

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

**KOPIE**



### **Wertermittlungsgutachten**

#### **NACHBEWERTUNG der Vorbewertung vom 06.11.2018**

**Objekt:**                    **Industriegebäude/Werkstätte/Halle**  
                                 **Bernhard Höfel-Straße 14**  
                                 **6020 Innsbruck**  
                                 **Gst. Nr. 689/1, EZ 1127, KG 81102 Amras**

**Stichtag:**                **31.05.2020**

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

	Seite
<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>
A1.	Auftraggeber ..... 4
A2.	Auftrag..... 4
A3.	Bewertungstichtag..... 4
<b>B</b>	<b>Unterlagen</b>
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt .....5-6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt ..... 6
B3.	Literatur ..... 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung .....7-9
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung..... 10
<b>C</b>	<b>Befund</b>
C1.	Standortanalyse..... 11
C1.1	Makrostandort .....11-12
C1.2	Mikrostandort ..... 13
C1.3	Anschlüsse (Ver- & Entsorgung) ..... 14
C1.4	Erreichbarkeit und Anbindung ..... 14
C2.	Grundstücksdaten ..... 15
C2.1	Grundbuchsauszug .....15-17
C2.2	Auszug Katastralmappe (BEV) ..... 18
C2.3	Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen .....19-20
C2.4	Altlasten – Verdachtsflächenkataster .....20-21

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

	Seite
C3.	Beschreibung der Liegenschaft ..... 21
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 06.11.2018 ..... 21
C3.2	Allgemein.....21-24
C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation .....25-28
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale..... 29
C4.1	Besitzverhältnisse..... 29
C4.2	Legende, Flächen..... 29
C4.3	Mieteinnahmen, Baurechtzins ..... 30
C4.4	Leerstehung, Instandhaltung..... 31
C4.5	Kapitalisierungszinssatz.....31-32
C4.6	Bodenwert..... 32
D	Bewertung
D1.	Allgemeines ..... 33
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren.....33-34
D3.	Bewertung ..... 35
D3.1	Sachwert-Gebäudewert .....35-36
D3.2	Ertragswert..... 36
D3.3	Rechte der Liegenschaft ..... 37
D3.4	Verkehrswert..... 37
D4.	Marktanpassung..... 38
E	Schlussbemerkung..... 38-39

**A.     A l l g e m e i n e   A n g a b e n**

**A1.     Auftraggeber:**

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG  
FN 251924 b  
Renngasse 14/Top 55  
1010 Wien

**A2.     Auftrag:**

Die Auftraggeberin hat den unterfertigten Sachverständigen zur Aktualisierung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft ohne neuerlichen Lokalaugenschein beauftragt.

**A4.     Bewertungsstichtag:                    31.05.2020**

## **B. U n t e r l a g e n**

### **B1. Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt**

- B1.1 Objektübersicht mit Bekanntgabe der Netto-Mieteinnahmen pro Monat, dem jährlichen Mietertrag und dem jährlichen Baurechtszins per email vom 28.05.2020 zur gegenständlichen Liegenschaft.
- B1.2 Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft Stichtag 06.11.2018, verfasst von BM Ing. Erich Forstner, 1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17.
- B1.3 Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft Stichtag 28.12.2015, verfasst von BM Ing. Erich Forstner, 1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17.
- B1.4 Grundriss Lagerhalle Obergeschoss vom Oktober 1985 ohne Angabe auf den Verfasser.
- B1.5 Lageplan Hallenerweiterung M 1:333 vom 25.04.1987, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.6 Grundriss Baustufe 1+2 Untergeschoss Plan Nr. 75a, M 1:200 vom 10.06.1988 verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.7 Grundriss Baustufe 1+2 Obergeschoss Plan Nr. 76a, M 1:200 vom 10.06.1988 verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.8 Plankopie Ansichten und Schnitt B-B ohne Datum, ohne Angabe auf den Verfasser.
- B1.9 Bestandvertrag zwischen Frau Stefanie Neuner und Birkart + Lebert Internationale Spedition Gesellschaft m.b.H. vom 17.06.1985.
- B1.10 Übergabsvertrag zwischen Frau Stefanie Neuner und Herrn Andrä Neuner, Herrn Heinrich Neuner, Frau Elfriede Scherkl, Frau Gertrud Scherkl vom 08.02.2001.
- B1.11 Kaufvertrag zwischen Terz Z Immobilien Gesellschaft m.b.H und Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG vom 14.02.2001.

