des Art. 62 Abs. 1 lit. c der Tiroler Landesordnung 1989 (i. V. mit dem Beschluss des Tiroler Landtages vom 15.12.2016 über den Landesvoranschlag für das Jahr 2018 sowie Umsetzung des Stabilitätspaktes 2012) die Genehmigung der Tiroler Landtages einzuholen.

7.) ZUSAMMENFASSUNG:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Verkauf an den (trotz erfolgter Ausschreibung) letztlich einzigen Interessenten um den genannten Preis als durchaus marktkonform angesehen werden kann. Der zu erzielende Preis für die abgewohnte Wohnung in dieser Lage ist auch unter Zugrundelegung des exakten Schätzgutachtens des Amtssachverständigen der Baupolizei als angemessen zu beurteilen. Auch sind bei einem Verkauf einer im Eigentum des Landes Tirol stehenden Wohnung im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung die Entscheidungsträger verpflichtet, die im Interesse des Landes Tirol bestmöglichen Bedingungen auszuhandeln.

Innsbruck, am 03.01.2018

HR Dr. Paul Meyer
(Abteilung Justizariat)



ANLAGE:

Beilage 1: Schätzgutachten



Landtagsdirektion
Eingelangt am

10. JAN. 2018

Amt der Tiroler Landesregierung
Gruppe Bau und Technik

Baupolizei

Ing. Manfred Vouk

Telefon 0512/508-4143

Fax 0512/508-4115

baupolizei@tirol.gv.at

DVR:0059463

Abteilung Justizariat
zH Herrn Dr. Paul Meyer

Geschäftszahl BAPO-4101-A/217-2016

Innsbruck, 05.05.2017

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Liegenschaft: **Wohnung Top 50**
79/6064 Anteile
Eigentümer: **Land Tirol**
Gst.: **1093/1, 1093/13 u. 1093/14**
EZ.: **149**
Adresse: **Innrain 103, 6020 Innsbruck**
KG: **81136 WILTEN**



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	Seite
1. Auftrag	3
2. Bewertungszweck, Umfang	3
3. Bewertungsstichtag	3
4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
5. Rechtsvorschriften	3-4
6. Erklärung des Sachverständigen	4
II. Befund - Beschreibung der Liegenschaft	
1. Gutsbestand (A1-Blatt)	5
2. Dingliche Rechte (A2-Blatt)	5
3. Eigentümer (B-Blatt)	5
4. Dingliche Lasten (C-Blatt)	5-6
5. Lage / Umgebung	6
6. Maße und Form, Topographie	6-7
7. Flächenwidmung, Gefahrenzone, Kontamination	7
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Verkehrsverhältnisse/Parkplatzsituation	7
10. Nutzung/Bestandsverhältnisse/Hausverwaltung	8
11. Gebäudebeschreibung	8-12
12. Inventar/Zubehör	12
13. Energieausweis	13
14. Außenanlagen	13
III. Gutachten	
1. Allgemein	14
2. Bewertungsmethode	14
3. Ertragswert	14
4. Vergleichswert	14-15
5. Inventar/Zubehör	15
6. Verkehrswert	15

I. Allgemeines

1. Auftraggeber:

Abteilung Justizariat – Dr. Paul Meyer

2. Bewertungszweck / Umfang:

Bewertungszweck ist auftragsgemäß die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top 50, im 9. Stock des Wohnhauses Innrain 103, mit 79/6064 Anteilen an der Liegenschaft in EZ 149, KG 81136 Wilten, im Eigentum des Landes Tirol als Grundlage für den Verkauf der Liegenschaft. Jede andere Verwendung des Gutachtens wird ausgeschlossen.

3. Bewertungsstichtag:

Datum des Ortsaugenscheines - 21.12.2016

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug

Lageplan TIRIS

Grundriss Wohnung

Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Kaufpreissammlung

Örtliche Besichtigung vom 21.12.2016 – 14:00Uhr

Anwesende: Hr. Mag. Treyer (Mieter der Naturalwohnung)

Ing. Manfred Vouk (ASV)

Informationen Stadtmagistrat

Bewertungsliteratur

5. Rechtsvorschriften:

Liegenschaftsbewertungsgesetz

§ 2 Bewertungsgrundsatz

- 1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsvorschrift nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- 2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- 3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

§ 3 Allgemeine Regeln für die Bewertung

- 1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- 2) Wenn es zu vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- 3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn

eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögensrechtliche Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögensrechtliche Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

- 4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

§ 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- 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.

6. Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt, dass er fremd zu den Parteien ist und nachstehendes Gutachten unter Berücksichtigung aller ihm bekannten Umstände gemäß dem abgelegten Sachverständigeneid nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet hat.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit(en) sowie von Grund und Boden erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen sowie dem Ortsaugenschein.

Beim Ortsaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen von Geräten, haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen und Einrichtungen vorgenommen.

Mündliche Angaben von den Beteiligten bzw. von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Der Gutachter vertraut auf das Publizitätsprinzip des Grundbuches und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

II. Befund - Beschreibung der Liegenschaft:

1. Gutsbestand (A1-Blatt):

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91136 Wilten
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 149

Letzte TZ 12753/2016

Hinsichtlich BLNR 1 ist kein Wohnungseigentum begründet

TEILWEISE WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1093/1	Gärten(10)	2081	
1093/13	Gärten(10)	* 38	
1093/14	Bauf.(10)	* 641	Innrain 103
GESAMTFLÄCHE		2760	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2. Dingliche Rechte (A2-Blatt):

***** A2 *****

1 a 1728/1973 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 1093/1 1093/13
1093/14
2 a 6829/1973 Superädifikat auf Gst 1093/13
8 a gelöscht

Bei diesem Superädifikat, das mit einem Anmeldebogen eingetragen wurde, handelt es sich um eine Transformatorenstation der Stadtwerke Innsbruck.

3. Eigentümer (B-Blatt):

61 ANTEIL: 79/6064

Land Tirol (Landesliegenschaften)

ADR: Abt. Justizariat, Eduard Wallnöfer Platz 3, Innsbruck 6020

a 5060/1968 Wohnungseigentum an W 2 IX. Stock

c 6302/1975 Kaufvertrag 1975-05-22 Eigentumsrecht

4. Dingliche Lasten (C-Blatt):

3 a 2877/1964

DIENSTBARKEIT der Errichtung einer Transformatorenstation
auf Gst 1093/1 für Stadt Innsbruck

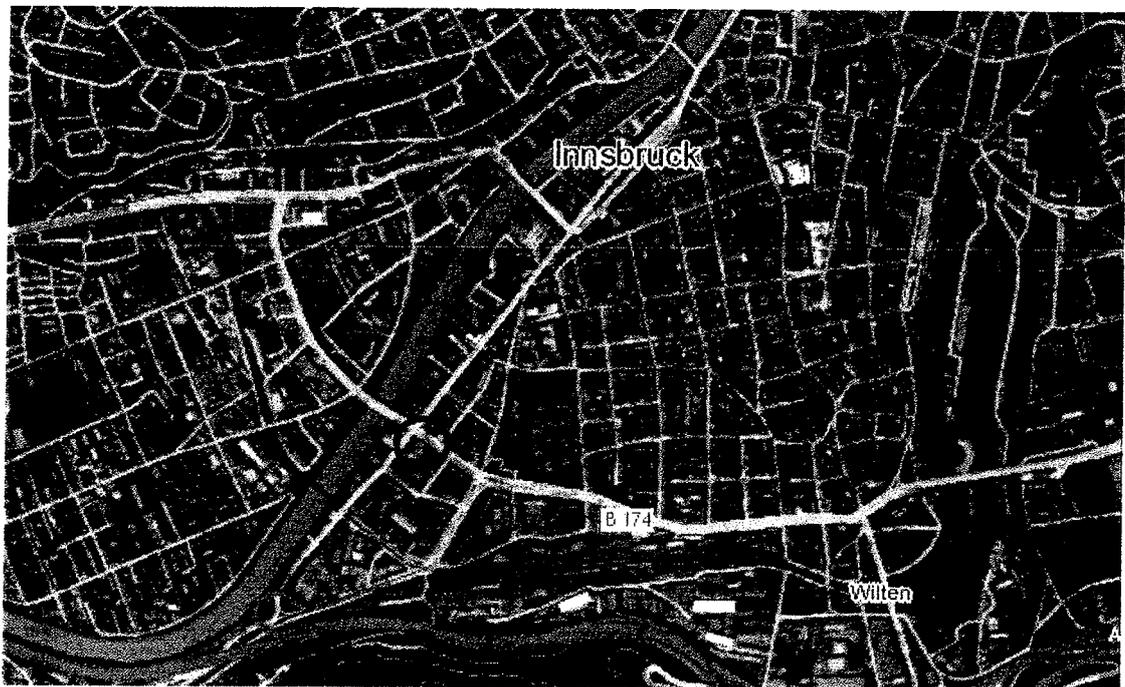
Mit TZ 6829/1973 wurde für die mit dieser unentgeltlichen Dienstbarkeit belastete Tfl. aus 1093/1 das Gst. 1093/13 neu gebildet und als Superädifikat bezeichnet. (siehe A2-Blatt). Dieses Superädifikat ist für die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes nicht relevant.

