Christian Schlatter
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung 94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe); 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenns . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at

GUTACHTEN

Auftraggeber
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

GZl. 20 E 73/24k BG Innsbruck
Wenns, am 18.03.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 817 KG 81103 Arzl
Tiefgaragenabstellplatz
6020 Innsbruck, Barthweg 5

INHALT

KURZÜBERSICHT 4
1. ALLGEMEINE DATEN 5
1.1. AUFTRAGGEBER 5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND 5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND 5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS 5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR 6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN 6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN 6
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG 6
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT 7
1.10. URHEBERRECHT 8
1.11. HAFTUNG 8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 8
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT 11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 25.02.2025 11
2.1.1. GUTSBESTAND 11
2.1.2. DINGLICHE RECHTE 11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE 11
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH 13
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH 16
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN 16
2.1.8. OFFENE FORDERUNGEN 16
2.1.9. LEITUNGSAUSKUNFT 17
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES 17
2.2.1. LAGE 17
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG 20
2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE 20
2.2.4. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT 22
2.2.5. SONNENSCHEINDAUER DER LIEGENSCHAFT 22
2.2.6. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM 23
2.2.7. NEIGUNG GRUNDSTÜCK 24
2.2.8. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT 24
2.2.9. GEFAHRENZONENPLAN 25
a. Die Rote Gefahrenzone 25
b. Die Gelbe Gefahrenzone 26
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen 26
d. Die Braunen Hinweisbereiche 26
e. Die Violetten Hinweisbereiche 26
2.2.10. IMMISSIONEN 27
2.2.11. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG 28
2.2.12. BODENBESCHAFFENHEIT 28
2.2.13. BODENKONTAMINIERUNG 28
2.2.14. RESÜMEE 28
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN 28
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG 28
2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN 29
2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG 29
2.3.4. AUSSENBEREICH 30
2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG 30
2.3.6. FLÄCHENAUFSTELLUNG 30
2.3.7. GEBÄUDEPLÄNE TIEFGARAGE 31

2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGE 32
2.3.9. BESCHREIBUNG DES ZUBEHÖRS....35
2.3.10. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND....35
2.3.11. MIETVERHÄLTNIS....36
2.3.12. HAUSVERWALTUNG....36
3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT....38
3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN 38
a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren....38
b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren....39
c. § 6 LBG – Sachwertverfahren 39
3.2. VERKEHRSWERT 40
3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG....40
3.4. ALTERSWERTMINDERUNG 40
3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER 41
3.6. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER....41
3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER 41
3.8. RESTNUTZUNGSDAUER....42
3.9. VERLORENER BAUAUFWAND....42
3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ....42
3.11. VERFAHRENSANWENDUNG....42
3.12. PREISBASIS 43
3.13. BESCHRÄNKUNG ERWERB....43
4. VERGLEICHSWERTE 44
5. VERKEHRSWERT 48
5.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES....48
5.2. VERKEHRSWERT TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TG 21....48
5.3. ZUSAMMENFASSUNG....48
6. BEILAGEN 50

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	2025 Bezirksgericht Innsbruck GZl. 20 E 73/24k Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
Liegenschaft	Tiefgarage Top TG 21 Barthweg 5 AT 6020 Innsbruck Einlagezahl 817, Grundbuch Arzl (81103), Bezirksgericht Innsbruck
Stichtag	17.03.2025
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer mit Anteilen	Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH, B-LNR 36, 7 / 1279

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20, schriftlich beauftragt.

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Auftragsgegenstand ist die Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens sowie einer Kurzfassung für die Liegenschaft mit der dazugehörigen Einlagezahl gem. § 141 EO. Das Gutachten bildet die Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 817 KG 81103 Arzl, inneliegend das Grundstück 1336/1, mit der Grundstücksadresse 6020 Innsbruck, Barthweg 5, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 7 / 1279 B-LNR 36 Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH

an vorgenannter Liegenschaft.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Tiefgaragenabstellplatz.

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die gegebenenfalls vorhandenen Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **20 E 73/24k BG Innsbruck**, zu ermitteln.

Betreibende Partei:	Hussl GmbH St. Gertraudi 71 6235 Reith im Alpbachtal vertreten durch: Haselwanter Rechtsanwälte GmbH Josef-Schöpf-Straße 1/I 6410 Telfs
Verpflichtete Partei:	Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH Maria-Theresien-Straße 18 6020 Innsbruck FN 437070a

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass.-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

1.6. LOKALAUGENSCHEIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 17.03.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich des Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme: 9:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 9:30 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Mag. Manfred Rieß - Rechtsvertreter der betreibenden Partei
- Christian Schlatter - fertigender Sachverständiger

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Auskünfte per Mail von der Hausverwaltung H. Hausverwaltung vom 21.10.2024 bzw. vom 26.02.2025 von Herrn Kahrimanovic
  - Energieausweis vom 03.07.2023
  - Monatliche Vorschreibung für die Einheit
- Bauanzeige AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/2/1
  - Mauererrichtung an der Grundgrenze Gp. 1337 vom 27.06.2023
- Bauanzeige AZ: MagIbk/5267/BW-BAWZ/1/1
  - Mauererrichtung an der Grundgrenze Gp. 1338/2 vom 27.06.2023
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14
  - Abbruch Einfamilienhaus - Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage vom 24.01.2020

- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/2/4
  - Diverse Änderungen (Fassade, Anzahl der Wohnungen etc.) vom 17.12.2021
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/3/2
  - Wohnungszusammenlegung im 3. OG und Änderung der Fensterelemente vom 10.10.2022
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BWA-WR-NW/2/1
  - Betrieb einer Niederschlagswasserbeseitigungsanlage vom 20.09.2023
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BU-MB/1/1
  - Benützungsbewilligung und Bewilligung baulicher Änderungen vom 16.10.2023
- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1335
- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1325
- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1327/1
- Einreichpläne zu den jeweiligen Bescheiden
- Erhebungen beim Stadtmagistrat Innsbruck (Bauamt) am 19.11.2024
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Innsbruck - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug (eingeschränkt auf B-LNR 36) EZ 817 KG 81103 Arzl vom 25.02.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Tiefgaragenabstellplätze in Innsbruck
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Nutzwertgutachten vom 20.12.2023
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Prochecked Marktbericht Innsbruck 2024 (19. Ausgabe)
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbundesamtes
- Vereinbarung über die Aufteilung von Aufwendungen

Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.
Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.
Die erhobenen Unterlagen werden vom Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der

Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

1.10. URHEBERRECHT

Der fertigende Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

1.11. HAFTUNG

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des fertigenden Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der fertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.
Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.
Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteileprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und dergleichen, wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

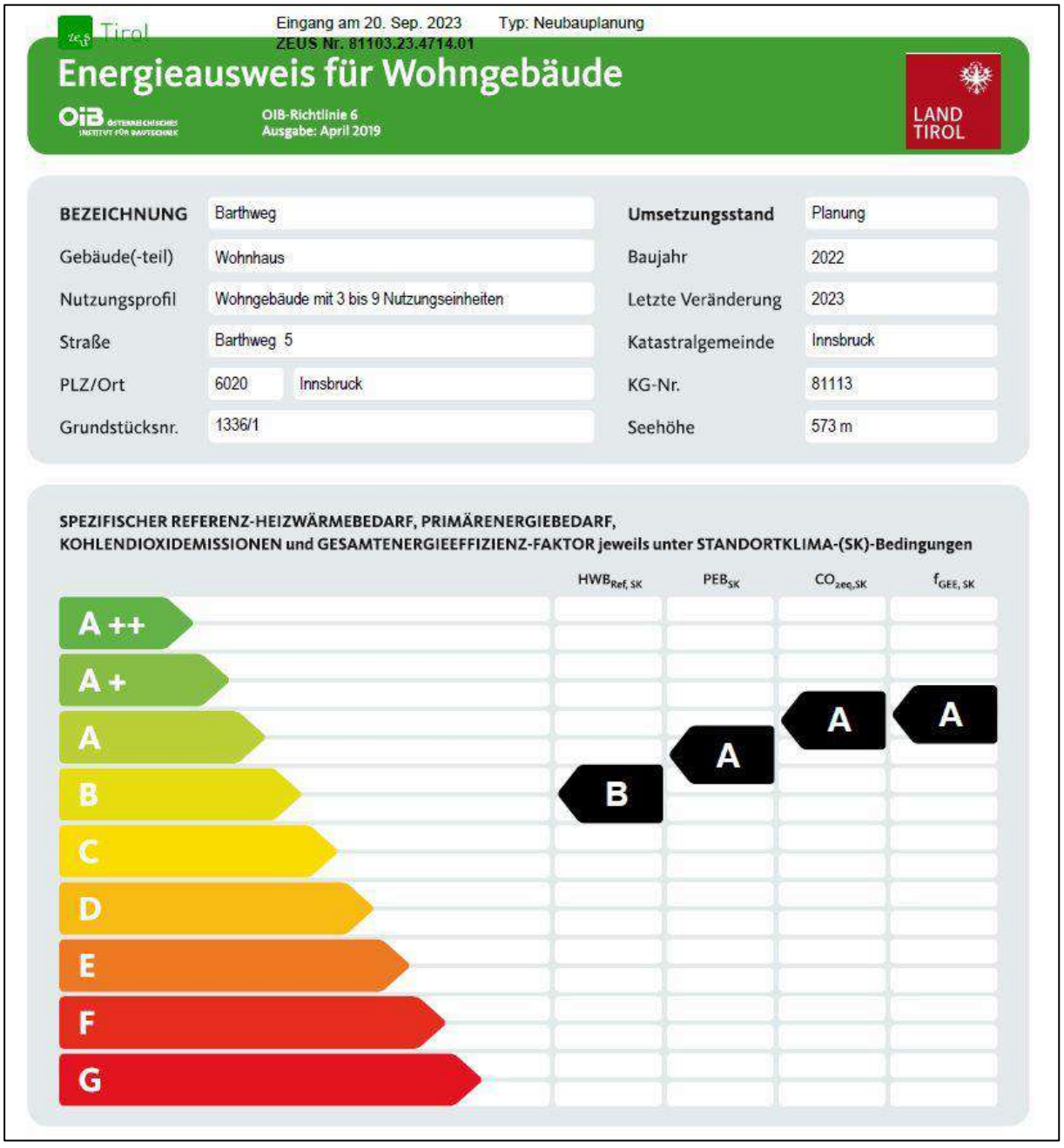
Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom fertigenden Sachverständigen kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft verkauft werden, wird darauf hingewiesen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist. Im Falle einer pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines Energieausweises normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:	vorhanden
Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB $Ref,_{SK}$):	37,7 kWh/m²a

ENERGIEAUSWEIS VOM 03.07.2023



Tirol

Eingang am 20. Sep. 2023 Typ: Neubauplanung
ZEUS Nr. 81103.23.4714.01

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

LAND TIROL

BEZEICHNUNG	Barthweg		**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnhaus		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2023
Straße	Barthweg 5		Katastralgemeinde	Innsbruck
PLZ/Ort	6020	Innsbruck	KG-Nr.	81113
Grundstücksnr.	1336/1		Seehöhe	573 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A			A	A
B	B	A		
C				
D				
E				
F				
G				

2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 25.02.2025

```
KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl                                    EINLAGEZAHL   817
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                              ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36                   ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*************************************************************************
Letzte TZ 510/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 968/2025
Plombe 1024/2025
Plombe 1333/2025
Plombe 1583/2025
Plombe 1621/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
```

2.1.1. GUTSBESTAND

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1336/1     GST-Fläche        *     1416
             Bauf.(10)                150
             Gärten(10)              1266  Barthweg 5
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.1.2. DINGLICHE RECHTE

```
************************************ A2 ************************************
   3  a 7673/1971 Recht des Weges auf Gst 1335 in EZ 654 für Gst 1336/1
      b 2063/2018 Berichtigung gem § 21 GUG
   4  a 5718/2018 RECHT des Gehens und Fahrens für Gst 1336/1 auf Gst 1327/1 in
          EZ 1307
   5  a 5718/2018 RECHT der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und
          Entsorgungsleitungen aller Art für Gst 1336/1 auf Gst 1327/1 in EZ
          1307
   6  a 5719/2018 RECHT des Gehens und Fahrens für Gst 1336/1 auf Gst 1325 in
          EZ 1042
   7  a 5719/2018 RECHT der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und
          Entsorgungsleitungen aller Art für Gst 1336/1 auf Gst 1325 in EZ 1042
```

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

```
************************************ B ************************************
  36 ANTEIL: 7/1279
     Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH (FN 437070a)
     ADR: Maria-Theresien-Straße 18, Innsbruck   6020
      a 11370/2017 IM RANG 3533/2017 Kaufvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht
      b 1201/2024 Wohnungseigentum an TG 21
      c 5705/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-07-05 für Dr. Josef
          Kantner als Treuhänder geb 1967-11-26
```

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE

```
************************************ C ************************************
   6    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36 39 bis 63
      a 11370/2017 Pfandurkunde 2017-10-19
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.020.000,--
```

```
          für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
      b gelöscht
   7    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36 39 bis 63
      a 5646/2018 Pfandurkunde 2018-06-05
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.780.000,--
          für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
      b gelöscht
  21    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 6017/2024 Vergleich 2024-05-29
          PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 12.914,71
          samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung
          Antragskosten EUR 922,--
          für Blasy GmbH, FN 333294p
          (21 E 3275/24z)
  22    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 6185/2024 Vergleich 2024-05-16
          PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 33.000,--
          samt Z und K lt. Exekutionsbewilligung
          Antragskosten EUR 1.793,80
          für HUSSL GMBH, FN 046314i
          (21 E 3354/24t)
  29    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 9526/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 33.000,-- samt Zinsen und
          Kosten lt. Beschluss 2024-11-20 für HUSSL GMBH (FN 46314i)
          (20 E 76/24a, 20 E 50/24b 20 E 73/24k)
  30    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 9589/2024 Zahlungsbefehl 2024-09-05
          PFANDRECHT                                   vollstr EUR 49.062,45
          12,58% Z aus EUR 49.062,45 ab 2023-09-16 bis 2023-12-31
          13,08% Z aus EUR 49.062,45 ab 2024-01-01
          Kosten EUR 3.940,64 samt 4% Z ab 2024-09-05
          Antragskosten EUR 2.182,26 für
          Estrichbau Tasser GmbH (FN 466740h)  (21 E 5295/24h)
  31    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 9960/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 10.000,-- samt Zinsen und
          Kosten lt. Beschluss 2024-11-19 für
          RA Mag. Christianals Insolvenzverwalter der Sascha Bau
          GmbH, 19 S 17/24h (20 E 73/24k, 20 E 50/24b)
  32    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 10204/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 6.793,20 samt Zinsen und
          Kosten gem Pkt I. 1, 2, 3 Beschluss 2024-11-28 für
          Pallestrang Holz im Grünen GmbH, FN 46921b (20 E 79/24t)
          Pfandrecht haftet zu C-LNR 22
  33    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 10277/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 19.992,05 samt Zinsen und
          Kosten lt. Beschluss 2024-12-05 für INDUSTRIEBODEN GmbH.
          (FN 050845y) (20 E 80/24i)
  34    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 11141/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von EUR 60.000,-- samt Zinsen und Kosten lt
          Exekutionsbewilligung für
          Egger BauGmbH (FN 226753k)
          (20 E 87/24v)
          Pfandrecht unter C-LNR 22 eingetragen
  37    auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
      a 510/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von EUR 3.000,-- samt Antragskosten von EUR
          388,65 für Mag. Bernd Fankhauser und Dr. Hans Fankhauser
          (20 E 5/25m)
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
Grundbuch                                                 25.02.2025 16:30:38
```

Das Grundstück Gp. 1336/1 befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind!

