

# NAGELE • PESL

## RECHTSANWÄLTE

RA DR. JOHANNES NAGELE ALS MASSEVERWALTER, SÜDTIROLER PLATZ 8, 6020 INNSBRUCK

# KONKURSABVERKAUF

DES MUSTERHAUSES 6020 INNSBRUCK, BLEICHENWEG 13A  
MARTIN WIBMER – FIRMA SCALA KÜCHEN UND WOHNEN,  
GZ 19 S 20/19 T, LANDESGERICHT INNSBRUCK

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	2
2.	Allgemeines.....	3
2.1.	Informationen über das Grundnutzungsverhältnis.....	3
3.	Beschreibung des Grundstückes.....	5
3.1.	Maße und Form, Topographie.....	5
3.2.	Ver- und Entsorgung.....	6
3.3.	Flächenwidmung und Bebauung.....	6
3.4.	Verkehrsverhältnisse.....	6
4.	Beschreibung des Superädifikates, technische Daten.....	7
4.1.	Raumumfang.....	7
4.2.	Bauliche Ausgestaltung .....	8
4.3.	Detailbeschreibung .....	8
5.	Bauzustand und laufende Instandhaltung .....	17
6.	Sachwert Gebäude .....	17
7.	Beilagen.....	18

## 1. Einleitung

Mit Beschluss des LG Innsbruck vom 11. Februar 2019 wurde RA Dr. Johannes Nagele, Kanzleihauptsitz in 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8, als Masseverwalter im Konkurs Martin Wibmer, SCALA Küchen- und Wohnstudio, GZ 19 S 20/19t, bestellt.

Aus der Konkursmasse gelangt ein „Superädifikat“, errichtet an der Adresse Bleichenweg 13a, 6020 Innsbruck (Musterhauspark Innsbruck, östlich des Areal DEZ) bestehend aus Erdgeschoß (Empfangsbereich, Ausstellungsraum, Technikraum, WC Damen, WC Herren, Abstell- und Serverraum unter Treppe, Fläche ca. 121 m<sup>2</sup>) und 1. Obergeschoß (Ausstellungsraum, Ausstellung/Büro Nordwest, Büro Südwest, Musterraum Ost, Fläche ca. 130m<sup>2</sup>) mit einem Kaufpreis von mindestens € 76.205,55,00 zzgl. USt, sohin gesamt **€ 91.446,66**, zum Verkauf.

Der Masseverwalter optiert bei einer Veräußerung auf die Umsatzsteuer gem. § 6 Abs. 2 UstG.

Der Verkauf unterliegt der aufschiebenden Bedingung der konkursgerichtlichen Genehmigung. Der Insolvenzverwalter verkauft das „Superädifikat“ ohne Gewährleistung für Sachmängel, jedoch wird Gewähr geleistet für die Geldlastenfreiheit und Freiheit von Nutzungsrechten Dritter.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche hiermit erteilten Informationen und Angaben aufgrund der Angaben des Schuldners, Martin Wibmer, erfolgen und sind die Käufer bzw. Interessenten angehalten, diese Angaben selbstständig zu verifizieren. Für die angegebenen Daten und sonstigen Informationen wird ausdrücklich keine Gewährleistung übernommen. Es wird auch keine Gewährleistung übernommen für die Verwendungsfähigkeit des „Superädifikates“ oder sonstige Gebrauchsfähigkeit, für was auch immer. Allfällige Mängel sind bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Es handelt sich bei dem Gebäude um ein „Superädifikat“ (ein Überbau iS. d. § 435 ABGB). Vereinfacht zusammenfassend sind Superädifikate Bauwerke, welche auf fremdem Grund errichtet werden in der Absicht, diese nicht dauerhaft dort zu belassen.

Nähere Details, mögliche Besichtigungen und Angebotslegungen nach Kontaktaufnahme mit RA Dr. Johannes Nagele als Masseverwalter

per E-Mail: [nagele@nagele-pesl.at](mailto:nagele@nagele-pesl.at) oder per Post an den Kanzleihauptsitz in 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8.