Im Grundbuch sind in EZ 149 hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteiles lfd. Nr. 61 keine weiteren Lasten eingetragen. Außerbücherliche Lasten sind nicht bekannt.

5. Lage/Umgebung:

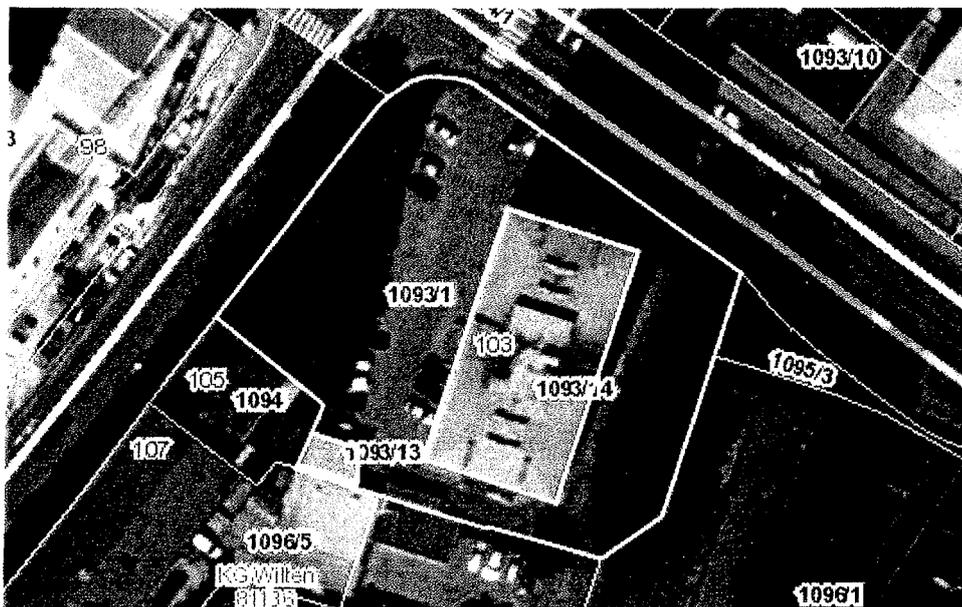
Die Wohnungseigentumsanlage liegt an der stark frequentierten Kreuzung des Innrains (L11) mit der Holzhammerstraße (B174) im Nahbereich der Holzhammerbrücke. Richtung Süden/Südwesten grenzen Grundstücke mit lockerer, mehrgeschossiger Bebauung an. Richtung Nordwesten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich das Ausbildungszentrum West. Nördlich, über der Kreuzung, befindet sich das Fernheizwerk sowie daran anschließend das CCB – Centrum für Chemie und Biomedizin.

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Maria-Theresien-Straße) beträgt rd. 1,3km, zum Hauptbahnhof 1,7km und zur Klinik und Universität 0,6km.



6. Maße und Form, Topographie:

Die Gste. 1093/1, 1093/13, 1093/14 haben zusammen eine polygonale Form mit einer mittleren Länge von rd. 55m, einer mittleren Breite von rd. 50m und einer Gesamtfläche lt. Grundbuch von 2.760m². Die verbaute Fläche beträgt 641m². Die Grundstücke sind überwiegend eben. Das Eingangsniveau, der Vorplatz und der sonstige Umgebungsgrund liegen ca. 0,8 bis 1,0m über dem angrenzenden Straßenniveau. Der nordwestliche Bereich fällt zum Innrain hin ab.



