

Stefan ELLER
Tischlermeister
Gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
Brennerstr. 86
6143 Matrei/Br.
Tel. 05273 / 6275
0650 / 40 40 800

Matrei, 2026-07-23

PRIVATGUTACHTEN

1. Auftrag:

Der Auftrag zur Befundaufnahme und Erstellung eines Gutachtens wurde mir von Frau Kathrin Reitz MSc. MRICS, Immobilien- und Sachverständigenbüro OG, 6020 Innsbruck, Sparkassenplatz 2/2, erteilt.

2. Sachverhalt und Zweck des Gutachtens:

Begutachtung der Stube im EG links und Barbereich EG rechts der Liegenschaft in 6020 Innsbruck, Völserstraße 25 Top 1 Gasthaus Peterbrünnl.

3. Lokalaugenschein:

Die Begutachtung fand am 29.4.26 von 9.00 – 10.00 Uhr vor Ort statt.

4. Anwesende Personen:

Frau Kathrin Reitz MSc MRICS (Immobilien- und Sachverständigenbüro OG), Frau Brigitte Steidl (Gerichtsvollzieherin), Dr. Hannes Niedermühlbichler (Kanzlei Markl), Frau Maria Zirm (HV Zirm GmbH)

5. Unterlagen:

Für die Erstellung des Gutachtens wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

6. Erklärung des Sachverständigen:

Der unterfertigte Sachverständige gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen gearbeitetes Gutachten ab.

7. Befundaufnahme:

Befundaufnahme Stube EG links:

Die begutachtete Stube befindet sich im EG links, der Raum hat eine Größe von ca. 6,2 x 5,9 m.

Stubenvertäfelung (Foto 1 bis 4): Die Wände sind teilweise raumhoch in Zirbe massiv verbaut, die Oberfläche ist leicht gewachst. Die Massivfüllungen sind mit profilierten und geschnitzten Ornamenten eingefasst. Der obere Abschluss ist mit Schnitzereien und Zinnen ausgeführt. In der Schnitzerei oberhalb der Eingangstür ist die Jahreszahl 1898 angebracht. Das Alter der Stube ist mit ca. 128 Jahren anzunehmen, die Stube stammt aus der Gründerzeit.

Für Umbauarbeiten wurden teilweise Originalteile entfernt und mit Nachbauten ergänzt: z.B. Rückwand der Garderobe und die Füllung mit Glas bei der Eingangstür.

Die Originalbänke und Tische wurden entfernt.

Die jetzt vorhandenen Sitzbänke und Tische sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da es sich um Spanplatten mit Polsterung (Sitzbänke) und Beschichtung (Tische) handelt und diese keinen Wiederverkaufswert haben.

Türbeschläge und Schloss der Eingangstür sind in Schmiedeisen gefertigt und noch original vorhanden.

In der Stube befindet sich eine Anrichte mit 2-tlg. Unter- und Oberteilen, Größe ca. 160 x 60 x 235 cm (Foto 5 bis 8). Die Möbelbeschläge und Bänder sind in Schmiedeisen gefertigt und noch original vorhanden. Die 2 Schubladen sind gezinkt ausgeführt, auf der Rückseite einer Schublade hat sich traditionsgemäß der ausführende Tischler verewigt und seine Daten notiert. Dies lässt den Schluss zu, dass diese Anrichte zu einem späteren Zeitpunkt nachträglich angefertigt wurde.

Befundaufnahme Barbereich EG rechts:

Ausführung Abdeckung in Eiche massiv, Fronten und Arbeitsplatte mit Schichtstoffplatten beschichtet / tlw. in Edelstahl. Die Einrichtung besteht aus ca. 6 lfm. Schankanrichte über Eck, ca. 2,5 lfm. Inselverbau mit Barabdeckung (Foto 9) und Abschluss rechtsseitig mit Barabdeckung und ca. 1,7 lfm. gepolsteter Sitzbank (Foto 10).

Ausführung der Schankanrichte über Eck: Unterbau-Schubladen (teilweise in Edelstahl) und Drehtüren, Rückwand Holz beschichtet mit Glasfächern.

8. Gutachten, Wertermittlung (geschätzter Zeitwert, netto excl. 20 % MWSt.):

Stube EG links:

Stubenvertäfelung mit Eingangstür: ca. € 10.000,--

Demontage Stubenvertäfelung, Schätzung: ca. 12 Partiestunden à € 160,--,
Werkzeug, Fahrkosten,.. = ca. € 2.000,--

Mögliche Wiedermontage, Schätzung: ca. 30 Partiestunden à € 160,-- ,
Werkzeug, Fahrkosten,.. = ca 5.000,--

Anrichte: ca. € 1.500,--

Befundaufnahme Barbereich EG rechts, ohne Schanktechnik:

Holzbauteile: ca. € 2.000,--

Edelstahleinbauteile: ca. € 2.000,--

Demontage Bar, Schätzung ca. 8 Partiestunden à € 160,-- = ca. € 1.300,--

Mögliche Wiedermontage, Schätzung ca. 12 Partiestunden = ca. € 2.000,--

9. Zusammenfassung:

Geschätzter Wert Stube und Anrichte: ca. € 11.500,--

Geschätzter Wert Barbereich: ca. € 4.000,--

Geschätzte Kosten Ausbau- und Wiedermontage Stube: ca. € 7.000,--

Geschätzte Kosten Ausbau- und Wiedermontage Bar: ca. € 3.300,--

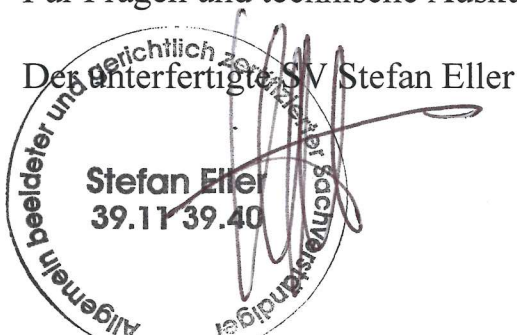
Die o.a. Wertangaben basieren auf der Annahme, dass die Einrichtungsgegenstände in maßlich geeigneten Räumlichkeiten wieder aufgebaut werden können (unter der Voraussetzung, dass dafür ein Käufer gefunden wird).

Meiner Meinung nach ist es am werthaltigsten, wenn die begutachteten Einrichtungen vor Ort verbleiben können.

Evtl. Lagerkosten und Kosten für Anpassung in den neuen Räumlichkeiten können im vorhinein nicht beurteilt werden.

Für Fragen und technische Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung.

Der unterfertigte SV Stefan Eller



Beilagen

Fotos

Honorarnote