

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: Geschäftseinheit Top 1 mit Gartenanteil
GZ.: 23 E 5434/25s
Eigentümer: Grüner Baum GmbH (FN 328190h)
Datum: 26.05.2026

über Geschäftseinheit Top 1 im EG inkl. Gartenanteil (137/382 Anteile) in EZ 619, KG 81136 Wilten in **6020 Innsbruck, Völser Straße 25.**



Katastralgemeinde: 81136 Wilten
Grundstücksnummer: 1710 u. 1712
Grundbuch: BG Innsbruck
Einlagezahl: 619
Wertermittlungstichtag: 29.04.2026

Verkehrswert ohne Zubehör: 549.000,00 EURO
(in Worten: fünfhundertneundvierzigtausendeuro)

Zeitwert Zubehör: 20.600,00 EURO
(in Worten: zwanzigtausendsechshunderteuro)

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

Kathrin Reitz MSc. MRICS

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige f. Liegenschaftsbewertung

Anschrift:

Sparkassenplatz 2/2
A-6020 Innsbruck

T: +43 512 319 290

M: +43 (0)664/88 44 62 52

reitz@immobilis.co.at

kathrin.reitz@gerichts-sv.at

Kurzzusammenfassung - Übersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Innsbruck, Brunecker Straße 3, 6020 Innsbruck
Aktenzahl:	23 E 5434/25s
Betreibende Partei:	EG Völser Straße 25 vertr. d. HV Zirm Immobilien GmbH Speckweg 2b 6020 Innsbruck
Vertreten durch:	Markl Rechtsanwälte OG Schmerlingstraße 2 6020 Innsbruck
Verpflichtete Partei:	Grüner Baum GmbH Völser Straße 25 6020 Innsbruck
Eigentümer lt. Grundbuch:	Grüner Baum GmbH (FN 328190h) Bozner Platz 1, 6020 Innsbruck 137/382 Anteile verbunden an der Wohnungseigentumseinheit Geschäft 1 mit Gartenanteil
Auftragsdatum:	30.12.2025
Lokalaugenschein:	Befundaufnahme 26.02.2026/10.00 Uhr, fand aus Gründen in der Sphäre der verpflichteten Partei nicht statt. Befundaufnahme 29.04.2026/09:00 Uhr konnte durchgeführt werden.
Bewertungsstichtag:	29.04.2026/9.00 Uhr
Grund des Wertgutachtens:	Verkehrswertermittlung aufgrund der Anordnung einer Schätzung gem. § 140 Abs.2 EO im Zuge des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens. Die gegenständliche Wertermittlung ist ausschließlich für den bedungenen Zweck bestimmt. Die unterfertigte Sachverständige hält fest, dass sie auftragsgemäß ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten zu erstellen hat. Das bewertungsrelevante Objekt wurde nicht auf versteckte Baumängel oder nicht sichtbare Mängel geprüft. Es wurde keine Baustoffüberprüfung vorgenommen. Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich nicht übernommen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung des Gutachtens wird ausgeschlossen und ist auch nicht gestattet.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Gegenstand der Bewertung:	137/382 Anteile verbunden mit der Wohnungseigentumseinheit Top 1 samt Gartenanteil im Erdgeschoß in der EZ 619, KG 81136 Wilten.
Zubehör und Inventar:	Die Einheit wurde bis zuletzt als Traditionsgasthaus geführt. In einer Gaststube befindet sich eine alte eingebaute Holzstube. Die Wertermittlung dieser Stube fällt nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen, daher wurde ein gerichtlich zertifizierter Sachverständige für Holzeinbauarbeiten beigezogen, und die Bewertung der Holzstube von diesem vorgenommen. Das Ergebnis der Bewertung wurde ungeprüft in das Gutachten übernommen. Das mit dem Gastbetrieb verbundene Zubehör vs. Einrichtungen sind im gegenständlichen Fall von einem Spezialisten für Gastküchen auf Basis der Fotos, welche am Tag der Befundaufnahme erstellt wurden gesichtet und wertmäßig eingeschätzt worden. Hiemit gemeint sind die Kücheneinrichtung mit Geräten und der Schankpultverbau. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte und der Schankanlage konnte nicht überprüft werden, da der Strom abgeschaltet war. Die Funktionsfähigkeit wird vorausgesetzt.

Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	Gst. 1710 203 m ² Gst. 1712 557 m ² sohin gesamt 760 m ²
Grundstückslage:	mäßig bis gut
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	Ursprüngliche Baujahr ist unbekannt. Die ersten Bauakte im Stadtarchiv stammen aus dem Jahr 1913. Weitere Bauakte bestehen ab 1932 und später.
Nutzung:	Top 1 bis zuletzt als Traditionsgasthaus genutzt, Der Gastbetrieb wurde vor min. 2 Jahren eingestellt. Derzeit besteht keine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung für den Gastbetrieb.
Bauart:	Massivbauweise

Verkehrswert Wohnungseigentumseinheit Top 1 mit Gartenanteil zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026	549.000,00 EURO
Zeitwert Zubehör Top 1:	20.600,00 EURO

1. Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Richtigkeit mündlicher Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Zuge des Lokalaugenscheins wird unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Dem Gutachten können ausschließlich die zum Besichtigungszeitpunkt ersichtlichen Sachverhalte zugrunde gelegt werden. Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar oder nur durch dauerhafte Beobachtung der Liegenschaft feststellbar sind, können nicht verifiziert werden.

Die unterfertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. Hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer Instandhaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft wie zum Bewertungsstichtag ersichtlich. Die Annahmen der Sachverständigen basieren auf den heutigen Wissensstand. Sollten Informationen zu Tage kommen, welche nicht zum Bewertungsstichtag erkenntlich waren, behält sich die Sachverständige vor, dass Gutachten anzupassen bzw. zu korrigieren.

Sämtliche der Bewertung zu Grunde gelegten Flächen sind entweder aus behördlichen Unterlagen, den übergebenen Plänen, den Auftraggeber Angaben, der Hausverwaltung bzw. dem Grundbuch entnommen. Eine Vermessung bzw. Überprüfung der Planmaße und Grenzabstände etc. ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Abweichungen bzw. Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Umsetzung und die Kosten hierfür hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nur schwer einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen ev. angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für z.B. verlorenen Bauaufwand, div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Immobilienteilnehmer gehen mit div. Aufwendungen zu Sanierungen bautechnischer oder rechtlicher Umstände sehr unterschiedlich um und werden von Kaufinteressenten unterschiedlich gewertet.

Die Sachverständige kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. Grenzabstände geben. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen. Darauf hingewiesen wird, dass das Grundstück nicht im Grenzkataster verzeichnet ist.

Bodenuntersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie eine Überprüfung der haustechnischen oder sonstigen Anlagen auf Funktionalität wurden nicht vorgenommen. Dafür müsste ein Probelauf durchgeführt werden. Der Verkehrswertermittlung wird ein dem Alter entsprechender Zustand zu Grunde gelegt sowie die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes.

Die in diesem Gutachten ermittelten Schätzwerte beziehen sich auf das Datum des Lokalaugenscheins. Die Flächen sind in Quadratmetern angegeben. Die Werte in Euro.

Die erhobenen Unterlagen werden von der Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 50 Seiten, davon 13 Seiten Abbildungen. Das Gutachten ist nur im Gesamten und nicht auszugsweise gültig.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	5
2. Allgemeine Angaben	8
3. Grundbuch Rechtsstand – Eigentumsverhältnis	11
3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 619	12
3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte.....	14
3.3 Flächenwidmung	16
4. Grundstück Beschreibung.....	17
4.1 Makro-Grundstückslage	17
4.2 Mikro-Grundstückslage.....	19
4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks	20
4.4 Erschließungszustand des Grundstücks.....	21
5. Gebäudebeschreibung	23
5.1 Gebäudeeckdaten	23
5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung	24
5.2.1 Bautechnik.....	25
5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung.....	26
5.3 Gebäudezustand	26
5.4 Sonstige Informationen zum Objekt.....	28
5.5 Wirtschaftliche Parameter	30
6. Verkehrswertermittlung.....	32
6.1 Allgemeines.....	32
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
6.3 Sachwertverfahren	33
6.3.1 Gebäudebewertung	33
6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	33

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

6.3.3	Verlängerung der Restnutzungsdauer	34
6.3.4	Bodenwertermittlung	34
7.	Ergebnis der Wertindikation	36
7.1.1	Bodenwert	36
7.1.1	Bauwert	36
7.1.2	Sachwert der Liegenschaft	36
7.2	Verkehrswert	37
8.	Zusammenfassung	38
9.	Bilddokumentation	40

2. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
BGBL.Nr.150/1992

Tiroler Bauordnung sowie Tiroler Raumordnungsgesetz
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B1800

Einschlägige Fachliteratur

Eigene Bilddokumentation v. 26.02.2026 und 29.04.2026

Auskünfte des Bauamtes

Örtliche Feststellungen

Eigene Markterhebungen, Maklerbefragung, Einsichtnahme
in die Urkundensammlung beim Grundbuch

Grundbuchauszug v. 13.01.2026

Tiris-Abfrage – Flächenwidmung v. 11.05.2026

Tiris-Abfrage – Kataster v. 11.05.2026

Tiris-Abfrage – Gefahrenzonen v. 11.05.2026

Verdachtsflächenkataster - Umweltbundesamt online v.
11.05.2026

eHORA-Abfrage v. 11.05.2026

Aufstellung Gewerbeakten ab 1913

Bescheid VI-80/1938 Aufforderung zum Kanalanschluss

Bescheid I-8159/1949 Gast- und Schankgewerbe
Fortführung

Bescheid VI-3108/1963 Baubewilligung Einbau von 2
Personalzimmer im DG

Bescheid VI-2153/1968 Bewilligung Hinweisschild

Bescheid I-4392/1972 Konzession Gast- und
Schankgewerbe

Bauanzeige VI-613/1973 Einbau von WC

Bescheid I-10.241/1977 Konzession Gastgewerbe

Planunterlagen als untrennbarer Bestandteil zum Bescheid
I-10.241/1977

Bescheid VI-2923/8/1981-RR Baubewilligung Anbau

Bescheid VI-2923/12/1982 – RR Errichtung und Betrieb
einer Propangasanlage

Bescheid VI-4974/1991-B/RR Baubewilligung Umwidmung
und bauliche Änderung, Neubau eines Müll- und
Fahrradraumes