7. Flächenwidmung, Bebauungsplan, Gefahrenzonen, Kontamination:

Im gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Innsbruck, WI – F15, sind die Grundstücke als Bauland – Gemischtes Wohngebiet gemäß § 38.2 TROG 2016 gewidmet.

Im Bebauungsplan WI-B11/1 sind für den Bereich die besondere Bauweiser sowie der oberste Punkt des Gebäudes mit einer absoluten Höhe über NN von höchstens 611,0m festgelegt. Die Straßenfluchtlinie verläuft an der Gehsteighinterkante, die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 5,0m parallel dazu.

Von der Liegenschaft liegt nur das ganz westliche Grundstückseck in einer Zone mit sehr niedriger Gefährdung, aufgrund der Höhenlage des Grundstückes von 80-100cm über dem angrenzenden Straßenniveau ist für das Objekt keine Gefährdung gegeben.

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Auch die örtliche Situation weist auf keine Kontamination hin.

8. Ver- und Entsorgung:

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom-, Telefon-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

9. Verkehrsverhältnisse/Parkplatzsituation:

Durch die unmittelbare Lage am Innrain ist die Liegenschaft verkehrsmäßig gut erschlossen. Es gibt auf dem Areal keine Tiefgarage, die vorhandenen PKW-Freistellplätze sind Allgemeinfläche im Sinne des WEG. Insgesamt stehen lt. Protokoll der Hausversammlung bei 60 Wohnungen 27 Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplatzproblematik wird durch ortsfremde Nutzer zusätzlich verschärft.

10. Nutzung/Bestandsverhältnisse/Hausverwaltung:

Beim Objekt handelt es sich um eine Wohnungseigentumsanlage. Die gegenständliche Wohnung des Landes Tirol wird derzeit als Naturalwohnung vermietet. Die Hausverwaltung wird von der TIGEWOSI durchgeführt. Die Wohnungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Betriebskosten, Heizung und Lift) betragen seit 1.1.2017 € 224,14/Monat brutto. Die Instandhaltungsrücklage zum Stichtag 12.12.2016 beträgt € 251.350,47.

11. Gebäudebeschreibung:

a) Allgemein:

Das gegenständliche Wohnhochhaus wurde von der TIGEWOSI in den Jahren 1960-1962 errichtet. Baubewilligung Jänner 1957. Benützungsbewilligung Juli 1962. Das Objekt besteht aus KG, EG (in dem sich Geschäftseinheiten befinden) und weiteren 10 Wohngeschossen. Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit Top 50 befindet sich im 9.OG, ist Richtung Nordwest/Nordost ausgerichtet und besteht aus Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon (5,46 m²) und einem Kellerabteil (2,70m²). Die Wohnnutzfläche beträgt 72,30 m².

b) Konstruktion/Ausbau:

Fundamente:	Streifen-Plattenfundamente
Wände:	Ziegelmauerwerk / Stahlbeton verputzt und geweißt (kein Vollwärmeschutz)
Decken:	Massivdecken
Wände innen:	Ziegelmauerwerk verputzt, geweißt
Stiegen:	Stahlbetonstiegen, Terrazzoplatten, Stahlgeländer
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion
Dacheindeckung:	Stahlblech verzinkt u. gestrichen
Dachentwässerung:	Stahlblech verzinkt u. gestrichen
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Stahlblechradiatoren
Elektroinstallationen:	einfach
Liftanlagen:	2 Lifte
Türen:	Stahlzargen mit Vollbau-/Glasfüllungstürblättern
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1996) Alu-Sohlbänke, Holzfensterbänke beschichtet

c) Nutzflächen - Bruttogrundflächen:

Raum	NFL
Vorraum/Gang	15,40
Küche	12,29
Wohnzimmer	23,91
Schlafzimmer	13,76
Bad	3,61
WC	1,90
Abstellraum	1,43
Summe WNFL	72,30
Balkon	5,46
Keller	2,70

d) Raumaufteilung - Ausstattung:

Vorraum/Gang:

