

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

**KG 81007 Hall,
EZ 1160, Gp 635/3
Tschidererweg 8, 6060 Hall**



Zusammenfassung

Verkehrswert

€ 1.630.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	1
1.1.	Zweck des Auftrages	1
1.2.	Auftraggeber	1
1.3.	Bewertungstichtag	1
1.4.	Lokalausweis	1
1.5.	Unterlagen / Grundlagen	1
1.6.	Zweck des Gutachtens	2
1.7.	Erklärung des Sachverständigen	2
2.	Befund, Beschreibung	3
2.1.	Grundbuch	3
2.1.1.	Gutsbestand	3
2.1.2.	Eigentümer	4
2.1.3.	Dingliche Rechte und Lasten	5
2.2.	Beschreibung des Grundstückes	7
2.2.1.	Lage	7
2.2.2.	Verkehrsanbindung	9
2.2.3.	Ausmaß und Form, Topographie	10
2.2.4.	Ver- und Entsorgung	11
2.2.5.	Flächenwidmung und Bebauung	11
2.2.6.	Bebauungsplan	14
2.2.7.	Kontaminationen	14
2.2.8.	Gefahrenzone	15
2.3.	Allgemeine Beschreibung des Objektes	18
2.3.1.	Allgemein	18
2.3.2.	Wesentliche Bescheide	18
2.3.3.	Gebäudekonstruktion	20
2.3.4.	Technische Ausstattung	21
2.3.5.	Zugang, interne Erschließung	21
2.3.6.	Nutzflächen	22
2.3.7.	Grundrisse	22
2.3.8.	Instandhaltungszustand	29
2.4.	Vermietung	30
2.4.1.	Mietrecht	30
2.4.2.	aktuelle Vermietung	30
2.4.3.	marktkonforme Miete	33
3.	Bewertung	36
3.1.	Allgemeine Vorbemerkungen	36
3.2.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.1.	Vergleichswertverfahren	36
3.2.2.	Sachwertverfahren	37
3.2.3.	Ertragswertverfahren	37
3.3.	Ermittlung des Verkehrswertes	38
3.3.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	38
3.3.2.	Umsatzsteuer	38
3.3.3.	Ermittlung des gebundenen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren	38
3.3.4.	Ermittlung des Ertragswertes	40
3.3.4.1.	Ermittlung des möglichen Mietertrages	40
3.3.4.2.	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	40

3.3.4.3.	Ermittlung des Ertragswertes	43
3.3.5.	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	45
3.3.6.	Marktanpassung.....	45
3.3.7.	Ermittlung des Verkehrswertes	45
4.	Fotos.....	47
5.	Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz	59
6.	Literaturverzeichnis.....	62

1. ALLGEMEINES

1.1. Zweck des Auftrages

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft. Das gegenständliche Gutachten dient der Entscheidungsfindung bezüglich diverser Handlungsalternativen mit der Liegenschaft.

1.2. Auftraggeber

Auftraggeberin des Gutachtens ist

Special Rent Steffan GmbH
Bachgasse 2
6020 Innsbruck

1.3. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 10.04.2024.

1.4. Lokalaugenschein

Der Lokalaugenschein fand am 10.04.2024 statt. Hierbei war anwesend:

- Herr Georg Steffan (Vertreter der Eigentümerin)
- Frau Karin Steffan (Vertreterin der Eigentümerin)
- Herr Mag. Christian Peer (SV)

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnte das Objekt besichtigt werden, der Zugang war vollumfänglich möglich. Die nachfolgende Bewertung findet daher aufgrund einer uneingeschränkten Befundaufnahme statt!

1.5. Unterlagen / Grundlagen

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen / Grundlagen zugrunde:

- Grundbuchsauszug vom 09.04.2024
- Einsicht in das Tiroler Rauminformationssystem (tiris)
- Dienstbarkeitsvertrag, TZ 275/1949, vom 11.03.1949
- Kaufvertrag, TZ 777/1956, vom 07.03.1956/16.03.1956
- Bestandsvertrag vom 08.03.1963
- Bauansuchen vom 09.03.1956
- Baubescheid, I-1556/5, vom 22.05.1956
- Einreichpläne zum Baubescheid vom 22.05.1956
- Schreiben Bundesbahndirektion Innsbruck, Zl. 2431/4-56, vom 02.05.1956
- Benützungsbewilligung, I-620/7-57, vom 18.01.1957
- Baubescheid, I-5752/6, vom 18.12.1961

- Einreichplan zum Baubeschcheid vom 18.12.1961
- Baubeschcheid, 540/2/66, vom 20.02.1967
- Einreichplan zum Baubeschcheid vom 20.02.1967
- Baugesuch vom 06.08.1970
- Baubeschcheid, III/571/1 vom 27.11.1970
- Einreichplan zum Baubeschcheid vom 27.11.1970
- Baubeschcheid, III-81/4-97, vom 07.07.1997
- Einreichplan zum Baubeschcheid vom 07.07.1997
- Bauanzeige, III-67/2-2017A, vom 07.04.2017
- Einreichplan zur Bauanzeige vom 07.04.2017
- Bauanzeige, III-251/2-2018A to, vom 25.10.2018
- Betriebsanlagenbewilligung, IL-BA-4424/1/6-2018, vom 22.11.2018
- Bescheid, III-224/3-2018B to, vom 28.01.2019
- Bescheid, III-250/2-2020B to, vom 05.11.2020
- Bestandspläne vom 31.01.2021
- Energieausweis vom 03.05.2017
- Vermessungsurkunde Grundstücksvereinigung, GZ 111122-001, der Vermessung AVT-ZT GmbH
- Besichtigungsprotokoll vom 10.04.2024

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Besichtigungstag aufgenommen.

1.6. Zweck des Gutachtens

Dieses Gutachten ist ausschließlich dazu bestimmt, den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zu bestimmen.

Die sonstigen sich auf der Liegenschaft befindlichen beweglichen Gegenstände – wie Maschinen und Geräte (Einrichtung) – haben bei gegenständlicher Bewertung keine Berücksichtigung gefunden.

1.7. Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das im Grundbuchsgesetz normierte Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Zur Richtigkeit des Verlaufes der Grundstücksgrenzen sowie zur Richtigkeit der Flächenangaben wird keine Stellungnahme abgegeben.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilüberprüfungen vorgenommen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Gutachten um keine Beurteilung der Bausubstanz, sondern um die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des äußeren Augenscheines handelt. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die in den Berechnungen verwendeten Flächen und Massen wurden den übergebenen Einreichplänen entnommen bzw. aus diesen gemessen und ihre Richtigkeit wird unterstellt. Eine Nachvermessung der tatsächlichen Flächen wird erfahrungsgemäß Abweichungen feststellen.

Die Marktpreise wurden zum Teil am Grundbuch erhoben, zum Teil beruhen sie auf eigenen Beobachtungen und wurden mit ortskundigen Teilnehmern am Immobilienmarkt kritisch hinterfragt.

Beurteilt können nur Gegebenheiten werden, wie sie sich an den Besichtigungstagen darstellten. Soweit mündliche Auskünfte der bei der Besichtigung anwesenden Personen einfließen, wird deren Richtigkeit unterstellt.

Die Berechnungen erfolgen mit einer Excel Tabelle und werden dann in ein Textverarbeitungsprogramm übernommen. Beim Nachrechnen kann es zu Differenzen aufgrund von Rundungen des Kalkulationsprogramms kommen.

Sämtliche Ansprüche der Auftraggeberin, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten in keinem Falle übernommen. Jede andere unmittelbare oder mittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

2. BEFUND, BESCHREIBUNG

2.1. Grundbuch

2.1.1. GUTSBESTAND

Das Grundstück liegt in der EZ 1160, KG 81007 Hall (i.T).

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchsatzzug vom 09.04.2024 hat das gegenständliche Grundstück folgendes Ausmaß:

- Gst. – Nr. .635/3 im Ausmaß von 1.202 m².

Auf dem Grundstück ist der Gebäudekomplex eines früheren Lebensmittelgroßhandelsbetriebes errichtet.

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Lediglich im Grenzkataster sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich festgelegt und kann auf die Richtigkeit der Flächen vertraut werden. Bei diesem Grundstück kann sich durch eine Neuvermessung durchaus eine Flächenabweichung ergeben.

Die Liegenschaft befindet sich noch im Grundsteuerkataster. Dieses war niemals zum verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen bestimmt. Daher sind die Angaben des Grundsteuerkatasters über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen, von der ursprünglichen Vermessung abgeleitet dokumentiert sie bloß unverbindlich Form und Ausmaß der Grundstücke, wie sie noch heute als Grundlage für die Grundsteuer gelten.

Auszug aus dem Hauptbuch

```

KATASTRALGEMEINDE 81007 Hall
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

EINLAGEZAHL 1160

*****
Letzte TZ 2510/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
635/3    GST-Fläche         1202
          Bauf. (10)         650
          Sonst (50)         552  Tschidererweg 8

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****

```

Abbildung 1. A-Blatt GB-Auszug

Von der Eigentümerin wurde ein im Jahr 1957 mit den ÖBB abgeschlossener Bestandvertrag vorgelegt. Daraus geht hervor, dass die südliche Rampe des Gebäudes im westlichen Bereich zu einem kleinen Teil (gem. Vertrag ca. 8,00 m²) auf dem angrenzenden Grundstück der ÖBB liegt. Der Bestandsvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Als jährliches Bestandsentgelt wurden im Jahr 1957 ATS 100,00 d.s. € 7,27 p.a. für die Gesamtfläche vereinbart. Die Eigentümerin gibt an, noch nie Zahlungen an die ÖBB geleistet zu haben, der Vertrag wird offensichtlich nicht gelebt. Das eine kleine Fläche in Anspruch genommen wird ist im Tiroler Rauminformationssystem (tiris) jedoch ersichtlich.

Zu diesem Vertrag liegt eine Zusatzvereinbarung aus dem Jahr 1963 vor. Laut dieser Vereinbarung wurde die Bestandsfläche auf 153,00 m² und der jährliche Bestandzins auf rd. € 268,00 p.a. erhöht. Diese Erweiterung der Bestandsfläche wird in der Zusatzvereinbarung nicht genauer beschrieben und ist im tiris auch nicht ersichtlich.

2.1.2. EIGENTÜMER

Gemäß Grundbuchauszug ist die

Special Rent Steffan GmbH
Bachgasse 2
6020 Innsbruck

Alleineigentümerin der Liegenschaft.

```

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Special Rent Steffan GmbH (FN 435442g)
ADR: Bachgasse 2, Innsbruck 6020
a 4461/2017 IM RANG 4098/2017 Kaufvertrag 2017-10-19 Eigentumsrecht
***** C *****

```

Abbildung 2. B-Blatt GB-Auszug

2.1.3. DINGLICHE RECHTE UND LASTEN

Laut aktuellem Grundbuchsauszug sind auf der Liegenschaft folgende Rechte und Lasten im Grundbuch eingetragen:

Rechte:

Es sind folgende Rechte im Grundbuch eingetragen.

```

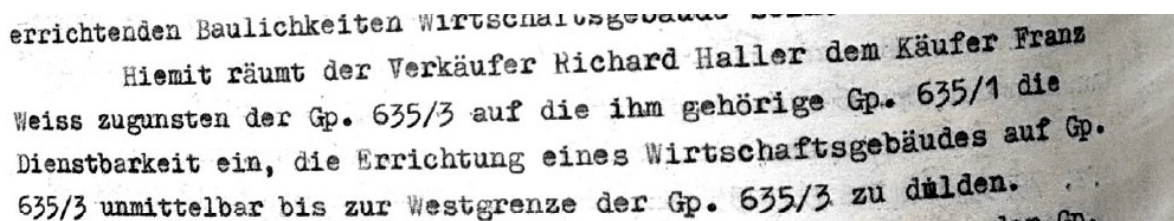
***** A2 *****
1 a 275/1949 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 645/1 in EZ 738 Gst 644/3
in EZ 1339 Gst 644/4 in EZ 1340 Gst 644/5 in EZ 1421 für Gst 635/3
b 777/1956 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 722
2 a 777/1956 3561/2007 Recht der Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf
Gst 633/1 .624 in der Eisenbahnbucheinlage F der Südbahn für Gst
635/3
3 a gelöscht
***** B *****

```

Abbildung 3. A2-Blatt GB-Auszug

Das Recht gem. A2-LNr. 1 regelte früher die Zufahrt zum Grundstück über Privatgrundstücke. In der Zwischenzeit verläuft die Zufahrt weitgehend über öffentliches Gut und ist diese Eintragung obsolet – siehe Ausführungen im Kap. 2.2.2.

In der A2-LNr. 2 ist geregelt, dass das gegenständliche Grundstück bis zur Westgrenze bebaut werden darf, allerdings nur mit einem Wirtschaftsgebäude.



errichtenden Baulichkeiten Wirtschaftsgebäude

Hiermit räumt der Verkäufer Richard Haller dem Käufer Franz Weiss zugunsten der Gp. 635/3 auf die ihm gehörige Gp. 635/1 die Dienstbarkeit ein, die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf Gp. 635/3 unmittelbar bis zur Westgrenze der Gp. 635/3 zu dulden.