Bauanzeige VI-12434/1991 – B/BFP Einbau Sanitäranlagen

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	Bescheid VI-9965/1993-B/RR Baubewilligung Änderung des genehmigten Stellplatzes Bescheid VI-12579/1993-B/RR Baubewilligung Errichtung eines Gastankraumes und von offenen Schutzdächern Bauanzeige VI-442/94-B/BFP Außenantennenanlage Bescheid VI-8111-III/RR/1995 Baubewilligung Einhausung des Gastanks Benützungsbewilligung VI-15448-III/BFP/1993 v. 14.11.1995 Genehmigte Einreichplanung zu vorgenannten Baubescheiden v. 07.02.1994 Betriebsanlagengenehmigung VI-11536/1993 -B/RR Propangasanlage Bescheid III-5419/2002/RR/P v. 07.03.2003 TZ 2867/2019 Kaufvertrag TZ 8586/2003 Dienstbarkeitsvertrag TZ 14942/1992 Nutzwertfestsetzung TZ 14942/1992 Wohnungseigentumsvertrag Betriebskostenabrechnung 2024 Betriebskostenvorschreibung ab 01/2026 Rücklagenstand 2025 Protokoll Eigentümerversammlung v. 09.06.2008 Niederschrift der Hausversammlung v. 21.07.2021 Niederschrift der Hausversammlung vom 22.01.2026 Energieausweis vom 09. März 2024 Angebot Entsorgung Gastank
Termin des Lokalaugenscheines:	29.04.2026
Teilnehmer am Lokalaugenschein:	Subgutachter Herr SV Stefan Eller Rechtsanwalt als Parteienvertreter Gerichtsvollzieherin Vertreterin der Eigentümergemeinschaft HV-Zirm GmbH Mitarbeiter Schlüsseldienst Haid zum Türöffnen Mitarbeiter TIGAS SV Frau Kathrin Reitz MSc.
Umfang der Besichtigung:	Die Einheit konnte frei besichtigt werden. Darauf hingewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage nicht geprüft werden konnte, dazu

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	braucht es einen Probelauf. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren Strom und Gas abgeschalten. Nicht geprüft wurde das Gebäude bzw. die zu bewertende Einheit hinsichtlich Statik. Hierfür ist ein befähigter Ingenieurkonsulent zu beauftragen.
Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:	Lt. Email vom 02.02.2026 der Landhauptstadt Innsbruck/ Gemeindeabgaben wird bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Abfrage keine offenen Forderungen aus dem Titel Anliegerabgaben besteht.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

3. Grundbuch Rechtsstand – Eigentumsverhältnis



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81136 Wilten
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 619

Letzte TZ 10759/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1710	Gärten(10)	203	
1712	GST-Fläche	557	
	Bauf.(10)	296	
	Gärten(10)	261	Völser Straße 25
GESAMTFLÄCHE		760	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

28 ANTEIL: 137/382

Grüner Baum GmbH (FN 328190h)

ADR: Bozner Platz 1, Innsbruck 6020

a 14942/1992 Wohnungseigentum an Geschäft 1

b 2867/2019 IM RANG 1442/2019 Kaufvertrag 2019-02-04 Eigentumsrecht

c 5726/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-27

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

***** C *****

- 1 a Stand 1878
DIENSTBARKEIT der Duldung, die Hälfte der dem Felsen auf
Gst 1711 entfließende Quelle aufzufangen sowie der
Quellwasserleitung mittels eiserner Röhren auf Gst 1710 für
Gst 1709/3 1709/4 in EZ 384
- 2 a Stand 1879
DIENSTBARKEIT der Duldung, das aus der unter C - LNR 1
bezeichneten Quelle bezogene Wasser neben der Leitung auf
Gst 1710 hinlaufend und dort gegen Gst 1709/4 in EZ 348 Gst
1709/5 in EZ 1253 abzweigend, aus der Brunnenstube
abzuleiten, sowie dort notwendige Reparaturen oder
Neuherstell
- 3 a Stand 1879
DIENSTBARKEIT der Duldung das Brunnenwasser durch einen
hiefür zu erbauenden Abzugskanal in den auf Gst 1710
bereits bestehenden Ablaufkanal zu leiten, gegen dem, daß
er vor der Einmündung dieses Kanales in den Ablaufkanal
einen kleinen Latschacht herstellen läßt auf Gst 1710 für
Gst 1709/4 in EZ 348
- 39 auf Anteil B-LNR 28
a 8586/2003
DIENSTBARKEIT der Nutzung der Heizung gem Pkt III
Dienstbarkeitsvertrag 2003-08-19 auf Gst 1710 1712 für Gst
1711 in EZ 1739

1

Es wird in der nachstehenden Auflistung nur auf wertrelevante Rechte und Lasten näher eingegangen.

Es erfolgt keine Ausweisung der im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte, diese sind nicht Gegenstand der Bewertung. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

Darauf hingewiesen wird, dass im B-Blatt eine Rangordnung für die Veräußerung bis 27.06.2026 eingetragen ist. Die Ranganmerkung ist für die Bewertung der gegenständlichen Einheit nicht wertrelevant.

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages sind nachstehend relevante Rechte oder Lasten verbüchert, es wurden der Sachverständigen keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten im Zuge des Lokalaugenscheines genannt und sind auch keine anderen Hinweise auf derartige im Laufe der Befundaufnahme erfolgt.

3.1 Bücherliche Lasten und Rechte EZ 619

Lasten:	C-LNR 1 a Stand 1878 Dienstbarkeit der Duldung, die Hälfte der dem Felsen auf Gst. 1711 entfließenden Quelle aufzufangen sowie der Quellwasserleitung mittels eiserner Röhren auf Gst. 1710 für Gst. 1709/3 1709/4 in EZ 384 C-LNR 2 a Stand 1878 Dienstbarkeit der Duldung, des aus der unter C-LNR 1 bezeichneten Quelle bezogene Wasser neben der Leitung auf Gst. 1710 hinlaufend und dort gegen Gst. 1709/4 in EZ 348 Gst. 1709/5 in EZ 1253 abzweigend,
---------	---

¹ GB Teilauszug EZ 619 vom 13.01.2026

aus der Brunnenstube abzuleiten, sowie dort notwendige Reparaturen oder Neuherstellung

C-LNR 3 a Stand 1879 Dienstbarkeit der Duldung das Brunnenwasser durch einen hierfür zu erbauenden Abzugskanal in den auf Gst. 1710 bereits bestehenden Ablaufkanal zu leiten, gegen dem, dass er vor der Einmündung dieses Kanales in den Ablaufkanal einen kleinen Latschacht herstellen lässt auf Gst. 1710 für Gst. 1709/4 in EZ 348

Zu vorgenannten Dienstbarkeiten liegen keine Urkunden und keine Pläne vor. Zusammengefasst festgehalten wird, dass

- die auf dem dienenden Grundstück befindliche Quelle im bisher ausgeübten Umfang zu fassen und das zustehende Quellwasser zu entnehmen;
- die hierfür erforderlichen Quelfassungen, Brunnenstuben, Schächte, Wasserleitungen, Entwässerungs- und Ableitungsanlagen zu errichten, zu betreiben, zu erhalten, zu warten, zu reparieren, zu erneuern und erforderlichenfalls zu ersetzen
- zur Durchführung von Kontroll-, Wartungs-, Instandhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten das dienende Grundstück nach vorheriger Verständigung des Eigentümers zu betreten und mit den hierfür erforderlichen Geräten zu befahren, soweit dies zur Ausübung der Dienstbarkeit notwendig ist
- Überschuss-, Drainage- oder Brunnenwasser über bestehende oder erforderlichenfalls neu herzustellende Ableitungsanlagen abzuleiten.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes hat die Ausübung dieser Rechte zu dulden und jede Handlung zu unterlassen, die die Quellschüttung, Wasserqualität, Wasserführung oder die Funktion der Quell- und Leitungsanlagen beeinträchtigen könnte.

Die Kosten für Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der im Zusammenhang mit dieser Dienstbarkeit stehenden Anlagen trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes. Die Grunddienstbarkeit ist von den jeweiligen Rechtsnachfolgern zu übernehmen.

C-LNR 39 a TZ 8586/2003 Dienstbarkeit der Nutzun der Heizung gem. Pkt III Dienstbarkeitsvertrag 2003-08-19 auf Gst. 1710 1712 für Gst. 1711 in EZ 1739

Laut Dienstbarkeitsvertrag befindet sich die Heizanlage im Eigentum der Wohnungseigentumseinheit Top 1. Der Eigentümer der vorgenannten Wohnungseigentumseinheit räumt für sich und seine Rechtsnachfolger auf der Gst. 1710 u. 1712 die Dienstbarkeit der Nutzung der Heizung, welche sich in den Räumen der Geschäftseinheit Top 1 befindet, dem jeweiligen Eigentümer der Gst. 1711 in EZ 1739 für sich und

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	seine Rechtsnachfolger ein. Die Heizanlage dient unter anderem der Bereitung und Versorgung der Liegenschaft EZ 1739 mit Heizwarm- und Gebrauchswarmwasser. Die Kosten für die Instandhaltung, den Betrieb der Heizung und den Bezug der Wärmequelle werden nach dem bestehenden Verteilungsschlüssel verrechnet. Lt. WE-Protokoll aus 2008 der Hausverwaltung werden die Kosten zu 71,64 % von der WE Völserstraße 25 getragen und 28,36 % von der WE Völserstraße 25a+b getragen. Es wurden Verbrauchszähler eingebaut um den exakten Verbrauch abrechnen zu können. Wie die Formulierung im Dienstbarkeitsvertrag unter Pkt. II hinsichtlich dem ausschließlichen Eigentum der Heizanlage für Top 1 zu sehen ist, ist eine rechtliche Frage und ist von einem Juristen zu klären.
Rechte:	-

3.2 Außerbücherliche Lasten und Rechte

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eventuelle nicht einverleibte Werte, relevante Faktoren wurden beim Auftraggeber hinterfragt. Augenscheinlich bzw. aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind der Sachverständigen nachstehende weiteren außerbücherlichen Lasten und Rechte bekannt geworden. Aus dem ETW-Protokoll vom 09.06.2008 ist hervorgegangen, dass die Eigentümergemeinschaft einstimmig einen abweichenden Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Fenstererhaltung beschlossen hat. Jeder Eigentümer hat in seiner Einheit für die Erhaltung und Instandsetzung seiner Fenster selbst die Kosten zu tragen. Ausgenommen davon sind ausschließlich die Dachflächenfenster. Darauf hingewiesen wird, dass in der Liegenschaft Wohnungseigentum im Jahr 1992 begründet wurde. Der Stiegenaufgang von Top 1 in die Allgemeinfläche wurde lt. Hausverwaltung zugemauert. Der Heizraum befindet sich in Top 1 und ist derzeit nur über die Top 1 erreichbar. Ob sich dadurch ein nichtiges Wohnungseigentum ergibt ist eine rechtliche Frage und von einem Juristen zu klären. Ebenfalls wurde im Zuge der Befundaufnahme klar, dass die Einheit zum Zweck eines Gasthausbetriebes vermietet wurde. Ein Bestandsvertrag liegt der Sachverständigen nicht vor. Es wird unterstellt, dass der Bestandsvertrag aufgelöst wurde. Laut Internetrecherche durch die Sachverständige (Homepage und Social Media) wurde der Gasthausbetrieb vor rd. 2 Jahren eingestellt, die Einheit scheint zum Tag der Befundaufnahme als ungenutzt.
---------------------------------------	---

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Altlasten	Das gegenständliche Grundstück wurde über die neue Abfrageform GIS recherchiert. Es weist lt. Legende der Altlasten GIS nichts darauf hin, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert ist.² 
	Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/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. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Diese Angabe ersetzt daher keinesfalls eine Bodenuntersuchung. Diese ist nicht Umfang dieser Wertermittlung.
Energieausweis:	Gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG-BGBl. INr. 137/2006) mit Rechtskräftigkeit ab 1.1.2009 ist ein Energieausweis im Zuge eines Verkaufs bzw. einer In-Bestand-Gabe einer Immobilie vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweis beträgt 10 Jahre. Ein Energieausweis vom 09.03.2024 liegt der Sachverständigen vor. Der Referenz-Heizwärmebedarf liegt bei 143,5 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor = 2,03 fGEE.
Denkmalschutz:	Es gibt keinen Hinweis auf eine Aufnahme der Immobilie in die Liste schützenswerter Immobilien.