Telefonische Anfragen wegen Besichtigungsterminen: Tel. 0512 / 587481 (Kanzleihauptsitz), Tel. 05354 / 52982 (Sprechstelle Fieberbrunn).

Umfassende Informationen befinden sich auch auf der Homepage unter [www.nagele-pesl.at/insolvenzverwertung](http://www.nagele-pesl.at/insolvenzverwertung) (siehe unter Martin Wibmer – Firma SCALA Küchen und Wohnen, GZ: 19 S 20/19t).

## 2. Allgemeines

### 2.1. Informationen über das Grundnutzungsverhältnis

Hinsichtlich des Grundnutzungsverhältnisses, aufgrund dessen das „Superädifikat“ errichtet wurde, wird auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen:

#### 2.1.1. Pachtvertrag vom 27.08.2009 – Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung und Beteiligung GmbH / Schuldner Martin Wibmer – SCALA Küchen und Wohnen:

Mit Pachtvertrag vom 27.08.2009, abgeschlossen zwischen der **Firma Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung, Beteiligung GmbH** und dem Schuldner **SCALA Küchen und Wohnen**, wurde eine Teilfläche aus den Grundstücken 665 und 5709/2 an den Schuldner verpachtet, um darauf ein „Superädifikat“ zu errichten.

In Punkt III des genannten Pachtvertrages ist unter anderem festgehalten, dass auf der Teilfläche nur ein Musterhaus in Form eines innovativen Küchen- und Wohnstudios errichtet werden darf. Eine Unterverpachtung (Büroflächen) ist nach Abstimmung mit dem Betreiber (Art des Unternehmens) möglich. Es herrscht Betriebspflicht.

Der Geschäftsführer der Verpächterin teilte mit, dass eine Anbotsstellung nicht zwangsläufig durch den Betreiber eines Küchen- und Wohnstudios zu erfolgen hat, es ist durchaus gewünscht, dass am genannten Standort – nach Zustimmung durch die Verpächterin – eine andere Nutzung erfolgt.

Der Insolvenzverwalter weist auch auf Punkt IV des Pachtvertrages vom 27.08.2009 hin und ist hier ausdrücklich festgehalten, dass der Kaufgegenstand

laut Vertrag „Ausstellerin“ im Eigentum der Pächterin steht und ist dieser nach Ablauf dieses Pachtvertrages von der Pächterin auf eigene Kosten zu entfernen.

Gemäß dieser Vereinbarung hat die Pächterin das Musterhaus als „Superädifikat“ im Sinne des § 297 ABGB errichtet.

Das Grundnutzungsverhältnis, Pachtvertrag vom 27.08.2009, wurde unbefristet abgeschlossen. Die Verpächterin, die Firma Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung, Beteiligung GmbH, hat mit Schreiben vom 09.12.2016 zusätzlich einen Kündigungsverzicht bis zum 31.12.2029 abgegeben.

Als Bestandszins wurde ein wertgesicherter Betrag von € 1.622,00 zuzüglich Ust. vereinbart. Weiters wurde vereinbart, dass die Pächterin zusätzlich zum Bestandszins verpflichtet ist, die mit der Bewirtschaftung, dem Betrieb und der Erhaltung des Musterhaus-Parkes anfallenden Kosten zu tragen. Der Anteil beträgt 1/11 aller mit der Bewirtschaftung des Musterhausparkes einhergehenden Kosten. Die entsprechenden Positionen sind im Pachtvertrag aufgelistet.

Energie- und Wasserkosten etc. hat die Pächterin zur Gänze zu tragen.

Derzeit werden für die Nutzung des Grundstückes folgende Beträge entrichtet:

Pachtzins netto € 1.940,66, Neben- und Bewirtschaftungskosten € 302,97, gesamt € 2.243,63 zzgl. USt.