Abbildung 4. Auszug aus dem Kaufvertrag TZ 777/1956

Lasten:

Es sind folgende Lasten im Grundbuch eingetragen:

***** C *****

- 1 a 777/1956
DIENSTBARKEIT der Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf
Gst 633/1 direkt an die Ostgrenze zur Benützung der
westlichen Hausmauer des auf Gst 635/3 errichteten
Wirtschaftsgebäude für das auf Gst 633/1 errichtete
Wirtschaftsgebäude für Gst 633/1 in der Eisenbahnbucheinlage
F der Südbahn
- 5 a 4461/2017 Pfandurkunde 2017-10-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Hall in Tirol eGen (FN 41436k)
- c 4461/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1160 KG 81007 Hall C-LNR 5
EZ 180 KG 81111 Hötting C-LNR 18
- 6 a 4461/2017 Pfandurkunde 2017-10-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Hall in Tirol eGen (FN 41436k)
- b gelöscht
- 7 a 743/2023 Exekutionsantrag 2023-02-27
PFANDRECHT vollstr EUR 5.461,78
4 % Z aus EUR 2.461,78 ab 2018-11-22, 4 5 Z aus eUR
3.000,-- ab 2022-03-05, Kosten EUR 536,86 für Mag. Josef

Kunzenmann (25 E 2289/23p - Bezirksgericht Innsbruck)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Abbildung 5. C-Blatt GB-Auszug

Unter der C-LNr. 1 ist geregelt, dass die Eigentümerin des westlich angrenzenden Grundstückes dieses Grundstück bis an die Westgrenze bebauen darf, allerdings auch nur mit einem Wirtschaftsgebäude.

635/3 unmittelbar bis zur Westgrenze der Gp. 635/1 zu
Umgekehrt räumt der Käufer dem Verkäufer zugunsten der Gp.
635/1 auf die Gp. 635/3 die Dienstbarkeit ein, die Errichtung eines
Wirtschaftsgebäudes auf Gp. 635/1 unmittelbar bis zur Ostgrenze der
Gp. 635/1 und die Mitbenützung der westlichen Hausmauer des auf Gp.
635/3 zu errichtenden Wirtschaftsgebäudes für das auf Gp. 635/1 zu
errichtende Wirtschaftsgebäude zu dulden.

Abbildung 6. Auszug aus dem Kaufvertrag TZ 777/1956

Die geldwerten Belastungen gem. C-LNr. 5, 6 und 7 werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt, die Liegenschaft wird fiktiv geldlastenfrei bewertet.

2.2. Beschreibung des Grundstückes

2.2.1. LAGE

Das Grundstück liegt im Stadtgebiet von Hall in Tirol.

Hall liegt etwa zehn Kilometer östlich der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck, im mittleren Inntal und hat ca. 14.000 Einwohner. Das Stadtgebiet liegt am linken Ufer des Inn, am Fuße eines ausgedehnten Schwemmkegels des Weißenbachs.

Hall ist aufgrund seiner zentralen Lage im Inntal, seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck eine beliebte und nachgefragte Wohn- und Arbeitsstätte.

Das gegenständliche Grundstück liegt am südlichen Stadtrand von Hall, nördlich angrenzend an das Areal des Bahnhofes. Die nähere Umgebung ist gemischt genutzt, im Norden und Westen grenzt Wohngebiet an das Grundstück an, im Süden das Areal des Bahnhofs, nach Westen schließt ein Gewerbegebiet an das Grundstück an.

Nachstehend die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

- Supermarkt: 0,22 km
- Bäckerei: 0,66 km
- Bank: 0,62 km
- Postamt: 0,95 km
- Tankstelle: 0,24 km
- Trafik: 0,25 km
- Gasthaus: 0,09 km
- Arzt: 0,15 km
- Apotheke: 0,59 km
- Bushaltestelle: 0,16 km (Station: „Bahnhof Hall i T“)
- Lokalbahnhof Hall i. Tirol: 0,15 km

positive Merkmale (u.a.):

- Lage innerhalb von Hall
- Verkehrsanbindung
- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr

negative Merkmale (u.a.):

- direkt an Wohngebiet angrenzend
- eingegrenzte Lage – intensive Bebauung in der Umgebung

Die Lage der Liegenschaft als Gewerbestandort kann als gut bezeichnet werden.

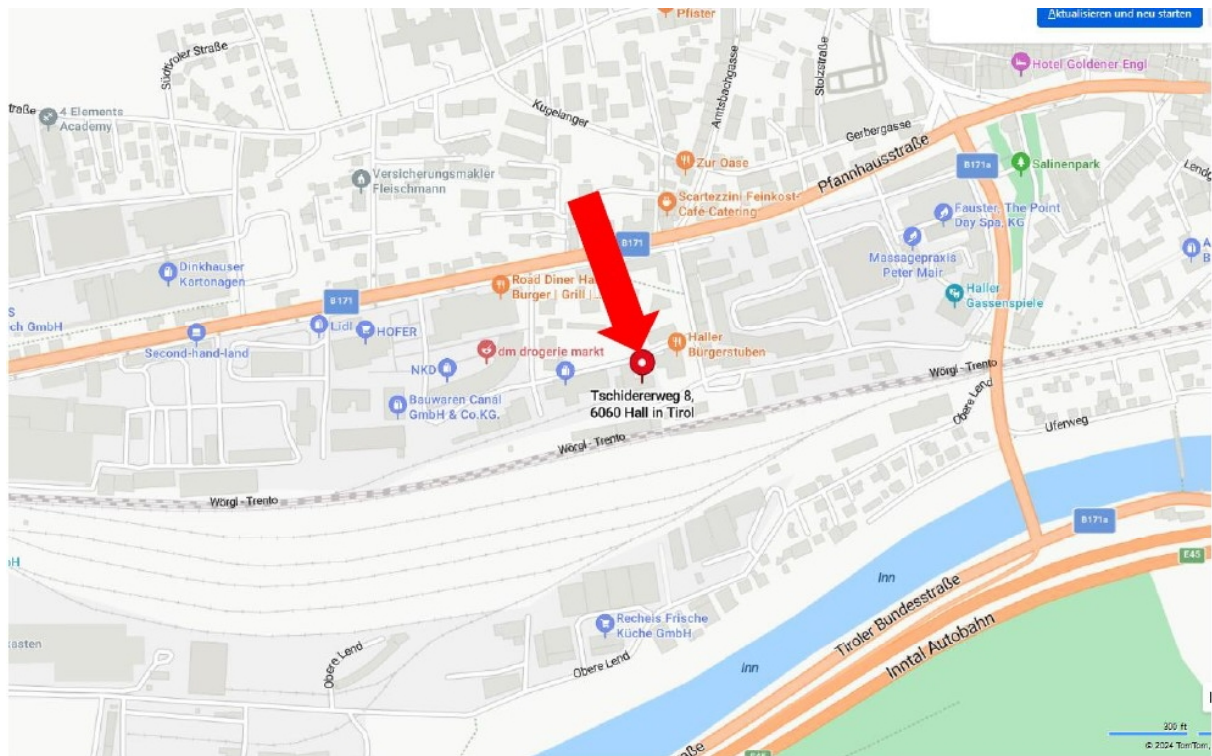


Abbildung 7. Straßenkarte

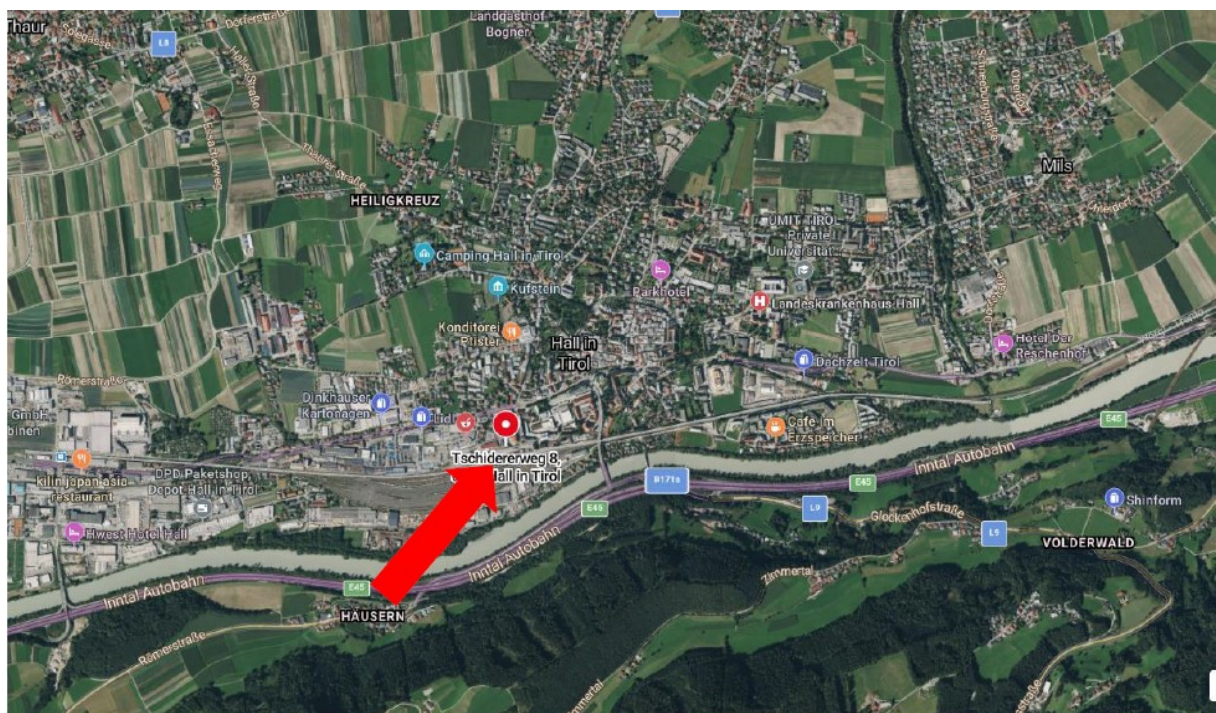


Abbildung 8. Lage innerhalb von Hall



Abbildung 9. Orthofoto

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Die Zufahrt zum Grundstück verläuft zuerst über das öffentliche Gut, die Grundparzelle 639/6. Das gegenständliche Grundstück grenze aber nur mit der nordöstlichen Spitze an das öffentliche Gut. Um auf das Grundstück fahren zu können ist die Benützung der eigentlich westlich liegenden Grundparzelle .624 notwendig. Diese ist im Eigentum der ÖBB. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch nicht eingetragen. Es ist anzunehmen, dass die Nutzung inzwischen ersessen ist. Der fertigende SV möchte jedoch darauf aufmerksam machen, dass die Rechtsprechung bezüglich einer Erweiterung oder Änderung eines ersessenen Rechtes sehr streng ist, d.h. für gewöhnlich ist ein Zufahrtsrecht nur für den Gebäudebestand ersessen, nicht für eine Erweiterung oder Änderung des Verwendungszeckes!

Der Stadtkern von Hall ist fußläufig ca. 10 Minuten entfernt.

Der nächste Autobahnanschluss ist ca. 2 - 3 Fahrminuten entfernt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Innsbruck erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Der Bahnhof von Hall ist fußläufig ca. 2 Minuten entfernt. Von dort verkehren regelmäßig Lokalzüge. Den Hauptbahnhof von Innsbruck erreicht man in ca. 10 Minuten Fahrzeit.

2.2.3. AUSMAß UND FORM, TOPOGRAPHIE

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, hat aber annähernd eine trapezmäßige Form.

Die östliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze verläuft jeweils in gerader Linie, die nördliche Grundstücksgrenze weist einen leichten Knick auf.

Das natürliche Gelände verläuft grundsätzlich horizontal.

Das Grundstück ist aufgrund der Form und Topographie für eine Bebauung gut geeignet.