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 817 folgende Rechte (A2-Blatt) eingeräumt:

- A2-LNR - 3 a 7673/1971:
  - Recht des Weges auf Gst 1335 in EZ 654 für Gst 1336/1

Nachfolgendes wurde im Dienstbarkeitsvertrag vom 11.11.1971 vereinbart:

DIENSTBARKEITSVERTRAG VOM 11.11.1971 - AUSZUG

Diese Eintragung geht auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 11.11.1971 zurück. Der damalige Eigentümer der Gp. 1335 und gleichzeitige Dienstbarkeitsgeber räumte der Eigentümerin der Gp. 1336/1 und Dienstbarkeitsnehmerin sowie jeweils deren Rechtsnachfolgern, auf einen vier Meter breiten Streifen entlang der Westgrenze der Grundparzelle 1335 die Dienstbarkeit des unbeschränkten Geh- und Fahrweges ein.

Der servitutsgegenständliche Grundstreifen der Gp. 1335 wird auch vom Eigentümer derselben benützt. Der jeweilige Eigentümer der Gp. 1335 bzw. seine Rechtsnachfolger haben an den Arbeiten und Kosten der Instandhaltung des Servitutsweges nichts beizutragen. Diese obliegen den Servitutsberechtigten.

Für alle Schäden und Unfälle, die sich auf Grund des Zustandes des Servitusweges oder durch Unzukömmlichkeiten an demselben ereignen, kann der Eigentümer des dienenden Gutes nicht haftbar gemacht werden. Hiefür hat der Eigentümer des herrschendes Gutes solidarisch mit allen übrigen zu Ausübung dieser Servitut Berechtigten aufzukommen.

Bei der Anlage und Benützung des Servitutsweges ist alles zu unterlassen, was ein Beeinträchtigung der restlichen Gp. 1335 oder ihrer Benützung und Bewirtschaftung mit sich bringen würde.

Die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden bzw. herrschenden Gutes oder Teilen derselben solidarisch über.

Darüber hinaus wurden keine Zahlungen wie insbesondere Nutzungsentgelte vereinbart.

Diese Eintragung dient unter anderem der eigenen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Sie besitzt somit keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz. Die Übernahme von Erhaltungskosten im Bereich von Privatwegen ist darüber hinaus als marktüblich zu erachten

- A2-LNR - 4 a 5718/2018:
  - Recht des Gehens und Fahrens für Gst 1336/1 auf Gst 1327/1 in EZ 1307

- A2-LNR - 5 a 5718/2018:
  - Recht der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für Gst 1336/1 auf Gst 1327/1 in EZ 1307

Nachfolgendes wurde im Dienstbarkeitsvertrag vom 23.05.2018 vereinbart:

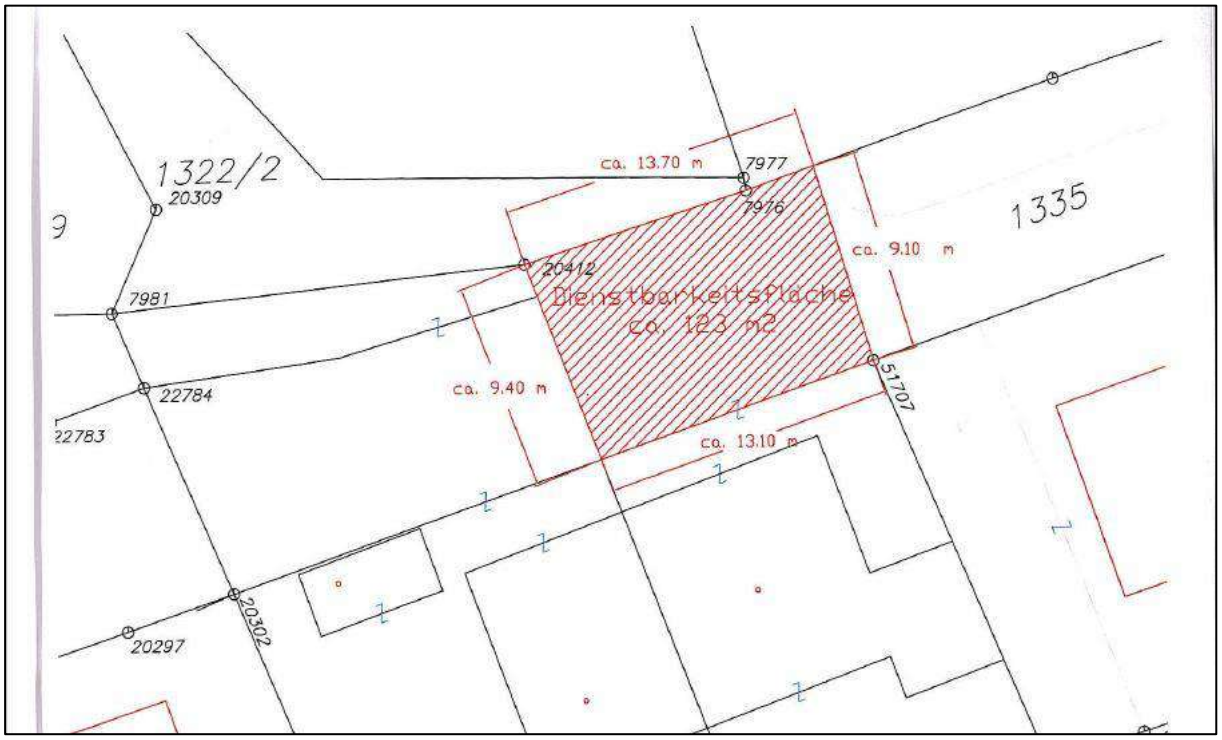
DIENSTBARKEITSVERTRAG VOM 23.05.202018 - AUSZUG

Die zwei Eintragungen gehen auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 23.05.2018 zurück. Die Eigentümer sowie deren Rechtsnachfolger der Gp. 1327/1 räumen demnach der Eigentümerin der Gp. 1336/1 sowie deren Rechtsnachfolgern das unbeschränkte, unentgeltliche, ganzjährig ausübbare Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art und gleichzeitig die Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, insbesondere eines Kanals, auf dem gesamten in der Natur bereits bestehenden Zufahrtsweges im nördlichen Bereich der Gp. 1327/1 ein. Hierfür wurde ein einmaliges Entgelt in Höhe von € 100.000,00 vereinbart.

Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Dienstbarkeitsgeber keine Räum- und Streupflicht sowie Verpflichtung gem. § 1319a ABGB (mangelhafter Zustand eines Weges) und § 93 StVO (Räumung) gegenüber Dienstbarkeitsnehmern und diesen zuzurechnenden Dritten, welche den Dienstbarkeitsweg benutzen, trifft.

Dieses Recht dient der Erschließung (verkehrstechnisch, Abführung von Abwässern) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und besitzt somit keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz.

DIENSTBARKEITSVERLAUF



- A2-LNR - 6 a 5719/2018:
  - Recht des Gehens und Fahrens für Gst 1336/1 auf Gst 1325 in EZ 1042

- A2-LNR - 7 a 5719/2018:
  - Recht der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für Gst 1336/1 auf Gst 1325 in EZ 1042

Nachfolgendes wurde im Dienstbarkeitsvertrag vom 04.05.2018 vereinbart:

DIENSTBARKEITSVERTRAG VOM 04.05.2015 - AUSZUG

Die zwei Eintragungen gehen auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 04.05.2018 zurück. Die Eigentümerin sowie deren Rechtsnachfolger der Gp. 1325 räumt demnach der Eigentümerin der Gp. 1336/1 sowie deren Rechtsnachfolgern das unbeschränkte, unentgeltliche, ganzjährig ausübbare Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art und gleichzeitig die Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, insbesondere eines Kanals, auf dem gesamten in der Natur bereits bestehenden Zufahrtsweges im nördlichen Bereich der Gp. 1325 ein. Hierfür wurde keine Zahlung vereinbart.

Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Dienstbarkeitsgeber keine Räum- und Streupflicht sowie Verpflichtung gem. § 1319a ABGB (mangelhafter Zustand eines Weges) und § 93 StVO (Räumung) gegenüber Dienstbarkeitsnehmern und diesen zuzurechnenden Dritten, welche den Dienstbarkeitsweg benutzen, trifft.

Dieses Recht dient der Erschließung (verkehrstechnisch, Abführung von Abwässern) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und besitzt somit keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz.

DIENSTBARKEITSVERLAUF

DIENSTBARKEITSWEG

Quelle: Christian Schlatter

2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Die hypothekarischen Belastungen sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen und werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht, oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/Belehnungen berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher geldlastenfrei.

Die weiteren Eintragungen hängen mit dem Versteigerungsverfahren zusammen.

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Dem Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

2.1.8. OFFENE FORDERUNGEN

Am 26.02.2025 erhielt der fertigende Sachverständige seitens der Hausverwaltung die schriftliche Auskunft, dass mit 01.01.2025 gegenüber der Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH, den Tiefgaragenabstellplatz TG 21 betreffend, offene Posten in Höhe von € 467,33 bestehen. In Summe aller Top´s der Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH bestehen mit 01.01.2025 offene Forderungen in Höhe von € 23.935,88. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese offenen Forderungen im Zuge des Exekutionsverfahrens bedient werden und sodann keine offenen mit dem Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

2.1.9. LEITUNGSAUSKUNFT

Laut Leitungsauskunft der TIGAS bestehen Niederdruckleitungen (Erdgas) im Bereich des Barthweges. Des Weiteren sind dort gem. Leitungsauskunft Kanal, Wasser- und Stromleitungen verlegt.

2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück mit der Nummer 1336/1 im Gesamtausmaß von rd. 1.416 m² und der Anschrift 6020 Innsbruck Barthweg 5, befindet sich eine Wohnanlage bestehend aus einem Baukörper samt Tiefgarage. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Die jeweiligen Grundstücke im Norden, Osten und Westen sind bebaut. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der Barthweg, welcher unter anderem als Zufahrtsstraße für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und der dahinterliegenden Liegenschaften dient.

2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 817 KG 81103 Arzl liegt im Stadtteil Arzl in einer ruhigen Straße. Situiert ist diese südlich der Arzler Straße. Die Katastralgemeinde Arzl ist ein Stadtteil im nordwestlichen Teil von Innsbruck und zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre am Fuße der Nordkette aus. Arzl ist besonders für Familien und ältere Menschen attraktiv, da der Stadtteil eine ruhige Wohnumgebung mit viel Grünflächen bietet. Die Infrastruktur in Arzl ist gut ausgebaut. Es gibt eine Vielzahl von Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote, die den Bedürfnissen der Anwohner gerecht werden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit mehreren Buslinien, die eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum und anderen Stadtteilen ermöglichen, ist ebenfalls gegeben. Die Immobilienstruktur in Arzl ist vielfältig, mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen.

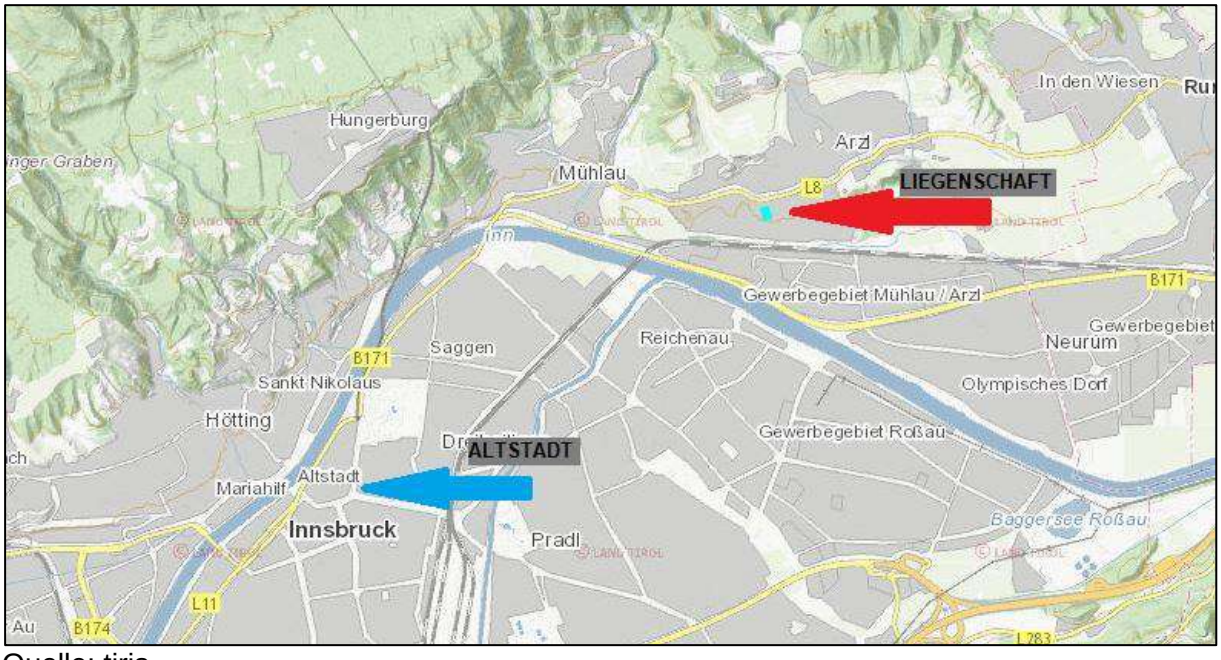
Die Stadt Innsbruck selber ist die fünftgrößte Landeshauptstadt von Österreich und unterteilt sich in neun Katastralgemeinden. Innsbruck ist die Landeshauptstadt von Tirol und es sind dort Universitäten, als auch Wirtschafts- und Verwaltungszentren angesiedelt. Ein nicht unwesentlicher Teil der Tiroler Bevölkerung pendelt daher täglich in die Landeshauptstadt.