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

**KOPIE**

- B1.12 Mietvertrag abgeschlossen zwischen Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH vom 14.02.2001.
- B1.13 Schreiben Firma Quehenberger Logistik AG & Co KG vom 01.08.2003 – Eintritt in die Mietrechte der Birkart Austria Internationale Spedition GmbH.
- B1.14 Schreiben Firma Birkart Austria Internationale Spedition GmbH an Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG vom 06.11.2003 betreffend Übernahme der Sanierungskosten vor Stichtag 01.09.2003.
- B1.15 Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vom 14.02.2001 Mieteintritt Firma Lifestyle Realbesitz-Verwaltungsges. mbH & Co.KG mit 30.09.2004 vom 07.03.2005.
- B1.16 Gutachterliche Stellungnahme Superädifikat vom 02.02.2004 verfasst von Bmst. Ing. Hans Bodner, Salurner Straße 57, 6330 Kufstein.
- B1.17 Projektdarstellung Innsbruck

### **B2. Unterlagen vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt**

- B2.1 Grundbuchsauszug KG 81102 Amras, EZ 1127, Gst. Nr. 689/1 vom 28.05.2020.
- B2.2 Auszug aus der Grundstücksabfrage im Grundbuch via Internet.
- B2.3 Auskunft aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Innsbruck über Anfrage bei dem Magistrat der Stadt Innsbruck.
- B2.4 Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas via Internet beim Umweltbundesamt.
- B2.6 Fotodokumentation vom 21.12.2015 angefertigt durch den unterfertigten Sachverständigen.
- B2.7 Grundstückspreiserhebungen bei ansässigen Sachverständigenkollegen und Maklern.

Seite 6 von 39

**B3. Literatur**

- B3.1 F.W. Ross • R. Brachmann • P. Holzner, 27. Auflage – Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- B3.2 M. Vogels, 5. Auflage – Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- B3.3 Heimo Kranewitter, 7. Auflage – Liegenschaftsbewertung
- B3.4 Vergleichswerte des unterfertigten Sachverständigen
- B3.5 Simon / Cors / Troll – Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. Auflage
- B3.6 Europäische Bewertungsstandards 2003 (TEGoVA)
- B3.7 Immobilienpreisspiegel 2019 der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- B3.8 Seiser – Kainz - Der Wert der Immobilien – 1. Auflage 2011
- B3.9 Österreichische Immobilien Zeitung – Offizielles Organ des Fachverbandes aller Fachgruppen der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**B4. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung**

- B4.1 Diese Bewertung wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGB. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt unter Beachtung der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Ausgabe 15.09.2019.
- B4.2 Auftragsgemäß wurde die Liegenschaft nicht besichtigt und begangen. Befundet wurde ausschließlich der Wert der Liegenschaft.
- B4.3 Der Bewertung wurde die ordnungsgemäße Funktion der elektrischen, sanitären und anderen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorausgesetzt.
- B4.4 Die ausgewiesenen Beträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.

- B4.5 Im ausgewiesenen Wert des Gutachtens ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.  
(Budgetleitgesetz 1998 – wenn die gegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von dzt. 20% verwertet wird, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert zuzurechnen, eine Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Bei Verwertung ohne Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20% sind bereits geltend gemachte Vorsteuerberichtigungen durchzuführen).
- B4.6 Die Flächenausmaße wurden anhand der Unterlagen ermittelt. Der unterfertigte Sachverständige führte keine eigenen Vermessungen durch, für die Richtigkeit der Flächenausmaße wird daher keine Gewähr übernommen.
- B4.7 Der rechtlichen Bewertung wurden nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und eingeholten Informationen bekannt waren.
- B4.8 Lasten und außerbücherliche Rechte finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterfertigten Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben wurden, grundsätzlich wurde vorausgesetzt, dass die Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- B4.9 Baubehördliche Genehmigungen, die Konsensmäßigkeit und die rechtmäßige Nutzung des Objektes wurden vom unterfertigten Sachverständigen nicht überprüft. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen inklusive Widmungen, Genehmigungen, Auflagen und dergleichen betreffend Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen. Der unterfertigte Sachverständige setzt voraus, dass die Räumlichkeiten allen notwendigen Regelungen einschließlich den Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz entsprechen.
- B4.10 Auftragsgemäß wurde eine rechtliche Überprüfung von Nutzungsverträgen, Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Miet- und Pachtverträgen, Bewirtschaftungsverträgen, Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft nicht durchgeführt.