Abbildung 10. Grundstücksfläche gem. tiris

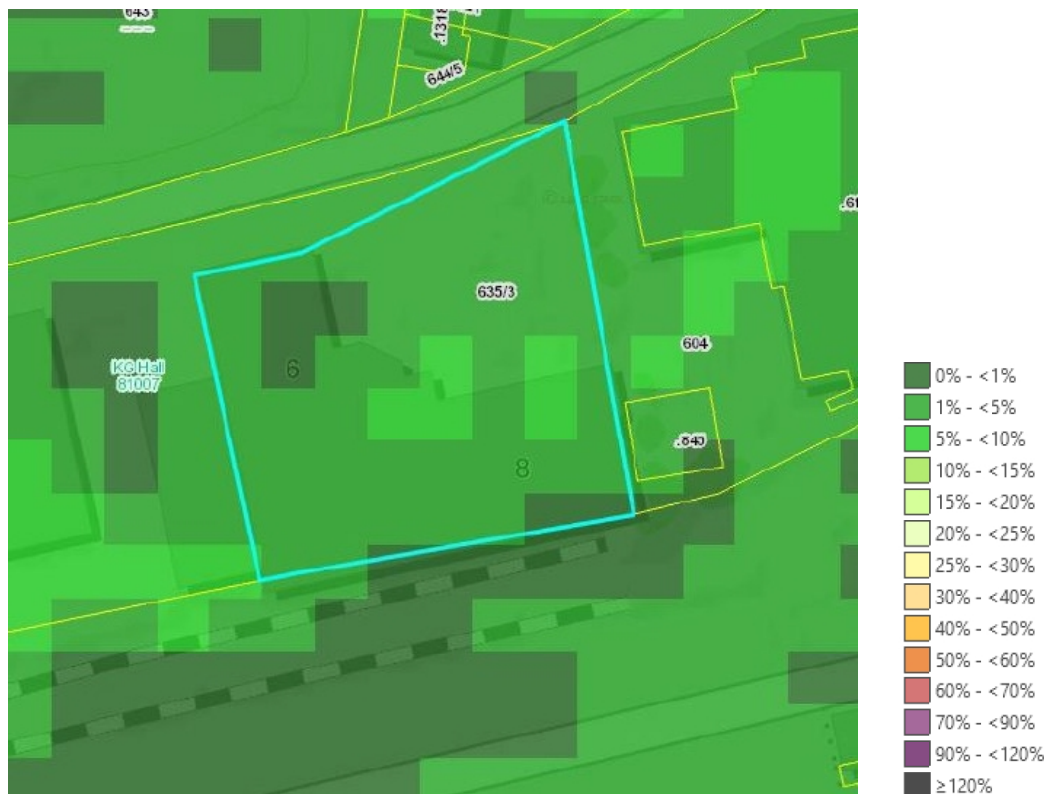


Abbildung 11. Geländeneigung gem. tiris

2.2.4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung mit allen erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft ist durch den Gebäudebestand gewährleistet und gegeben:

- Wasserversorgung durch die Stadt Hall
- Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Hall
- Anschluss an das Stromnetz der Stadt Hall
- Müllentsorgung durch die Stadt Hall

Der fertigende SV möchte nochmals darauf aufmerksam machen, dass das Grundstück eigentlich keine Verbindung zum öffentlichen Gut aufweist. Es sind keine Dienstbarkeiten für Leitungen etc. vereinbart. Dies könnte bei einer Neubebauung zu Diskussionen führen!

2.2.5. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNG

Die Grundstücke weisen lt. gültigem Flächenwidmungsplan eine Widmung als allgemeines Mischgebiet mit Festlegungen zulässiger bzw. unzulässiger Nutzungen auf.

Im allgemeinen Mischgebiet dürfen grundsätzlich die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Betriebe errichtet werden. Für das allgemeine Mischgebiet

oder für Teile davon kann festgelegt werden, dass außer den im gemischten Wohngebiet zulässigen Arten von Betrieben nur bestimmte weitere Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte weitere Arten von Betrieben nicht zulässig sind. Im gegenständlichen Fall wurde von diesen möglichen Einschränkungen Gebrauch gemacht und wurden folgende Betriebsarten für unzulässig erklärt:

- Erdbewegungsunternehmen
- Abfallsammler, -verwerter und -behandler,
- Logistik- Speditions- und Frachtereunternehmen.

Als Wohnungen sind nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und das Aufsichts- und Wartungspersonal möglich.

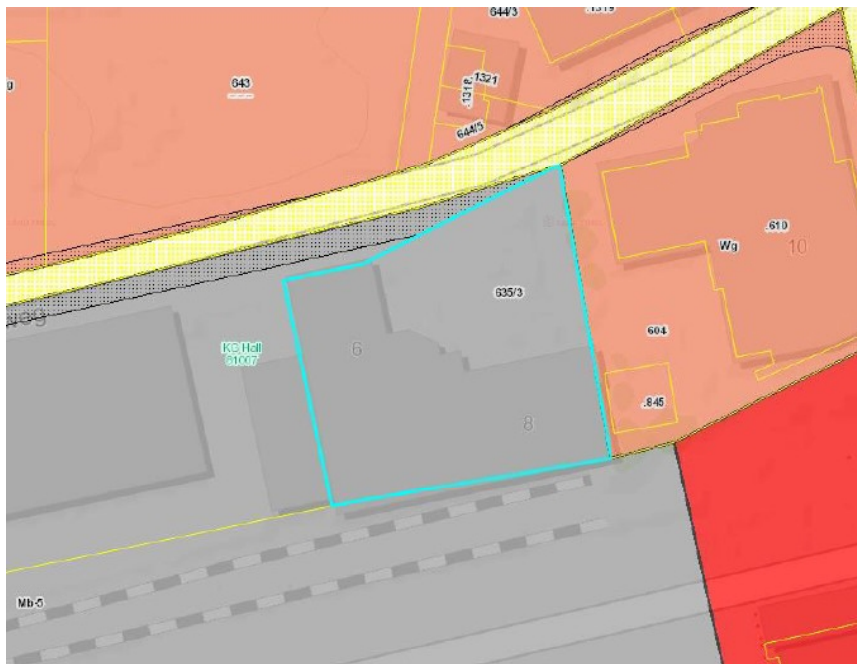


Abbildung 12. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Stadtgemeinde
Hall in Tirol
Widmungsbestätigung

abgerufen am 19.04.2024



Gemeinde: 70354 Hall in Tirol
Katastralgemeinde: 81007 Hall
Grundstück: 635/3
DKM-Stand: 01.10.2023

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 28. November 2014, veröffentlicht unter:
<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public>

Widmung(en):

	Widmung
1202 m ² Mb-5	Allgemeines Mischgebiet mit Festlegungen zu zulässiger bzw. unzulässiger betrieblicher Nutzung § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Unzulässig sind Erdbewegungsunternehmen samt Nebentätigkeiten, Abfallsammler, -verwerter und -behandler sowie Logistik-, Speditions- und Frähtereiunternehmen mit Ausnahme von Unternehmen bzw. Unternehmensteilen, welche am Standort keine wesentlichen zusätzlichen LKW Bewegungen verursachen.

Im elektronischen Flächenwidmungsplan wurden folgende Umwidmungen durchgeführt:

Aktenzahl	Planungsnummer		
2-354/10100	354-2022-00005	11.04.2024	1202 m ²
2-354/10022	354-2019-00006	27.08.2021	0 m ²

Sollten auf dem Grundstück, aufgrund von Planungsunschärfen unterschiedliche Widmungen ausgewiesen sein, ist insbesondere hinsichtlich der Frage, ob eine einheitliche Widmung für ein Bauvorhaben besteht, die planliche Darstellung ausschlaggebend.

Der Plan kann unter folgendem Link aufgerufen werden:

https://maps.tirol.gv.at/synserver?project=tmap_master&view=ro_flaewi_planung&query=q_fiw_planb&keyname=AKTENZAHL&keyvalue=2-354/10100

Hinweis:

Widmungen unter 1 m² werden nicht angeführt.

Flächenangaben sind NICHT dem Grundbuch entnommen, sondern stammen von automatisierten GIS-Berechnungen.

Daher kann es zu Abweichungen der Flächen gegenüber Grundbuchsauszügen kommen.

Abbildung 13. Bestätigung Flächenwidmung gem. tiris

2.2.6. BEBAUUNGSPLAN

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für das Grundstück die Dichtezone 3 festgelegt. Gemäß Empfehlung der Abteilung Raumordnung des Landes Tirol kann in einer Dichtezone eine Dichte von 4,0 – 5,0 gebaut werden, d.h. auf dem Grundstück wäre eine Bebauung im Ausmaß von maximal ca. 6.000 m³ möglich.



Abbildung 14. Örtliches Raumordnungskonzept gem. tiris

2.2.7. KONTAMINATIONEN

Eine Altlasten-Überprüfung auf allfällige Kontaminationen hat nicht stattgefunden; dies ist einem entsprechenden Fachgutachter vorbehalten. Diese konnte daher bei der gegenständlichen Bewertung keine Berücksichtigung finden.

Für die gegenständlichen Grundstücke liegen jedenfalls keine Meldungen im Verdachtsflächenkataster vor.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

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

Ergebnis für:

Bundesland	Tirol
Bezirk	Innsbruck-Land
Gemeinde	Hall in Tirol
Katastralgemeinde	Hall (81007)
Grundstück	635/3

Information:

Das Grundstück 635/3 in Hall (81007) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 15. Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster

2.2.8. GEFAHRENZONE

Das Grundstück liegt gemäß Einsicht in den Tiris-Naturgefahrenplan in einer gelben Gefährdungszone (Hochwasser) der Bundeswasserbauverwaltung.

In einer gelben Gefahrenzone darf mit Auflagen gebaut werden:

Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist." (Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist daher unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

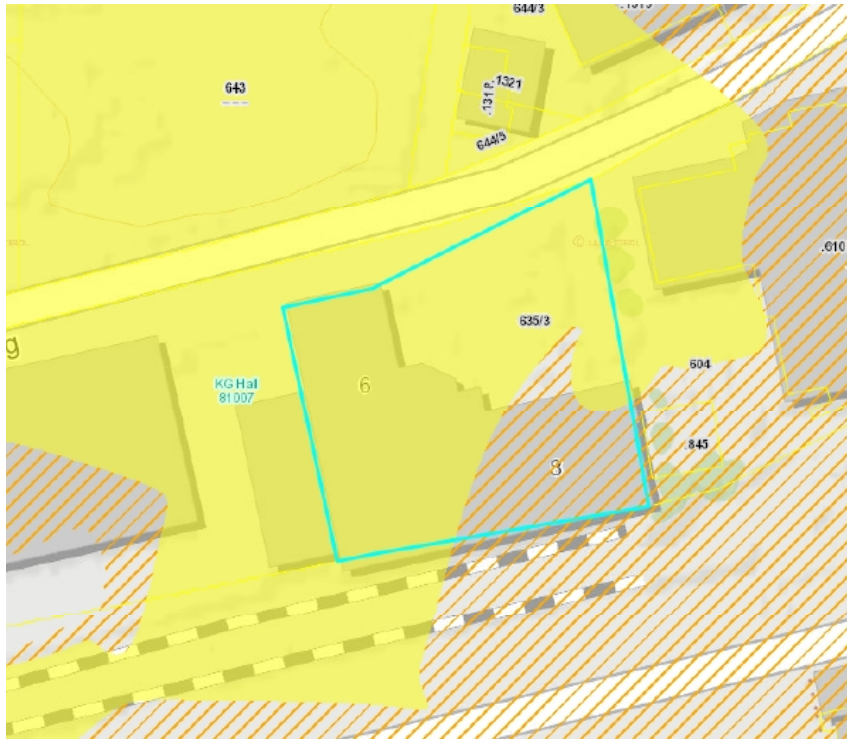


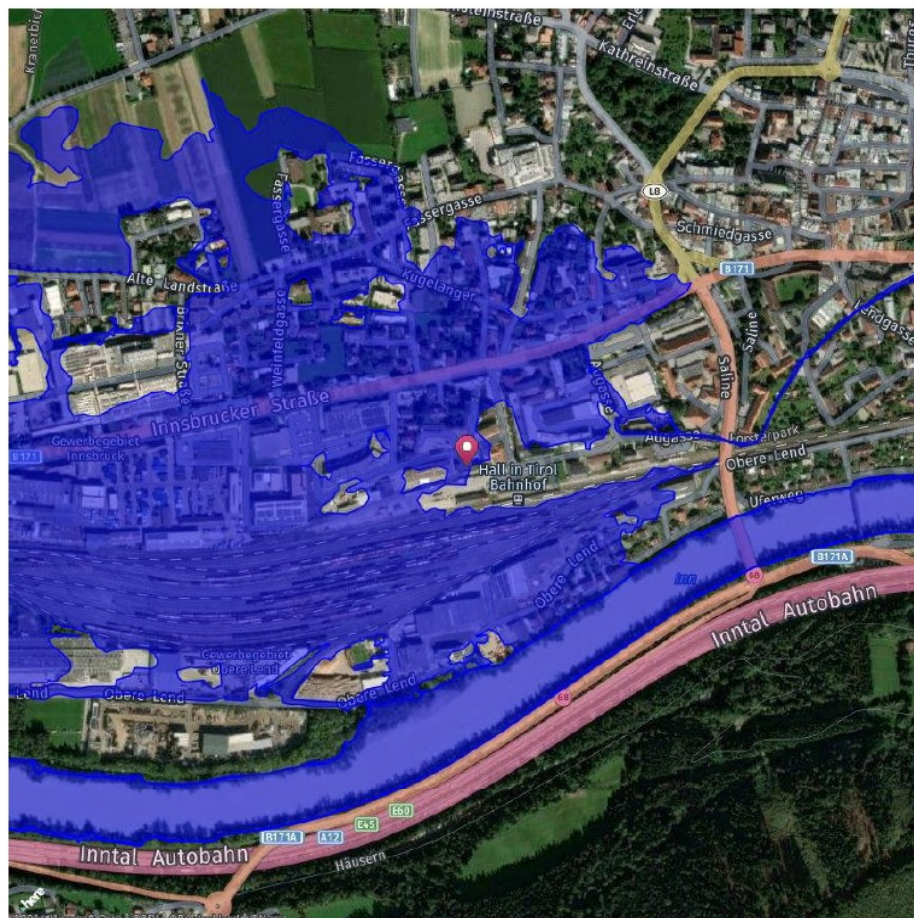
Abbildung 16. Gefahrenzone gem. tiris



Abbildung 17. Legende zur Gefährdungszone

Tschidererweg 8, 6060 Hall in Tirol

Auf der Karte die Überflutungsflächen blau eingefärbt. Überflutungsflächen (HQ 100) bedeutet, dass in einem Zeitraum von 100 Jahren durchschnittlich eine Überflutung in diesen Bereichen auftritt.