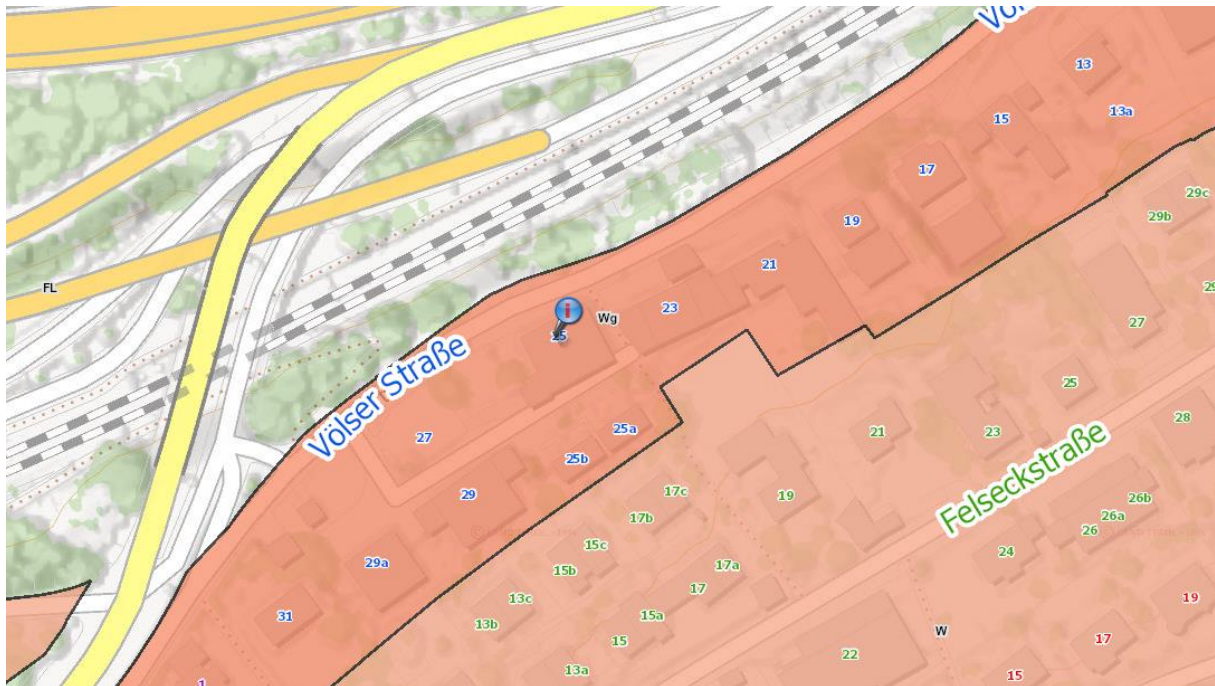
² Umweltbundesamt www.umweltbundesamt.at abgerufen am 11.05.2026

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

3.3 Flächenwidmung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das gegenständliche Grundstück, als BAULAND im **gemischten Wohngebiet § 38 Abs 2 TROG 2011** gewidmet.



3

³ Auszug tiris maps Flächenwidmung per 11.05.2026

4. Grundstück Beschreibung

4.1 Makro-Grundstückslage

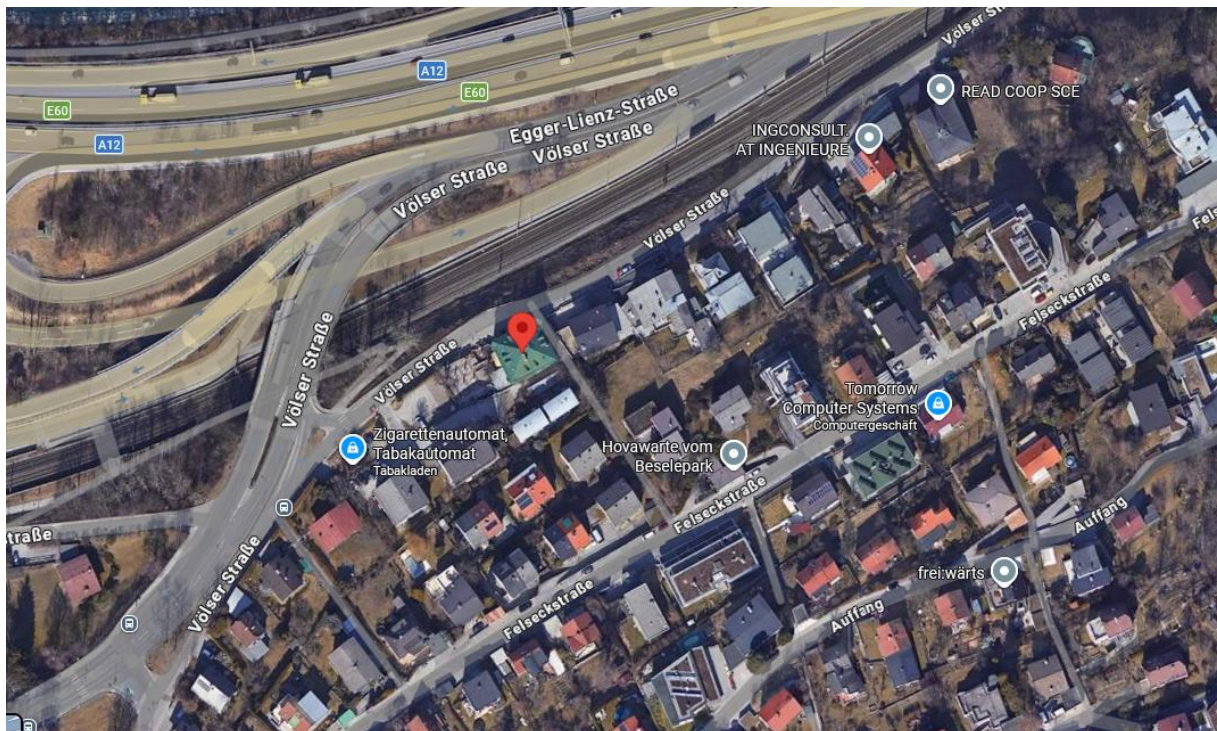
Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Innsbruck die Landeshauptstadt von Tirol liegt im Westen von Österreich, hat eine Fläche von 104,9 km ² mit rd. 132.499 Einwohner (Stand 01/2025) und liegt 574 müA.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. A 12 – Inntalautobahn (Abfahrt Innsbruck West). Der nächste Bahnhof befindet sich in Innsbruck rd. 3,5 km entfernt. Der nächste Flughafen befindet sich in Innsbruck Kranebitten und ist 4,4 km entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt, zur Inntalautobahn sowie zum Flughafen Innsbruck besteht eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Die Völser Straße fungiert als bedeutende Verkehrsachse zwischen Innsbruck und den westlichen Umlandgemeinden. Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung – sehr gut
Nächste Nahversorgung	Mit dem Auto 3,5 km entfernt (SPAR)
Wirtschaft/Wohnen	Innsbruck gilt als guter Wirtschaftsstandort und als Stadt mit hoher Lebensqualität. Im Hinblick auf die Wohnqualität ist die Lage als durchschnittlich bis gut einzustufen. Positiv hervorzuheben sind die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zu Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Ebenso bestehen gute Verbindungen zu Naherholungsräumen entlang des Inns und in Richtung Völs bzw. westliches Mittelgebirge. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der hohen Standortwahrnehmung bietet die Liegenschaft insbesondere Potenzial für Nutzungsdurchmischte Konzepte mit publikumsorientierter Ausrichtung.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



4



5

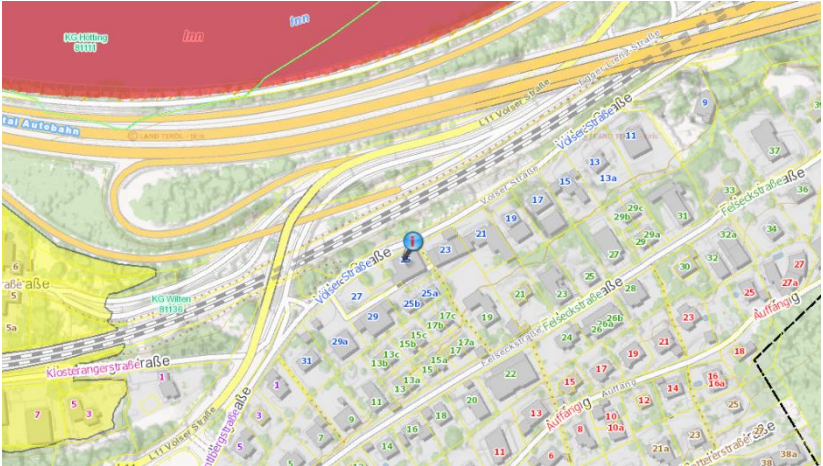
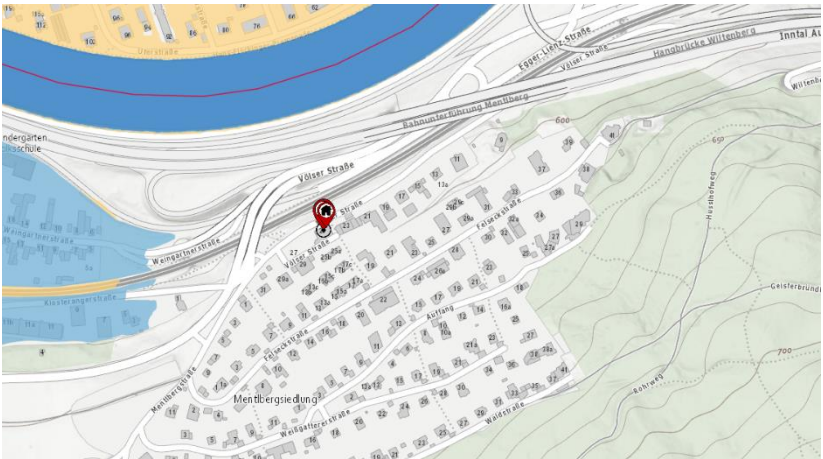
⁴ Auszug Google Maps vom 12.05.2026

⁵ Auszug Google Maps vom 12.05.2026

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

4.2 Mikro-Grundstückslage

Lagebeurteilung:	Die Liegenschaft Völser Straße 25 befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Innsbruck an einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Ausfallstraße Richtung Völs und westliches Mittelgebirge. Der Standort weist eine urbane Mischlage mit Wohnnutzung, gewerblichen Nutzungen sowie infrastrukturellen Einrichtungen auf. Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit gutem Nutzungswert beurteilt. Lage: mäßig bis gut – Stadtrandlagen mit mäßig bis stärker immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität.
Gefahrenzonenbetrachtung:	Das gegenständliche Grundstück befindet sich laut Tiris-Gefahrenzonenabfrage online vom 11.05.2026 in keiner Gefahrenzone.  6 Laut eHORA-Pass-Abfrage vom 11.05.2026 besteht für das gegenständliche Grundstück eine hohe Gefahr für Erdbeben und Hagel. 