Der Insolvenzverwalter teilt mit, dass hier das Grundnutzungsverhältnis, Pachtvertrag vom 27.08.2009, nur rudimentär wiedergegeben wurden. Hat der Anbotssteller Interesse das Superädifikat zu kaufen, so bedarf die Übernahme des Pachtvertrages der Zustimmung durch die Verpächterin, der Firma Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung, Beteiligung GmbH, diesen zu übernehmen. Eine allfällige Anbotsstellung ist sohin auch durch die Zustimmung der Verpächterin bedingt.

2.1.2. Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Liegenschaft EZ 83, KG 81102 Amras, Bezirksgericht Innsbruck bzw. EZ 1326, KG 81102 Amras, Bezirksgericht Innsbruck, auf welcher das „Superädifikat“ errichtet ist:

Eigentümerin der in der Überschrift genannten Liegenschaft ist die Stadt Innsbruck. Die Verpächterin, die Firma Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung, Beteiligung GmbH, hat ihrerseits die Grundstücke angemietet, um hier einen Musterhauspark anzusiedeln. Auf der genannten Liegenschaft befindet sich das Kaufobjekt.

Der diesbezügliche Pachtvertrag zwischen der Stadt Innsbruck und der Firma Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung, Beteiligung GmbH ist ebenfalls

unbefristet. Es besteht von Seiten der Stadt Innsbruck mit Schreiben vom 03.04.2013 ein Kündigungsverzicht gegenüber der Firma Musterhaus Park Errichtung, Verwaltung, Beteiligung GmbH bis zum 31.12.2029.

### 3. Beschreibung des Grundstückes

#### 3.1. Maße und Form, Topographie

Die beiden Grundstücke 664/4 und 665 haben eine gänzlich unregelmäßige Grundstücksform – siehe nachfolgend.

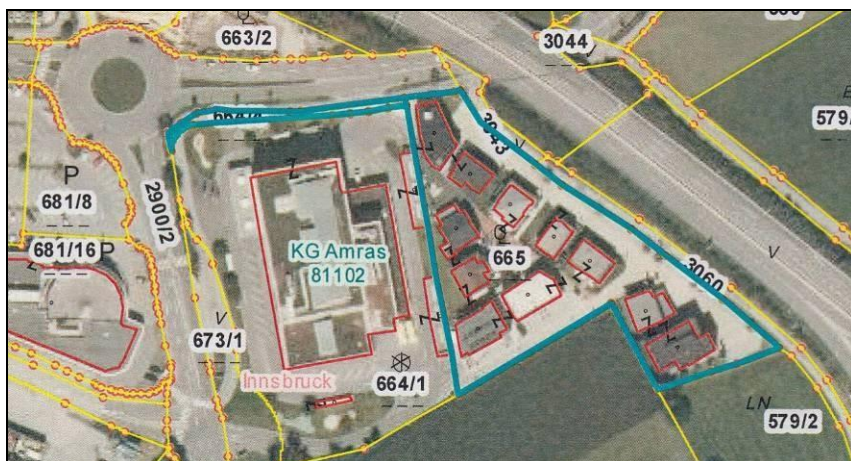
Laut Pachtvertrag vom 27.08.2009 wurde zur alleinigen Nutzung eine Fläche von ca. 318 m<sup>2</sup> gepachtet und ca. 205 m<sup>2</sup> anteilige Allgemeinfläche.

Die Grundstücksfläche zur alleinigen Nutzung ist trapezförmig mit folgenden durchschnittlichen Ausmaßen:

- in Richtung Ost – West ca. 18 bis 24 m
- in Richtung Nord – Süd ca. 15 m

Das Grundstück ist vollkommen eben, es ist mit dem Superädifikat 6020 Innsbruck, Bleichenweg 13 a bebaut.