LAGEPLAN

Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Stadt Innsbruck 133.078 Einwohner, wovon 4.464 Personen im Stadtteil Arzl wohnen.

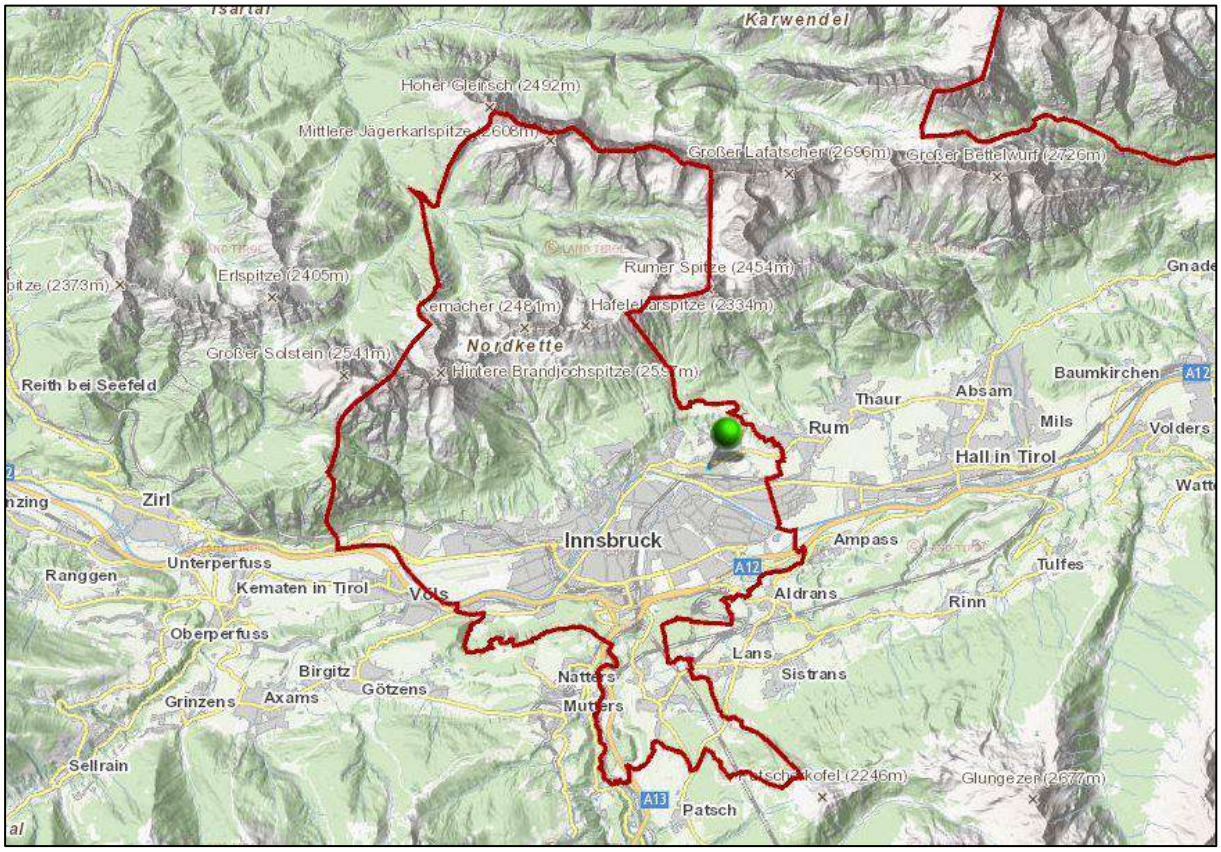
Quelle: Lokales Melderegister Innsbruck

LAGE IN DER STADT



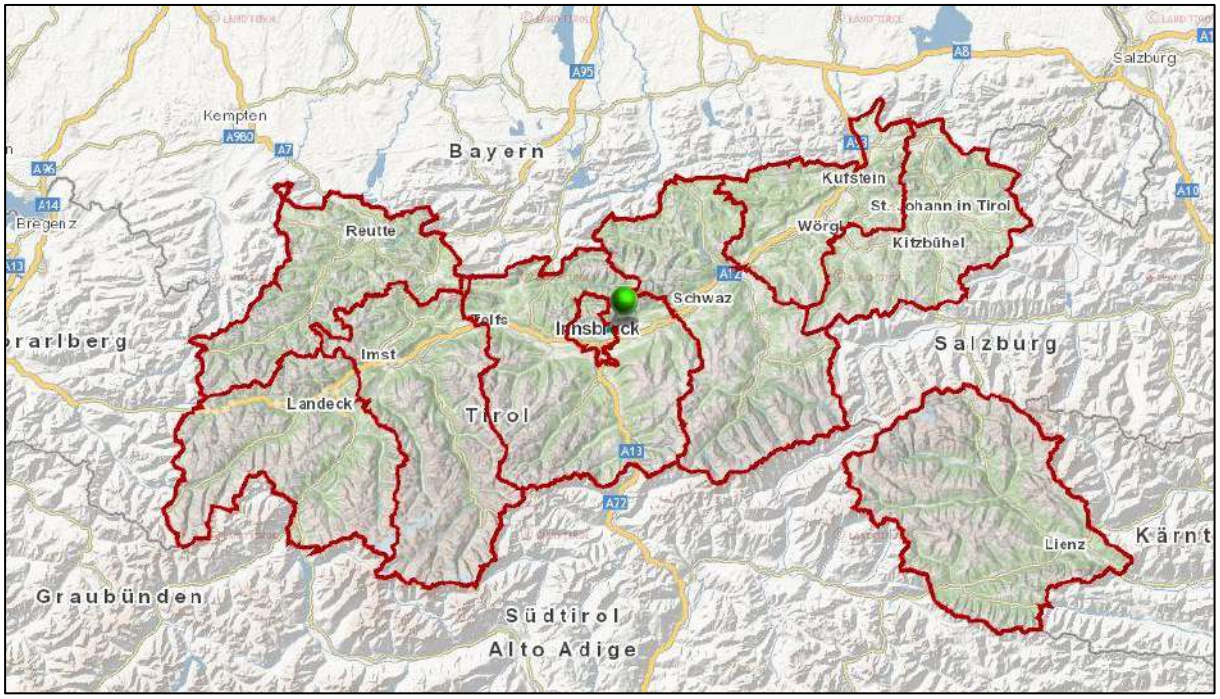
Quelle: tiris

LAGE IM BEZIRK



Quelle: tiris

LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittel-mäßig	unterdurch-schnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung	x				
Erreichbarkeit für Individualverkehr	x				
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr	x				
Parkmöglichkeiten		x			
Infrastruktur		x			
Nähe zum Stadtzentrum		x			
Immissionsbelastung		x			
Standortimage	x				
Eignung für derzeitige Nutzung	x				
Beurteilung		**x**			

Die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck (Arzl) kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

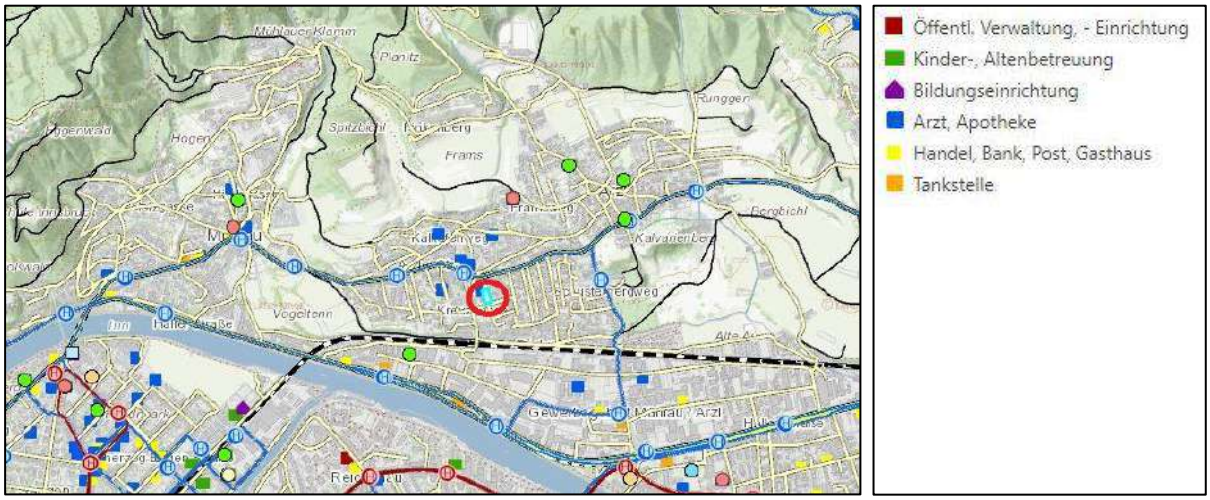
2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Es gibt mehrere Zufahrtsmöglichkeiten, eine davon ist ausgehend von der Arzler Straße. Hier zweigt man Richtung Süden hin ab und folgt der Kreuzgasse für ca. 130 Meter und zweigt anschließend Richtung Osten in den Barthweg ab. Erreichbar ist die Liegenschaft somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art.

Die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Geschäfte, Gastronomie, Banken etc. befinden sich in naher Umgebung und stets im fußläufigen Bereich.

Apotheke		rd. 0,2 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 4,0 km
BH Innsbruck	Innsbruck	rd. 4,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,2 km
Kindergarten Arzl		rd. 0,7 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,2 km
Nächster Bahnhof	Hauptbahnhof Innsbruck	rd. 4,0 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 7,0 km
Stadtmagistrat Innsbruck		rd. 3,8 km
Volksschule Arzl		rd. 0,7 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

Haltestellen	2	2	7	27	183
Schulen	0	0	1	3	31
Kindergärten	0	0	1	5	48
Arztpraxen	1	6	7	13	223
Apotheken	0	1	1	1	14
Versorgung	1	2	3	11	86

Entfernung zur nächsten Haltestelle	108 m
Entfernung zur nächsten Schule	356 m
Entfernung zur nächsten Apotheke	187 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	144 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	149 m

Quelle: ImmonetZT

2.2.4. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft eine Solarstrahlung von bis zu ca. 900 kWh - ca. 1.300 kWh pro m² auf, was als guter Durchschnitt zu bezeichnen ist.

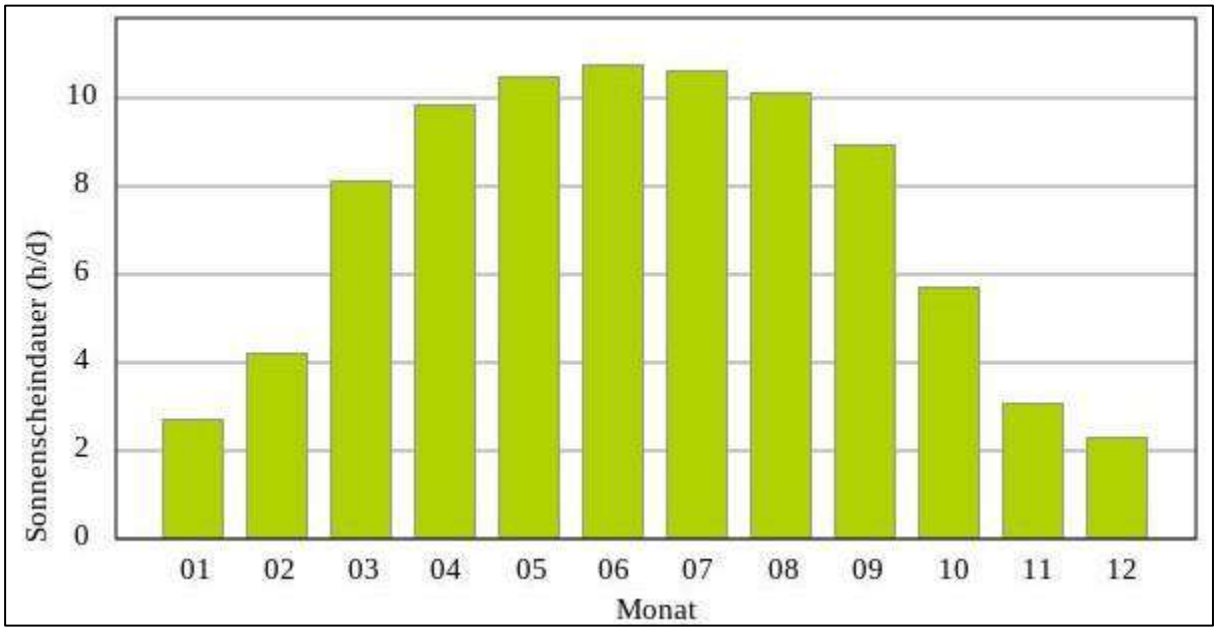
SOLARSTRAHLUNG STANDORT

Quelle: tirolsolar.at

2.2.5. SONNENSCHEINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 2,5 bis zu rd. 8,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 6,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 10,5 Stunden pro Tag.