⁶ Auszug tiris maps Gefahrenzonen per 11.05.2026

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	7 <table><thead><tr><th>Naturgefahr:</th><th></th><th>Gefährdung:</th></tr></thead><tbody><tr><td>Hochwasser</td><td> </td><td>keine Daten</td></tr><tr><td>Oberflächenabfluss</td><td> </td><td>niedrig</td></tr><tr><td>Lawinen</td><td> </td><td>keine Daten</td></tr><tr><td>Erdbeben</td><td> </td><td>hoch</td></tr><tr><td>Rutschungen</td><td> </td><td>keine Daten</td></tr><tr><td>Windspitzen</td><td> </td><td>mittel</td></tr><tr><td>Blitzdichte</td><td> </td><td>niedrig</td></tr><tr><td>Hagel</td><td> </td><td>hoch</td></tr><tr><td>Schneelast</td><td> </td><td>niedrig</td></tr><tr><td>Hitzeepisoden</td><td> </td><td>mittel</td></tr></tbody></table> 8	Naturgefahr:		Gefährdung:	Hochwasser		keine Daten	Oberflächenabfluss		niedrig	Lawinen		keine Daten	Erdbeben		hoch	Rutschungen		keine Daten	Windspitzen		mittel	Blitzdichte		niedrig	Hagel		hoch	Schneelast		niedrig	Hitzeepisoden		mittel
Naturgefahr:		Gefährdung:																																
Hochwasser		keine Daten																																
Oberflächenabfluss		niedrig																																
Lawinen		keine Daten																																
Erdbeben		hoch																																
Rutschungen		keine Daten																																
Windspitzen		mittel																																
Blitzdichte		niedrig																																
Hagel		hoch																																
Schneelast		niedrig																																
Hitzeepisoden		mittel																																
Art der Umgebungsbebauung:	Ein- und Mehrparteienhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser																																	
Umwelteinflüsse/ Immissionen:	mäßig																																	
Ausrichtung des Grundstückes:	Überwiegend Süd West Ausrichtung																																	
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine																																	

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks

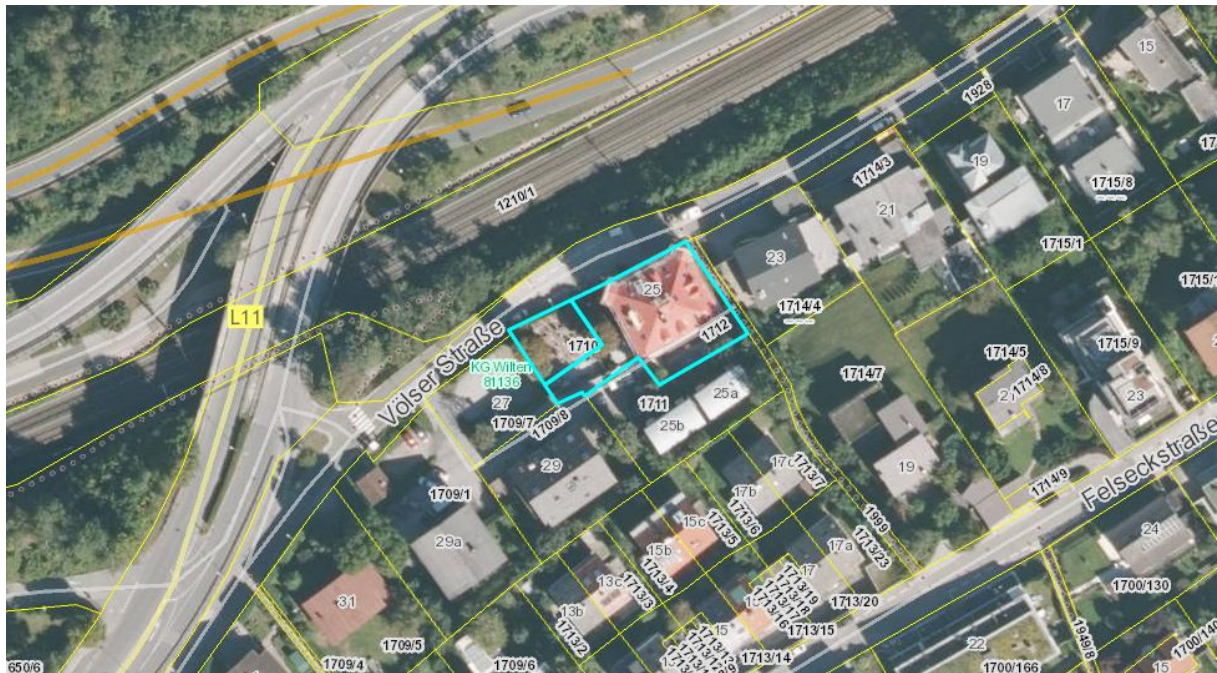
Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnr.	Fläche (m²)
Innsbruck	81136	619	#.	Wilten	1710	203
Innsbruck	81136	619		Wilten	1712	557
GESAMT	-	-	-	-	-	760

⁷ eHORA Abfrage per 11.05.2026

⁸ eHORA Pass Abfrage per 11.05.2026

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



9

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
-----------------------	--------------

4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen
Höhenlage zur Straße:	Nach Süden ansteigend
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanal, Wasser, Strom, Gas
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Lt. Grundbuch
Parkmöglichkeiten:	Öffentliche Parkraumbewirtschaftung der Stadt Innsbruck. Darauf hingewiesen wird auf die beschilderten Parkflächen „Parkplatz nur für Besucher Peterbrünnl“ vor dem Eingang. Diese befinden sich nur rd. 1,5 M von der Hauswand auf eigenem Grund. Die Grundstücksgrenze verläuft nicht außerhalb der markierten Parkflächen. Offensichtlich wurden diese Parkflächen bis dato als Parkplätze für das Gasthaus Peterbrünnl genutzt. Aus den vorliegenden Unterlagen geht keine Vereinbarung oder Dienstbarkeit mit

⁹ Auszug tiris maps Kataster per 11.05.2026

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	der Stadt Innsbruck für die Benutzung der Flächen außerhalb der Grundgrenze der gegenständlichen Einheit hervor. Zudem ist diese Fläche lt. Nutzwertgutachten keiner Wohnungseigentumseinheit zugeordnet, was bedeutet, dass es sich um eine Allgemeinfläche handelt.
--	---

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohn- und Geschäftshaus
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	Nicht bekannt
Nutzung der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit:	Gewerbe – bis zuletzt Gastronomie

Dem Nutzwertgutachten aus 1992 wurden der Bescheid sowie die Einreichpläne für den Umbau und die Umwidmung Zl. IV-3634/1991 aus 1992 als Basis für das Nutzwertgutachten zugrunde gelegt, welche mit den Räumlichkeiten in Natura überwiegend übereinstimmen. Die Nutzfläche lt. Plan weicht vom Nutzwertgutachten ab. Die Nutzfläche der Top 1 beträgt lt. Nutzwertgutachten 224,47 m² zzgl. Gartenfläche 438 m².

Raumprogramm lt. Planunterlagen	Geschoß	Fläche in m ²
Gaststube 1	EG	36,90
Gaststube 2	EG	32,55
Gaststube 3	EG	22,60
Küche	EG	22,95
Küchenanbau aus 1982	EG	32,59
Getränkelerager (Teilfläche als Heizraum genutzt)	EG	28,65
Lebensmittellager	EG	13,40
Kühlraum	EG	4,05
Tiefkühlraum	EG	4,40
Gang	EG	22,15
Vorraum 1 zum Lebensmittellager	EG	2,55
Vorraum 2 zu den WC-Anlagen	EG	4,35
WC-Herren	EG	3,60
WC-Damen	EG	4,50
Windfang	EG	4,95

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Summe Nutzfläche	EG	240,19
Garten lt. Nutzwertgutachten	EG	438,00

5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

Sollte nicht gesondert darauf hingewiesen werden, wird unterstellt, dass das Gebäude konsensgerecht errichtet wurde. Die konsensgerechte Bewertung obliegt ausnahmslos der zuständigen Behörde.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Aus dem Stadtbauamt gehen die ersten Bescheide, teilweise mit Einreichplänen, hinsichtlich Um- und Ausbauarbeiten ab 1963 hervor. Aus den Unterlagen im Stadtarchiv konnten erste Bescheide hinsichtlich dem Kanalanschluss aus dem Jahr 1938 recherchiert werden. Auf dem derzeit gültigem Energieausweis wurde ein Baujahr rd. um 1600 ausgewiesen. Aus den Gewerbebehördlichen Unterlagen konnten diverse Konzessionsdekrete für des Gastbetrieb ab 1913 recherchiert werden.

Fest steht, dass im Jahr 1963 mit Bescheid der Dachboden zu Personalzimmer ausgebaut wurde. In den Jahren zw. 1973 und 1991 wurden in der gegenständlichen Einheit Sanitärräume umgebaut und ein Küchenanbau an die bestehende Küche im Westen umgesetzt. Im Jahr 1992 wurde das Gebäude lt. Bescheid im 1. u. 2. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß zu Wohnungen umgebaut. Das in dem Zuge geplante Gebäude im Ausmaß von 10,50 x 3,50 M auf der Südseite für die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwägen und Müllkübeln wurden auf dem Anwesen nicht errichtet. Im Jahr 1994 wurde ein Gastankraum im Ausmaß von 2,60 x 4 M errichtet. In dem Zuge wurden lt. Bescheid eine bestehende Stützmauer abgebrochen und durch eine neue Stützmauer mit einer Länge von 13,6 m und einer Höhe von 1,7 m steigend auf 2,40 m errichtet. An den errichteten Gastankraum wurde an der Ostseite sowie an der Westseite ein offenes Schutzdach für Fahrräder und Kinderwägen angebaut.

Der Zugang zu den Wohnungen passiert, entgegen der Beschreibung im Baubescheid, über den öffentlichen Steig Gst. 1999 auf der Ostseite des Gebäudes.

In der Liegenschaft wurde im Jahr 1992 Wohnungseigentum begründet. Es befinden sich lt. Nutzwertgutachten insgesamt 15 Wohnungen im 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachgeschoß, und eine Geschäftseinheit im Erdgeschoß im Objekt. Das Stiegenhaus ab dem 1. Obergeschoß, die Räumlichkeiten für Fahrräder, Kinderwägen/Diverses sowie der Zugang zum Haus im Süden sind als Allgemeinfläche deklariert.

Die gegenständliche Einheit Top 1 befindet sich im Erdgeschoß im Ausmaß von 240,19 m² lt. Planunterlagen. Der Zugang zur gegenständlichen Einheit erfolgt von Norden, eben und direkt vom öffentlichen Gut der Völser Straße. Es handelt sich hierbei, bis zuletzt genutzt, um ein Gastlokal mit 3 Gaststuben und rd. 75 Sitzplätzen im Inneren, Küche, Sanitärräume und Kühl-Lagerfläche, Personalraum und Technikraum. Entgegen der vorliegenden Grundrisspläne wurde das Damen-WC baulich größer ausgeführt und ein Personal-WC in einer Teilfläche im Plan als Bereich Getränkelager installiert. Im hinteren süd- westlichen Teil des Getränkelagers befindet sich der Heizraum mit Heizanlage.