- B4.11 Allfällige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wurden vom unterfertigten Sachverständigen erfahrungsgemäß bewertet. Einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden Ausführung wurde angesetzt.
- B4.12 Von Mietern durchgeführte Investitionen oder Ausstattungen werden nicht überprüft und nicht bewertet.
- B4.13 Dieses Gutachten ist ausschließlich für den vor angeführten Zweck erstellt worden. Haftungen des unterfertigten Sachverständigen gegenüber Dritten werden ausgeschlossen.
- B4.14 Auf Grund der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- B4.15 Der Sachverständige behält sich das Recht auf Änderung oder Ergänzungen vor, falls sich neue Umstände oder Fakten ergeben. Das Gutachten wird auf den vor angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- B4.16 Das Gutachten ist zum Stichtag gültig und darf weder im Ganzen noch in Teilen vervielfältigt und veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Interpretationen führen, für die der unterfertigte Sachverständige keine wie immer geartete Verantwortung übernimmt. Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag an Dritte abzutreten.

**B 5. Besondere Voraussetzungen der Bewertung**

- B5.1 Grundlage der Wertermittlung sind die bei der Befundaufnahme festgestellten Fakten, die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers.
- B5.2 Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerung der Liegenschaft.
- B5.3 Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbuchseintragungen im A2 und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- B5.4 Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt.
- B5.5 Der unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die gegenständliche Bewertung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandard der TEGoVA) objektiv und unparteiisch erstellt hat.

**C. Befund**

**C 1. Standortanalyse**

**C1.1 Makrostandort**



Innsbruck ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Tirol und ist mit 133.000 Einwohnern (Stand 03/2020) die größte Stadt Tirols.

Das Stadtgebiet ist zweigeteilt durch den Fluss Inn. Im Norden ist Innsbruck durch die Nordkette des Karwendelgebirges und im Süden von den Vorbergen der alpinen Zentralkette – Patscherkofel – eingegrenzt und besteht aus 9 Katastralgemeinden mit einer Fläche von 104,91 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungsdichte beträgt 1.145 Einwohner pro km<sup>2</sup>. Innsbruck liegt auf einer mittleren Seehöhe von 574 m über Adria. Bekannt ist die Stadt vor allem durch die Austragung von Olympischen Winterspielen. Des Weiteren verfügt Innsbruck über das Tiroler Landestheater, Stadttheater Innsbruck, Stadtmuseum, Landesmuseum, Schloss Amras und weitere Sehenswürdigkeiten.

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

### C1.2 Mikrostandort



Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Amras, einem Stadtteil im Osten der Stadtgemeinde Innsbruck, im Bogen des Inn.

**C1.3      Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind vorhanden.

**C1.4      Erreichbarkeit und Anbindung**

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die ÖBB - Hauptbahnhof Innsbruck - die Autobahn A 12 Inntalautobahn, den Flughafen Innsbruck/Kranebitten gegeben. Die Anbindung für den Individualverkehr ist über die Anschlussstelle Innsbruck OST in ca. 250 m Entfernung vorhanden und kann als sehr gut eingestuft werden.

Die Zufahrt erfolgt über den Grabenweg oder Langer Weg in die Bernhard Höfel -Straße.

Die Lage der gegenständlichen Liegenschaft ist als sehr gut zu klassifizieren.