SONNENSCHEINDAUER STANDORT



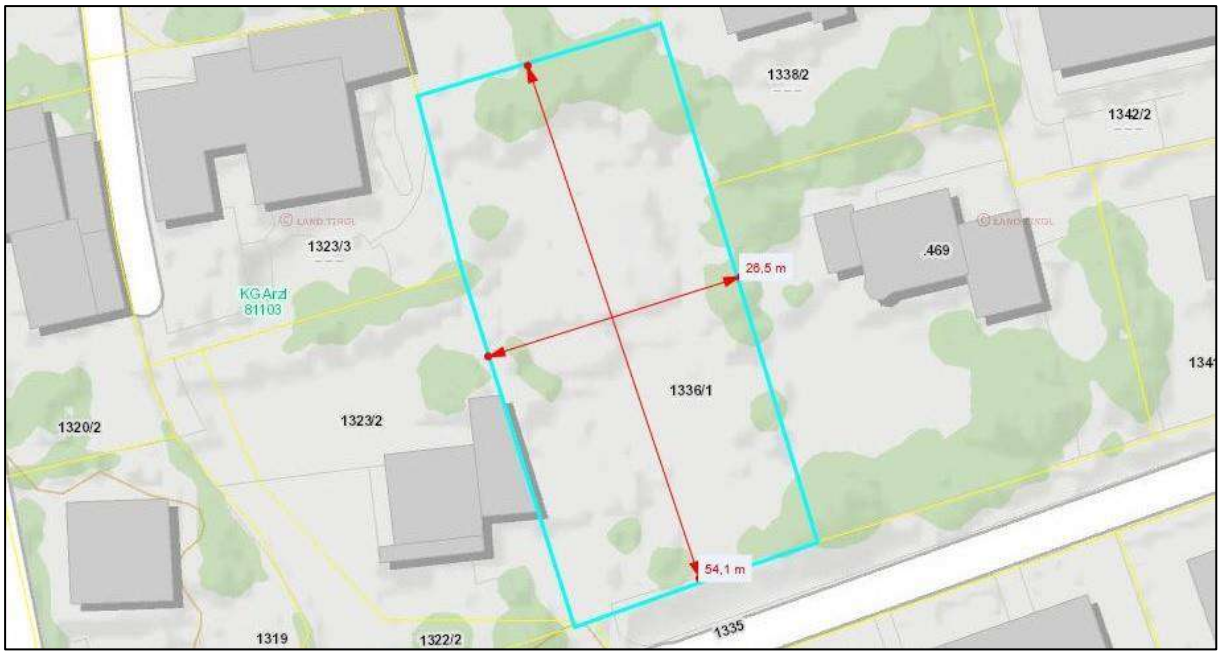
Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2 m)

2.2.6. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

Das Grundstück im Gesamtausmaß von 1.416 m² hat eine gute und rechteckig geschnittene Grundstücksform mit geraden Grundstücksgrenzen. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West	-	Ost	ca.	26,50 m
Richtung	Nord	-	Süd	ca.	54,10 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM



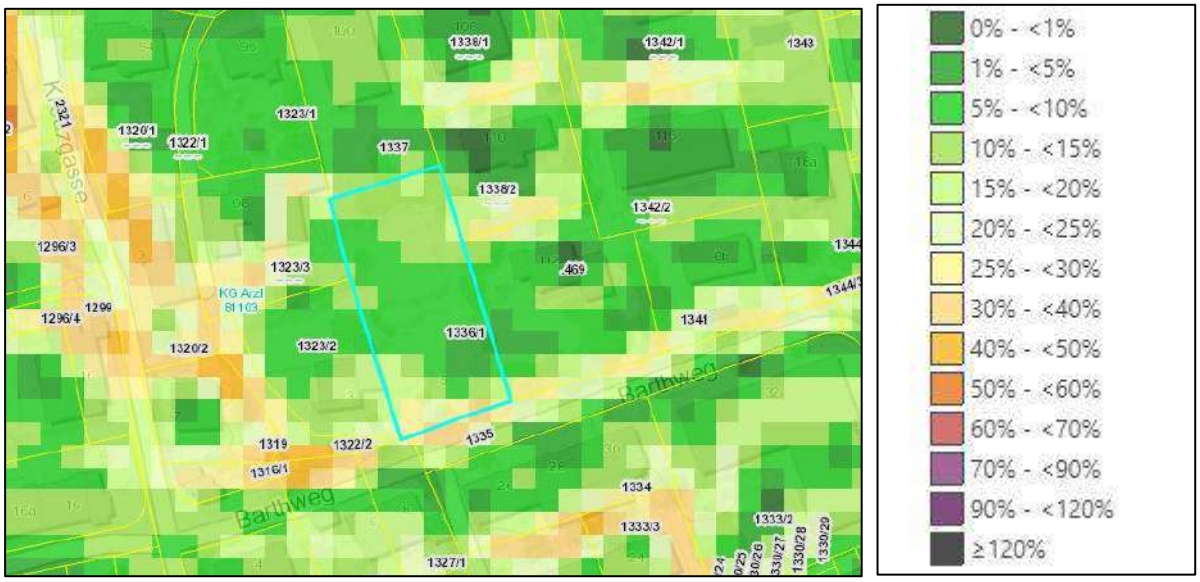
Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 605 m.

2.2.7. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent ca. 10 - 30 Prozent

NEIGUNG



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle weist ein Nord-Süd-Gefälle auf.

2.2.8. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck ist das Grundstück Gp. 1336/1 zur Gänze als Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 ausgewiesen. Im Wohngebiet finden Gebäude zum Wohnen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfes (Versorgung, Soziales, Kulturelles) der dort ansässigen Bevölkerung Platz. Im untergeordneten Ausmaß können auch Büros, Ordinationen u. ä. untergebracht werden. Außerdem können Privatzimmervermietungen im Rahmen der Vorgaben des § 13 Abs. 1 lit. der TROG 2016 betrieben werden.

FLÄCHENWIDMUNG

Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Stadtgemeinde
Innsbruck
Widmungsbestätigung
abgerufen am 25.03.2025

Gemeinde: 70101 Innsbruck
Katastralgemeinde: 81103 Arzl
Grundstück: 1336/1
DKM-Stand: 01.10.2024

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.
In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 30. April 2024, veröffentlicht unter:
https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 30. April 2024 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
1416 m² W	Wohngebiet § 38 (1)

2.2.9. GEFAHRENZONENPLAN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

a. Die Rote Gefahrenzone
umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

b. Die Gelbe Gefahrenzone
umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen
sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

d. Die Braunen Hinweisbereiche
sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche
sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Stadt Innsbruck ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 1336/1 in keiner Gefahrenzone.

GEFAHRENZONENPLAN (WLV)

Quelle: tiris

Auch bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), kam ein negatives Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen hervor.

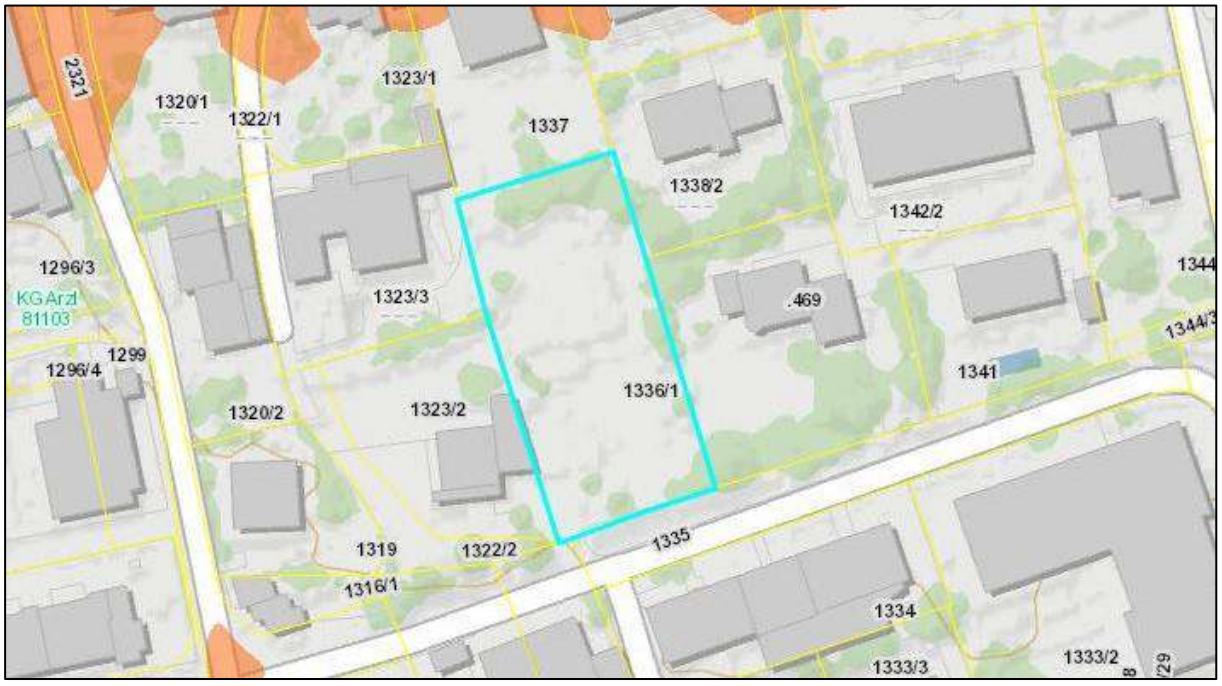
GEFAHRENZONENPLAN (BWV)

Quelle: eHORA

2.2.10. IMMISSIONEN

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

STRASSENLÄRM



Quelle: tiris

2.2.11. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasserversorgung	-	öffentliches Netz
Elektrischer Strom	-	öffentliches Netz
Abwasserentsorgung	-	öffentlicher Kanal

2.2.12. BODENBESCHAFFENHEIT

Bodenuntersuchungen liegen keine vor. Zur Verifizierung und zur Abwägung des tatsächlichen Bodenrisikos müssten entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

2.2.13. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung oder eines erheblichen Risikos können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden Grundparzelle nicht kontaminiert oder belastet ist.

KONTAMINIERUNG

Quelle: Altlastenportal

2.2.14. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein gut geschnittenes und voll ausgeschöpftes Baugrundstück im Stadtteil Arzl, welches mit einem Geschossbau samt Tiefgarage bebaut ist. Die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt des Stadtmagistrates Innsbruck sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Erstbescheid vom

24.01.2020 mit der Zahl: MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14, mit welchem die Baubewilligung für den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten samt Tiefgarage erteilt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Baubewilligung für Änderung der Fassade vom 17.12.2021
- Bescheid Umbau und Zusammenlegung von Top 13 und Top 14 vom 10.10.2022
- Bauanzeige (Mauererrichtung an Grundgrenze Gp. 1337) vom 27.06.2023
- Bauanzeige (Mauererrichtung an Grundgrenze Gp. 1338/2) vom 27.06.2023
- Errichtung und Betrieb einer Niederschlagswasserbeseitigungsanlage vom 20.09.2023
- Benützungsbewilligung vom 16.10.2023

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Das Stadtmagistrat Innsbruck übermittelte entsprechende und für die Bewertung notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 17.03.2025 konnten augenscheinlich den Tiefgaragenabstellplatz betreffend keine Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den im Bauakt abgelegten und genehmigten Plänen festgestellt werden.

2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Gp. 1336/1 befindet sich eine Wohnanlage bestehend aus einem Baukörper mit insgesamt lt. Nutzwertgutachten 12 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 21 Abstellplätzen für Kfz. Das Gebäude unterteilt sich in Unter-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein allgemeines Treppenhaus bzw. über einen Personenlift. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

UNTERGESCHOSS

Über einen großen Teil des Grundstückes erstreckt sich die Tiefgarage inklusive Nebenräumen. Die Einfahrt die Tiefgarage erfolgt an der Süd-West-Ecke des Gebäudes. Die maximale Einfahrtshöhe in die Tiefgarage beträgt 2,1 m. Zusätzlich wird das Untergeschoss über das Allgemeine-Treppenhaus sowie mittels einem Personenlift erschlossen.
Das Untergeschoss unterteilt sich neben den 21 Abstellplätzen für Kfz in untergeordnete Räumlichkeiten wie einem Fahrradraum, Technikraum, Trockenraum und Kinderwagenraum. Des Weiteren befindet sich hier ein allgemeiner Abstellplatz für einspurige Kfz sowie ein allgemeiner Abstellplatz für ein Kfz. Mittig der Tiefgarage wurde eine Verdunstungsrinne zur Entwässerung verbaut.

ERD-, 1. OBER-, 2. OBER- UND DACHGESCHOSS

Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze über eine Außentreppe vom Unter- in das Erdgeschoss und in der Folge über ein sich östlich befindliches offenes Treppenhaus mit Laubengängen. Zusätzlich sind die Geschosse noch mit einem Personenlift erschlossen. In den aufgehenden Geschossen wurden Wohnungen und auf Höhe des Erdgeschosses zusätzlich Parteienkeller eingebaut.

BESCHREIBUNG TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TG 21

Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Süd-West-Ecke des Gebäudes. Die Tiefgarage selber ist mit einem elektrischen Rollgittertor verschlossen und der Boden ist versiegelt. Der Tiefgaragenabstellplatz TG 21 ist mit einem weiteren Abstellplatz zwischen einer Außenwand und einer Säule situiert. Aufgrund der Randlage des Tiefgaragenabstellplatzes ist die Rückwand als auch eine Seitenwand in Beton ausgeführt. An der Rückwand wurde bereits eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos ausgeführt.

2.3.4. AUSSENBEREICH

Der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage ist asphaltiert. Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen vorwiegend als Aufenthalts- und Zugangsflächen.