Linoleumboden, Wände/Decke verputzt und gemalt, Elektroinstallationen unter Putz, Einbauschränk, Türsprechanlage

Küche:

Linoleumboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, E-Installationen, Einbauküche, Stahlblechradiator, Stahlzarge m. Glasfüllungstürblatt, Fenster/Balkontüre in Kunststoff

Wohnzimmer:

Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, 3-flügeliges Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Sonnenschutzrollos, Stahlblechradiator, Elektro-Unterputzinstallationen, Stahlzarge mit Vollbautürblatt

Schlafzimmer:

Linoleumboden, Wände und Decken verputzt und gemalt, Elektro-Unterputzinstallationen, Stahlblechradiatoren, Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Sonnenschutzrollos, Stahlzarge mit Vollbautürblatt

Bad:

Fliesenboden mit Gully, Wände bis ~1,70m verfliest sonst sowie Decke verputzt und gemalt, Badewanne mit Duschvorhang, Waschtisch, Elektroboiler, Elektro-Heizstrahler, Stahlzarge mit Vollbautürblatt, Elektroinstallationen einfach

WC:

Fliesenboden, Wände bis ~ 1,50m verfliest übriger Bereich sowie Decke verputzt und gemalt, Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, Stahlzarge m. Vollbautürblatt, Elektroinstallationen einfach

Abstellraum:

Linoleumboden, Wände u. Decke verputzt und gemalt, Stahlzarge m. Vollbautürblatt, Elektroinstallation

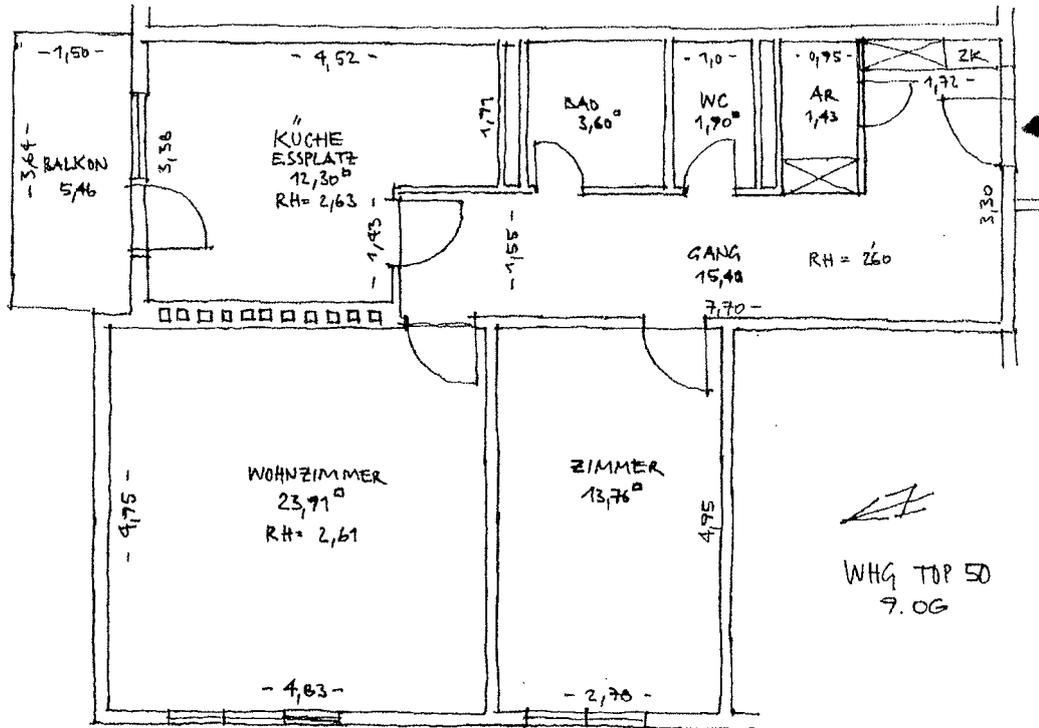
Balkon:

Fliesenboden, Stahlgeländer m. Max-Platten, Glastrennwand

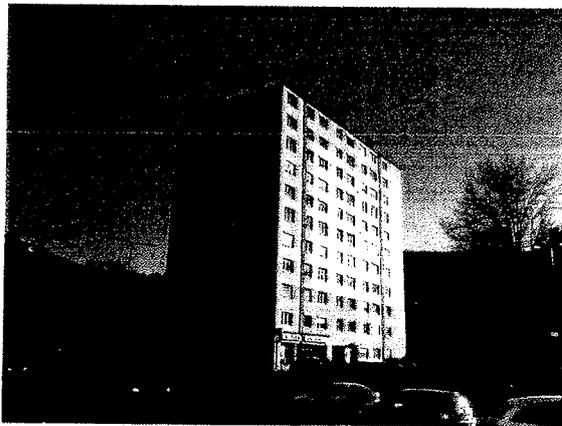
Abstellraum im Kellergeschoss:

Betonpflaster, Wände/Decke Sichtbeton bzw. Fertigteilelemente gestrichen, Lattenverschlag

e) Grundriss:



f) Fotodokumentation:



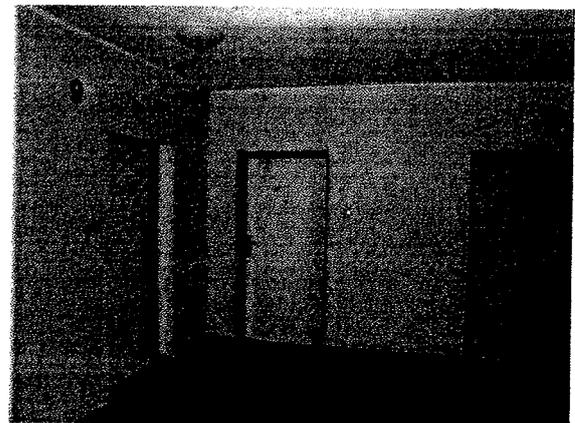
Ansicht Nordost-Nordwest



Ansicht Nordwest - Zugang



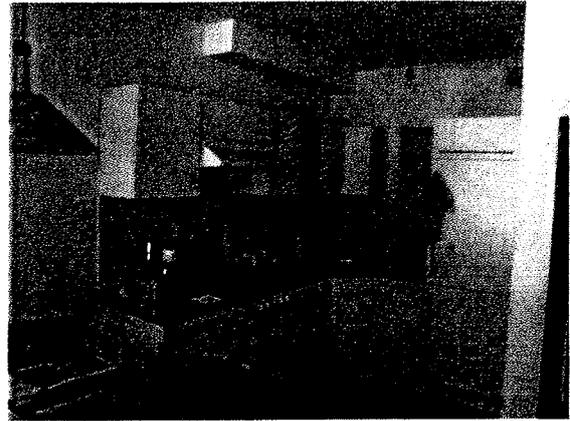
EG - Stiegenhaus



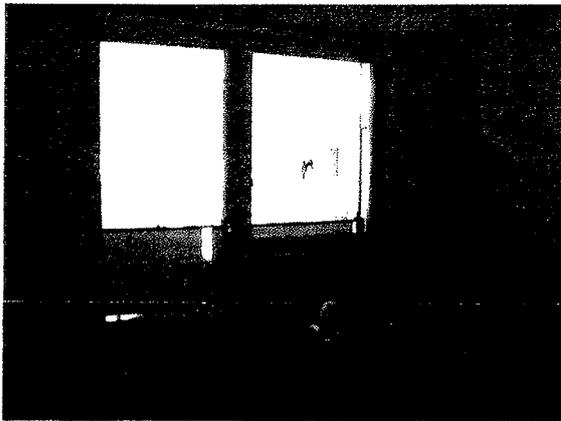
9. OG Stiegenhaus/Zugang Whg.