Vom Eingang linker Hand befindet sich eine Gaststube mit einer vertäfelten Holzstube. In der Gaststube rechter Hand befindet sich die Ausschank mit Bar, die Zwischenwand lt. Plan zwischen den westlich gelegenen Gaststuben besteht nicht. In Natura ist dies eine große Gaststube mit weiteren Sitzplätzen und Zugang zur Terrasse. Südlich hinter dieser Gaststube befindet sich der Durchgang zur Küche. Der westliche Küchen-Zubau ist nach oben versetzt und über drei Stufen erreichbar. Hier befinden sich ein Vorbereitungsbereich für Speisen, der Technikraum für die Lüftung sowie ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter. Gegenüber der Küche

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

befinden sich die Sanitärräume, sowie das Lebensmittellager und die Kühlräume. Die Kühlräume sind gemauert und durch eine Kühlraumtür abgeschlossen.

Ein Feuchtigkeitsschaden an der Zwischenwand zwischen Kühlraum und Lebensmittellager ist ersichtlich.

Nach Westen erstreckt sich eine teilw. überdachte Terrasse, welche weiterführend über eine Rampe in den Gastgarten führt. Die Terrasse, die Rampe und die Gehwege im Gastgarten sind befestigt und mit Betonsteinen (Wellenstein) verlegt. Die übrigen Flächen im Gastgarten sind bekiest. Die Freifläche -im Plan bezeichnete Veranda- ist betoniert.

Besonders darauf hingewiesen wird: Die lt. Baubescheid vom 20.01.1992 errichteten PKW-Abstellplätze auf der angrenzenden Freifläche Gst. 1709/7 stehen für die gegenständliche Einheit nicht mehr zur Verfügung. Das Grundstück 1709/7 wurde an einen Dritten verkauft.

Sämtliche Böden in der Einheit mit Ausnahme der Holzstube (1. Stube linker Hand vom Eingang und Lebensmittellager) wurden mit keramischen Bodenbelägen verflies.

Wände und Decken mit Ausnahme der Küche u. der alten Stube sind verputzt und weiß bzw. teilw. farbig gemalt.

Die Sanitärräume für Herren und Damen wurden modernisiert und am Boden und an den Wänden verflies. Trennwände aus weißen Spanplatten trennen die WC-Kabinen.

Die Kühlräume sind gemauert, isoliert und durch eine Kühlraumtür abgeschlossen. Die Kältetechnik selbst konnte Mangels Strom nicht überprüft werden.

Die Küche ist mit Edelstahlschränken, einem Spülenschrank mit Spülbecken, teil. Wandhängeschränken und Geräten ausgestattet. Die separate Auflistung der Geräte erfolgt in Pkt. 5.4 Zubehör und Inventar.

Die Türstöcke sind überwiegend weiße Stahlzargen mit weißen Türblättern bzw. in den Gaststuben Holzürstöcke mit Holzürblätter. Die Raumhöhe im Gang und in den Gaststuben beträgt durchwegs 3 M mit teilw. abgehängten Decken aufgrund der Lüftung, die Raumhöhe in den übrigen Räumen beträgt rd. 2,60 M. Die Gasträume und der Küchenzubau im Westen sind natürlich belüftet und belichtet.

Aufgrund des Lokalaugenscheins wird festgestellt, dass das Wohn- und Geschäftshaus im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden guten Bauzustand aufweist. Die gegenständliche Einheit ist besenrein und in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Der Außenbereich sprich Terrasse und Gartenfläche sind ungepflegt und stark vernachlässigt.

5.2.1 Bautechnik

Lt. Bautechnischer Beschreibung aus den Einreichunterlagen und Lokalaugenschein wird folgende Bautechnik unterstellt.

Fundament u. Keller	Streifen/Punktfundament
Aufgehende Wände	Massiv
Geschoßdecken	Massiv
Dachkonstruktion	Walmdach mit Gauben
Dacheindeckung	Blecheindeckung
Stiege	Stahlbeton

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Fenster:	2 Scheiben Isolierverglasung –Kunststofffenster weiß, teilw. als Drehfenster ausgeführt, alte Holzstube – Holzkastenfenster – sanierungsbedürftig
Beschattung:	Markise Westterrasse

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	zeitgemäß
Heizung:	Es sind 4 Heizkreise vorhanden – 3 Heizkreise mit Beimischschaltung und 1 direkter Heizkreis. Für jeden Heizkreis ist ein eigener Wärmemengenzähler installiert, wodurch der Energieverbrauch der jeweiligen Verbrauchergruppen separat erfasst werden kann. In den Gaststuben, Gängen u. WC-Anlagen sind Radiatoren ersichtlich. Zusätzlich verlaufen in den Decken Lüftungskanäle für Zu- und Abluft. Ob die Lüftungsanlage ebenfalls zur Beheizung genutzt wird und an die zentrale Heizungsanlage angebunden ist, konnte nicht festgestellt werden. Dies ist nur durch einen Probetrieb der Anlage oder durch entsprechende technische Analgendokumentation (Hydraulikschema) verlässlich überprüfbar.
Energiequelle:	Gas - OERTLI GSV 150-90 Gas-Brennwertkessel
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Gas-Brennwertkessel
Elektroinstallation:	Lt. ÖNORM – FI-Schutzschalter vorhanden

5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Klassische Grundrissgestaltung für einen Gastronomiebetrieb.
Belichtung und Besonnung:	Mäßig
Bauschäden / Reparaturstau:	Die letzten WE Protokolle stammen aus 2008, 2021 und 2026. Hierbei wurde im Protokoll aus dem Jahr 2021 neben allgemeinen Themen über einen Wasserschaden in Top 12, die Heizungserneuerung und Verlegung der Heizung in den östlichen Raum des Gebäudes auf der Südseite, die Dachsanierung u. einen Vorschlag über die Errichtung einer Tiefgarage im westlichen Teil der Liegenschaft samt Folge einer Neuparifizierung berichtet. Die Heizung wurde erneuert, das Dach wurde Instand gesetzt und in dem Zuge die äußeren Dämmplatten im

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

sichtbaren Bereich der Gaupen und die Dachflächenfenster erneuert. Der Vorschlag der Errichtung einer Tiefgarage, sowie die Verlegung der Heizung wie vorher beschrieben wurde nicht umgesetzt. Die Heizung befindet sich wie bereits erwähnt in der Einheit Top 1 und ist nur durch diese zu betreten. Ebenfalls wurde das Stiegenhaus neu gestrichen und der PVC Boden im Stiegenhaus erneuert.

Dem Protokoll aus dem Jahr 2026 ist zu entnehmen, dass die allgemeine Bausubstanz des Hauses als gut zu bewerten ist. Wichtige Sanierungen wie Dach, neue Heizanlage sowie die Sanierung der Fassade wurden durchgeführt.

Derzeit stehen nach Rücksprache mit der Hausverwaltung keine größeren Sanierungen an.

Im Zuge des Lokalausgangs konnten am Gebäude keine offensichtlichen Bauschäden oder ein rückgestauter Reparaturaufwand festgestellt werden.

In der gegenständlich zu bewertenden Einheit wurde ein notwendiger Sanierungsaufwand festgestellt.

Im Plan bezeichnet mit „Lebensmittellager“ besteht an der östlichen Außenmauer und zwischen dem Kühlraum und dem Lebensmittellager ein Feuchtigkeitsschaden. Nach Rücksprache mit einem Baumeister handelt es sich wahrscheinlich um eine nicht sach- und fachgerechte Isolierung bzw. Dämmung des Kühlraumes. Die Kosten für die Mauersanierung werden mit 3.000,00 € berücksichtigt.

Die bestehenden Kühlräume werden nach Rücksprache mit einem Fachmann heute nicht mehr gemauert. In der Gastronomie werden fertige Kühlzellen mit Kühlaggregat verwendet. Das heißt ein potenzieller Interessent würde die nicht sachgerechte Dämmung bzw. Isolierung nach Meinung des Fachmannes nicht sanieren, sondern im Bedarfsfall durch zeitgemäße Kühlzellen ersetzen. Damit verbunden sind Entsorgungskosten für die Rohre, die Kältetechnik incl. Absaugen von Kältemittel, die Dämmung und Isolierung. Es handelt sich hierbei um Sondermüll. Die Entsorgungskosten werden auf rd. 10.000,00 € geschätzt.

Die zwei Kastenfenster in der Holzstube sind Instand zu setzen. Nach Rücksprache mit einem Fachmann werden die Kosten für die Instandsetzung der zwei Fenster mit 5.000,00 € berücksichtigt.

Der Flüssiggastank im südlich gelegenen Gastankraum steht in der Verantwortung des Eigentümers Top 1. Der Tank ist außer Betrieb und muss entfernt werden. Nach Rücksprache mit einer Fachfirma muss der Inhalt kontrolliert abgefackelt werden und anschließend durch eine Entsorgungsfirma mittels eines Krans aus dem Gastankraum gehoben und entsorgt werden. Die Kosten für die Entgasung des Flüssiggastanks sowie die Entsorgung liegen lt. vorliegenden Angeboten insgesamt bei 7.000,00 €.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	Die Überdachung des Gastanks muss vorher entfernt werden. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung wird dies durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft erfolgen und sind keine weiteren Kosten für den Eigentümer der Top 1 anzusetzen. Für div. kleinere Sanierungen u. Entsorgungsmaßnahmen von Fahrnissen etc. werden aufgrund von Erfahrungswerten pau. 10.000,00 € berücksichtigt. Die vorgenannten Kosten in der Höhe von 35.000,00 € werden in der Bewertung in Abzug gebracht. Die Umsetzung und die Kosten hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Personen bzw. Eigentümer und der Nachnutzung ab, sodass mögliche Sanierungen und die Kosten hierfür nicht exakt einschätzbar sind. Das heißt die von der Sachverständigen angesetzten Kosten sind als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für z.B. verlorenen Bauaufwand, div. Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken. Marktteilnehmer gehen mit div. Sanierungen sehr unterschiedlich um. Darüber hinaus wird kein gesonderter Abschlag angesetzt, der übliche Zustand aufgrund des Alters der Einheit wird über die Alterswertminderung berücksichtigt. An einer massiven Innenwand im rechten Gastraum vom Eingang gesehen, sind großflächige Unebenheiten der Putzoberfläche erkennbar. Über diesem Wandbereich befinden sich im Obergeschoss Nassräume (Küche und Badezimmer). Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine eindeutigen Hinweise auf einen aktuell bestehenden Feuchtigkeitsschaden (Verfärbungen, Salzausblühungen, Putzablösungen oder Schimmelbildung) festgestellt werden. Die Ursache der Oberflächenunregelmäßigkeiten konnte im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung nicht abschließend geklärt werden. Nach dem Erscheinungsbild kommen frühere Installationsarbeiten im Zuge des Umbaus sowie ein in der Vergangenheit behobener Feuchtigkeitseintritt als mögliche Ursachen in Betracht. Der Umstand wird von der Sachverständigen im gegenwärtigen Zustand als optischer Mangel eingestuft.
--	--