Legende

Überflutungsfläche HQ 100

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Überflutungsgefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überflutungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Dargestellt werden Überflutungsflächen für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall durchschnittlich 100 Jahre) (Schnittmenge von Daten aus Abflussuntersuchungen (ABU), Hochwasserrisikozone Austria (HORA), zum Teil auch aus Gefahrenzonenplänen (GZP) der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV)).

© BMFLUW

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Abbildung 18. Lagebericht Überflutungsflächen HQ 100

2.3. Allgemeine Beschreibung des Objektes

2.3.1. ALLGEMEIN

Auf dem Grundstück ist der Gebäudekomplex eines früheren Lebensmittelgroßhandelsbetriebes errichtet.

Das Gebäude ist im Westen und im Süden an die Grundgrenzen gebaut.

Das Gebäude gliedert sich in einen Westtrakt und einen Osttrakt, mit einem in der Mitte gelegenen Stiegenhaus. An den Osttrakt ist noch eine Garage angebaut.

Beide Gebäudeteile sind voll unterkellert und verfügen über Erd- und Obergeschoss.

Im Westtrakt bestehen im Kellergeschoss Lagerflächen und im Erdgeschoss eine Werkstatt und eine Gewerbefläche mit Büroräumlichkeiten. Das Obergeschoss des Westtraktes wurde bis vor kurzem von einem Fitnessstudio genutzt und steht aktuell leer.

Im Osttrakt bestehen in allen Geschossen Lager- bzw. Gewerbeflächen. Auf die angebaute Garage wurde ein Büro aufgebaut, dieses hat jedoch keine Benützungsbewilligung und darf nur als Lager genutzt werden.

2.3.2. WESENTLICHE BESCHEIDE

- Baubescheid, I-1556/5, vom 22.05.1956

Genehmigung zur Errichtung eines Lagerhauses. Auf Grundlage dieses Bescheides wurde der östliche Gebäudetrakt errichtet.

- Schreiben Bundesbahndirektion Innsbruck, Zl. 2431/4-56, vom 02.05.1956

Zustimmung zu obigem Bauvorhaben.

- Benützungsbewilligung, I-620/7-57, vom 18.01.1957
- Baubescheid, I-5752/6, vom 18.12.1961

Genehmigung der Erweiterung des bestehenden Lagerhauses und zur Errichtung einer Garage. Auf Grundlage dieses Bescheides wurden der westliche Gebäudetrakt und die daran anschließende Garage (=heutige Werkstatt) errichtet.

- Baubescheid, 540/2/66, vom 20.02.1967

Genehmigung zur Errichtung eines kleinen Büroraumes auf der Rampe.

- Baubescheid, III/571/1 vom 27.11.1970

Genehmigung zum Anbau einer Garage. Die Garage wird im Osten an den Osttrakt angebaut.

- Baubescheid, III-81/4-97, vom 07.07.1997

Genehmigung zur Errichtung einer Ruheterrasse auf dem bestehenden Vordach. Der Bescheid ist auf den damaligen Betreiber des Fitnessstudios ausgestellt.

- Bauanzeige, III-67/2-2017A, vom 07.04.2017

Vergrößerung der bestehenden LKW-Rampe.

- Bauanzeige, III-251/2-2018A to, vom 25.10.2018

Einbau zweier WC-Anlagen und eines Sanitärbereichs im Erdgeschoss, anschließend an die Werkstatt.

- Betriebsanlagenbewilligung, IL-BA-4424/1/6-2018, vom 22.11.2018

Genehmigung der Betriebsanlage „KFZ-Servicebetrieb“.

Beschreibung des geplanten Projektes:

Servicebetrieb für Servicetätigkeiten wie z.B. Reifenwechseln, Reifenreparaturen, Ölwechsel, Filterwechsel, Bremsenservice, Fahrwerkreparaturen, Beleuchtung, Riemenwechsel, Zündungsreparaturen, Kleinreparaturen, usw.

Abbildung 19. Auszug aus der Betriebsanlagengenehmigung

- Bescheid, III-224/3-2018B to, vom 28.01.2019

Bescheid über die bau- und feuerpolizeiliche Überprüfung. Dabei wurden einige Mängel festgestellt. Die festgestellten Mängel wurden gem. Angaben der Auftraggeberin beseitigt.

- Bescheid, III-250/2-2020B to, vom 05.11.2020

Mit diesem Bescheid wurde die Nutzung des Raumes über der Garage als Büro untersagt. Gemäß Angaben der Auftraggeberin darf der Raum aber als Lager genutzt werden.

2.3.3. GEBÄUDEKONSTRUKTION

Ausführung:

Der Keller der über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt, wird in Stampfbetonmauerwerk 45 cm stark im M.V. 1:7 hergestellt.

Die Fundamente die in entsprechender Breite (lt. Bodenuntersuchung) auf tragfähigen Grund geführt werden, erhalten als Horizontalisolierung eine Lage Nr. 350 Isolierpappe mit 20 cm Übergriffen. Ein zweimaliger Inertolanstrich auf Zementglattputz bildet die Vertikalisolierung der Kellermauern. Das 15 cm starke Kellerpflaster wird auf einer 20 cm starken Schotterlage aufgebracht und mit einem Dichtungszusatz versehen.

Die Aufzug- sowie die Elevatorgrube müssen Grundwasserdicht betoniert werden. Erdgeschoß und Obergeschoß werden in Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Die Decke über Keller mit einer Nutzlast von 2000 kg/m² und die Decke über dem Erdgeschoß mit einer solchen von 1500 kg/m² müssen als Stahlbetonrippendecken ausgeführt werden. Die Decke über dem Obergeschoß ist als durchlaufende Platte geplant. Die Ausmauerung der Außenmauern erfolgt 25 cm stark in Betonhohlsteinen. Als Dachdeckung ist Blech oder Preßkies vorgesehen. Eine Klärgrube in eine Sickergrube geleitet.

Abbildung 20. Auszug aus dem Baubescheid vom 22.05.1956 (Errichtung Osttrakt)

Baubeschreibung:

Der Bau wird mit Ausnahme des Garagenzubaues voll unterkellert und erhält ein Erd- und Obergeschoß. Der Bau wird als Stahlbetonskelettbau ausgeführt. Das Dach wird als Preßkiesdach ausgebildet. Die Treppe wird massiv ausgebildet. Die Heizung erfolgt mit einer Zentralheisanlage.

Abbildung 21. Auszug aus dem Baubescheid vom 18.12.1961 (Errichtung Westtrakt)

B e s c h r e i b u n g :

Es ist beabsichtigt, an der Westseite des Lagerhauses Tschidererweg 8 den Platz bis zur Grundgrenze mit einer 4,80 m x 11,00 m großen Garage zu verbauen. Das Bauwerk wird in massiver Bauweise erstellt und erhält ein Stahlbetonflachdach das mit Pappe eingedeckt wird. Der umbaute Raum beträgt: 233 m³

Abbildung 22. Auszug aus dem Baubescheid vom 27.11.1970 (Anbau Garage)

Baubeschreibung:

Es ist beabsichtigt, auf dem bestehenden Vordach eine Ruheterrasse für das im Bestandsobjekt errichtete „Studio“ zu errichten.

Die bestehende Rampenüberdachung wird abgetragen. An ihrer Stelle wird eine Holzbalkenkonstruktion als tragendes Element für den Terrassenboden errichtet.

Der Terrassenboden wird in 32 mm starken Lärchenbohlen ausgeführt. Das Brüstungsgeländer wird ebenfalls in Lärchenholz ausgeführt.

Die Dachkonstruktion besteht aus Lärchenholzsäulen, aufgesetzt auf die vorhandene Unterkonstruktion. Die Dacheindeckung erfolgt mit Hartglaselementen. Die Terrasse weist eine Gesamtfläche von ca. 33 m² auf.

Abbildung 23. Auszug aus dem Baubescheid vom 07.07.1997 (Errichtung Ruheterrasse)

2.3.4. TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Heizung: die Zentralheizung ist nicht mehr funktionstüchtig, das Gebäude verfügt über keine zentrale Heizung.
- Elektro: veraltet, sanierungsbedürftig.
- 2 Lastenaufzüge, in jedem Trakt einer, Nutzlast 1,0 to bzw. 1,5 to, erschließen jeweils alle Geschosse, werden gem. Angaben der Auftraggeber regelmäßig serviert.

2.3.5. ZUGANG, INTERNE ERSCHLIEßUNG

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über den befestigten Vorplatz und dann über die an den Westtrakt angebaute Rampe. Von der Rampe gelangt man in das Stiegenhaus.

Die Nutzflächen im Erdgeschoss verfügen jeweils über direkte Zugänge vom Vorplatz bzw. von der vorgebauten Rampe aus.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus, welches zwischen den beiden Gebäudetrakten positioniert ist.

Von der Werkstatt gibt es noch einen Zugang in das Kellergeschoss.

2.3.6. NUTZFLÄCHEN

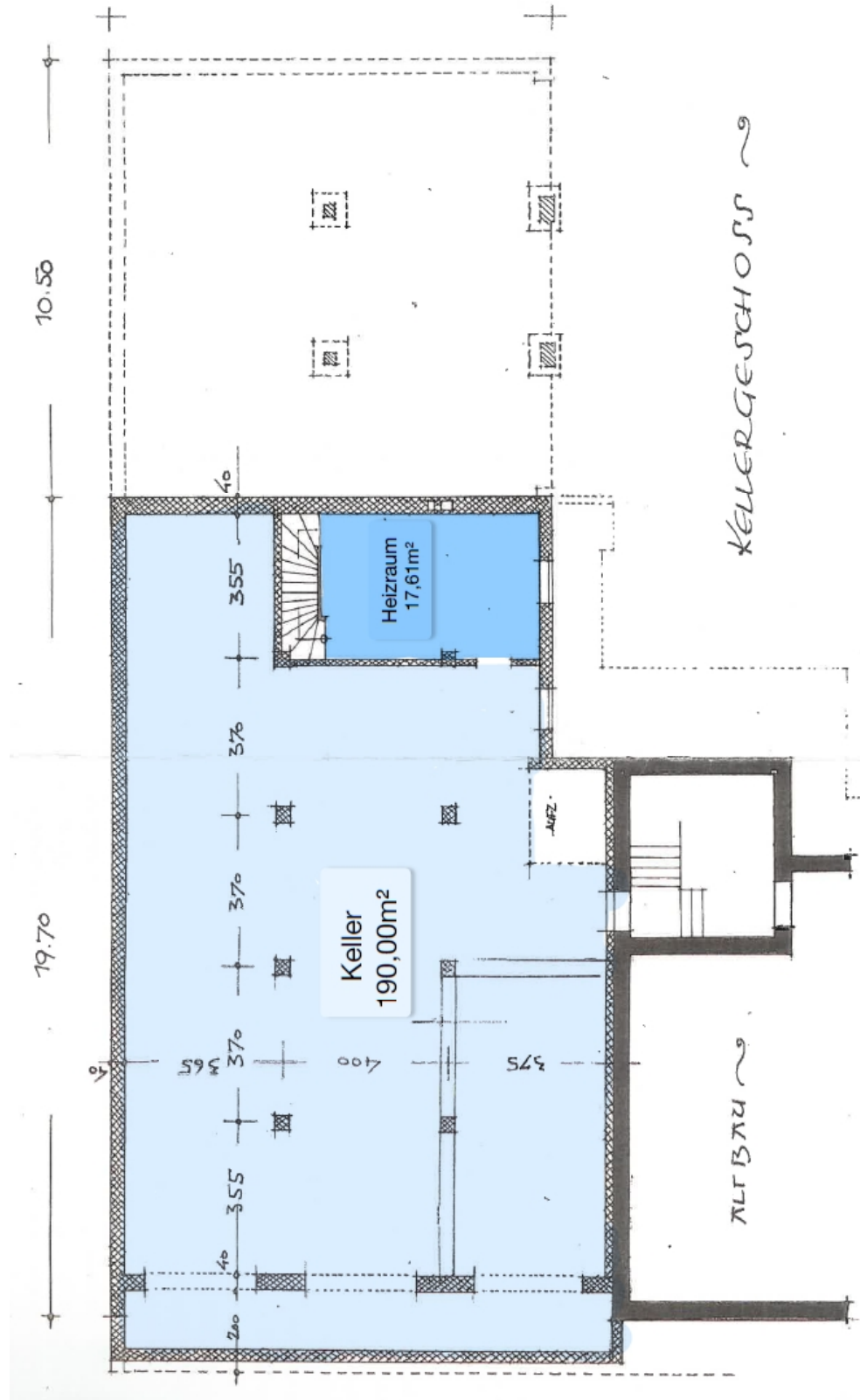
Geschoss	Nutzung	Nutzfläche (m²)	Gebäude-trakt
KG	Keller	190,00	West
KG	Heizraum	17,61	West
KG	Keller	191,41	Ost
KG	Anbau Garage	46,69	Ost
EG	Lagerhalle	191,41	Ost
EG	Lagerraum	22,63	Ost
EG	Lagerraum (Ex - Büro)	23,71	Ost
EG	Lagerraum	173,06	West
EG	Büro	21,75	West
EG	Nassräume	6,88	West
EG	Werkstatt	91,25	West
OG	Lager	318,01	Ost
OG	Lagerraum	173,58	West
Summe Nutzfläche		1 467,99	

Die angegebenen Nutzflächen wurden aus den übergebenen Bestandsplänen ermittelt.