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

### C 2. Grundstücksdaten

#### C2.1 Grundbuchsauszug

Gemäß Grundbuchsauszug befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Eigentum wie folgend angeführt:

REPUBLIK ÖSTERREICH

GB

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras

EINLAGEZAHL 1127

BEZIRKSGERICHT Innsbruck

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 23213/2012

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
689/1	G	GST-Fläche	* 7700	
		Bauf.(10)	3042	
		Sonst(50)	4658	Bernhard-Höfel-Straße 14

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 3353/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 689/1
- b 9502/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90039
- 3 a 9151/1985 Die Bauwerke auf Gst 689/1 stehen gem Par 435 ABGB im Eigentum eines anderen
- 4 a 23213/2012 Urkundenhinterlegung hins Gst 689/1 (§ 10 Abs 1a UHG)

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

### 2 ANTEIL: 1/4

Heinrich Neuner

GEB: 1947-12-14 ADR: Geyrstr. 59 6020

b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 13000/2001 Vorkaufsrecht

d 13247/2001 Vorkaufsrecht

### 3 ANTEIL: 1/4

Andrä Neuner

GEB: 1958-10-08 ADR: Geyrstr. 59 6020

b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 13000/2001 Vorkaufsrecht

d 13247/2001 Vorkaufsrecht

### 4 ANTEIL: 1/4

Gertrud Scherkl

GEB: 1951-03-17 ADR: Geyrstr. 59 6020

b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 13000/2001 Vorkaufsrecht

d 13247/2001 Vorkaufsrecht

### 5 ANTEIL: 1/4

Elfriede Scherkl

GEB: 1955-04-01 ADR: Geyrstr. 59 6020

b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 13000/2001 Vorkaufsrecht

d 13247/2001 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

### 1 a 6357/1967

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller

Art auf Gst 689/1 für Gst 689/2 in EZ 987

b 9502/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
90039

### 7 a 13000/2001

REALLAST der Bezahlung einer monatlichen Leibrente im

Betrag von 20.000,-- gem Pkt IV Übergabsvertrag 2000-12-13

für Neuner Stefanie geb 1923-08-03

### 8 auf Anteil B-LNR 2

a 13000/2001

VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für

Scherkl Gertrud geb 1951-03-17

Scherkl Elfriede geb 1955-04-01

Neuner Andrä geb 1958-10-08



## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

- 9 auf Anteil B-LNR 3
  - a 13000/2001  
VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für  
Neuner Heinrich geb 1947-12-14  
Scherkl Gertrud geb 1951-03-17  
Scherkl Elfriede geb 1955-04-01
- 10 auf Anteil B-LNR 4
  - a 13000/2001  
VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für  
Neuner Heinrich geb 1947-12-14  
Scherkl Elfriede geb 1955-04-01  
Neuner Andrä geb 1958-10-08
- 11 auf Anteil B-LNR 5
  - a 13000/2001  
VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für  
Neuner Heinrich geb 1947-12-14  
Scherkl Gertrud geb 1951-03-17  
Neuner Andrä geb 1958-10-08
- 12 a 13247/2001  
BESTANDRECHT bis 2035-06-30 für Birkart Bauträger GmbH & Co  
Grundstücksverwaltung KG
- 13 a 13247/2001  
VORKAUFSRECHT gem Pkt III Abs 2 Abtretungsvertrag  
2001-02-27 für  
Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

### C2.2 Auszug aus der Katastralmappe (BEV Abfrage)



**C2.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

Gemäß telefonischer Auskunft von Herrn Ing. A. Prandstetter – Magistrat der Stadt Innsbruck am 17.12.2015 um 11.30 Uhr liegen folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft vor:



Flächenwidmungsplan AM-F23

Widmung: Gewerbegebiet

Bebauungsplan AM-B16

Bebauungsdichte mind. 0,50 %

Gebäudehöhe max. 587,50 m über Adria  
entspricht ca. 19,00 m über Straßenniveau

Straßenfluchtlinie ist die Grundstücksgrenze zur Bernhard-Höfel-Straße

Die Baufluchtlinie läuft parallel zur Straßenfluchtlinie mit einem Abstand von 5,00 m

#### **C2.4 Altlasten - Verdachtsflächenkataster**

Dem unterfertigten Sachverständigen liegen keine Informationen betreffend Altlasten wie Bodenkontamination oder andere wertmindernde Altbodenverhältnisse vor. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht ausgewiesen.