ÜBERSICHT

2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Bodenbeläge	Versiegelung
Dachform	Flachdach
Dachrinne	verzinktes Colorblech
Decken	Massiv
Fassade	Putz
Garagentor	Gitterrolltor - elektrisch
Treppe	Stahlbeton

2.3.6. FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden Einreichpläne sowie das Nutzwertgutachten vom 20.12.2023.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Tiefgaragenabstellplatz ca.	Nutzung	Nutzfläche
	TG 21	14,28 m²
	Summe ca.	**14,28 m²**

FLÄCHENAUFSTELLUNG GEM. NUTZWERTGUTACHTEN

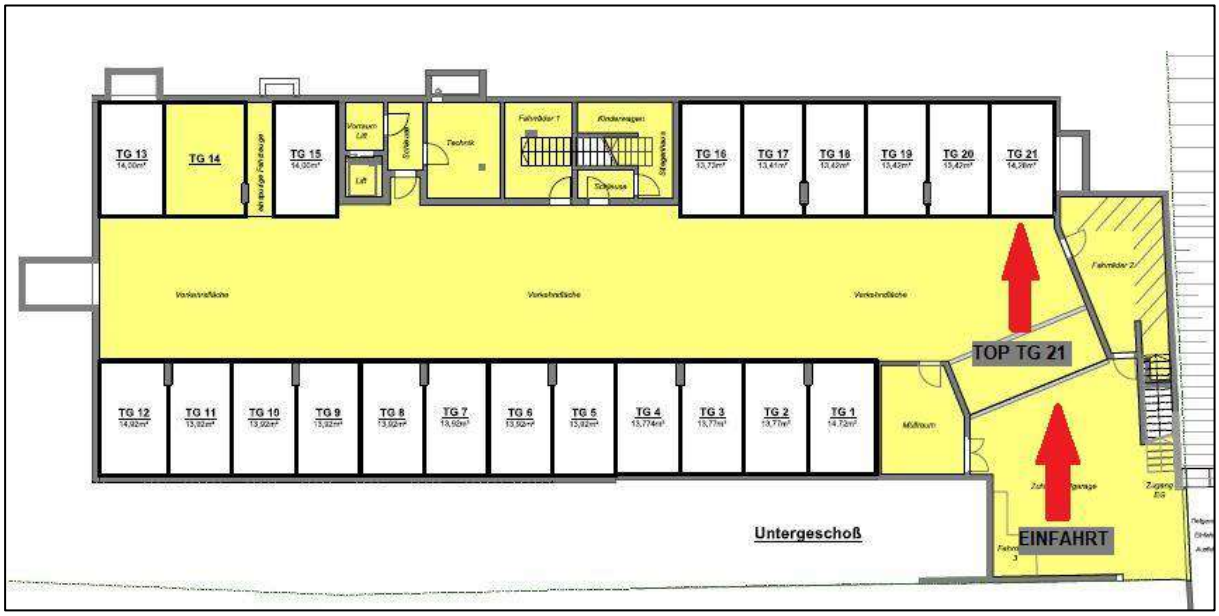
TG 21 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		14,28
Nutzfläche			14,28

2.3.7. GEBÄUDEPLÄNE TIEFGARAGE

Hierbei handelt es sich um Planbeilagen im Nutzwertgutachten vom 20.12.2023.

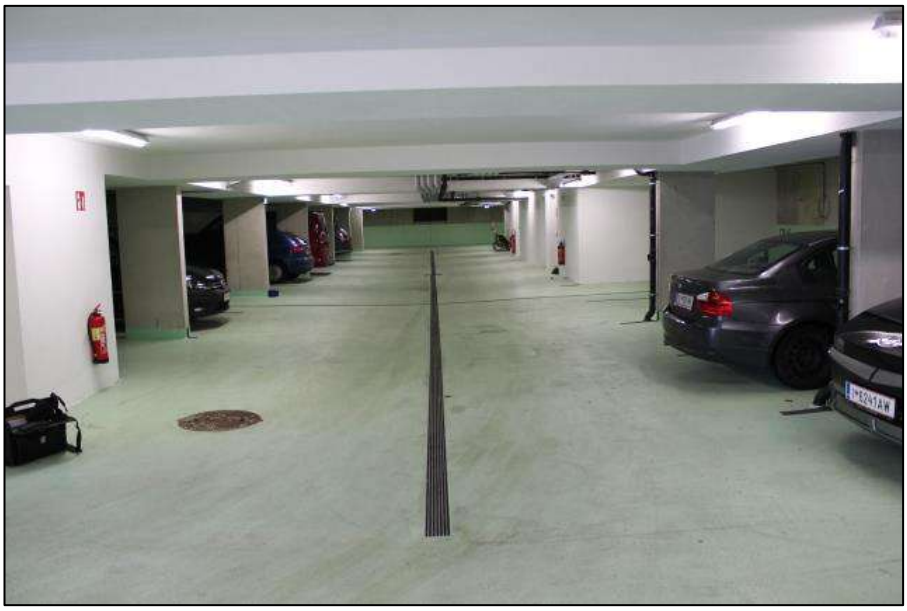
UNTERGESCHOSS

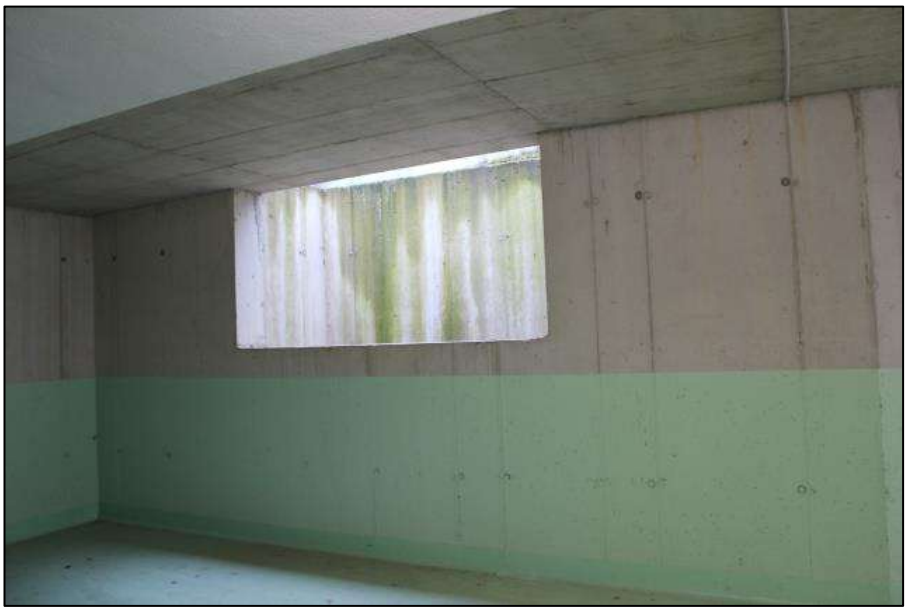


2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGE

TIEFGARAGE	
Einfahrtsbereich	zum Teil überdacht, Einfahrtshöhe max. 2,1 Meter, Asphaltbelag

Garagentor	Rollgittertor - elektrisch

Tiefgarage	Zugang über allgemeines Treppenhaus bzw. Personenlift, Zufahrt vom Barthweg Anmerkung: Verdunstungsrinne für die Entwässerung der Tiefgarage mittig der Tiefgarage verbaut, Leitungen teils offen verlegt 

Top TG 21	Tiefgaragenabstellplatz mit einem weiteren Abstellplatz zwischen einer Außenwand mit Kellerschacht und einer Säule, Boden mit Versiegelung, Seitenwand und hintere Wand in Stahlbeton, Anmerkung: Am Tiefgaragenabstellplatz befindet sich bereits eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos 

2.3.9. BESCHREIBUNG DES ZUBEHÖRS

Im Zuge der Befundaufnahme konnte insgesamt kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Zubehör vorgefunden werden.

2.3.10. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen

wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Für die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes wurde nachfolgende Klassifizierung zugrunde gelegt:

sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
mittelmäßig	rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
schlecht	alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen
sehr schlecht	das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass die Gesamtliegenschaft als auch der Tiefgaragenabstellplatz einem dem Alter üblich entsprechenden guten bis sehr guten Bau- und Erhaltungsaufwand aufweisen.

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorgenannten Punkte in Bezug auf den Bau- und Erhaltungszustand der Gesamtliegenschaft als auch des Tiefgaragenabstellplatzes, wird kein Abschlag für Instandsetzung- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

2.3.11. MIETVERHÄLTNIS

Es war weder die verpflichtete Partei noch ein Vertreter derer bei der Befundaufnahme anwesend, weshalb keine Aussage zu einem eventuellen Mietverhältnis getroffen werden kann. Bei der Bewertung des Tiefgaragenabstellplatzes wird jedenfalls von einem bestandsfreien Objekt ausgegangen.

2.3.12. HAUSVERWALTUNG

Die kaufmännische Hausverwaltung obliegt der Firma H. Hausverwaltung, Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck.

Nachfolgendes konnte in Erfahrung gebracht werden bzw. wurde dem fertigenden Sachverständigen von der obgenannten Hausverwaltung per Mail zur Verfügung gestellt.

INSTANDSETZUNGS- UND VERBESSERUNGSMASSNAHMEN

Dem fertigenden Sachverständigen wurde per E-Mail-Nachricht mitgeteilt, dass derzeit keine größeren Investitionen geplant bzw. notwendig sind.

HÖHE DER REPARATURÜCKLAGE

Gemäß schriftlicher Auskunft, werden derzeit keine Rücklagen gebildet. Allerdings wird für diese lt. Vorschreibung ab Jänner 2025 ein Betrag verrechnet!

JAHRESABRECHNUNG 2024 TOP TG 21

Eine Endabrechnung wurde noch nicht erstellt.

VORSCHREIBUNG TG 21 AB JÄNNER 2025

Vorschreibung aus VSS 2025 (Einheit: TG21 | UG)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren!
Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4585 | A | Betriebskosten	20 %	€ 10,93
4585 | E | Rücklage	0 %	€ 1,72
Gesamt netto		€ 12,65
+ 20% USt		€ 2,19
Ihre monatliche Vorschreibung		**€ 14,84**

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.
Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren
§ 5 LBG: Ertragswertverfahren
§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren
Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträgnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNROM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

Bezüglich der allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird hiermit auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der letztgültigen Fassung, die ÖNORM B1802-1, B1802-2 und B1802-3 sowie auf einschlägige Fachliteratur z.B. Kranewitter, Bienert/Funkt etc. verwiesen.

3.2. VERKEHRSWERT

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern. Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.
Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.
Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.
Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der LiegenschaftsBewertungsAkademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m² entsprechend berücksichtigt.
Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen werden.

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte Gesamtnutzungsdauer in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von null ausgegangen wird.

In der europäischen und internationalen Bewertungspraxis wird ausschließlich die lineare Wertminderung angewendet. Aufgrund der steigenden Internationalität der Immobilienbewertung ist die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch in Österreich als vorrangig anzusehen *(Literatur: Bienert; Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 317 ff).*

Aus vorgenannten Gründen und Empfehlung in einschlägiger Fachliteratur, erfolgt die Alterswertminderung *linear*.

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

Unter der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und dabei technisch in der Lage ist dem geforderten Verwendungszweck, ohne Einschränkung zu entsprechen. Die technische Lebensdauer ist somit der Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung bzw. äußeren Gegebenheiten sind dabei von entscheidender Bedeutung. Durch regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen wird die Lebensdauer verlängert. Auf der anderen Seite können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die technische Lebensdauer jedenfalls die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellt.

3.6. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER

Gemäß Definition des Landesverbandes Steiermark und Kärnten: „*Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagendetails (2020)“*, ist unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer folgendes zu verstehen:
Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteile geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängig. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt wurden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

3.8. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude / die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bzw. Unterhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

Jeder Ersteher eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist jener Zinssatz, der die Rendite ausdrückt, die sich ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Dieser Zinssatz ist vom Sachverständigen in Eigenverantwortung festzulegen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie und der allgemeinen Marktlage.

Wesentlich für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes sind die spezifischen Risiken, denen der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Der Zinssatz steigt mit der Höhe der anhaftenden Risiken an. Der herrschenden Lehre folgend fließen neben dem risikolosen Zinssatz die Geldwertanpassung (-) und folgende Risiken (+) in den Liegenschaftszinssatz ein:

- Lage (Standortrisiko)
- Modernisierungs-/Sanierungsrisiko
- Drittverwendungsrisiko
- Branchenrisiken
- Objektrisiko

3.11. VERFAHRENSANWENDUNG

Es handelt sich hier um einen Tiefgaragenabstellplatz in einer am 24.01.2020 baubewilligten und in der Folge errichteten Wohnanlage. Die Benützungsbewilligung wurde vom Stadtmagistrat Innsbruck am 16.10.2023 erteilt.

Tiefgaragenplätze sind unmittelbar vergleichbar konzipiert und unterliegen grundsätzlich denselben Bewertungskriterien. Schlussfolgernd ist gegenständlich das Vergleichswertverfahren das zu bevorzugende und unmittelbar zum Ergebnis führende Wertermittlungsverfahren.

3.12. PREISBASIS

Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung angenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf des Tiefgaragenabstellplatzes keine Rechnung mit Mehrwertsteuer verlangt wird. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als unecht steuerbefreiter Liegenschaftsumsatz.

3.13. BESCHRÄNKUNG ERWERB

§ 5 Abs 2 WEG sieht für den Erwerb von Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gewisse Beschränkungen vor. Kern der Regelung ist, dass Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden kann, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt.

Insofern sieht die sieht die geltende Rechtslage eine Wartefrist von 3 Jahren vor, deren Zweck nach Ansicht des Gesetzgebers darin bestehen soll, „den auf der Liegenschaft wohnenden Personen (oder geschäftlich tätigen) Wohnungseigentümern beim Erwerb von KFZ-Abstellplätzen eine prioritäre Stellung“ einzuräumen.