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Bestandsverhältnisse:	Es liegt der Sachverständigen kein Bestandsvertrag vor – die Einheit war zum Zeitpunkt des Lokalausgleichs nicht genutzt.
Betriebskosten:	Laut aktueller Vorschreibung 2026 der Hausverwaltung, betragen die mntl. Netto Betriebskosten 931,60 €. Die mntl. Heizkosten u.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	Warmwasserkosten betragen 224,07 € /m². Die anteilige mntl. Rücklagenbildung beträgt derzeit 276,74 €. Die vorgenannten laufenden Betriebskosten bewegen sich derzeit im oberen Bereich der ortsüblichen Betriebskosten für ein Objekt in dieser Art und Größe. Heizkosten und Warmwasserkosten sind je nach Nutzerverhalten verbrauchabhängig. Weiteres kommt es zu einer mntl. Vorschreibung durch die Hausverwaltung für eine Kreditrückzahlung. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft ein Kredit aufgenommen. Der aushaftende Saldo betrug lt. Kontoauszug vom 30.04.26 gerundet 202.700,00 €. Der Kredit wurde im Jahr 2023 mit einem variablen Zinssatz (derzeit 3,83 %) auf 10 Jahre abgeschlossen. Die anteiligen Kreditrückzahlungen für Top 1 belaufen sich derzeit auf mntl. 1.178,20 €. Laut Hausverwaltung ist eine teilweise vorzeitige Tilgung des anteiligen Kreditsaldos für Top 1 jeweils zum Jahresende möglich. Insgesamt ergibt dies derzeit eine mntl. Vorschreibung durch die Hausverwaltung von 2.610,61 € netto.
Rücklage:	Laut Abrechnung der Instandhaltungsrücklage 01-12/25 der Hausverwaltung betrug der Rücklagestand zum 31.12.2025 gerundet 85.300,00 €. Der Rücklagestand zum 30.04.2026 beträgt 88.413,00 €. Die jährliche Rücklagenzuführung beträgt 9.259,68 €. Derzeit stehen laut Hausverwaltung keine über die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen großen Sanierungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durch die Rücklage gedeckt werden können.
Zubehör – Inventar:	Die Sachverständige hat die eingebauten Geräte in der Küche samt Schankpult auf Basis der Fotos vom Lokalaugenschein mit einem Fachmann für Gastroküchen diskutiert und greift auf diese Erfahrungswerte zurück. Für diese Einschätzung vorausgesetzt wird die Funktionsfähigkeit der Geräte. Die Neupreise und Zeitwerte werden in Euro netto excl. 20 % Ust angeführt. - Gasherd 6-Brenner Type unbekannt (wahrscheinlich ein italienisches Modell) Neupreis 4.000,00 € netto. Zeitwert 500,00 € - Durchschub Haubenspüler – Type unbekannt – Neupreis 5.200,00 € Zeitwert 500,00 € - Heißluftdämpfer - Marke Convothorm – Neupreis 7.500,00 €. Zeitwert 700,00 € - Dunstabzughaube ca. 2 M Breite – es wird unterstellt dass ein Flammenschutzfilter vorhanden ist, Neupreis 2.300,00 €. Zeitwert 150,00 € - Mikrowellenherd Standgerät – Type unbekannt – Neupreis 1.000,00 €. Zeitwert 100,00 €

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	- Toaster/Grill – Salamander Neupreis 400,00 €. Zeitwert 50,00 € - Div. Edelmöbel (Unterschränke u. Hängeschränke) Zeitwert pau. 1.000,00 € - Gläser Spülmaschine Bar Neupreis 3.900,00 €. Zeitwert 500,00 € - Getränkekühlpult 4 Laden Neupreis 5.200,00 €. Zeitwert 500,00 € - Getränkekühlpult 6 Laden Neupreis 8.000,00 €. Zeitwert 800,00 € - Eiswürfelerzeuger – Marke HOSHIZAKI Neupreis 2.000,00 €. Zeitwert 300,00 € Hieraus resultiert ein Gesamtbetrag für div. Geräte und Einbaumöbel in der Höhe von 5.100,00 € netto. Die Bewertung der Holzstube im Gastraum (Erster Raum Links vom Eingang) sowie der Holzverbau im Barbereich (Erster Raum rechts vom Eingang) liegt nicht im Fachgebiet der Sachverständigen. Aus diesem Grund wurde ein Subgutachter für dieses Fachgebiet mit der Bewertung beauftragt. Das Ergebnis wurde ungeprüft in das Gutachten übernommen. Der geschätzte Zeitwert wurde netto excl. 20 % Ust angegeben. Wert der Stube und Anrichte rd. 11.500,00 € Wert Barbereich rd. 4.000,00 € Geschätzte Kosten für Ausbau und Wiedermontage der Stube rd. 7.000,00 €. Geschätzte Kosten für Ausbau und Wiedermontage der Bar rd. 3.300,00 €. Die Wertangaben basieren auf der Annahme, dass die Einrichtungsgenstände in maßlich geeigneten Räumlichkeiten wieder aufgebaut werden können. Ev. Lagerkosten und Kosten für Anpassungen in den ev. neuen Räumlichkeiten können lt. Subgutachter nicht beurteilt werden.
--	---

5.5 Wirtschaftliche Parameter

Gewerbebehördlicher Ist-Zustand	Angemerkt wird, dass es sich bei gegenständlicher Betriebsanlage um einen Übergangsbetrieb gemäß § 376 Z 14b GewO 1994 handelt. Eine gewerberechtliche Änderungsgenehmigung nach 07.02.2003 wurde nicht erteilt. Eine Überprüfung 2017 hat ergeben, dass Mängel vorhanden waren, die Sanierung wurde der Behörde allerdings nie bestätigt, zwischenzeitlich wurde das Gewerbe im Jahr 2025 zurückgelegt. Auch wurde seit 2003 keine nachvollziehbare Überprüfung gemäß § 82b GewO 1994 vorgelegt. Es besteht derzeit keine Betriebsanlagengenehmigung.
Drittverwertung	Die gegenständliche Einheit stellt derzeit eine betriebsgebundene Immobilie dar. Bei stillgelegten Betrieben mit teilweiser oder stark zweckgebundenen Liegenschaften ist nach Literatur die

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

	Nachnutzung bzw. Drittverwertung ausdrücklich prüfen. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass die Nachnutzung als Gasthaus aufgrund der vorliegenden Fakten und des derzeitigen Wirtschaftsmarktes nur sehr schwer verwertbar sein wird. Laut Fachliteratur gilt für stillgelegte Gewerbeimmobilien kein normierter Pauschalabschlag. Es wird daher auf wichtige Parameter wie Leerstands- u. Vermarktungsrisiko sowie Rückbau- und Adaptierungskosten verwiesen.
Wirtschaftliche Wertminderung	Die Liegenschaft wurde zum Bewertungsstichtag nicht mehr betrieblich genutzt. Die letzten Einträge lt. Social Media und Homepage Recherche zum laufenden Betrieb stammen aus 2022 und dem Frühjahr 2023. Aufgrund der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit, der fehlenden Marktgängigkeit der bestehenden Gastrostruktur sowie der erforderlichen Adaptierungsmaßnahmen liegt eine wirtschaftliche Wertminderung vor. Ein wesentlicher Betriebsfaktor für einen Gastronomiebetrieb in der gegenständlichen Lage sind ausreichend KFZ-Stellplätze. Der Wegfall der KFZ-Stellplätze für den Gastronomiebetrieb stellt eine massive dauerhafte Verschlechterung der Nutzbarkeit dar und somit eine strukturelle Wertminderung. Der mehrjährige Leerstand indiziert eine eingeschränkte Marktgängigkeit der bisherigen Nutzung. Die Wiederaufnahme eines wirtschaftlich tragfähigen Gastronomiebetriebes erscheint nur nach umfassender Revitalisierung und unter Inkaufnahme erhöhter Vermarktungsrisiken möglich. Aus bewertungstechnischer Sicht ist das Objekt heute kein funktionierender Gastronomiebetrieb mehr, es handelt sich nach Meinung der Sachverständigen um eine Wohnungseigentumseinheit in zweckgebundener Ausführung. Daraus ergibt sich eine eingeschränkte alternative Nutzbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit. Aus genannten Gründen wird in der Bewertung eine Marktanpassung vorgenommen.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Allgemeines

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 (1) ist sofern durch Gesetz oder Rechtskraft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 (2) LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise 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 (§ 2 (3) LBG).

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind unter §§ 4 - 6 das Vergleichswert-, das Ertragswert- sowie das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren angeführt, § 3 (1) definiert jedoch explizit alle Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, als zulässig.

- § 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).
- § 5 (1) LBG: 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).
- § 6 (1) LBG: 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).

Nach den Gesichtspunkten der Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft erwerben wollen, sind die Bewertungsverfahren auszuwählen. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert als Verkehrswert heranzuziehen bzw. zu betrachten. Bei Anwendung von mehreren Verfahren (Sach- und Ertragswert), ist jener Wert gemäß § 7 LBG abzuleiten, welcher sich aus dem redlichen Geschäftsverkehr ergibt. Der Sachverständige hat auf Grund seiner beruflichen Erfahrung und dem Einsatz seines Fachwissens, in Bezug auf die Kenntnis der Marktlage am Realitätenmarkt, die ermittelten Werte aus den anerkannten Verfahren, dem einen oder anderen Zwischenwert anzunähern.

Dieses Ergebnis ist vom Sachverständigen auf Grund des von ihm kontinuierlich beobachteten und hinlänglich bekannten Marktverhältnisses am Realitätenmarkt einer kritischen Begutachtung zu unterziehen und den bzw. die ermittelten Werte anzupassen. Diese Werte können nach oben und auch nach unten korrigiert werden.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise und nach Literatur wird der Verkehrswert für ein klassischen Gastronomiebetrieb nach einem speziellen Ertragswertverfahren, dem Pachtwertverfahren ermittelt. Die Sachverständige sieht die Nachnutzung dieser Immobilie aufgrund der im Pkt. 5.5 angeführten Gründe nicht als Gastbetrieb und weicht hinsichtlich der Wertermittlungsmethode von der Literatur ab.

Es wird davon ausgegangen, dass potentielle Käufer der gegenständlichen Liegenschaft, das Objekt zur Eigennutzung erwerben werden. Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das

Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, 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. (ÖNORM B1802-1).

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und bei Wohnungen, welche nicht der Ertragserzielung dienen angewendet. Darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbaren Pachtansätze vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann.

Der Sachwert ist in Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert des Gebäudes.

6.3.1 Gebäudebewertung

Die Neubaukosten werden nach der m²- Wohnfläche berechnet. Das heißt unter Wohnfläche versteht man die beheizbare und anrechenbare Netto-Raumfläche der Räume im Wohnungsverband. Zubehörräume wie Keller, Lager, Wachräume Dachböden etc. sowie Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche und werden als Nebenflächen gewertet. Die Grundflächen von Balkonen, gedeckten Freisitzen und Terrassen werden separat berechnet. Hier wird ein Viertel des Richtpreises der für die Wohnfläche angesetzt wurde herangezogen. Als Grundlage für die Herstellungskosten wurden die empfohlenen Herstellungskosten des Gerichtssachverständigenverbandes aus 2025 herangezogen. Hier werden Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude in einfacher Ausstattungsqualität von 3.800,00 €/m² angegeben.