#### **Verdachtsflächenkataster**

Informationen zu ...

Bundesland:	Tirol
Bezirk:	Innsbruck
Gemeinde:	Innsbruck (70101)
Katastralgemeinde:	Amras (81102)
Grundstücksnummer:	689/1
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminierung vorliegt. Sollte konkret eine derartige Wertminderung festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Auf Grund des exakten Bodenanalysegutachtens können durch den unterfertigten Sachverständigen entsprechende Wertminderungsbeträge in Ergänzung zu diesem Gutachten festgesetzt werden.

**C 3. Beschreibung der Liegenschaft**

**C 3.1 Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Nachbewertung Stand 06.11.2018**

Grundsätzlich gibt es keine Veränderung, es wurden die laufenden Instandhaltungen durchgeführt. Im Jahr 2017 erfolgte eine Teildachsanierung, die Kosten dafür betrugen ca. € 8.000,-.

**C 3.2 Allgemein**

Die Beschreibung wird von der Befundung 2015 übernommen.

**Grundstück**

- Mittelliegenschaft, trapezförmige Grundstücksform, ebene Geländeform.

**Gebäude**

Die Betriebsanlage wurde im Wesentlichen in den Jahren 1986 bis 1989 in 3 Bauteilen errichtet und besteht aus zwei Büroteilen mit direkt angebauter, dazwischen liegender, Lagerhalle. Die Lagerhalle selbst wurde 2-geschossig hergestellt.

Im Jahre 2004 wurde ein Etagendecke im Erdgeschoss der Lagerhalle eingezogen, wobei auch die gesamte Dachkonstruktion erneuert wurde.

Die Bürogebäude gliedern sich in

- Kellergeschoss (mit Sichtverbindung ins Freie)
- Erdgeschoss
- Obergeschoss und
- Obergeschoss (nur Bauteil Südost)

die Lagerhalle in

- Kellergeschoss (teilweise mit Anbindung an Hof)
- Erdgeschoss mit eingebauter Etagendecke

Die Gebäude sind in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, im Büro sind übliche Raumhöhen vorhanden, die Raumhöhen im Lagerhallenkellergeschoss beträgt ca. 2,90 m, die in der Lagerhalle unter der Etagendecke ca. 4,20 m, und darüber ca. 2,50 bis 3,00 m.

Die Dächer sind als leicht geneigte Flachdächer im Bürobereich, bzw. als leicht nach außen geneigtes Satteldach im Hallenbereich, ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über 2 Heizungsanlagen, einmal für den Bauteil 1 und 2 (Bürogebäude Südost und Lagerhalle) und einmal Bauteil 3 – Bürogebäude Nordwest. Beide Heizzentralen werden ölbefeuert betrieben, es stehen jeweils 9.000 Liter Heizöltanks zur Verfügung.

Die Stromanspeisung erfolgt aus dem Netz der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB).

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Schmutz- und Regenwasserkanalanschlüsse sind vorhanden.

Die Ausführungsqualität und der Ausführungsstandard sind im Bereich Büro als gut einzustufen, im Lagerhallenbereich als für derartige Gebäude üblich und zweckmäßig.

Im Bereich der Halle sind südwestseitig 7 Rolltore mit größtenteils Anpassrampen für das Andocken unterschiedlichster Lastkraftwagen für die Anlieferung und nordostseitig 14 Tore mit Anpassrampen für die Auslieferung vorhanden. Außen liegend ist in diesen Bereichen noch ein Vordach angebracht. Das Niveau der Lagerhalle Erdgeschoss liegt ca. 1,20 m über dem Außenanlagenniveau.

Das Kellerniveau (Untergeschoss Lagerhalle) ist mit einer Abfahrtsrampe an die Außenanlagen angebunden.

Der Erhaltungszustand kann als gut eingestuft werden, diverse kleinere Schäden werden derzeit behoben.