Zur besseren Übersicht wurden die jeweiligen Nutzungen in der gleichen Farbe wie in den nachfolgenden Grundrissen dargestellt.

2.3.7. GRUNDRISSSE

Kellergeschoss West:



Kellergeschoss Ost:



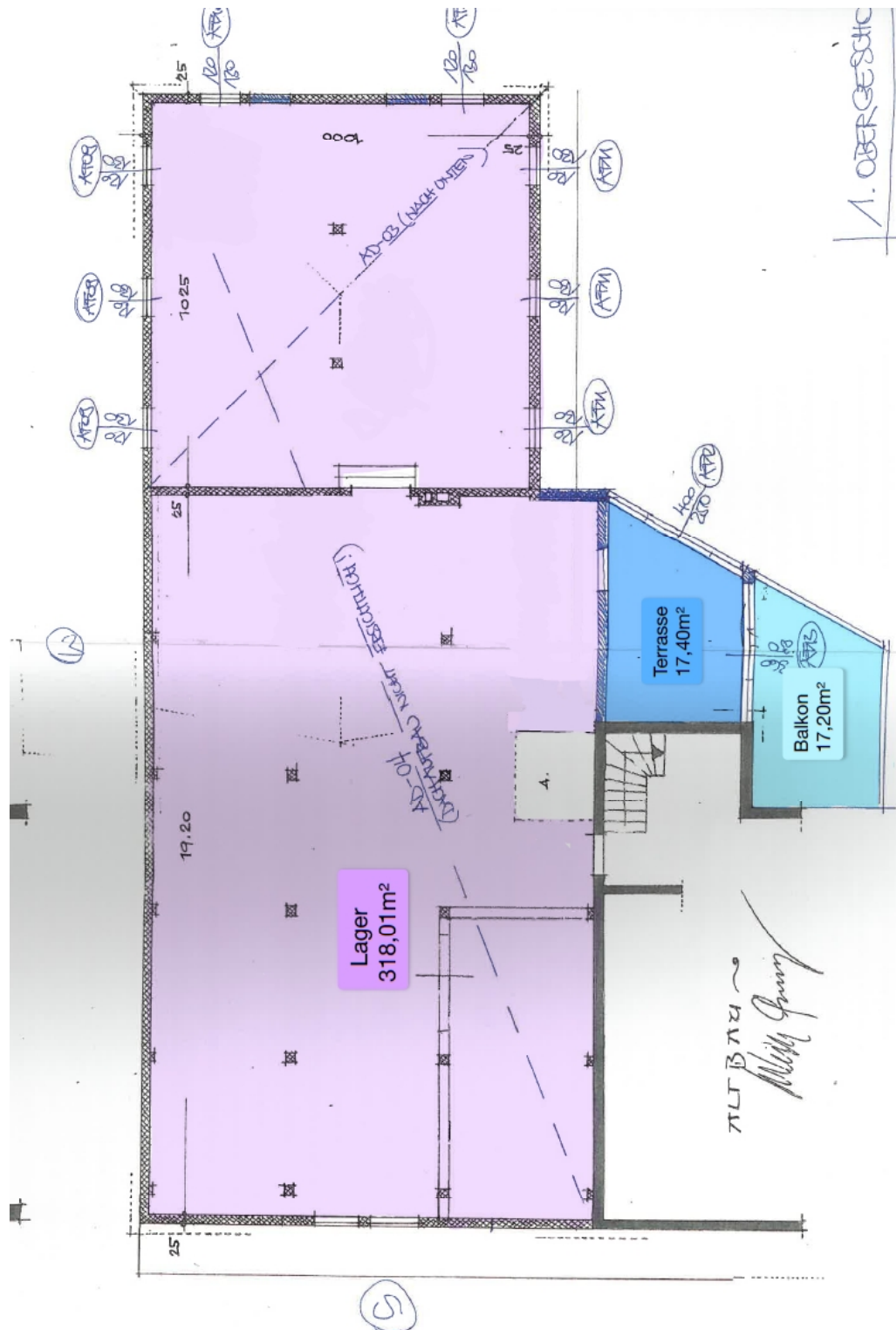
[illegible]

Hand-drawn floor plan of a building with three rooms:

- Lagerhalle**: 191,41m² (Large central room)
- Lagerraum**: 22,63m² (Small room on the left)
- Lagerraum (Ex - Büro)**: 23,71m² (Small room on the right)

The plan includes dimensions, door symbols, and a staircase. The overall dimensions are 420 (width) and 100 (depth). The rooms are labeled with their respective areas in square meters.

Obergeschoss West:



22.5.56



2.3.8. INSTANDHALTUNGSZUSTAND

Die Gebäude ist in Summe in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand.

Das Kellergeschoss ist sehr einfach ausgestattet, aber für die Nutzung als Lagerfläche geeignet.

Das Erdgeschoss ist im Westtrakt gut ausgestattet und wird dort als Werkstatt, Büro- und Gewerbefläche mit Nasseinheit genutzt. Der Osttrakt des Erdgeschosses ist als einfache Lagerfläche ausgestattet.

Das Obergeschoss ist im Westtrakt (ehemaliges Fitnessstudio) zurückgebaut und muss noch fertiggestellt werden (Boden einbauen, Wände spachteln und malen, eventuell Zwischenwände einbauen). Der Osttrakt des Obergeschosses ist als einfache Lagerfläche ausgestattet.

Vom Eigentümer wurden in den letzten Jahren folgende Arbeiten am Gebäude vorgenommen:

- Garagensanierung: Boden abgesenkt, Fundamentierungen verstärkt, 2. Lagergeschoss eingezogen, Vorplatz hergestellt, Betonplatte für jegliche Hebebühne (auch für LKW mit über 40cm Stärke) eingebaut, Schwerlasttrigole samt Gussgitterrost in Beton verbaut, Einfahrt abgesenkt, Frostkoffer und Fein - Planie eingebracht und lt. Ö-Norm verdichtet, Betonbelag hergestellt und sämtliche Umbauten auf den neuesten Stand hergestellt
- Alle im Erdreich befindlichen Kanalleitungen (alte Gussleitungen) in Kunststoff und Wasserzuleitungen erneuert
- Abluft – Gebläse Einheiten erneuert und vergrößert
- Alle Strangleitungen (ehemals Guss - in Kunststoff) erneuert
- Alle Wasserzuleitungen in Edelstahl erneuert
- Sämtliche Leitungen und Anschlüsse wurden mit neuen Subzählern versehen
- Sämtliche Absperreinheiten sind neu
- 3 Stk. WC Anlagen wurden erneuert, inkl. aller Leitungen, inkl. einer bodenbündigen Dusche mit ESG Glas - Duschabtrennung und einer Warmwasser - Boileranlage samt WM Anschluss
- Abluftanlage für die WC's eingebaut
- Neuverlegung aller Fliesen in diesem Bereich
- Herstellen der normgerechten brandschutztechnischen Trennungen samt Brandschutzabdichtungen für Wände und Deckenbereiche
- Einbau von Trockenbaudecken im EG Westtrakt
- Austausch aller Beleuchtungseinheiten im KG und EG auf LED und teilweise Bewegungsmelder
- Einbau neuer Verteiler und Stromkästen samt EDV-Netzwerk und Stromleitungen
- Erneuern der gesamten Stromversorgung samt auch der notwendigen Kabelkanäle für Werkstätte, Garage, Keller, Büro, Hochparterre, usw.
- Einbau einer kompletten – Überwachungsanlage für das gesamte Betriebsgelände – diese wurde im Jahre 2024 wieder erneuert und auf den neuesten Stand gebracht
- Einbau von elektrischen Toren im Haus
- Neu hergestellter Technikraum in BSK Ausführung mit BSK Türe
- Alle Stiegenhaus - Türen wurden erneuert und in BSK ausgeführt

- Die Dächer werden laufend kontrolliert und auch ergänzt und gegeben falls repariert
- Schwarzdeckungen werden jährlich kontrolliert und gegebenenfalls erneuert
- Kabeltassen in den Gängen und Lager verlegt
- Fenster im KG Ost und 1.OG West erneuert
- Einbau von Brandschutzverglasungen in der Werkstätte 3 Stk.
- Geglätteter Boden im gesamten Werkstättenbereich
- Kunstharzboden in der gesamten Werkstätte samt Sicherheitsmarkierungen für E-Fahrzeuge
- Neue Betonstiege vom Hochparterre in das Werkstätten EG inkl. Edelstahlgeländer lt. Vorschrift und Brandschutztüre
- Komplette Zentralschließanlage – dieselbe wurde 04/2024 wieder erneuert
- Räume für eigenständige Einzelbenützung eingebaut, inkl. kompletter neuer Elektro- und Wasser- Installation, neuen Sicherungen und LED Beleuchtungen
- Neue Verbindung von der Werkstätte samt Betonstiegen in das Kellergeschoßlager

2.4. Vermietung

2.4.1. MIETRECHT

Gemäß den vorliegenden Informationen wurden das Gebäude nach dem 30.06.1953 errichtet und unterliegt die Vermietung dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)!

Im Teilanwendungsbereich kann bei einer Vermietung der freie Mietzins vereinbart werden, d.h. es gibt keine mietrechtlichen Beschränkungen über die Höhe der Miete.

Im Teilanwendungsbereich gelten aber u.a. die Bestimmungen des MRG über Kündigung, Befristung etc.

2.4.2. AKTUELLE VERMIETUNG

Derzeit gibt es im Gebäude 3 Vermietungen. Davon 2 mündlich und somit unbefristet. Der schriftliche Mietvertrag ist abgelaufen und somit ebenfalls unbefristet.

Unbefristet vermietete Objekte können nur gemäß den im § 30 MRG aufgezählten wichtigen Kündigungsgründen aufgekündigt werden. Dazu zählen u.a.:

- Mietzinsrückstand,
- erheblich nachteiliger Gebrauch, unleidliches Verhalten, strafbare Handlung,
- Weitergabe des Mietgegenstandes,
- Nichtbenützung,
- wirtschaftliche Abbruchreife (aber nur gegen Ersatzbeschaffung eines Mietobjektes).

Die aktuellen Mieter sind alle dem Einflussbereich der Eigentümerin zuzuordnen, aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Auflösung der Mietverträge eine Lösung herbeigeführt werden könnte.

Die aktuellen Mieterlöse stellen sich wie folgt dar:

Mietfläche	Fläche m ² ca.	Miete exkl. BK exkl. Ust. P.m.	Miete/m ² exkl. BK exkl. Ust. P.m.
Teilfläche Lager EG Osttrakt	213,37	1 666,67	7,81
Teilfläche Lager KG Osttrakt	166,64	1 000,00	6,00
Gewerbefläche und Werkstatt EG Westtrakt und Keller Westtrakt	417,08	1 500,00	3,60
Summen	797,09	4 166,67	5,23

Die Vermietungen im Osttrakt sind marktkonform.

Der Mietzins für die Vermietung im Westtrakt kann aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen nicht nachvollzogen werden, in Summe ist dieser Mietzins aber nicht marktkonform.