Anmerkung: Die Herstellungskosten verstehen sich incl. Umsatzsteuer und umfassen die Bauwerkskosten selbst, und beinhalten die anteiligen Baunebenkosten wie Planungs- und Projektnebenleistungen.

6.3.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Parameter:	Erläuterung	Angabe in Jahren
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wohn- und Geschäftsgebäude 60 - 70 Jahren ¹⁰ 50 - 80 Jahren ¹¹ 60 - 80 Jahren ¹² Wohn- und Geschäftsgebäude (aus der Gründerzeit) rd. um 1900 100- 120 Jahre ¹³	100

¹⁰ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

¹¹ Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022

¹² Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

¹³ Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 1. Auflage, Graz 2011

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Baujahr	Ist jenes Baujahr in dem die Neuersterrichtung des Objektes stattgefunden hat.	Unbekannt es ist davon auszugehen, dass das Gebäude rd. um 1900 errichtet wurde
Bewertungstichtag im Jahr		2026
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Σ	-

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bzw. maßgeblichen Sanierung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Demnach hätte das Gebäude das Ende der Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht. Dies ist aufgrund des Lokalausgleichs jedoch nicht der Fall.

6.3.3 Verlängerung der Restnutzungsdauer

Durch umfassende Modernisierung oder Instandsetzung von tragenden Teilen der baulichen Anlage kann die Restnutzungsdauer verlängert werden.

(Durchgreifende Sanierung)

Wenn das Gebäude in seiner Bausubstanz wie Mauer, Decken, Dach etc. modernisiert bzw. verbessert wurde, kommt es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Zur Einschätzung dieser verlängerten Restnutzungsdauer eignet sich ein Modell (Kleiber) welches auf den Modernisierungsgrad abstellt.

Es wird der Modernisierungsgrad aufgrund einer Punktetabelle ermittelt. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: Dachsanierung und teilw. Dämmung, Verbesserung der Fenster, Verbesserung der Strom und Gasleitungen, Einbau einer Sammelheizung, Wärmedämmung der Außenwände, Einbau von WC-Anlagen, Modernisierung von Decken und Fußböden. Hieraus resultiert eine mittlere Modernisierung. Aufgrund der festgesetzten Modernisierungsgrades ergibt sich eine rechnerische modifizierte Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aufgrund des Lokalausgleichs vor Ort und der Auskünfte der Hausverwaltung hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen an der Substanz des Wohn- und Geschäftshauses unterstellt die Sachverständige eine Restnutzungsdauer für die Einheit von 30 Jahren.

6.3.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Die recherchierten Grundstückspreise in der Umgebung haben kein klares Bild ergeben und konnte aufgrund der unterschiedlichen Baudichten auch nicht mit dem gegenständlichen Grundstück verglichen werden.

Verkaufspreise sind maßgeblich von der Lage, Größe, Widmung, Baudichte und der Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Grundstücks abhängig. Der Immobilienmarkt reagiert sensibel auch sehr beliebte und wenig beliebte Stadtteile.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Die Sachverständige hat sich mittels indirekter Bodenwertermittlung an den möglichen Bodenwertanteil herangerechnet.

Zusammenfassung		
Verkaufserlös	5.410.919,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten	4.066.664,30 €	75,16 %
Residuum	1.344.254,70 €	24,84 %
Residuum gerundet	1.344.255,00 €	24,84 %

Berechnung des tragbaren Bodenwertes		
Grundstücksfinanzierungszeitraum	48 Monate	
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	4,000 %	
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	4,600 %	
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer		
Abgezinster Bodenwert		1.149.074,55 €
Rechtskosten	4,600 %	50.532,92 €
Kalkulatorischer Bodenwert		1.098.541,64 €

Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche	736,93 m ² Nutzfläche	1.490,70 €
Grundstückspreis je m ²	760,00 m ² Grundfläche	1.445,45 €

Die Berechnung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bebauung, basierend auf dem Nutzwertgutachten und der möglichen verkaufbaren Nutzfläche. Hieraus ergibt sich ein möglicher Bodenwertanteil je m² Grundfläche von rd. 1.440,00 €. Umgerechnet auf die Nutzwertanteile ergibt sich ein Bodenwertanteil von 392.494,24 € für die gegenständliche Einheit Top 1 incl. Gartenfläche. Die Sachverständige kommt zur Ansicht, dass der vorgenannte Preis plausibel ist und wird in der Berechnung verwendet.

Der Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO Tirol weißt Grundstückspreise in guten bis sehr guten Lagen in Innsbruck Stadt von 1.358,12 € - 1.865,53 /m² aus. Angemerkt wird, dass es sich hierbei immer um Durchschnittspreise handelt welche ein Jahr im Nachhinein, und um Baugrundstücke zw. 600-800 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser handelt. Der Immobilienpreisspiegel ist daher im gegebenen Fall nicht sinnvoll anwendbar.

Von diesem anteiligen Bodenwert wird unter Umständen ein Bebauungsabschlag in Abzug gebracht. Im gegenständlichen Fall wird auf einen Bebauungsabschlag verzichtet. Die Sachverständige ist der Ansicht, dass ein Bebauungsabschlag nur dann gerechtfertigt ist, wenn ein Grundstück durch die derzeitige Bebauung tatsächlich belastet ist. Dies liegt im gegebenen Fall nicht vor. Alle weiteren wertrelevanten Faktoren wurden bereits in der indirekten Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

7. Ergebnis der Wertindikation

7.1.1 Bodenwert

Grundstück Nr. 1710 u. 1712, Grundfläche gesamt

Bauland, erweitertes Wohngebiet, bebaut

760,00 m² Grundfläche à 1.440,00 1.094.400,00

davon 137 / 382 Anteile 392.494,24

Bodenwerte 392.494,24

7.1.1 Bauwert

Wohnungseigentumseinheit Geschäft Top 1

Urspr. Baujahr unbekannt, Umbau 1992, modifizierte Restlebensdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Nutzfläche EG

224,47 m² à 3.800,00 852.986,00

Neubauwert 852.986,00

Bauwert

Neubauwert 852.986,00

63,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -537.381,00

Bauwert zum Stichtag 29.04.2026 315.605,00

Bauwerte 315.605,00

7.1.2 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 392.494,24

Bauwert 315.605,00

4,00 % Außenanlagen (1) 12.624,20

Zwischensumme 720.723,44

4,86 % Abwertung (2) -35.000,00

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Sachwert der Liegenschaft	685.723,44
----------------------------------	-------------------

(1) Außenanlagen

4,00 % befestigte Flächen Außenanlage	12.624,20
---------------------------------------	-----------

(2) Abwertung

Sanierungskosten lt. Pkt. 5.3	-35.000,00
-------------------------------	------------

7.2 Verkehrswert

Sachwert	685.723,44
----------	------------

20,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-137.144,69
--	-------------

Verkehrswert zum 29.04.2026 (gerundet)	549.000,00
---	-------------------

(3) negativ wertbeeinflussende Umstände

20,00 % Marktanpassung lt. Pkt. 5.5 eingeschränkte alternative Nutzbarkeit u. Drittverwendungsfähigkeit	-137.144,69
---	-------------

8. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802-1 nimmt die Sachverständige ihre Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass vorstehender Verkehrswert einer Schätztoleranz von $\pm 10\%$ unterliegt. Überdies wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu realisieren ist. Ein angemessener Verwertungszeitraum für die Liegenschaften wird wie folgt festgesetzt: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen 6 Monate bis 1 Jahr, Büro- u. Gewerbeobjekte: ca. 1 – 2 Jahre, **Spezialliegenschaften:> 2 Jahre**

Darüber hinaus wird für vorstehenden Verkehrswert ein funktionierender Markt mit min. 10 Interessenten angenommen.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der rechnerische Wert kritisch zu würdigen und im Bedarfsfall um eine Marktanpassung an den vorherrschenden Immobilienmarkt durch Zu- oder Abschläge anzupassen.

Das rechnerische Ergebnis ergibt einen Verkaufspreis von 3.055,00 € /m² Nutzfläche.

Aufgrund der seit geraumer Zeit aufgegebenen gastronomischen Nutzung sowie der eingeschränkten Standortvoraussetzungen für einen wirtschaftlichen Gastronomiebetrieb erscheint ein künftiges Betreiben als Gastronomie derzeit wenig wahrscheinlich. Aus heutiger Sicht liegt die marktgerechte Drittverwendung vielmehr in einer Nutzung als Geschäfts- bzw. Dienstleistungsfläche (z. B. Büro, Praxis, Therapie, Schulungs- Bildungseinrichtung oder Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung). Diese Nutzungen entsprechen den aktuellen Marktanforderungen besser und weisen eine deutlich höhere Vermarktungsfähigkeit auf.

Derzeit herrschen am Immobilienmarkt allgemein erhöhte Unsicherheiten. Neben dem rückläufigen Transaktionsvolumen in den letzten 3 Jahren kam es zu deutlichen Preisanpassungen in einzelnen Teilmärkten. Aufgrund der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Liegenschaft wie vorher erwähnt, und unter Berücksichtigung von notwendigen Adaptierungsmaßen um eine alternative Nutzungsmöglichkeit für einen zukünftigen Eigentümer zu erlangen, erfolgt eine negative Marktanpassung von 20 %.

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

Die Sachverständige hat mit Hilfe des Sachwertverfahren den Wert der Liegenschaft bestimmt und erhebt diesen Wert, unter Berücksichtigung der Marktanpassung und des ihr hinlänglich bekannten und kontinuierlich beobachteten Immobilienmarktes, zum Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** ohne Zubehör für die Geschäftseinheit Top 1 inkl. Garten mit 137/382 Anteile an EZ 619, in A- 6020 Innsbruck, Völser Straße 25 Katastralgemeinde 81136 Wilten wird zum Wertermittlungstichtag 29. April 2026 auf (gerundet)

549.000,00 EURO

(in Worten: fünfhundertneunundvierzigtausendeuro)

geschätzt.

Der Zeitwert des Zubehörs für die vorgenannte Geschäftseinheit Top 1 wird zum Wertermittlungstichtag 29. April 2026 auf (gerundet)

20.600,00 EURO

(in Worten: zwanzigtausendsechshunderteuro)

geschätzt.