Die Betriebsanlage ist über den Zweck als Speditionshalle vielseitig verwendbar, es wird daher in der Bewertung für eine Zweckgebundenheit kein Abschlag vorgenommen.

Die bau- und gewerberechtlichen Bewilligungsbescheide stehen dem unterfertigten Sachverständigen nicht zur Verfügung, eine Überprüfung bei der Behörde wurde nicht vorgenommen.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Bewilligungen vorhanden sind, der ermittelte Verkehrswert hat daher auch nur bei Vorhandensein dieser Bewilligungen Gültigkeit.

An der nordwestlichen Ecke der Liegenschaft befindet sich noch ein Werkstattengebäude (1 Werkstatttraum, kleinere Nebenräume).

Außenanlagen:

- Die Außenanlagen sind zur Gänze befestigt, im Bereich der Büroeingänge ist eine gärtnerische Gestaltung vorhanden.
- An der Grundgrenze zur Bernhard Höfel-Straße wurde 2011 über die gesamte Lände ein neues Schwerlastrigol eingebaut.

Auf eine weitere detaillierte Beschreibung wird seitens der Auftraggeberin verzichtet.



**C3.3 Erhaltungszustand und Fotodokumentation**

Auf Grund der Feststellungen und äußeren Wahrnehmungen während der Befundaufnahme wird der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes in Zusammenhang mit der Nutzung als **gut** eingestuft.

**Fotodokumentation**



## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

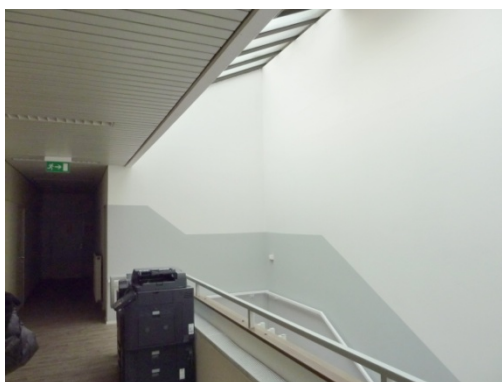


## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE





## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE



Garage

**C 4. Bewertungsrelevante Merkmale**

**C4.1 Besitzverhältnisse**

Die Liegenschaft KG 81102 Amras, EZ 1127, Gst.Nr. 689/1 befindet sich laut Grundbuchsauszug im Eigentum wie folgt:

¼ Anteile	Herr Neuner Heinrich,	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck
¼ Anteile	Herr Neuner Andrä,	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck
¼ Anteile	Frau Scherkl Gertrud	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck
¼ Anteile	Frau Scherkl Elfriede	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck

**Gliederung:**

Gst.Nr.	689/1	Baufl. (Gebäude)	3.042 m <sup>2</sup>
		Sonst (Betriebsf.)	4.658 m <sup>2</sup>
		GST-Fläche	7.700 m <sup>2</sup>

Die Liegenschaft ist mit einem Bestandrecht bis 30.06.2035 belastet, welches 1985 auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsverzicht von 50 Jahren abgeschlossen wurde.

**C4.2 Legende, Flächen**

Die angeführten Flächen sind den unter Punkt. B1.ff angeführten Unterlagen entnommen, eine Überprüfung der Flächen wurde nicht vorgenommen.

Nutzflächen:	Büroflächen:	1.276,00 m <sup>2</sup>
	Lagerhalle:	5.014,00 m <sup>2</sup>
	Etagendecke:	1.852,00 m <sup>2</sup>

**C4.3      Mieteinnahmen, Baurechtszins**

Laut den Unterlagen und den Angaben des Vertreters des Auftraggebers betragen die monatlichen Mieteinnahmen

€ 31.525,25 zuzüglich Mehrwertsteuer,

die ergibt einen jährlichen Mietertrag netto von € 378.303,-

und der Baurechtszins jährlich      € 53.969,04.