Grundstücksform siehe nachfolgenden Lageplan



### 3.2. Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung - öffentliches Netz
- elektrischer Strom - öffentliches Netz □ Telefon - öffentliches Netz - Telekom
- Abwasserentsorgung - öffentliches Netz

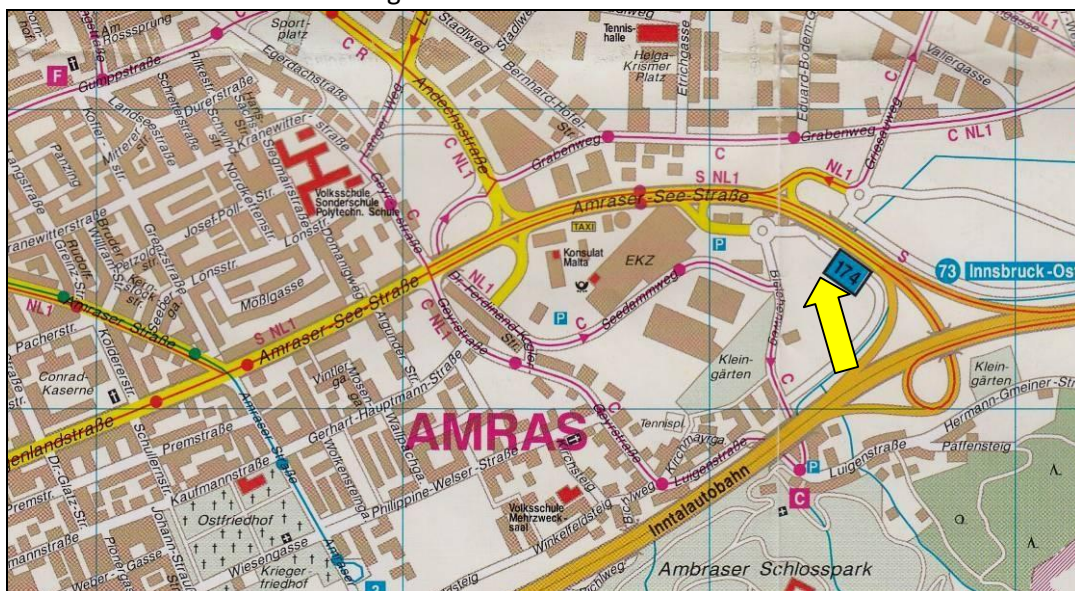
### 3.3. Flächenwidmung und Bebauung

Laut Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck liegt das gesamte Grundstück im Bauland – Gewerbegebiet.

### 3.4. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im Osten von Innsbruck im Bereich des Autobahnzubringers Innsbruck Ost östlich des Bleichenweges. Erreichbar ist die Liegenschaft über den Bleichenweg und in der Folge über die Grundstücke mit der Nr. 664/1 und 673/1, inne liegend in EZ 1331 und 1333, je KG Amras. Die beiden Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Innsbruck. Ein bürgerliches Zufahrtsrecht über diese beiden Liegenschaften ist nicht eingeräumt!

Lage im Bereich Innsbruck Ost



#### 4. Beschreibung des Superädifikates, technische Daten

Per Baubescheid vom 13.11.2013 wurde das Superädifikat Bleichenweg 13 a errichtet, bestehend aus Erdgeschoß und erstem Obergeschoß, und eine Genehmigung für eine unbefristete Verwendung erteilt.

Laut Auskunft vom Schuldner wurde das Objekt im Jahre 2010 errichtet, im Wesentlichen von der Firma Zimmermann in Wattens. Die Fertigstellungsmeldung erfolgte am 05.05.2015.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit als Küchen- und Wohnstudio samt Büro betrieben. Derzeit ist das Objekt nicht in Verwendung.

Im Erdgeschoß befindet sich ein Ausstellungsraum mit Nebenräumen, im Obergeschoß sind ebenfalls Ausstellungsräume und Büros vorhanden.

##### 4.1. Raumumfang

Die nachfolgenden Maße sind dem Einreichplan mit Genehmigungsvermerk vom 13.11.2013 entnommen.