Die allg. beeidete
gerichtlich und zertifizierte Sachverständige



Kathrin Reitz MSc. MRICS

9. Bilddokumentation



Abbildung 1 – Ansicht von der Straße



Abbildung 2 – Gartenfläche

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 3 – Eingang von Norden



Abbildung 4 – Gang

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 5 – Lebensmittellager – Wand zw. Kühlraum und Lagerraum

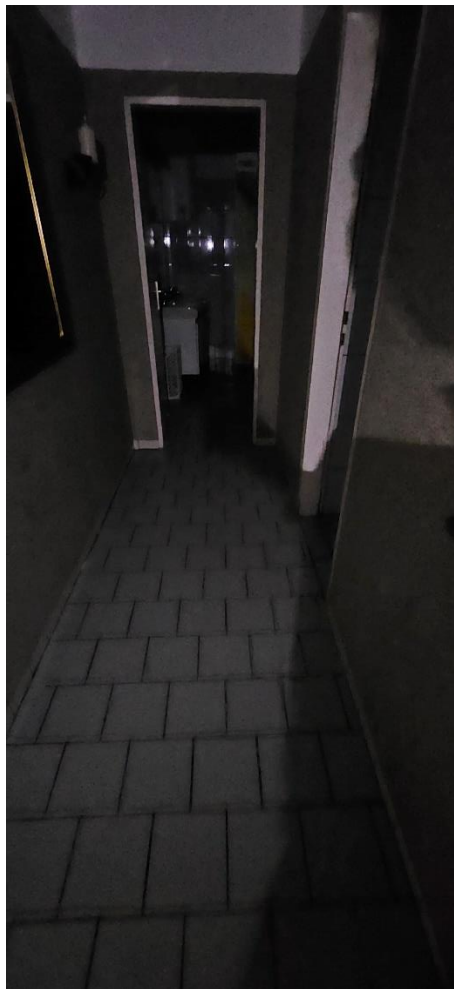


Abbildung 6 – Zugang WC

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 7 – WC



Abbildung 8 – Technik/Heizraum

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 9 – Küche



Abbildung 10 – Aufenthaltsraum (Zubau Küche nach Westen)

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 9 – Gaststube (erster Raum rechts vom Eingang)



Abbildung 10 – Bar mit Schank (erster Raum rechts vom Eingang)

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 11 – Schankpult



Abbildung 12 – Windfang

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 13 – Gaststube (erster Raum links vom Eingang)



Abbildung 14 – Fenster Gaststube (erster Raum links vom Eingang)

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck



Abbildung 15 – Ansicht Nordost



Abbildung 16 – Ansicht Südwest



Abbildung 17 – Ansicht Gastrankraum u. überdachte Allg.- Flächen Süden

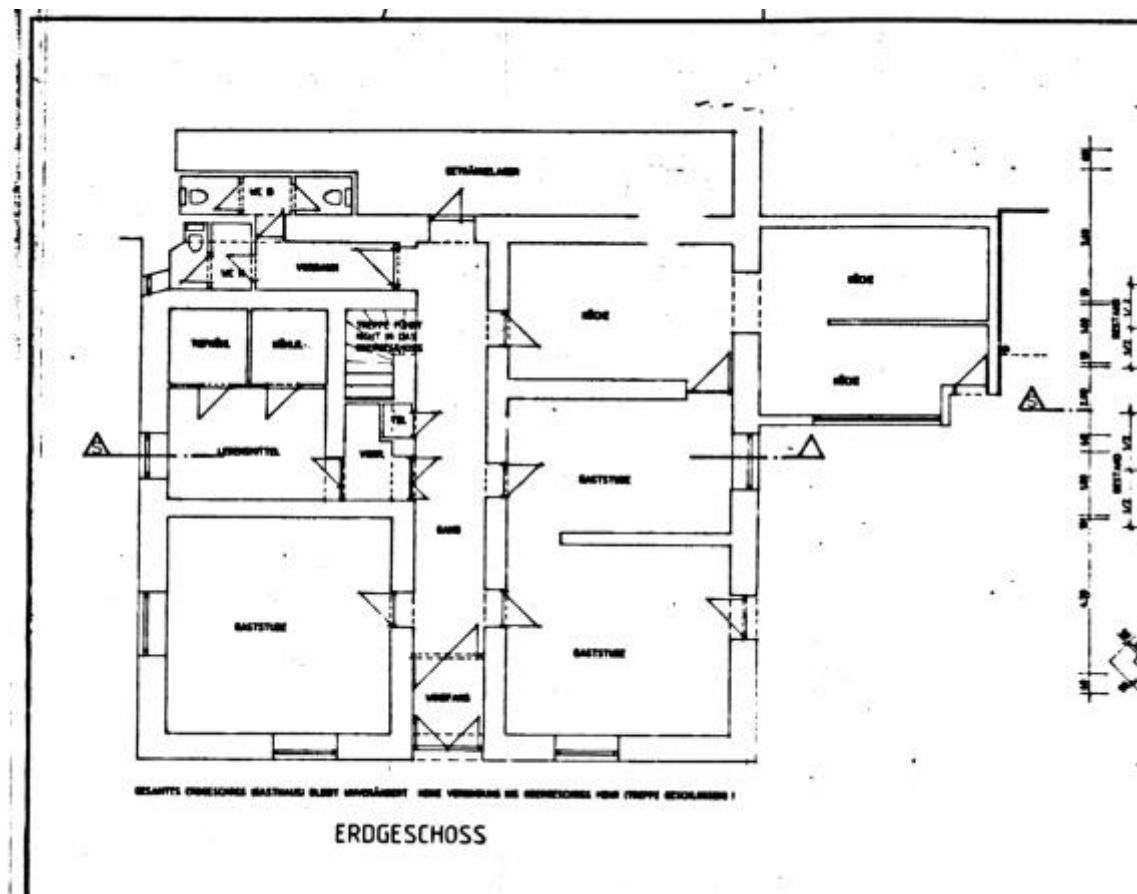


Abbildung 18 – Grundriss Top 1 aus Einreichung Umbau 1992

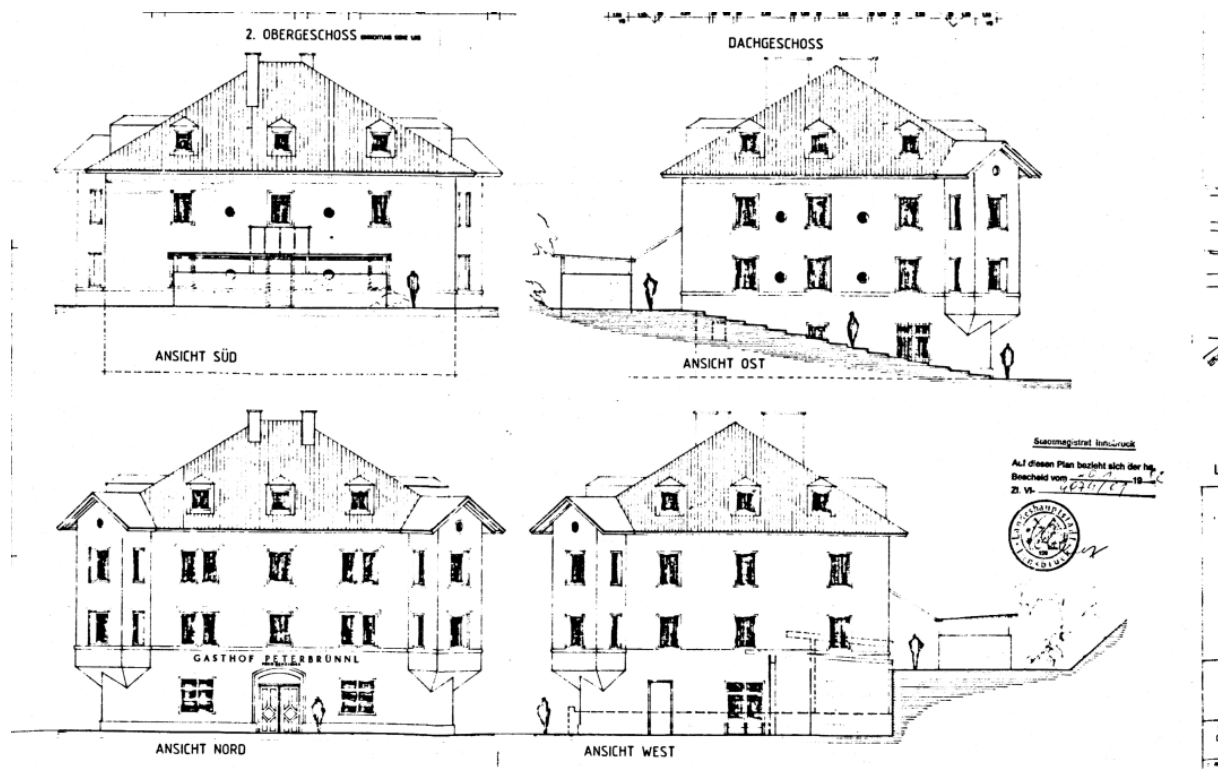


Abbildung 19 – Ansichten aus Einreichung Umbau 1992

Verkehrswertgutachten

EZ 619 – Geschäftseinheit Top 1 / Völser Straße 25, 6020 Innsbruck

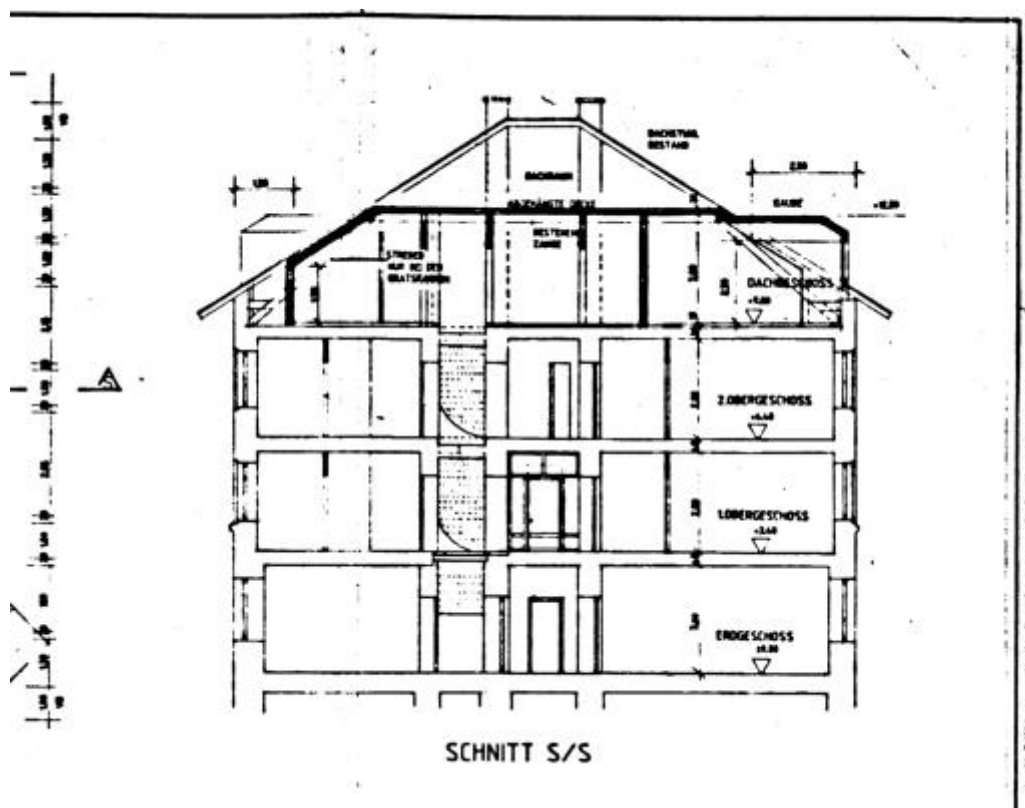


Abbildung 20 – Schnitt aus Einreichung Umbau 1992