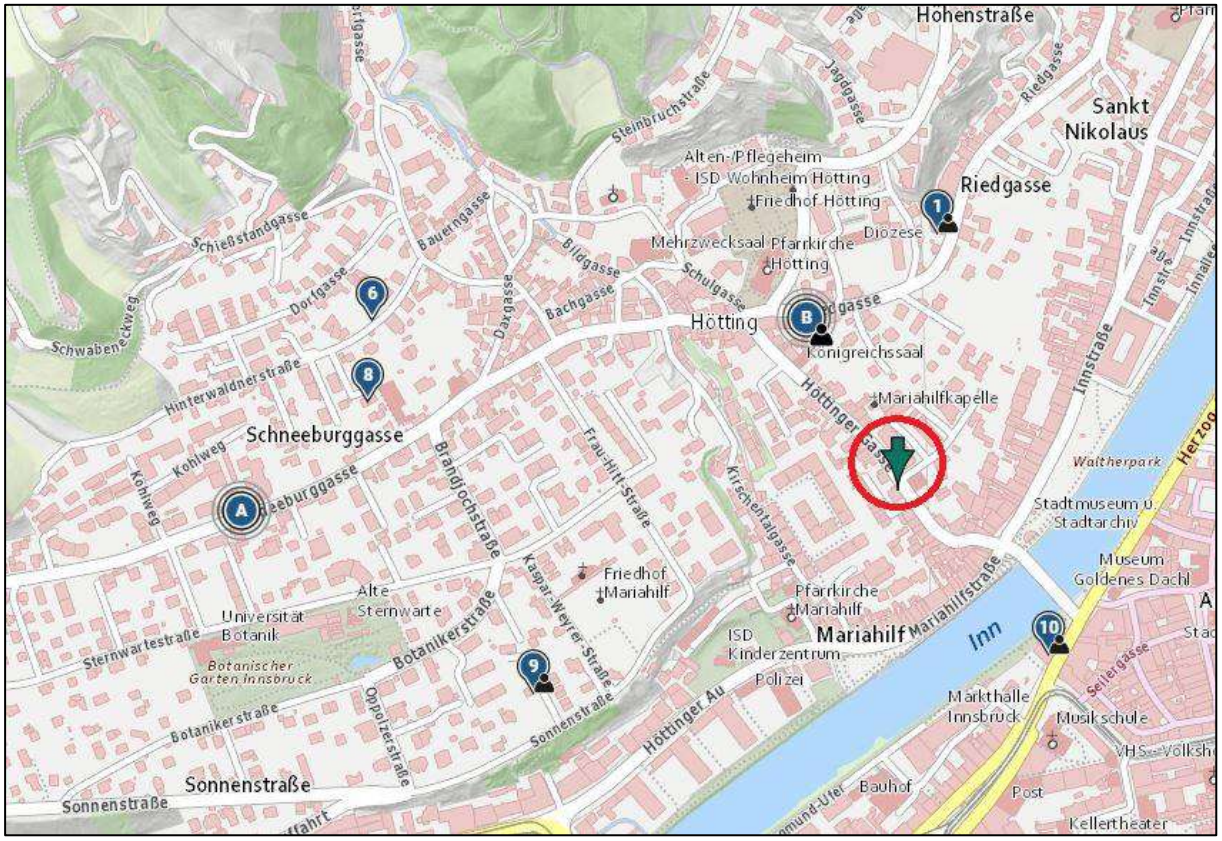
Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Zwangsversteigerung ein sogenannter „originärer Eigentumserwerb“ stattfindet, weshalb ein Erwerb binnen der 3-Jahres-Frist als zulässig eingestuft wird.

4. VERGLEICHSWERTE

Nach Möglichkeit beruhen die maßgeblichen Vergleichswerte auf zeitliche Transaktionen vergleichbarer Objekte. Unterschiedliche Gegebenheiten werden zu lokalen und zeitlichen Anpassung durch entsprechende Wertkorrekturen ausgeglichen.

Es wurden Vergleichswerte von Transaktionen im selben Gebäude als auch in unmittelbarer bzw. naher Umgebung der Liegenschaft erhoben. Die nachstehenden Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr und durchaus in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden.

Die Kaufpreise pro Tiefgaragenabstellplatz lagen dabei zwischen € 25.000,00 und € 55.000,00.



KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND	

Tiefgarage (Nr. 1)	**Top 6 + 7**
Adresse	6020 Innsbruck, Rumer Straße 17
Vertragsdatum	25.03.2022
Tagebuchzahl	5741/2022
Fläche	25,00 m²
Kaufpreis pro m²	**€ 25.000,00**
Lage	Rumer Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 830 m
Anmerkung	-

Tiefgarage (Nr. 2)	**Top TG 16**
Adresse	6020 Innsbruck, Barthweg 5
Vertragsdatum	24.08.2022
Tagebuchzahl	8457/2022
Fläche	13,73 m²
Kaufpreis pro m²	**€ 30.000,00**
Lage	selbes Gebäude
Entfernung Luftlinie	0 m
Anmerkung	-

Tiefgarage (Nr. 3)	**Top AP 3**
Adresse	6020 Innsbruck, Arzler Straße 53
Vertragsdatum	26.04.2023
Tagebuchzahl	5552/2023
Fläche	-
Kaufpreis pro m²	**€ 55.000,00**
Lage	Arzler Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 300 m
Anmerkung	-

Tiefgarage (Nr. 4)	**Top B45**
Adresse	6020 Innsbruck, Hans-Maier-Straße 1a
Vertragsdatum	15.05.2023
Tagebuchzahl	5409/2023
Fläche	13,06 m²
Kaufpreis pro m²	**€ 26.000,00**
Lage	Hans-Maier-Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 440 m
Anmerkung	-

Tiefgarage (Nr. 5)	**Top AP 5**
Adresse	6020 Innsbruck, Exerzierweg 5
Vertragsdatum	12.09.2023
Tagebuchzahl	8255/2023
Fläche	15,12 m²
Kaufpreis pro m²	**€ 27.000,00**
Lage	Exerzierweg
Entfernung Luftlinie	ca. 920 m
Anmerkung	-

Tiefgarage (Nr. 6)	**Top G 13**
Adresse	6020 Innsbruck, Arzler Straße 68
Vertragsdatum	28.06.2024
Tagebuchzahl	7037/2024
Fläche	-
Kaufpreis pro m²	**€ 29.000,00**
Lage	Arzler Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 230 m
Anmerkung	-

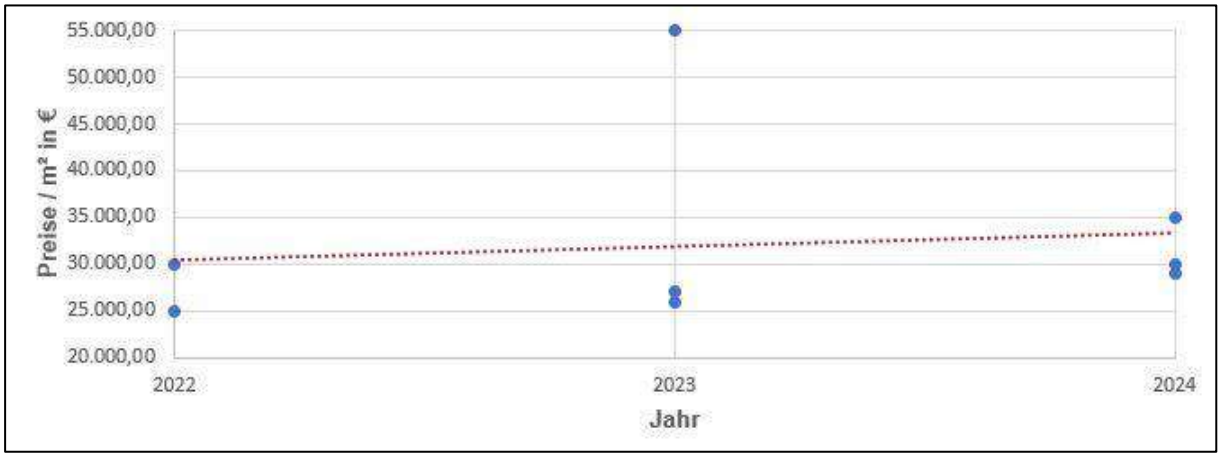
Tiefgarage (Nr. 7)	**Top TG 5**
Adresse	6020 Innsbruck, Gerhild Diesner Straße 30
Vertragsdatum	03.10.2024
Tagebuchzahl	9231/2024
Fläche	-
Kaufpreis pro m²	**€ 35.000,00**
Lage	Gerhild Diesner Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 130 m
Anmerkung	-

Tiefgarage (Nr. 8)	**Top TG D 43**
Adresse	6020 Innsbruck, Hans-Maier-Straße 1d
Vertragsdatum	12.12.2024
Tagebuchzahl	116/2025
Fläche	-
Kaufpreis pro m²	**€ 30.000,00**
Lage	Hans-Maier-Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 380 m
Anmerkung	-

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	**Käufer**	**Verkäufer**	**Datum**	**Kaufpreis in EUR**
1	Privat	Privat	25.03.2022	25.000,00
2	Privat	Bauträger	24.08.2022	30.000,00
3	Privat	Bauträger	26.04.2023	55.000,00
4	Privat	Privat	15.05.2023	26.000,00
5	Privat	Bauträger	12.09.2023	27.000,00
6	Bauträger	Privat	28.06.2024	29.000,00
7	Privat	Privat	03.10.2024	35.000,00
8	Privat	Privat	12.12.2024	30.000,00
Gesamt				257.000,00
Preis pro TG (€ 257.000,00 / 8)				**32.125,00**

PREISENTWICKLUNG TIEFGARAGENABSTELLPLÄTZE



Die erhobenen Transaktionen pro Tiefgaragenabstellplatz im Jahr 2024 lagen zwischen € 29.000,00 und € 35.000,00. Im selben Gebäude wurde im Jahr 2022 ein Tiefgaragenabstellplatz um € 30.000,00 verkauft.

Aus den angeführten Vergleichspreisen kann, bis auf eine Transaktion im selben Gebäude, kein genauer Rückschluss auf das Baujahr, Zustand und Ausstattung der Tiefgaragenabstellplätze gezogen werden, außer dies wurde extra angeführt.

5. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert wird im Sinne des § 3 Abs. 1 LBG aus dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren ermittelt und der Marktlage angepasst. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist.

Wie vorstehend bereits angeführt, wird der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz im Vergleichswertverfahren bewertet.

5.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die ermittelten bzw. erhobenen Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass diese als marktkonform sind und es daher aus diesem Grund keiner Anpassung der vom fertigenden Sachverständigen errechneten Werte bedarf.

5.2. VERKEHRSWERT TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TG 21

Zuletzt wurden in naher Umgebung Tiefgaragenabstellplätze zwischen € 29.000,00 bis € 35.000,00 verkauft. Im Jahr 2022 fand im selben Gebäude eine Transaktion des Tiefgaragenabstellplatzes TG 16 um € 30.000,00 statt.

5.3. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 817 KG 81103 Arzl mit der Anschrift 6020 Innsbruck Barthweg 5, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (17.03.2025) gerundet:

VERKEHRSWERT

TIEFGARAGENABSTELLPLATZ

TOP TG 21

€ 30.000,00

Anmerkung:
Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen realisiert werden kann, vor allem wenn eine Liegenschaft kurzfristig oder unter Zwang veräußert werden soll. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzender Eigentümer) bzw. ein Verkauf ohne Zeitdruck etc., könnten auch höhere Preise erzielt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu erzielende Verkehrswert innerhalb einer Streuung von rd. +/- 15 % bis 20 % des ermittelten Verkehrswertes. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Wenns, am 18.03.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

6. BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/2/1
  - Mauererrichtung an der Grundgrenze Gp. 1337 vom 27.06.2023 (Auszug)
- Bauanzeige AZ: MagIbk/5267/BW-BAWZ/1/1
  - Mauererrichtung an der Grundgrenze Gp. 1338/2 vom 27.06.2023 (Auszug)
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14
  - Abbruch Einfamilienhaus - Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage vom 24.01.2020 (Auszug)
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/2/4
  - Diverse Änderungen (Fassade, Anzahl der Wohnungen etc.) vom 17.12.2021
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/3/2 (Auszug)
  - Wohnungszusammenlegung im 3. OG und Änderung der Fensterelemente vom 10.10.2022 (Auszug)
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BWA-WR-NW/2/1
  - Betrieb einer Niederschlagswasserbeseitigungsanlage vom 20.09.2023 (Auszug)
- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BU-MB/1/1
  - Benützungsbewilligung und Bewilligung baulicher Änderungen vom 16.10.2023 (Auszug)
- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1335 (Auszug)
- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1325 (Auszug)
- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1327/1 (Auszug)
- Grundbuchauszug (eingeschränkt auf B-LNR 36) EZ 817 KG 81103 Arzl vom 25.02.2025
- Nutzwertgutachten vom 20.12.2023 (Auszug)

BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/2/1
  - Mauererrichtung an der Grundgrenze Gp. 1337 vom 27.06.2023 (Auszug)

- Bauanzeige AZ: MagIbk/5267/BW-BAWZ/1/1
  - Mauererrichtung an der Grundgrenze Gp. 1338/2 vom 27.06.2023 (Auszug)

- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14
  - Abbruch Einfamilienhaus - Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage vom 24.01.2020 (Auszug)

- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/2/4
  - Diverse Änderungen (Fassade, Anzahl der Wohnungen etc.) vom 17.12.2021

- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BV-BA/3/2 (Auszug)
  - Wohnungszusammenlegung im 3. OG und Änderung der Fensterelemente vom 10.10.2022 (Auszug)

- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BWA-WR-NW/2/1
  - Betrieb einer Niederschlagswasserbeseitigungsanlage vom 20.09.2023 (Auszug)

- Bescheid AZ: MagIbk/5267/BW-BU-MB/1/1
  - Benützungsbewilligung und Bewilligung baulicher Änderungen vom 16.10.2023 (Auszug)

- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1335 (Auszug)

- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1325 (Auszug)

- Dienstbarkeitsvertrag auf Gp. 1327/1 (Auszug)

- Grundbuchauszug (eingeschränkt auf B-LNR 36) EZ 817 KG 81103 Arzl vom 25.02.2025

- Nutzwertgutachten vom 20.12.2023 (Auszug)

Retouren an MAIII – Bau- und Feuerpolizei

An
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH
vertr. d. DI Arch Clemens Wainig
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Bau- und Feuerpolizei
SachbearbeiterIn DI Daniel Schaffenrath / Melike Tosun
Telefon +43 512 5360 4158
Email post.baupolizei@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 27.06.2023

Zahl MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/2/1
Barthweg 5
Mauererrichtung an Grundgrenze Gp. 1337 KG Arzl
BAUANZEIGE

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der Eingabe am 24.05.2023 und der Nachreichung vom 22.06.2023 haben Sie die Ausführung folgender Baumaßnahmen angezeigt:

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück 1336/1, KG Arzl gemäß den eingereichten Planunterlagen eine Stützmauer mit Einfriedung zu errichten.