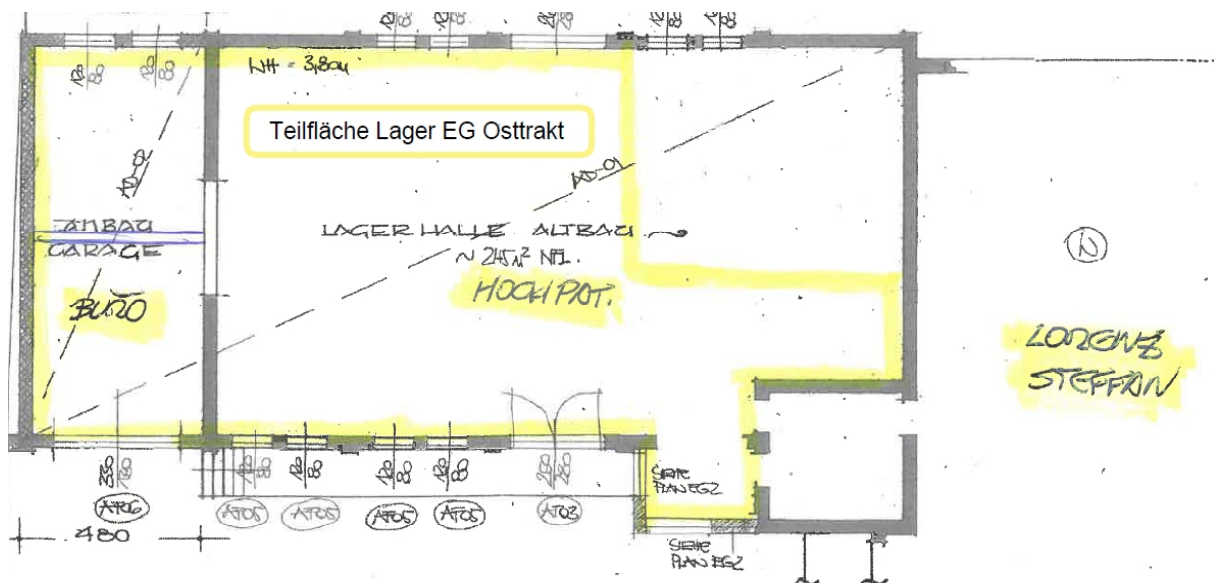


Abbildung 24. vermietete Teilfläche Lager EG Osttrakt

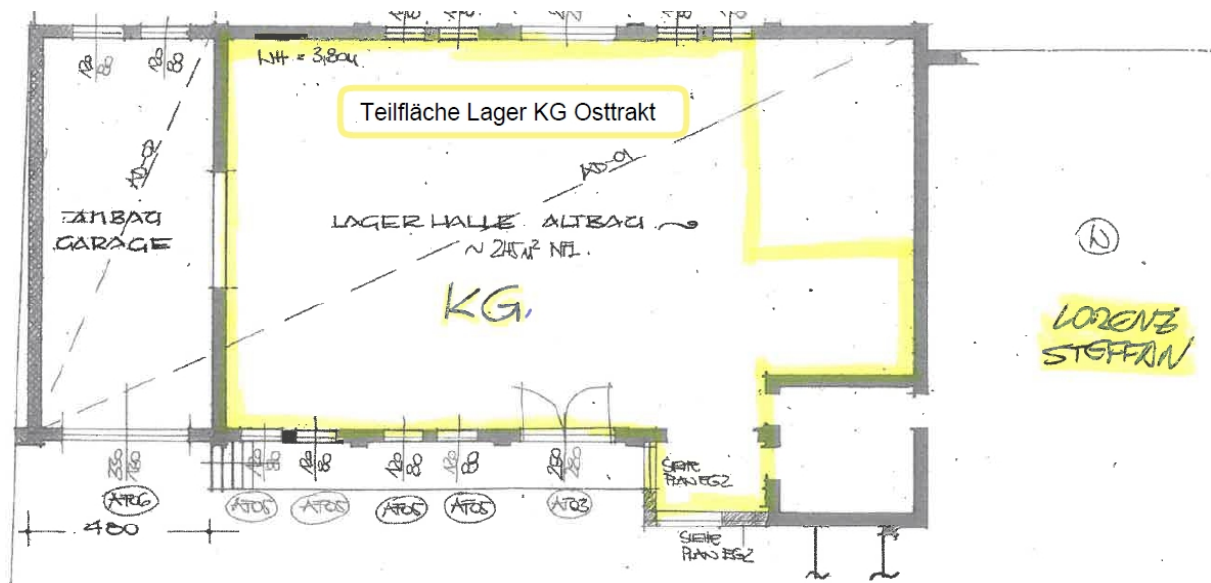


Abbildung 25. vermietete Teilfläche Lager KG Ostrakt

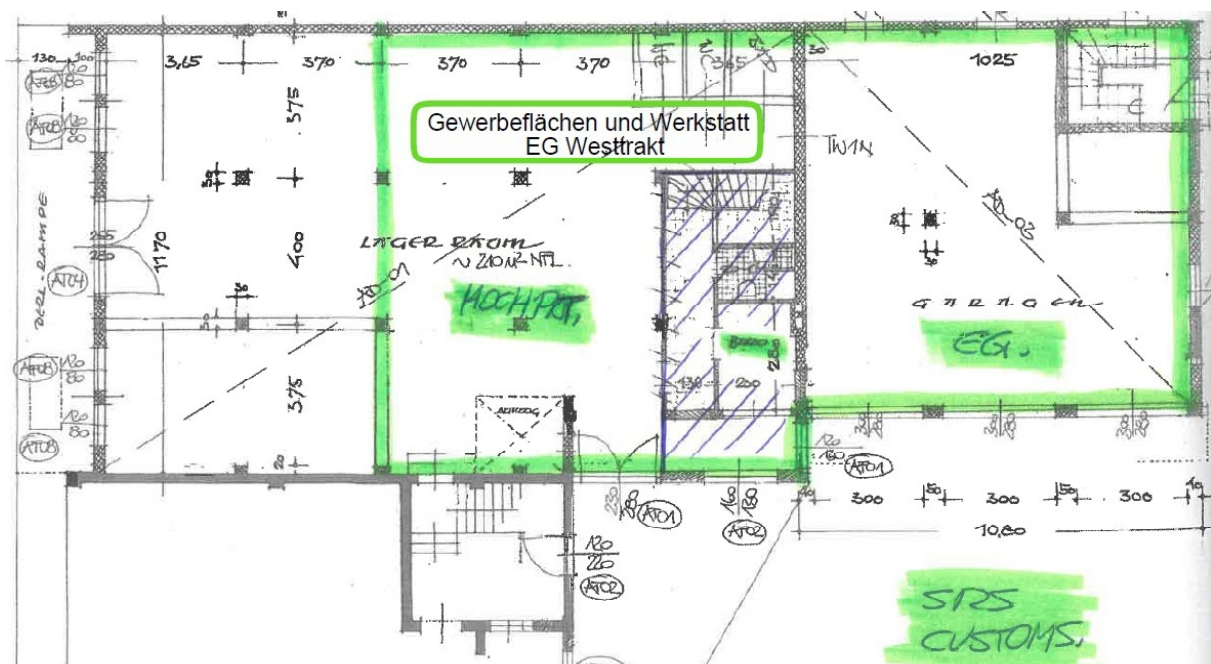


Abbildung 26. vermietete Gewerbeflächen und Werkstatt EG Westtrakt

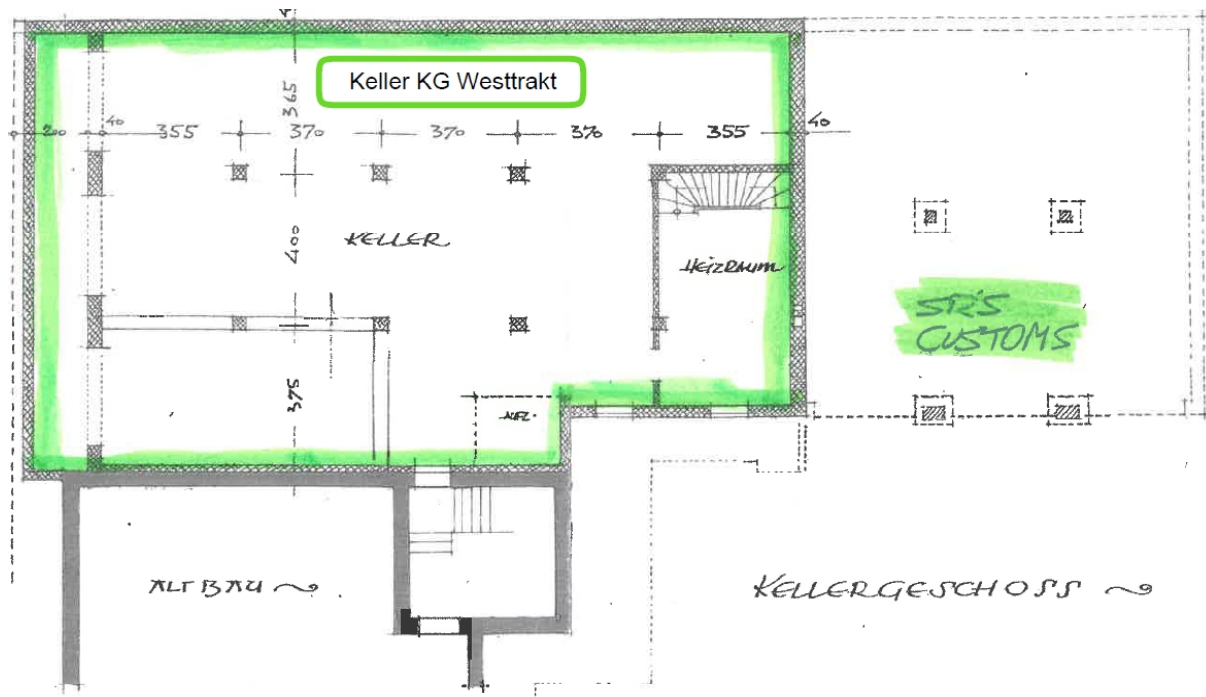


Abbildung 27. vermiete Fläche Keller KG Westtrakt

2.4.3. MARKTKONFORME MIETE

Der mögliche Mietertrag hat einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung einer Gewerbeimmobilie. Aus diesem Grund wird nachstehend die marktkonforme Miete für die Liegenschaft ermittelt.

Die unter 2.4.2. dargestellten Mietverträge wurden mit Mietern in einem Nahverhältnis zur Eigentümerin abgeschlossen. Für die Bewertung ist es wichtig, dass Mieteinnahmen angesetzt werden, die bei der Vermietung an Dritte lukriert werden können. Aus diesem Grund werden für alle Nutzflächen fiktive, marktkonforme Mieten angesetzt.

Nachstehend werden aktuelle Angebote für Gewerbeflächen in Tirol dargestellt. In der Spalte „Kaltmiete“ sind die Mieten exkl. Betriebskosten und exkl. Umsatzsteuer angegeben. Wenn in der Spalte „Kaltmiete“ keine Angabe steht, geht aus dem Inserat nicht eindeutig hervor, ob die Miete im Angebot inkl. Betriebskosten angegeben ist.

Titel der Anzeige	Ort	Nutz- fläche m²	Miet- preis	Preis/m²	Kalt- miete	Kalt- miete/m²
Servicestationen, Werkstätten, Lagerhallen	Steinach/ Brenner	120,00	1 290,00	10,75	-	-
Attraktiver Showroom in zentraler Lage von Kitzbühel	Kitzbühel	120,00	2 500,00	20,83	2 500,00	20,83
Vermieten Gewerbe , Büro, Ausstellung, Ordination oder Verkaufsfläche	Itter	128,00	2 220,00	17,34	-	-
Brixlegg: zentrale Halle für Werkstatt Tischerei Oldimer Büro	Brixlegg	65,00	1 400,00	21,54	1 000,00	15,38
Vielseitige Gewerbefläche verfügbar	Rum	302,00	2 644,00	8,75		-
Gewerbeobjekt ideal für Motorradwerkstatt mit Schauraum	Vomp	140,00	-	-	1 120,00	8,00
Gewerbeimmobilie in IBK wird nach Deinen Wünschen adaptiert	Innsbruck	228,00	2 547,00	11,17	-	-
Einmalige Chance! - Beeindruckende Gewerbefläche in Neu-Rum zur Miete	Rum	461,00	10 680,00	23,17	7 250,00	15,73
BÜRO/SCHAURAUM 47M² GEWERBEFLÄCHE	Wattens	47,00	898,00	19,11	540,00	11,49
Vielfältige Gewerbefläche	Arzl/Pitztal	286,00	2 978,00	10,41	2 858,00	9,99
ITTER - Exklusiver Schauraum mit Werkstatt zum Mieten - attraktive Räumlichkeiten, Raumhöhe 4,00 m	Itter	128,00	1 700,00	13,28	1 700,00	13,28
ITTER - Exklusiver Schauraum 70,0 m² zum Mieten - attraktive Räumlichkeiten, Raumhöhe 4,00 m	Itter	70,00	1 400,00	20,00	1 225,00	17,50
Top moderne Gewerbehalle Top 4 KFZ-fähig	Thiersee	235,00	2 450,00	10,43	2 450,00	10,43
Top moderne Gewerbehalle NEUBAU Top 3	Thiersee	242,00	2 500,00	10,33	2 500,00	10,33
Helle Neubau Geschäfts-/Gewerbefläche	Schwoich	99,00	1 900,00	19,19	-	-
Geschäfts- und Verkaufsfläche mit großem Lager in Kufstein	Kufstein	1 052,00	8 228,00	7,82	-	-
Schönes Geschäftslokal in Toplage der Schwazer Innenstadt	Schwaz	165,00	1 500,00	9,09	-	-
Zentrale Gewerbefläche in Wörgl - vielseitige Möglichkeiten für Ihr Geschäft	Wörgl	107,00	1 580,00	14,77	-	-
Büro, Studio, Geschäftslokal, Lager in Schwaz	Schwaz	68,00	1 105,00	16,25	750,00	11,03
Durchschnitt						12,83

Abbildung 28. Aktuelle Mietangebote Gewerbeflächen in Tirol

Auf Grundlage dieser Recherche und den Erfahrungen des fertigenden SV wird die mögliche Miete für die Nutzflächen wie folgt festgelegt:

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche (m²)	Miete/m² p.m. exkl. Ust. exkl. BK	Miete p.m. exkl. Ust. exkl. BK
KG	Keller	190,00	8,00	1 520,00
KG	Heizraum	17,61	8,00	140,88
KG	Keller	191,41	8,00	1 531,28
KG	Anbau Garage	46,69	8,00	373,52
EG	Lagerhalle	191,41	10,00	1 914,10
EG	Lagerraum	22,63	10,00	226,30
EG	Lagerraum	23,71	10,00	237,10
EG	Lagerraum	173,06	10,00	1 730,60
EG	Büro	21,75	10,00	217,50

EG	Nassräume	6,88	10,00	68,80
EG	Werkstatt	91,25	12,00	1 095,00
OG	Lager	318,01	9,00	2 862,09
OG	Lagerraum	173,58	9,00	1 562,22
Summe		1 467,99		13 479,39

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt, den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Weiters legt das Liegenschaftsbewertungsgesetz fest, dass für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Es wird darauf verwiesen, 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. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung notwendig sein, so behält sich der Sachverständige vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

3.2. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Nachstehend findet sich eine kurze Beschreibung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren. Die genaue Verlautbarung der Verfahren aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) findet sich im Anhang wieder.