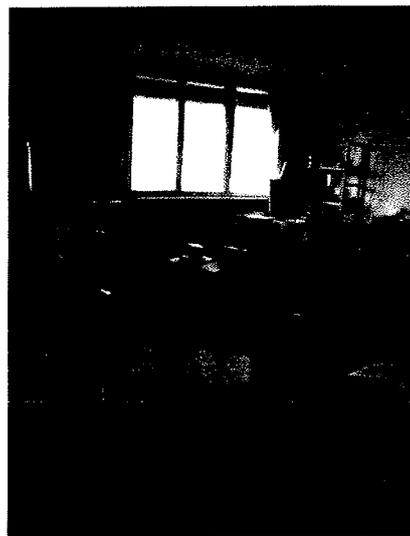
Gang/Vorraum



Küche



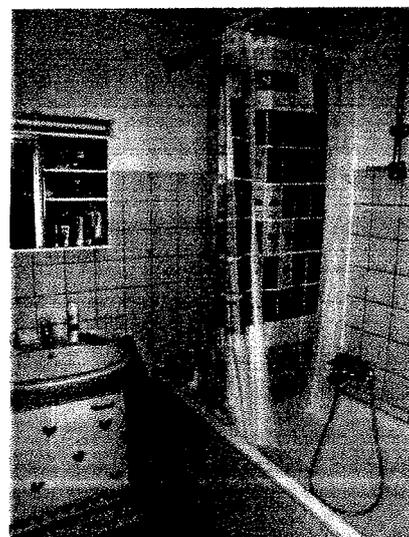
Küche



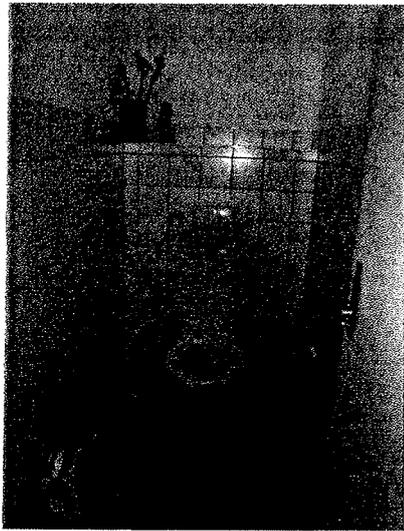
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



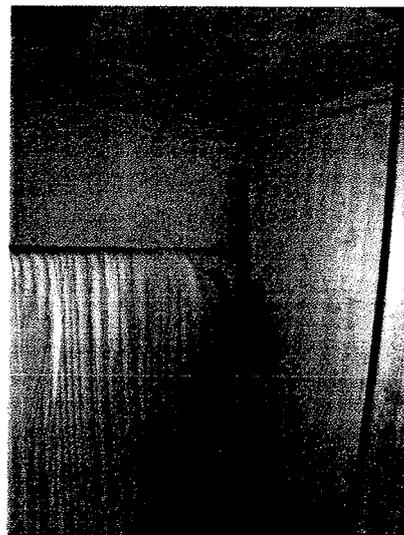
WC



Abstellraum



Balkon



Kellerabteil

g) Bauzustand - Instandhaltung:

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Fassade wurde 2007 saniert, durch unsachgemäß montierte Rollläden sind zwischenzeitlich wieder tlw. Farbabplatzungen an der Fassade entstanden. Durch Abgase entstandene Rostschäden am Blechdach wurden behoben und das Abgasrohr verlängert.

Die Absturzsicherung bei den Balkonen wurden erneuert und sämtliche Niete durch neue, langlebige Edelstahlniete ersetzt. Die Fenster wurden 1996 getauscht. Vor der Neuvermietung im Sept. 2000 wurden die Sanitären Anlagen in der Wohnung saniert.

12. Inventar/Zubehör:

Als fix eingebautes Inventar sind die Einbauküche und ein Waschtischunterschrank (Investition des derzeitigen Mieters) vorhanden. Als Zubehör ist ein Kellerabteil im Ausmaß von 2,70m² vorhanden.

13. Energieausweis:

Der Energieausweis für das Objekt wurde im Oktober 2008 durch das Architekturbüro Juffinger erstellt und ist bis 3.10.2018 gültig. Spezifischer Heizwärmebedarf: 77 kWh/m²a

14. Beschreibung der Außenanlagen:

Eine 30cm bis ca. 100cm hohe Einfriedungs-/Stützmauer mit Maschendrahtzaun. Rund ums Gebäude asphaltierte Flächen die nord- und westseitig als Parkplatz genutzt werden. Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern ost- und westseitig. Ein Müllhäuschen westseitig.

III. Gutachten:

1. Allgemein:

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Wohnung bei freier Veräußerung am Immobilienmarkt ermittelt. Die derzeitigen Mieterträge als Naturalwohnung bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Evtl. noch bestehende Bindungen lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sind noch rechtlich zu prüfen und bleiben bei der gegenständlichen Bewertung ebenfalls außer Betracht.