##### **Erdgeschoß**

Empfangsbereich	6,86 m <sup>2</sup>
Ausstellraum	97,94 m <sup>2</sup>
Technikraum	5,47 m <sup>2</sup>
WC Damen	1,93 m <sup>2</sup>
WC Herren	4,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum unter der Treppe	<u>4,56 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Erdgeschoß gesamt ca.	<u>121,00 m<sup>2</sup></u>

##### **Obergeschoß**

Ausstellungsraum	67,62 m <sup>2</sup>
Ausstellung/Büro Nordwest	22,03 m <sup>2</sup>
Büro Südwest	21,28 m <sup>2</sup>
Musterraum Ost	<u>18,31 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Obergeschoß gesamt ca.	<u>130,00 m<sup>2</sup></u>



## 4.2. Bauliche Ausgestaltung

**Fundamente:** Stahlbeton - Fundamentplatte mit Frostriegeln, darunterliegender Erdspeicher für die Heizung.

**Aufgehende Konstruktion:** Holzriegelbauweise wärmegeklämt

**Decken:** Brettstapelelemente mit Estrich und Parkettboden

**Dach:** flaches Pultdach als Brettstapelelement mit Dampfsperre auf Sparrendämmung, Verschalung, Hinterlüftung etc.

**Heizung:** zentrale Heizanlage, Wärmeabgabe in Form von Fußbodenheizung, weiters Deckenkühlung im Gebäude eingebaut, teilweise zusätzliche Wandheizungen – im Chefbüro. An der südseitigen Fassade eine nicht mehr betriebsbereite Photovoltaikanlage.

Heizung mit Erdspeicher – unter der Fundamentplatte

## 4.3. Detailbeschreibung

### Erdgeschoß

Granitboden, Elemente – Isolierglaselemente, Fassade mit Stahlprofilträgern, Innenwände und Zwischenwände mit Gipskarton beplankt, an der Decke ebenfalls Gipskarton mit eingebauter Beleuchtung, Beschallung sowie Kühldecke, Zugangstüre eine Holztüre mit Glasfüllung sowie gegen Nordosten hin ebenfalls eine Holztüre mit Glasfüllung und Seitenlichte.

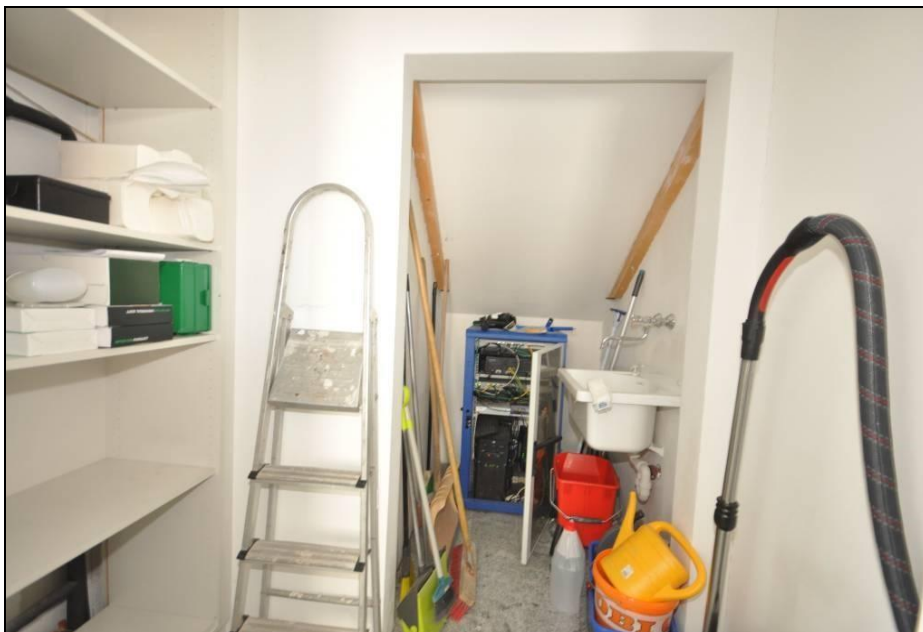


## Verkauf



### **Abstell- und Serverraum:**

unter der Treppe, Granitboden, wiederum alles mit Gipskarton ausgebaut, hier eine Wasserentnahmestelle vorhanden, weiter hier die Regelung für die Heizanlage.