3.2.1. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sog. Vergleichswerte, zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Den Regelfall bildet der mittelbare bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen werden müssen.

Die im Rahmen des Vergleichs herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise sind zu bezeichnen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben. Die Kaufpreise müssen im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in ver-

gleichbaren Gebieten, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen, erzielt worden sein. Wurden die Kaufpreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart, so sind diese entsprechend den Preisschwankungen auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, welche 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 berücksichtigt werden können.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht.

3.2.2. SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich dem gegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht, sowie die Beschaffungskosten für die Liegenschaft und die darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden potentiellen Käufergruppen von vorrangiger Bedeutung sind.

3.2.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache erzielt wurden. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Das Ertragswertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, die primär zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind oder dazu verwendet werden könnten.

3.3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.3.1. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich obliegt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens dem SV, der sich jedoch bei der Auswahl, gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, am Stand der Wissenschaft und den Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr zu orientieren hat.

Der Verkehrswert von Gewerbeliegenschaften ist im Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

3.3.2. UMSATZSTEUER

Da ein etwaiger Käufer die Liegenschaft gewerblich nutzen würde und dafür die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen kann, verstehen sich die nachstehend ermittelten Werte ohne Umsatzsteuer!

3.3.3. ERMITTLUNG DES GEBUNDENEN BODENWERTES IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zur Veranschaulichung des Preisniveaus für Gewerbegrundstücke werden nachstehend die Verkaufspreise von Gewerbeliegenschaften in der näheren Umgebung dargestellt. Die Kaufverträge wurden in verschiedenen Jahren abgeschlossen und werden auf das Bewertungsjahr indexiert, dazu werden die Veränderungen für durchschnittliche Kaufpreise für Gewerbegrundstücke im Bezirk Innsbruck Land, gemäß Immobilienspiegel der Wirtschaftskammer, herangezogen.

NR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	Fläche m²	Kaufpreis €	Kaufpreis index.	index. Preis/m²
1	Ampaß	220	2024	28.12.2023	557	811/1	377,00	142.690,03	142.690,03	378,49
2	Thaur I	2094	2021	31.05.2021	803	1872/2	1.469,00	1.175.000,00	1.364.267,22	928,70
3	Thaur I	1294	2022	10.02.2022	2671	1872/1	174,00	100.000,00	105.741,97	607,71
4	Absam	4352	2021	03.11.2021	2371	1604/3	1.320,00	528.000,00	613.049,44	464,43
5	Absam	2154	2023	04.07.2023	1740	2028/429	9.143,00	4.350.000,00	4.350.000,00	475,77
Durchschnitt										526,78

Abbildung 29. Vergleichspreise Gewerbegrundstücke

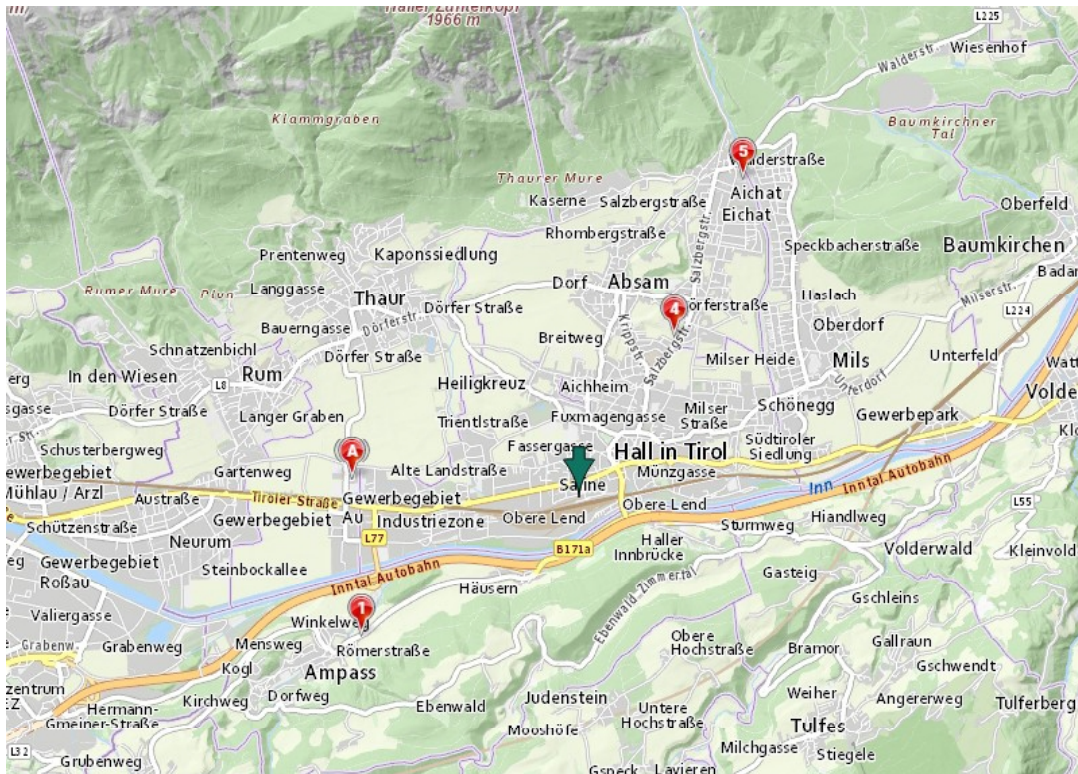


Abbildung 30. Lage der Vergleichsgrundstücke

Es zeigen sich Verkaufspreise zwischen rd. € 378,00/m² und rd. € 929,00/m² und ergibt sich ein Durchschnittspreis von rd. € 527,00/m²

Die Transaktionen 1) wurde für ein Grundstück abgeschlossen auf dem ein Parkplatz errichtet wurde. Käufer und Verkäufer stehen in einem Naheverhältnis. Diese Transaktion ist zur Ermittlung eines Vergleichspreises nicht geeignet.

Die Transaktionen 2) und 3) betreffen ein Grundstück mit einem besonderen Bebauungsplan, auf diesem Grundstück wird aktuell ein gewerblich genutztes Hochhaus (8 oberirdische Geschosse) errichtet, d.h. das Grundstück hat eine besondere Baudichte, aus der sich der hohe Verkaufspreis der Transaktion 2) ableiten lässt. In Summe wurde für beide Grundstücke ein indexierter Preis von rd. € 895,00/m² gezahlt.

Die Transaktionen 4) und 5) betreffen Grundstücke im Mischgebiet in Absam, westlich der Salzbergstraße. Diese Lage ist für eine gewerbliche Nutzung als schlechter als die gegenständliche einzustufen.

Der Vergleichspreis des gegenständlichen Grundstückes liegt auf einem Niveau zwischen den Transaktionen in Thaur und den Transaktionen in Absam. Der Vergleichspreis wird mit € 700,00/m² festgelegt.

Der angesetzte Vergleichspreis gilt für ein unbebautes Grundstück. Für ein bebautes Grundstück ist gem. Fachliteratur ein Bebauungsabschlag anzusetzen, da bei einem bebauten Grundstück nicht mehr frei über die Art der Bebauung bestimmt werden kann. Nachfolgend wird ein Bebauungsabschlag von -10,00% angesetzt.

Aus den getroffenen Ansätzen ermittelt sich folgender gebundener Bodenwert:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	1 202,00	
Vergleichswert/m ²	700,00	
Vergleichswert gesamt	841 400,00	
Bebauungsabschlag	- 84 140,00	10%
gebundener Bodenwert	757 260,00	
gebundener Bodenwert gerundet	757 000,00	

3.3.4. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

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.

3.3.4.1. Ermittlung des möglichen Mietertrages

Der mögliche Mietertrag wurde bereits in Kap. 2.4.3. ermittelt und wird nachfolgend angesetzt.

3.3.4.2. Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Vom Reinertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen.

Das Mietausfallwagnis liegt bei gewerblichen Objekten lt. Erfahrungssätzen, veröffentlicht im Fachbuch „Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage“ in einer Bandbreite zwischen 5,00% - 10,00%. Im Mietausfallwagnis sind nicht nur die entgangenen Einnahmen zwischen zwei Mietverträgen, sondern auch die Kosten der Rechtsverfolgung, die Verwertungskosten, Adaptierungskosten für den neuen Mieter etc., enthalten. Im gegenständlichen Fall wird vom niedrigsten Wert dieser Bandbreite, d.s. 5,00%, ausgegangen.

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0–5,0%
Büros und Praxen	4,0–8,0%
Gewerblich genutzte Objekte	5,0–10,0%

Abbildung 31. Richtwerte Mietausfallwagnis gem. Fachbuch „Liegenschaftsbewertung Kranewitter“

Die Verwaltungskosten werden mit 3,00% des Rohertrages angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8% des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2% des Rohertrags sinken.

Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter oder Pächter weiterverrechnet werden.

Abbildung 32. Richtwerte Verwaltungskosten gem. Fachbuch „Liegenschaftsbewertung Kranewitter“

Die Bandbreite für die Instandhaltungskosten beträgt bei gewerblichen Objekten 0,50% - 2,00% der Herstellungskosten. Nachstehend werden die Instandhaltungskosten mit 1,5% der Herstellkosten auf dem höheren Niveau der Bandbreite angesetzt.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5–1,5%
Geschäftshäuser	0,5–1,5%
Bürogebäude	0,5–1,5%
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5–2,0%
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2%

Abbildung 33. Richtwerte Instandhaltungskosten gem. Fachbuch „Liegenschaftsbewertung Kranewitter“

Die zur Ermittlung der Instandhaltungskosten notwendigen Herstellungskosten werden grob, auf Grundlage der Abmessungen im Tiris und der Empfehlungen des SV-Verbandes, ermittelt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2023			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.100 € – 2.800 € netto pro m² BGF	+30% Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschoße (zB Garagen, Lager) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

ca. 40% bis 70%

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich industrielle Gebäude 2023						
Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.						
Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Abfallwirtschaft	(-) 900 €	interpolieren 1.100 €	interpolieren 1.400 €	(+)		
Automotive	(-) 1.700 €	interpolieren 1.900 €	interpolieren 2.400 €	(+)		
Chemie & Rohstoffe	(-) 1.700 €	interpolieren 2.300 €	interpolieren 2.900 €	(+)		
Einzelhandel	(-) 900 €	interpolieren 1.400 €	interpolieren 2.200 €	(+)		
Forschung & Entwicklung	(-) 2.700 €	interpolieren 3.500 €	interpolieren 4.200 €	(+)		
Großhandel	(-) 800 €	interpolieren 1.400 €	interpolieren 1.700 €	(+)		
Lagerhallen	(-) 700 €	interpolieren 1.100 €	interpolieren 1.500 €	(+)		
Lebensmittelindustrie	(-) 1.700 €	interpolieren 2.000 €	interpolieren 2.700 €	(+)		
Maschinen & Anlagenbau	(-) 1.300 €	interpolieren 1.700 €	interpolieren 2.100 €	(+)		
Metallindustrie	(-) 1.200 €	interpolieren 1.700 €	interpolieren 2.000 €	(+)		
Pharma	(-) 2.400 €	interpolieren 2.900 €	interpolieren 4.700 €	(+)		
Transport & Logistik	(-) 900 €	interpolieren 1.200 €	interpolieren 1.500 €	(+)		
Ergänzende Angaben:						
* In den Ansätzen für gewerblich industrielle Gebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.						

Abbildung 34. Empfehlungen Herstellungskosten, SV-Verband, Heft 3/2023

Ermittlung der Neuherstellungskosten

Nutzung	Fläche (m ²)	Neu-HK/m ²	Summe Neu-HK
Keller	190,00	1 500,00	285 000,00
Heizraum	17,61	1 500,00	26 415,00
Keller	191,41	1 500,00	287 115,00
Anbau Garage	46,69	1 500,00	70 035,00
Lagerhalle	191,41	1 500,00	287 115,00
Lagerraum	22,63	1 500,00	33 945,00
Lagerraum	23,71	1 500,00	35 565,00
Lagerraum	173,06	1 500,00	259 590,00
Büro	21,75	2 000,00	43 500,00
Nassräume	6,88	2 000,00	13 760,00
Werkstatt	91,25	2 000,00	182 500,00
Lager	318,01	1 500,00	477 015,00

Lagerraum	173,58	1 500,00	260 370,00
Summe	1 467,99		2 261 925,00

3.3.4.3. Ermittlung des Ertragswertes

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Reinertrag mit dem Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftsreinertrag ist in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen. Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt, d.h. ewig nutzbar, so dass sich der Verzinsungsbetrag für den Bodenwert als Jahreswert einer ewigen Rente errechnet. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar, dabei ist von der Restnutzungsdauer der Immobilie auszugehen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlichen Rente, abgezinst auf diese Restnutzungsdauer, errechnet.