Gemäß den unter Punkt B 1.7. angeführten Bestandsvertrag und dem unter Punkt III angeführten Kündigungsverzicht für 20 Jahre durch die Bestandgeberin besteht das Bestandsrecht bis 2035, also noch 15 Jahre. Die Restnutzungsdauer des Objektes beträgt laut Einschätzung durch den unterfertigten Sachverständigen noch 20 Jahre. Laut Punkt IX. des Bestandsvertrages ist der Bestandnehmerin ein Vorkaufsrecht und eine Option auf weitere 50 Jahre Bestandvertrag zugesichert, es wird daher das Bestandsrecht mit dem gleichen Zeitraum wie die Restnutzungsdauer, also mit 20 Jahren in der Bewertung berücksichtigt.

**Zukunftspotential der Liegenschaft:**

Die derzeitigen Mieteinnahmen ergeben eine Durchschnittsmiete von ca. € 3,90 für Büro- und Logistikflächen.

Bei einem marktüblichen Ansatz von € 7,50/m<sup>2</sup> für Bürofläche und € 4,50/m<sup>2</sup> für Logistikfläche ergibt sich ein um ca. 20% höherer Mietertrag. Diesem zukünftigen Potential wird in der Ermittlung des Verkehrswertes mit einem Aufschlag Rechnung getragen.

**C4.4 Leerstehung, Instandhaltung**

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen üblicherweise bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen ca. 1,0% der Herstellungskosten, dies sind daher ca. € 61.000,-/p.a., in der Bewertung werden 2,50% der Effektivmiete, das sind ca. € 9.500,-/p.a. in Ansatz gebracht, da im Mietvertrag die teilweise Instandhaltung mieterseitig vereinbart ist, und seit dem letzten Bewertungsstichtag Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Die Leerstehung wird in der Bewertung mit Null angesetzt, da laut den vorliegenden Verträgen eine Kündigungsverzichtsvereinbarung bis zum Jahr 2020 vorliegt.

**C4.5 Kapitalisierungszinssatz**

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von sehr wesentlicher Bedeutung. Er richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Laut Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich beträgt der Zinssatz für gewerblich genutzten Liegenschaften in

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

- hochwertigen Lagen 5,0 – 8,0 %, in
- sehr guten Lagen 5,5 – 8,5 % in
- guten Lagen 6,0 – 9,0 % und in
- mäßigen Lagen 6,5 – 9,5 %.

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung der Liegenschaft wird vom unterfertigten Sachverständigen der Kapitalisierungszinssatz mit **5,50%** in Ansatz gebracht.

### C4.6 Erhebungen Bodenwert

Vom unterfertigten Sachverständigen wurden über Immo United und dem Sachverständigenkollegen aus Innsbruck, Mag. Klaus Bodner, Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke in vergleichbarer Lage Gewerbegebiet Rossau, Hall, Mühlau zwischen € 380,- und € 480,-/m<sup>2</sup> Grundfläche erhoben, daher werden für die gegenständliche Liegenschaft **€ 450,-/m<sup>2</sup>** Grundfläche in Ansatz gebracht.

**Dieser Wert durch den unterfertigten Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 31.05.2020 bestätigt.**



## **D.        B e w e r t u n g**

### **D1.        Allgemeines**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Vergleichswert- bzw. dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

### **D2.        Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren**

#### **Ermittlung:**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren und vor allem das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

**Ertragswert:**

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlage.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.)

Der Ertragswert des Gesamtobjektes schließlich ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

### D3. Bewertung

#### D3.1 Bauwerte

##### D3.1.1 Halle mit Büroteil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 32 Jahre, Lebensdauer 52 Jahre,  
Restlebensdauer 20 Jahre

##### gewöhnliche Herstellungskosten

###### Büroflächen

1.276,00 m<sup>2</sup> à 1.550,- 1.977.800,00

###### Lagerhalle

5.014,00 m<sup>2</sup> à 820,- 4.111.480,00

**Neubauwert 6.089.280,00**

##### Bauwert

Neubauwert 6.089.280,00

52 % lineare Alterswertminderung -375.354,00

**Bauwert zum Stichtag 31.05.2020 2.313.926,00**

##### D3.1.2 Etagendecke

Baujahr 2004, Alter des Objektes 16 Jahre, Lebensdauer 36 Jahre,  
Restlebensdauer 20 Jahre