Die Stützmauer wird in Massivbauweise aus Stahlbeton errichtet. Für die Errichtung der Absturzsicherung wird ein Stabwerkzaun auf die Stützmauer montiert.
Die Stützmauer inkl. Absturzsicherung wird entlang der nördlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1337 und der östlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1338/2 errichtet.
Entlang der nördlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1337 beträgt die Höhe der Stützmauer inkl. Absturzsicherung ungefähr 1,0m (vom Urgelände gemessen). Das Gelände wird auf Seite des Nachbarn (Gst.Nr.: 1337) nur teilweise verändert. Die Aufschüttung ist im östlichen Teil der gemeinsamen Grundgrenze geplant und überschreitet die Höhe von 1,50m nicht.
Entlang der östlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1338/2 beträgt die Höhe der Stützmauer inkl. Absturzsicherung ca. 2,0m (vom Urgelände gemessen). In Teilen wird die Höhe von 2,0m überschritten. Dementsprechend liegt eine Zustimmung des Nachbarn vor. Das Gelände auf Seite des Nachbarn (Gst.Nr.: 1338/2) wird aufgeschüttet. Die Aufschüttung ist im gesamten Bereich der gemeinsamen Grundgrenze geplant und überschreitet die Höhe von 1,50m nicht.
Das Gelände auf Seiten des Bauwerbers (Gst.Nr.: 1336/1) wird entsprechend der Baubewilligung Zahl MagIbk/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 eben hergestellt.

Das angezeigte Bauvorhaben wird nach § 30 Tiroler Bauordnung zur Kenntnis genommen, der Ausführung wird zugestimmt.

In der Beilage finden Sie die mit dem entsprechenden Vermerk versehenen Einreichunterlagen.

Hinweise:

- **Das Bauvorhaben muss innerhalb von zwei Jahren vollendet werden, sonst verliert die Bauanzeige ihre Wirksamkeit.**
- **Die Vollendung der Bauarbeiten muss der Bau- und Feuerpolizei sofort mittels beiliegendem Formblatt gemeldet werden.**
- Wird im Zuge der Bauausführung die Inanspruchnahme von Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Wege) notwendig, so wenden Sie sich bitte im Hinblick auf eine erforderliche Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung an die Verkehrsbehörde, ebenso für eventuell benötigte Ausnahmen von Verkehrsvorschriften (z.B. Fahrverbote, Kurzparkzonen). Formulare und Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter „Formulare“ – „Straßenverkehr“.
- Für Dämmung, die straßenseitig über die Grundgrenze bzw. über die Straßenfluchtlinie ragt, ist eine Bewilligung der Magistratsabteilung I – Rechtsangelegenheiten / Liegenschaftsverwaltung erforderlich.
- Gemäß GWR-Gesetz müssen bewilligte Baumaßnahmen im Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister erfasst werden. Die erforderlichen Daten werden den Unterlagen des Bauverfahrens entnommen oder müssen vom Bauwerber zur Verfügung gestellt werden.

Nach den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2007, LGBl. für Tirol Nr. 31/2007 i.d.g.F. ist für diese Bauanzeige eine Verwaltungsabgabe von € 70,00 fällig. Im Sinne des Gebührengesetz 1957 i.d.g.F. ist für Ihre Eingabe eine Gebühr (Ersatz der bisherigen Stempelmarken) von € 37,70 zu bezahlen. Die Summe der Abgaben ist gemäß der beiliegenden Lastschriftanzeige einzuzahlen.

Beilage:
Formblatt Anzeige der Bauvollendung

Ergeht in Abschrift an:
1. die MA III, Budgetabwicklung, hier,
   € 70,00 Kontierung 920000-856600 - 2060-8566 - 01 163 00001 und
   € 37,70 Kontierung 999900-363715 - 2060-3637 - 01 163 00001,
2. die MA III, Bau- und Feuerpolizei, hier, unter Beischluss der zur Kenntnis genommenen Planunterlagen.

Für den Stadtmagistrat:

Dipl.Ing. Daniel Schaffenrath
Referent (elektronisch unterfertigt)

Retouren an MAIII – Bau- und Feuerpolizei

An
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH
vertr. d. DI Arch. Clemens Wainig
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Bau- und Feuerpolizei
SachbearbeiterIn DI Daniel Schaffenrath / Melike Tosun
Telefon +43 512 5360 4158
Email post.baupolizei@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 27.06.2023

Zahl MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/1/1
Barthweg 5
Mauererrichtung an Grundgrenze Gp. 1338/2 KG Arzl
BAUANZEIGE

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der Eingabe am 24.05.2023 und der Nachreichung vom 22.06.2023 haben Sie die Ausführung folgender Baumaßnahmen angezeigt:

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück 1336/1, KG Arzl gemäß den eingereichten Planunterlagen eine Stützmauer mit Einfriedung zu errichten.

Die Stützmauer wird in Massivbauweise aus Stahlbeton errichtet. Für die Errichtung der Absturzsicherung wird ein Stabwerkzaun auf die Stützmauer montiert.
Die Stützmauer inkl. Absturzsicherung wird entlang der nördlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1337 und der östlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1338/2 errichtet.
Entlang der nördlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1337 beträgt die Höhe der Stützmauer inkl. Absturzsicherung ungefähr 1,0m (vom Urgelände gemessen). Das Gelände wird auf Seite des Nachbarn (Gst.Nr.: 1337) nur teilweise verändert. Die Aufschüttung ist im östlichen Teil der gemeinsamen Grundgrenze geplant und überschreitet die Höhe von 1,50m nicht.
Entlang der östlichen Grundgrenze zu Grundstück Gst.Nr.: 1338/2 beträgt die Höhe der Stützmauer inkl. Absturzsicherung ca. 2,0m (vom Urgelände gemessen). In Teilen wird die Höhe von 2,0m überschritten. Dementsprechend liegt eine Zustimmung des Nachbarn vor. Das Gelände auf Seite des Nachbarn (Gst.Nr.: 1338/2) wird aufgeschüttet. Die Aufschüttung ist im gesamten Bereich der gemeinsamen Grundgrenze geplant und überschreitet die Höhe von 1,50m nicht.
Das Gelände auf Seiten des Bauwerbers (Gst.Nr.: 1336/1) wird entsprechend der Baubewilligung Zahl MagIbk/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 eben hergestellt.

Das angezeigte Bauvorhaben wird nach § 30 Tiroler Bauordnung zur Kenntnis genommen, der Ausführung wird zugestimmt.

In der Beilage finden Sie die mit dem entsprechenden Vermerk versehenen Einreichunterlagen.

Hinweise:

- **Das Bauvorhaben muss innerhalb von zwei Jahren vollendet werden, sonst verliert die Bauanzeige ihre Wirksamkeit.**
- **Die Vollendung der Bauarbeiten muss der Bau- und Feuerpolizei sofort mittels beiliegendem Formblatt gemeldet werden.**
- Wird im Zuge der Bauausführung die Inanspruchnahme von Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Wege) notwendig, so wenden Sie sich bitte im Hinblick auf eine erforderliche Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung an die Verkehrsbehörde, ebenso für eventuell benötigte Ausnahmen von Verkehrsvorschriften (z.B. Fahrverbote, Kurzparkzonen). Formulare und Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter „Formulare“ – „Straßenverkehr“.
- Für Dämmung, die straßenseitig über die Grundgrenze bzw. über die Straßenfluchtlinie ragt, ist eine Bewilligung der Magistratsabteilung I – Rechtsangelegenheiten / Liegenschaftsverwaltung erforderlich.
- Gemäß GWR-Gesetz müssen bewilligte Baumaßnahmen im Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister erfasst werden. Die erforderlichen Daten werden den Unterlagen des Bauverfahrens entnommen oder müssen vom Bauwerber zur Verfügung gestellt werden.

Nach den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2007, LGBl. für Tirol Nr. 31/2007 i.d.g.F. ist für diese Bauanzeige eine Verwaltungsabgabe von € 70,00 fällig. Im Sinne des Gebührengesetz 1957 i.d.g.F. ist für Ihre Eingabe eine Gebühr (Ersatz der bisherigen Stempelmarken) von € 37,70 zu bezahlen. Die Summe der Abgaben ist gemäß der beiliegenden Lastschriftanzeige einzuzahlen.

Beilage:
Formblatt Anzeige der Bauvollendung

Ergeht in Abschrift an:
1. die MA III, Budgetabwicklung, hier,
   € 70,00 Kontierung 920000-856600 - 2060-8566 - 01 163 00001 und
   € 37,70 Kontierung 999900-363715 - 2060-3637 - 01 163 00001,
2. die MA III, Bau- und Feuerpolizei, hier, unter Beischluss der zur Kenntnis genommenen Planunterlagen.

Für den Stadtmagistrat:

Dipl.Ing. Daniel Schaffenrath
Referent (elektronisch unterfertigt)

FRIST
4.3.20

Entwurf

GESCANNT

INNS' BRUCK

Retouren an MAIII – Bau-, Wasser-, Gewerbe- u. Straßenrecht

An die
Lavido Projektentwicklungs GmbH

Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Baurecht
Sachbearbeiterin Mag. Anita Raneburger
Telefon +43 (0) 512 / 5360 - 4116
Email post.baurecht@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 24.01.2020

MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14
Barthweg 5 Abbruch Einfamilienhaus - Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage

BESCHEID

Die Wohnsinn Bauträger GmbH hat um Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten samt Tiefgarage im Anwesen Barthweg 5 (Gp. 1336/1, KG Arzl) angesucht.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück an die Lavido Projektentwicklungs GmbH übergeben und ist diese als Bauwerberin in das gegenständliche Verfahren eingetreten.

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeines:
Auf der Liegenschaft Barthweg 5 (Gp. 1336/1, KG Arzl), soll das bestehende Einfamilienwohnhaus abgebrochen und eine neue Wohnanlage (12 Wohnungen) mit Tiefgarage (20 Stellplätze) laut den vorliegenden Plänen errichtet werden. Es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 laut den OIB-Richtlinien.

Das geplante Wohnhaus liegt auf einem Grundstück mit leichter Hanglage und besteht aus einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß. Im Untergeschoß sind die Tiefgarage (ca. 550m²) mit insgesamt 20 Pkw-Abstellplätzen, sowie diverse Nebenräume untergebracht. Die natürliche Be- und Entlüftung der Garage erfolgt über insgesamt 4 Öffnungen mit einer Größe von jeweils 2.00m².
Vom Barthweg aus erfolgt über eine Rampe mit einer Neigung von 4,6% die Zufahrt sowie unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze der Zugang über eine Außentreppe.
Im Erdgeschoß befinden sich im südlichen Teil insgesamt 3 Wohnungen, im nördlichen Bereich die unterirdischen Kellerabteile.
Im 1. Obergeschoß sind 5 Wohnungen, im 2. Obergeschoß 3 Wohnungen und im Dachgeschoß 1 Wohnung vorgesehen.
Der oberirdische Baukörper hat eine maximale Länge von 40.75m und eine maximale Breite von 10.08m.

Technische Ausbildung:
Sämtliche tragenden Bauteile werden in Stahlbeton, Trennwände zusätzlich mit einer Gipskartonvorsatzschale und Zwischenwände in Wohnungen in Trockenbauweise ausgeführt. Das Flachdach wird bekiest und Fenster in Holz/Alu mit 3-fach Isolierverglasung eingebaut.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit Gas, eine Blitzschutzanlage laut ÖVE wird errichtet.

Situierung, Abstände und Wandhöhen:
Das Gebäude liegt im Süden hinter der Straßenflucht- bzw. Baufluchtlinie.

Die Höhenlage des Objektes ist wie folgt fixiert:
+/- 0.00 = OK fertiger Fußboden im Erdgeschoß = 603.02m über dem Meer.
Der höchste Punkt des Flachdaches (Attika) liegt auf 615.06 (+12.04) und der höchste Punkt des Aufzugschachtes auf 615.74 (+12.72).
Das bestehende Gelände liegt zwischen 600.40 (-2.62) und 607.09 (+4.07).

Die maximalen Wandhöhen betragen – jeweils bezogen auf das bestehende Gelände:

Nordöstliches Gebäudeeck:
Wandhöhe 8.37m (erforderlicher Grenzabstand 5.03m),
vorhandener Grenzabstand nach Osten 6.53m und nach Norden 5.09m.
höherer mittlerer Bereich Ostseite (Aufzug):
Wandhöhe 11.05m (erforderlicher Grenzabstand 6.63m),
vorhandener Grenzabstand nach Osten 6.63m.
Südöstliches Gebäudeeck:
Wandhöhe 6.19m (erforderlicher Grenzabstand 4.00m),
vorhandener Grenzabstand nach Osten 8.79m.
Nordwestliches Gebäudeeck:
Wandhöhe 8.38m (erforderlicher Grenzabstand 5.03m),
vorhandener Grenzabstand nach Westen 8.96m und nach Norden 5.09m.
höherer mittlerer Bereich Westseite:
Wandhöhe 9.45m (erforderlicher Grenzabstand 5.67m),
vorhandener Grenzabstand nach Westen 9.36m.
Südwestliches Gebäudeeck:
Wandhöhe 6.38m (erforderlicher Grenzabstand 4.00m),
vorhandener Grenzabstand nach Westen 8.98m.

Für das vorliegende Bauvorhaben werden die Abstandsbestimmungen im Sinne der §§ 5 und 6 TBO in der derzeit gültigen Fassung eingehalten.