Die mögliche Restnutzungsdauer ist auf Grundlage der gewöhnlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer festzulegen.

III. Bauwert der Gebäude		77
Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Handelsimmobilien		
– Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30–50	
– Supermärkte	20–30	
Gewerbe- und Industriegebäude		
– Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30–50	
– Lagerhallen und Logistikimmobilien	20–40	
– Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10–30	
– Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20–30	
Hotels	20–40	
Schulen	40–60	
Tankstellen	10–20	

Abbildung 35. Empfehlungen gewöhnliche Nutzungsdauer gemäß Fachbuch „Liegenschaftsbewertung/Heimo Kranewitter“

Die gegenständlichen Gebäude sind zum Bewertungszeitpunkt ca. 68 Jahre (Osttrakt) bzw. ca. 63 Jahre (Westtrakt) alt und haben ihre gewöhnliche Nutzungsdauer schon überschritten. In einem solchen Fall ist eine fiktive Restnutzungsdauer anzusetzen. Aufgrund der zuletzt getätigten Instandhaltungsmaßnahmen und der recht hoch angesetzten laufenden Instandhaltungskosten wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angenommen.

angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)	20,00
---------------------------------------	-------

Der Liegenschaftszinssatz wird aus den Empfehlungen des SV-Verbandes, zuletzt veröffentlicht in der Zeitschrift „der Sachverständige 2/2023“ abgeleitet.

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

Abbildung 36. Empfehlung Liegenschaftszinssätze SV-Verband

Der Liegenschaftszinssatz wird nachfolgend auf dem niedrigsten Wert der Empfehlungen für gute Lagen, d.s. 5,00%, angesetzt.

Aus den getroffenen Annahmen ermittelt sich folgender Ertragswert:

Ermittlung des Ertragswertes

fiktive Mieteinnahmen p.m.	13 479,39	
Rohertrag p.a.	161 752,68	
abzüglich Mietausfall	- 8 087,63	5,00%
abzüglich Verwaltung	- 4 852,58	3,00%
abzüglich Instandhaltung	- 33 928,88	1,50%
Reinertrag Gebäude p.a.	114 883,59	
Kapitalisierungszinssatz	5,00%	
Bodenwert	757 000,00	
Jahresreinertrag Bodenwert	37 850,00	
Gebäudeanteil am Reinertrag	77 033,59	
Vervielfältiger	12,46	
Ertragswert Gebäudeanteil	960 008,81	
Ertragswert	1 717 008,81	
Ertragswert des Objektes gerundet	1 717 000,00	
Bruttorendite auf Ertragswert	9,42%	
Nettorendite auf Ertragswert	6,69%	

3.3.5. BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER WERTBEEINFLUSSENDEr UMSTÄNDE

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Grundbuch sind, wie in Kapitel 2.3. beschrieben, keine Rechte und Lasten angeführt die in der Bewertung noch zu berücksichtigen sind.

Die Flächen im OG im Gebädetrakt West müssen für eine Vermietung noch saniert werden. Diese Kosten sind in der Bewertung noch zu berücksichtigen. Die notwendigen Kosten werden mit € 500,00/m² angesetzt.

Ermittlung des Instandhaltungsrückstaus

Nutzfläche OG Westtrakt	173,58
Sanierungskosten/m ²	500,00
Summe Sanierungskosten	86.790,00
Sanierungskosten gerundet	87.000,00

Die Kosten für solche Sanierungen hängen ganz wesentlich von den Vorstellungen, dem Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, so dass die Kosten nur schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den SV ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

3.3.6. MARKTANPASSUNG

Kern der Ableitung von Verkehrswerten aus den Ergebnissen von Sach- und / oder Ertragswerten ist die Anpassung an die gegenwärtige Marktlage. Hierbei dürfen grundsätzlich nur Zu- oder Abschläge angewandt werden, die nicht bereits bei den Eingangsparametern der Bewertung berücksichtigt wurden.

Die ermittelten Werte entsprechen den Marktverhältnissen und können ohne weitere Zu- und Abschläge angesetzt werden.

3.3.7. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Wie im Kap. 3.3.2. erläutert, ist der Verkehrswert im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Der Instandhaltungsrückstau ist vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Ermittlung des Verkehrswertes

Ertragswert der Liegenschaft	1 717 000,00
abzüglich Instandhaltungsrückstau	- 87 000,00
Verkehrswert der Liegenschaft	1 630 000,00

Nach Durchführung der kalkulierten Sanierungsmaßnahmen erhöht sich der Verkehrswert auf € 1.717.000,00!

Der Verkehrswert beinhaltet keine Einrichtungsgegenstände!

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“. Dies setzt auch eine realistische, angemessene Zeit für die Verkaufsbemühungen sowie ein freundliches Marktumfeld voraus. Bei einem Verkauf unter Zeit- oder sonstigem Druck oder zur Unzeit wird unter Umständen nur ein geringerer Preis erzielt werden können. Bei entsprechend positivem Zusammentreffen von Marktfaktoren ist auch eine Abweichung nach oben möglich.

Der Wert jeder Liegenschaft bewegt sich in einer Bandbreite, wobei die Bandbreite noch richtiger Bewertungen in der Größenordnung von +/- 10% - 15% liegt. Das Ziel jedes Sachverständigen muss es sein, die Bewertung so durchzuführen, dass der ermittelte Verkehrswert in der Mitte dieser Bandbreite liegt. Die Angabe dieser Bandbreite ist im Allgemeinen nicht üblich. Bei einem beabsichtigten Kauf oder Verkauf erscheint es dem unterfertigten Sachverständigen jedoch sinnvoll, den Auftraggeber über diese Bandbreite aufzuklären.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der recherchierten und bekannten Fakten. Sollten neue wertrelevante Informationen oder Fakten auftauchen bzw. bekannt werden, behält sich der SV eine Korrektur der Bewertung vor.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Christian Peer
Innsbruck, am 26.04.2024

4. FOTOS



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-West



Eingang Werkstatt



Zugang Gebäude



Zugang Gebäude



Übersicht Parkplatz



Lage am Bahngleis



KG West



KG West



KG West



KG West



KG West



KG West



KG West



KG Stiegenhaus



KG Stiegenhaus



KG Ost



KG Ost



KG Ost



KG Ost



KG Ost



KG Ost



Zufahrt Garage



Garage



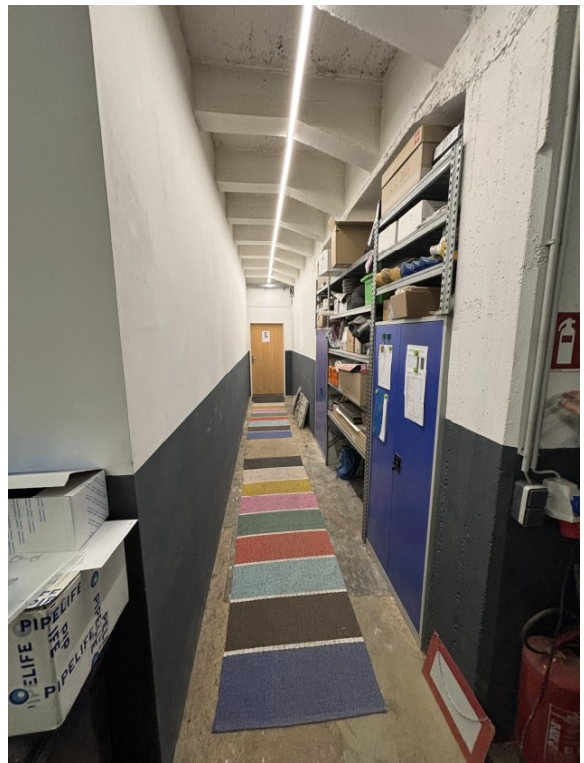
KG Ost



Stiegenhaus



EG Ost



EG Ost



EG Ost



EG Ost



EG Ost



EG Ost



EG Ost



EG Ost



EG West



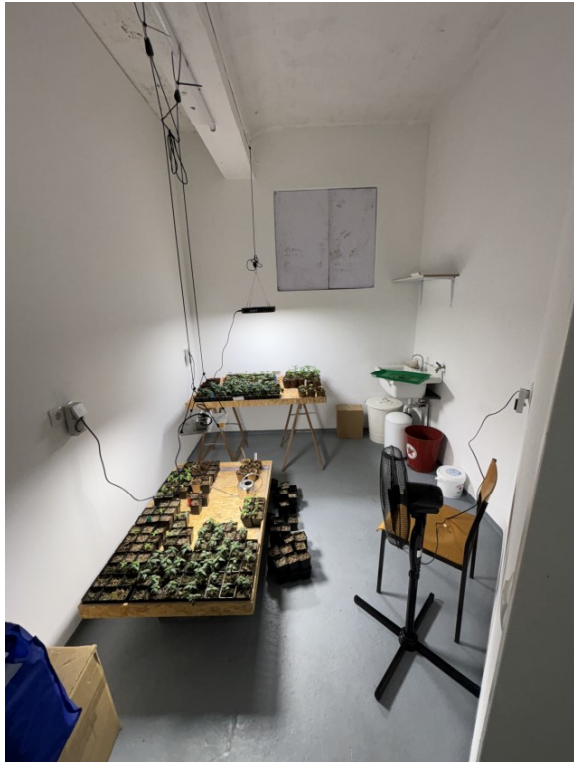
EG West



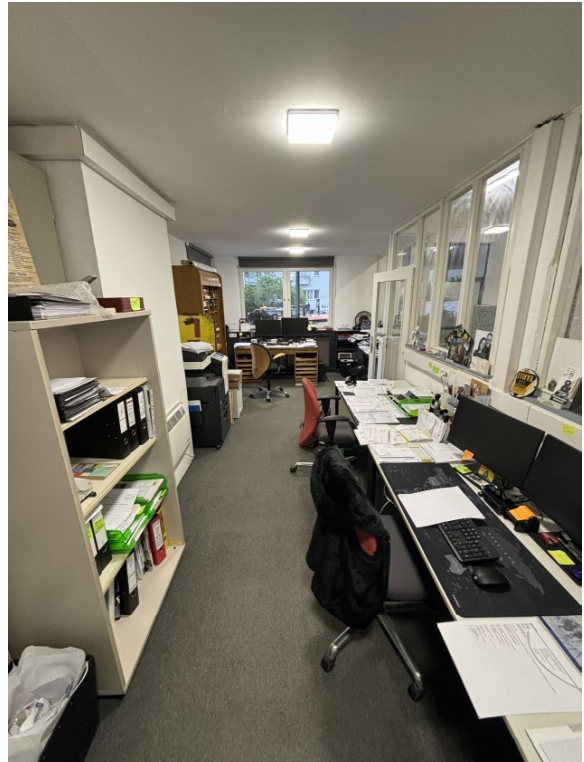
Lastenlift



EG West



Lastenlift



EG West



EG West



EG West



EG West



EG West



Stiegenhaus



OG Ost



OG Ost



OG West



OG West



OG West

5. AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ

Liegenschaftsbewertungsgesetz

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft 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.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (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 zur 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 vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer 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.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (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.

Ertragswertverfahren

§ 5. (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.

Sachwertverfahren

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

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (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.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelt sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

6. LITERATURVERZEICHNIS

- Bienert/Funk (Hrsg.), „Immobilienbewertung Österreich“, ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage, 2022
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manz Verlag Wien, 7. Auflage, 2010
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Immobilien-Preisspiegel 2023, WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögensstreuhänder, Stand Juni 2023
- Kleiber W. / Simon J. / Weyers G.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4., vollständig bearbeitete und erweiterte Auflage— Köln: Bundesanzeiger, 2002
- König R.: Liegenschaftsbewertung, Seminarunterlage für das Seminar am 09.11.2009
- Univ-Prof. Dr. Werner Doralt, Kodex des österreichischen Rechts, Baurecht Tirol 2021, Februar 2021
- Dr. Wolfgang Dirnbacher, MRG 2013, Das Mietrechtsgesetz, April 2013
- Dr. Wolfgang Dirnbacher, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Mai 2017
- Dr. Peter Wendlinger, Immobilienkennzahlen Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis, 2. Auflage, Juni 2018
- Dipl.-Ing. Werner M. Böhm / Dipl.-Ing. Manfred Eckharter / Dipl.-Ing. Ernst Karl Hauswirth / Dr. iur. Peter Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage, 2009
- Hon.-Prof. Dr. Helmut Würth / Dr. Madeleine Zingher / Dr. Peter Kovanyi, Dr. Ingmar Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage, Ergänzungsband 2016
- Dr. Christian Prodinger / Ing. Mag. Manuela Ziller, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 3. Auflage, Juni 2016
- Dr. Erich René Karaushek / Mag. Georg Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Hauptverband allgemein beeideten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Juni 2020

- SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
- Margaret Funk / Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage September 2009
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2017
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Verlag, 2018
- Immobilienzeitschrift „Immo aktuell Immobilien – Steuern – Recht“, Februar 2022, Linde Verlag
- Heimo Kranewitter, Österreichische Zeitschrift für „Liegenschaftsbewertung“, Manz Verlag
- Sachverständige - Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- DI Dr. Richard Fritze, Bautechnik für die Immobilienwirtschaft, Juli 2022, Wien, Linde Verlag