**WC Herren:**

Boden, Wände auf ca. 1,50 m mit Granit belegt, darüber sowie die Decke Gipskarton, Holzisolierglasfenster, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Pissoir, Waschbecken.



**WC Damen:**

baulich gleich wie WC Herren, hier nur die Höhe des Granitbelages geringer.



**Technikraum:**

Granitboden, Wände, Decken in Gipskarton, hier die Pufferspeicher sowie die Aggregate der Solaranlage – Firma Immosolar.

Hier befinden sich die Steuerung für die Photovoltaikanlage und der Elektrohauptverteiler, zugänglich durch eine Hartglastüre in Holzfutterstock.



Die Treppe ins Obergeschoß inkl. Holzauflagen, die Fenster sind durchwegs Holzfenster mit Isolierverglasung – Dreifachverglasung - Fensterbänke innen in Glas.

### **Großer Schauraum:**

Fensterelemente größtenteils fix verglast, teilweise zu öffnen, Laminatboden auf Zementestrich, Wasserentnahmestelle, Anschlüsse für eine Küche vorhanden, Wände, Decken wieder alles mit Gipseinbau samt eingebauter Beschallung, Beleuchtung etc. in diesem Raum noch ein gemauerter Ofen.



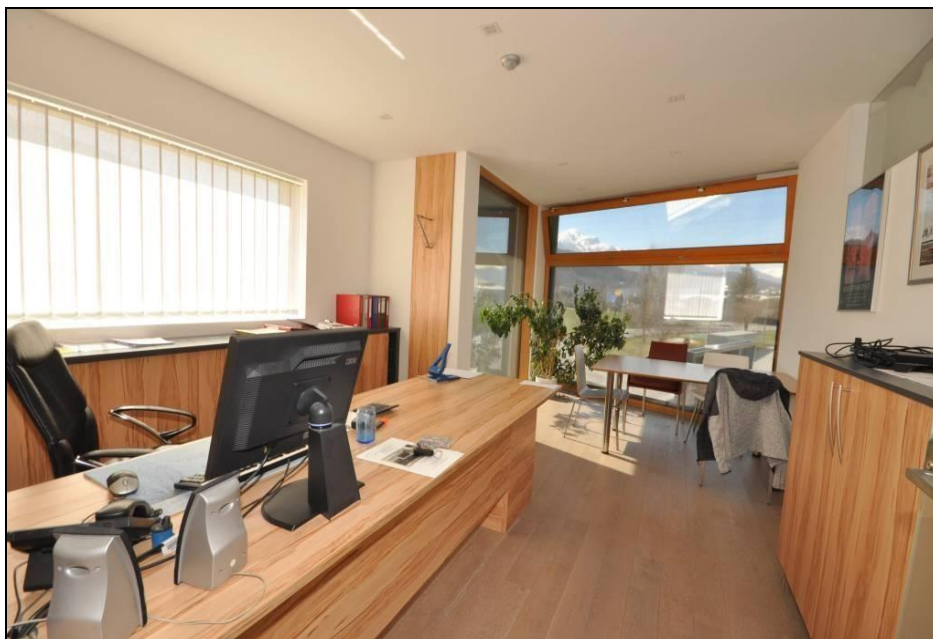
### **Büro Nordwest:**

Laminatboden, Wände, Decken in Gipskarton, Hebeelemente teils fix verglast, teils zu öffnen, Rauchglastüre in Holz.



### **Büro Südwest:**

Wände, Decke Gipskarton, wieder mit eingebauter Beleuchtung etc., Rauchglastüre in Stahlzarge.





Büro Ost

Teilweise sind Anschlussrisse „Zwischenwände zu Außenwände“ feststellbar sowie „Zwischenwände zu Decken“.

Die Nordfassade und Westfassade bestehen aus eloxiertem Blech, es ist eine Blitzschutzanlage vorhanden, hier das eine oder andere Brett beschädigt.

Nordwestlich ein Ventilator, falls überdurchschnittlich viel Energie durch Wärme produziert wird.