2. Bewertungsmethode:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen nach dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren (§4 und §5 Liegenschaftsbewertungsgesetz).

§ 4. 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.

§5 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 dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Verkehrswert wird vom Ertragswert und Vergleichswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Immobilienmarkt abgeleitet.

3. Ertragswert:

Für die Ertragswertberechnung wird auf Basis von Vergleichswerten ein Mietertrag von € 11,00/m² angesetzt. Die Wohnung ist auch WG-tauglich. Das Objekt ist rd. 55 Jahre alt. Aufgrund der laufenden Instandhaltung wird eine Mindestrestnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt. Aufgrund der zentrumsnahen Lage wird für die Liegenschaft ein Liegenschaftszins von 3,0% angesetzt. Der Bodenwert errechnet sich aus den anteiligen Grundkosten je m² Wohnnutzfläche für WE-Objekte in vergleichbaren Lagen.

Geschoss	Nutzung	NFL	€/m ²	€/Monat
9. OG	Wohnung	72,30m ²	€ 11,00	€ 795,30
	Balkon / Kellerabteil	inkl.		€ -
Rohertrag je Monat				€ 795,30
Jahresrohertrag:		€ 795,30	x 12	€ 9.543,60
abzgl. Bewirtschaftung/Mietausfallwagnis:			5,00%	€ -477,18
abzügl. Instandhaltung in % der NHK			0,75%	€ -1.301,00
Jahresreinertrag				€ 7.765,42
Bodenverzinsung		€ 126.600,00	3,00%	€ -3.798,00
Gebäudereinertrag				€ 3.967,42
Gebäudeertragswert		€ 3.967,42	21,49	€ 85.259,86
Bodenwert				€ 126.599,00
Ertragswert der Liegenschaft				rd. € 211.860,00
				rd. €/m ² NFL € 2.930,00

4. Vergleichswert:

In der Wohnanlage wurden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag drei Wohnungseigentumsobjekte, teilweise mit Inventar, veräußert. Lt. Immobilienpreisspiegel sind die Wohnungspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen von 2011 bis 2016 im Mittel um rd. 4,5% p.a. gestiegen. Mit den um anteilige Inventarkosten korrigierten Kaufpreisen errechnen sich nachfolgende, valorisierte Vergleichspreise je m² Nutzfläche.

Top	NW	NFL tat.	Jahr	Kaufpreis (korrigiert)	€/m ²	Val.Fakt.	KP €/m ² (v alorisiert)
3/1	49/6064	44,70	Okt.11	133.000,00	2.975,39	1,28	3.808,95
3/10	49/6064	44,70	Apr.11	125.000,00	2.796,42	1,31	3.659,72
6/10	126/6064	116,30	Apr.15	365.750,00	3.144,88	1,10	3.450,90
Durchschnittswerte				ger.	2.970,00		3.640,00

5. Inventar/Zubehör (Zeitwert):

Eigentum des Mieters, nicht bewertet
Zubehör im ermittelten Wert inkludiert

pauschal € 0,00

6. Verkehrswert der Liegenschaft:

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert und dem durchschnittlichen Vergleichswert abgeleitet. Die Vergleichsobjekte weisen einerseits eine etwas bessere Stockwerkslage auf und andererseits ist in der Regel nicht in allen sonstigen Vergleichsmerkmalen eine exakte Übereinstimmung gegeben. Auch der reine Ertragswert entspricht in der Regel bei Eigentumswohnungen nicht unmittelbar dem Verkehrswert. Vom Sachverständigen wird daher der Mittelwert aus Ertrags- und Vergleichswert in der Höhe von gerundet **€ 3.300,-/m²** und somit bei einer Wohnnutzfläche von 72,30m² ein Gesamtwert von **gerundet € 239.000,-** als Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt und als marktkonform erachtet.

Verkehrswert "Wohnung Top 50" mit 79/6064 Anteilen (inkl. Kellerabteil) an EZ 149 KG 81136 Wilten, Innrain 103

gerundet

€ 239.000,00

in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro

Der Amtssachverständige
Ing. Manfred Vouk eh.