##### gewöhnliche Herstellungskosten

###### Etagendecke

1.852,00 m<sup>2</sup> à 320,- 592.640,00

**Neubauwert 592.640,00**

##### Bauwert

Neubauwert 592.640,00

44 % lineare Alterswertminderung -260.762,00

**Bauwert zum Stichtag 31.05.2020 331.878,00**

**Bauwerte 2.645.804,00**

Seite 35 von 39

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

### Sachwert der Liegenschaft

Bauwert	2.645.804,00
Außenanlagen pauschal (2)	170.000,00

**Sachwert der Liegenschaft** **2.815.804,00**

(2) Außenanlagen	
Außenanlagen	170.000,00

### D3.2 Ertragswert

#### Ertragsobjekte

##### Büro- und Lagergebäude

20 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,50 %

#### Jahresroherträge

<b>Gesamtmiete</b>	
monatlich 31.525,25 (effektiv)	378.303,00

<b>Jahresrohertrag</b>	<b>378.303,00</b>
2,50 % Bewirtschaftungsaufwand (1)	-9.457,58
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>368.845,42</b>

<b>(1) Bewirtschaftungsaufwand</b>	
2,50 % Instandhaltung	-9.457,58

#### Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 3.465.000,-, Verzinsung des Bodenwertes 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre, Kapitalisierungszins 5,50 %, Vervielfältiger 11,95038

Jahresreinertrag	368.845,42
Verzinsung des Bodenwertes	-190.575,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	178.270,42
Zwischensumme	2.130.399,26
anteiliger Bodenwert	0,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
<b>Ertragswert</b>	<b>2.130.399,26</b>

### Ertragswert der Liegenschaft

**2.130.399,26**

Seite 36 von 39

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

KOPIE

### D3.3 Rechte der Liegenschaft

#### Superädifikat

Grundstücksnummer 689/1, Restlaufzeit 20 Jahre, Vervielfältiger 11,95038, Wertfaktor 1,00

7.700,00 m <sup>2</sup> à 450,-	3.465.000,00
5,50 % marktüblicher Zins	190.575,00
tatsächlicher Zins	53.969,04
Minderleistung	136.605,96
<b>Barwert</b>	<b>1.632.493,13</b>

Rechte der Liegenschaft

1.632.493,13

### D3.4 Verkehrswert

Sachwert	2.815.804,00
Ertragswert	2.130.399,26
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1</b>	<b>2.130.399,26</b>
Rechte	1.632.493,13
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.762.892,39</b>
5 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	188.144,62

**Verkehrswert zum 31.05.2020 (gerundet)**

**3.950.000,00**

#### (3) positiv wertbeeinflussende Umstände

5 % Zukunftspotential lt. C.4.3. (marktgerechte Miete)	188.144,62
--	------------

**D4. Marktanpassung**

Der ermittelte Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Merkmale errechnet, bei der Nachkontrolle hinsichtlich des Marktes ergeben sich keine weiteren Erkenntnisse, es wird daher nur eine Rundung des Rechenwertes vorgenommen. Der Verkehrswert wird daher mit

**€ 3.950.000,-**

**(dreimillionenneunhundertfünfzigtausend Euro)**

bestätigt.

**E. Schlussbemerkung**

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma LIFESTYLE Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG Wien erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Ermittlungen basieren auf den in den Unterlagen angeführten Grundlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Nachmessungen wurden nicht vorgenommen und daher sind die zur Verfügung gestellten Ausmaße in die Berechnung eingeflossen.

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14 – NB 2020

**KOPIE**

Die Befundung durch den Gutachter erfolgte während seiner Begehung nur durch Augenschein. Über Konstruktionen, Tragfähigkeit, Brandschutz, bauphysikalische Beschaffenheit werden daher keine verbindlichen Aussagen getroffen. Der Boden wurde auftragsgemäß nicht im Hinblick auf vorhandene Kontaminierungen untersucht. Daher wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Verunreinigungen des Erdreiches vorliegen.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten. Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsatzung wird hingewiesen. Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.



**BM Ing. Erich FORSTNER**  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger  
Wien, im Juni 2020

Seite 39 von 39