**Blick von Nordwesten**



**Blick von Nordosten**





## Blick von Südosten



Gegen Süden hin ist der Zugangsbereich – Holzsteg mit Aufgangsrampen – die Kfz-Stellplätze sind teils bekies, teils mit Kunststoffgitterelementen und Kiesfüllung befestigt.



## 5. Bauzustand und laufende Instandhaltung

Es handelt sich beim Kaufobjekt um ein relativ neuwertiges Betriebsobjekt. Im Großen und Ganzen weist das Gebäude einen guten und gepflegten Zustand auf.

Laut Angaben des Schuldners funktioniert die Photovoltaikanlage nicht mehr und gibt es auch jenes Unternehmen nicht mehr, welches diese Anlage seinerzeit eingebaut hat. Mit welchem Aufwand diese repariert werden kann, ist nicht bekannt.

Ansonsten stehen die üblichen kleineren Instandhaltungsarbeiten wie Malerei etc. an.

## 6. Sachwert Gebäude

Das Gebäude wurde 2009 errichtet. Das Alter des Objektes ist sohin zehn Jahre. Ausgehend von einer Lebensdauer von 60 Jahren besteht eine Restlebensdauer von 50 Jahren.

### **gewöhnliche Herstellungskosten:**

#### **Erdgeschoß ca.**

588,00 m <sup>3</sup>	à 450,00	€	264.600,00
-----------------------	----------	---	------------

#### **Obergeschoß ca.**

527,00 m <sup>3</sup>	à 450,00	€	237.150,00
-----------------------	----------	---	------------

#### **Neubauwert**

		<b>€</b>	<b>501.750,00</b>
--	--	----------	-------------------

### **Bauwert**

Neubauwert		€	501.750,00
------------	--	---	------------

17,00 % lineare Alterswertminderung	-	€	85.297,50
-------------------------------------	---	---	-----------

12,50 % Abwertung (1)	-	€	62.718,75
-----------------------	---	---	-----------

<b>Bauwert zum Stichtag 21.03.2019</b>		<b>€</b>	<b>353.733,75</b>
--	--	----------	-------------------

### **(1) Abwertung Objektkosten**

12,50 % verl. Bauaufw., Raumeinteilung etc. 10 - 15%	-	€	62.718,75
--	---	---	-----------

#### **aktueller Gebäudewert**

		<b>€</b>	<b>353.733,75</b>
--	--	----------	-------------------

Die obigen Daten bzw. sonstigen Ausführungen stammen aus dem Gutachten Gerichtssachverständiger Ing. Gerhard Bloch, der vom Insolvenzverwalter beauftragt wurde, das „Superädifikat“ zu bewerten.

Bei der obigen Bewertung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Bewertung nach Sachwert handelt.

Beim genannten Ausrufungspreis durch den Insolvenzverwalter handelt es sich um den **Ertragswert**, welcher gleichzeitig dem **Verkehrswert** entspricht und beträgt dieser für das „Superädifikat“ € 76.205,55 und sind in diesem Betrag die abgezinsten Entfernungskosten des Gebäudes in der Höhe von € 16.150,00 nicht berücksichtigt.

Allfällige Interessenten mögen mit dem Insolvenzverwalter in Kontakt treten. Die Angebotslegung möge sohin an RA Dr. Johannes Nagele im Konkurs Martin Wibmer, 19 S 20/19t, LG Innsbruck, unter der Adresse Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck, per E-Mail, [nagele@nagele-pesl.at](mailto:nagele@nagele-pesl.at), erfolgen.

Besichtigungstermine können nach Terminvereinbarung durchgeführt werden, Tel. 05354 / 52982.

## 7. Beilagen

1. Vereinbarung Musterhaus Park – Martin Wibmer vom 27.08.2009
2. Pachtvertrag Musterhaus Park – Martin Wibmer vom 27.08.2009
3. Verlängerung Kündigungsverzicht vom 09.12.2016
4. Kündigungsverzicht vom 08.02.2010
5. Dauerrechnung 06-2019
6. Baubescheid vom 27.10.2009
7. Baubescheid vom 13.11.2013 samt Planunterlagen