Brandschutz, Fluchtwege:
Im Wesentlichen bilden die Tiefgarage (ca. 550m²), der unterirdische Bauteil (Keller- und Nebenräume) vom Erdgeschoß (ca. 200m²) sowie die 3 oberirdischen Wohngeschosse (ca. 1030m²) jeweils einen eigenen Brandabschnitt.
Der bauliche Fluchtweg erfolgt über die überdachte Haupttreppe (Außentreppe) bzw. die Laubengänge, wobei die zulässige Fluchtweglänge von 40m von keiner Wohnungseingangstüre zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien überschritten wird.
Der Rettungsweg kann zusätzlich für alle Wohnungen mit Standleitern über Fenster, Balkone und Terrassen erfolgen.

Außenanlagen:
Der Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 112m² befindet sich auf der Ostseite des Wohngebäudes.

Stellplätze:
Es werden 20 Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage errichtet, davon 1 barrierefreier Stellpatz.
Eine Fläche für einspurige Kraftfahrzeuge befindet sich in der Tiefgarage.
Weiters befinden sich ein absperrbarer Fahrradraum in der Tiefgarage mit einer Fläche von 32.51m² und im Südosten ein gedeckter aber frei zugänglicher Bereich (3.60m²) vom Barthweg mit Absperrvorrichtungen.

Baumasse:
Abbruchbaumasse 727.23m³ (erstmalige Bebauung Wohnhaus 1950 – ca. 527m³, Garage 1972 – ca. 98m³, Zubau Wohnhaus 1985 - 103m³)
Neubaumasse 6317.96m³

Abwasserent-, Trinkwasserversorgung:
Die Abwasserent- und Trinkwasserversorgung ist rechtlich sichergestellt und technisch möglich ist.

Niederschlagswasserbeseitigung:
Die anfallenden Niederschlagswässer werden entsprechend der wasserrechtlichen Bewilligung vom 12.12.2016, verlängert mit Bescheid vom 17.12.2019, auf Eigengrund versickert.

SPRUCH

Der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Innsbruck als zuständige Baubehörde gemäß § 63 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

I.
Gemäß § 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Balkonplatten müssen die Qualifikation R 30 oder A2 aufweisen.

2. Sämtliche Bauteile vom Treppenhaus bzw. Außentreppen sind gemäß der OIB-Richtlinie 2, Tabelle 3 (Treppenhäuser im Verlauf von Fluchtwegen gemäß Punkt 5.1.1(c)) auszubilden.

3. Die Be- und Entlüftung des Abfallsammelraumes muss entsprechend der OIB-Richtlinie 3, Pkt. 4.2 erfolgen.

4. In den Wohnungen muss in Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

5. Der Technikraum im Untergeschoss (Gasheizung) ist mit einer Brandschutztüre $EI_2$30-C abzuschließen.

6. Die Wände des Fahrradraumes und des Abfallsammelraumes im TG-Geschoß sind mit einer Feuerwiderstandsklasse EI 90 sowie deren Zutrittstüren mit einer Feuerwiderstandsklasse $EI_2$30-C auszuführen.

7. Im Hinblick auf den Rauch- und Wärmeabzug in der Tiefgarage, welche eine Nutzfläche von mehr als 250 m² aufweist, wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 hingewiesen. Die zwei Zuluftöffnungen sind in Bodennähe, die zwei Abluftöffnungen in Deckennähe anzuordnen.

8. Im gesamten Untergeschoss, im Treppenhaus, bei Außentreppen, in Gängen außerhalb von Wohnungen ist im Verlauf von Fluchtwegen eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung zu installieren.

9. Im Hinblick auf die Ausbildung der Verglasungen wird auf die OIB-Richtlinie 4 hingewiesen, wonach Ganzglastüren bis auf eine Höhe von mind. 1,50 m, sowie Glaswände entlang begehbarer Flächen bis auf eine Höhe von mind. 1,00 m aus geeignetem Sicherheitsglas herzustellen sind. Glastüren und Glasflächen in allgemein zugänglichen Bereichen sind mit optischen Markierungen sichtbar zu machen. Weiteres sind Überkopfverglasungen entsprechend Pkt. 5.3.1. dieser Richtlinie in Verbundsicherheitsglas auszuführen.

10. Auf die Anforderungen an Bauwerkszugänge, Gänge und Treppen entsprechend dem Punkt 3.1 der OIB-Richtlinie 4, insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende rutschhemmende Oberfläche wird hingewiesen. Dabei sind die empfohlenen R-Werte in Abhängigkeit des Einsatzbereiches, entsprechend den „Erläuternden Bemerkungen" zu dieser Richtlinie, zu berücksichtigen.

11. Im Hinblick auf die geforderten Schalldämmmaße von Bauteilen wird auf die Bestimmungen der ÖNORM B 8115 hingewiesen. Auf Verlangen ist der Behörde ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

12. An zugänglichen Stellen von baulichen Anlagen, an denen eine Absturzgefahr besteht, sind Geländer oder Brüstungen entsprechend den Bestimmungen des § 26 der Technischen Bauvorschriften vorzusehen, im Hinblick auf die Detailausbildung wird auf die OIB - Richtlinie 4 (Pkt. 4) hingewiesen. Verglasungen mit absturzsichernder Funktion müssen aus geeignetem Verbundsicherheitsglas bestehen.

13. Die lichte Treppenlaufbreite von Haupttreppen muss mind. 1,20m, von Wohnungstreppen mind. 0,90m betragen. Bei Treppen mit zwei oder mehr Stufen, müssen in einer Höhe von 0.85m bis 1.10m auf beiden Seiten formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe angebracht werden. Eine Einengung durch Handläufe um nicht mehr als 10cm je Seite bei Haupttreppen, ausgenommen Wohnungstreppen, ist zulässig.

14. Alle Stockwerke sind deutlich und dauerhaft zu kennzeichnen.

15. Schächte und Kanäle, die Brandabschnitte durchbrechen, sind entweder brandbeständig auszuführen oder mit Brandschutzklappen auszustatten.

16. Der Personenaufzug darf erst nach Ausstellung eines Prüfzeugnisses, durch einen Aufzugsprüfer, in Betrieb genommen werden.

17. Im Hinblick auf die Anforderungen der Barrierefreiheit und den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus wird auf die Bestimmungen in den Technischen Bauvorschriften sowie auf die Anforderungen der OIB Richtlinie 4 hingewiesen. Die Türe beim barrierefreien Zugang über die Tiefgarage (1x), sowie alle Schleusentüren in der Tiefgarage (3x), sind mit automatischen Türöffnern auszustatten.

18. Die An- und Austrittsstufe eines Treppenlaufes sind in der ganzen Treppenbreite an der Vorderkante der Trittstufe mindestens 5cm breit farblich kontrastierend gemäß 5.3.1.5 der ÖNORM B 1600 zu markieren.

19. Der Aufzug ist mit einer Kabinengröße von 1.10m x 1.40m auszuführen. Bezüglich der Ausstattung ist die ÖNORM B 1600 und die EN 81-70 heranzuziehen.

20. Bei der Höhe der Gegensprechanlage und der Postkästen wird auf die ÖNORM B 1600 verwiesen.

21. Vor Baubeginn ist der Behörde ein statischer Kurzbericht, einschließlich eines Baugrubensicherungskonzeptes, von einem Zivilingenieur für Bauwesen oder einem befugten Unternehmer, unaufgefordert vorzulegen.

Tiefbau:

22. Die Zu- und Abfahrt zwischen den geplanten Stellplätzen (Garagen) und der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass der Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche gut zu übersehen ist. Es dürfen keine sichtbehindernden Baum- und Strauchbepflanzungen angelegt oder Mauern errichtet werden.

23. Zwischen der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehsteig/Fahrbahn) und einer Rampe von mehr als 5% Neigung ist auf eine Länge von mind. 5 m eine höchstens bis zu 5 % geneigte Fläche anzulegen.

24. Die Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. Garagen ist an der Straßenfluchtlinie offen zu halten.

25. Die künftigen Projektshöhen der öffentl. Verkehrsflächen an der rechtskräftigen/künftigen Straßenfluchtlinie sind durch die in der Natur bestehende Fahrbahnhöhe (Nordseite privater Parkstreifen) zuzüglich 5 cm festgelegt.

II. Stellplätze:

Gemäß § 8 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben 12 Stellplätze erforderlich sind.
Es werden 20 Stellplätze in der verfahrensgegenständlichen Tiefgarage auf eigenem Grund (Gp 1336/1, KG Arzl) errichtet.

III. Stellflächen für Fahrräder

Gemäß § 11 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 2018 wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben eine Stellfläche für Fahrräder in der Größe von 36m² erforderlich ist.
Diese Stellfläche wird auf eigenem Grund (Gp 1336/1, KG Arzl) errichtet.

IV. Bauverantwortlicher

Der Bauwerber hat einen Bauverantwortlichen auf dem Fachgebiet für Geologie und/oder Geotechnik gemäß § 39 Tiroler Bauordnung 2018 zu bestellen und der Behörde spätestens mit der Baubeginnsmeldung namhaft zu machen.

Der Bauverantwortliche hat den Grundaushub bzw. die Herstellung der Baugrube begleitend zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Der Bauwerber hat ferner die geologische Auswertung und Dokumentation der Baugrube und aller künstlichen Bodenaufschlüsse sowie eine Analyse der angetroffenen Grundwässer auf Sulfatführung (Sulfatgehalt, Leitfähigkeit) der gefertigten Behörde binnen 2 Wochen nach Fertigstellung der Baugrube unaufgefordert vorzulegen.

KOSTEN

Für diese Bewilligung wird gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht, Zif. 9) Bewilligung des Neu- oder Zubaus von Gebäuden (§ 21 Abs. 1 lit. a) eine Verwaltungsabgabe von € 1.100,-- und gemäß den Bestimmungen der Kommissionsgebührenverordnung 2017 - KGebV, LGBl. Nr. 28/2017, i. d. g. F., eine Kommissionsgebühr von € 52,-- vorgeschrieben.

HINWEIS:

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens und der Beilagen gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 928,90 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf **€ 2.080,90** und kann mittels Erlagschein (dieser wird dem Antragsteller in den nächsten Tagen zugestellt) oder auf sonstige geeignete Weise entrichtet werden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erheben.

Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides hieramts einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Darüber hinaus hat die Beschwerde ein Begehren zu enthalten und die Gründe darzulegen, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Sie können die Beschwerde entweder persönlich, per Post, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung (per E-Mail an post@innsbruck.gv.at. oder mittels des unter www.innsbruck.gv.at bereit gestellten Online Formulars) einbringen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass Sie die mit der gewählten Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) tragen.

FRIST
17.1.22

GESCANNT
Entwurf

INNS' BRUCK

Retouren an MAIII – Bau-, Wasser-, Gewerbe- u. Straßenrecht

An die
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH
Vert. d. Clemens Wainig
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Baurecht
Sachbearbeiterin Mag. Patrick Dreher, BA
Telefon +43 512 5360 4116
Email post.baurecht@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 17.12.2021

MagIbk/5267/BW-BV-BA/2/4
Barthweg 5 Diverse Änderungen (Fassade, Anzahl der Wohnungen etc.)

BESCHEID

Mit Antrag vom 17.02.2021 wurde von der Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH um Erteilung der Baubewilligung für eine Änderung der Fassade, Änderung der Anzahl Wohnungen und der entsprechenden Grundrisse bei Beibehaltung des genehmigten Volumens im Anwesen Barthweg 5 angesucht.

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeines:
Auf der Liegenschaft Barthweg 5 (Gp. 1336/1, KG. Arzl), wurde mit Bescheid MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 der Abbruch eines Bestandsgebäudes sowie die Errichtung einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten samt Tiefgarage bewilligt.

Nun mehr soll anhand der neu eingereichten Planunterlagen die Wohnanlage neu adaptiert werden. Es handelt sich weiterhin um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 laut den derzeit gültigen OIB-Richtlinien.

Das geplante Wohnhaus liegt auf einem Grundstück mit leichter Hanglage und besteht aus einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem 3.OG bzw. Dachgeschoß. Im Untergeschoß sind die Tiefgarage (589,95m²) mit insgesamt 21 Pkw-Abstellplätzen, sowie diverse Nebenräume untergebracht. Die natürliche Be- und Entlüftung der Garage erfolgt über insgesamt 3 Öffnungen mit einer Größe von jeweils > 2.00m² sowie der Tiefgarageneinfahrt.
Vom Barthweg aus erfolgt weiterhin die Zufahrt sowie unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze der fußläufige Zugang über eine Außentreppe.
In allen Geschoßen bleibt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der Bewilligung mit Bescheid MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 unverändert. Lediglich die Aufteilung der einzelnen Wohnungsverbände und deren Raumaufteilung werden neu adaptiert.
Zusätzlich werden die Treppenaufgänge an der Ostfassade sowie die Balkone an den jeweiligen Fassaden neu angeordnet und innerhalb des Gebäudes der Personenaufzug nach Norden hin

verschoben. Die Höhe des Personenaufzuges bleibt dabei unverändert auf 615,74 m.ü.A. (+12,72).
Der oberirdische Baukörper hat eine maximale Länge von 40.75m und eine maximale Breite von 10.08m.

Technische Ausbildung:
Die technische Ausbildung bleibt gegenüber der Bewilligung mit Bescheid Maglbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 unverändert.

Situierung, Abstände und Wandhöhen:
Das Gebäude liegt im Süden hinter der Straßenflucht- bzw. Baufluchtlinie und die oberirdischen Gebäudeumrisse bleiben gegenüber der Bewilligung mit Bescheid Maglbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 unverändert.

Die Höhenlage des Objektes ist wie folgt fixiert:
+/- 0.00 = OK fertiger Fußboden im Erdgeschoß = 603.02m über dem Meer.
Das Gebäude besteht aus zwei aneinandergebauten Baukörpern. Einem nördlichen sowie einem südlichen Baukörper. Für den nördlichen Baukörper besteht gemäß des bestehenden Bebauungsplans eine höchstzulässige Gebäudehöhe HGH von 616.00 m.ü.A. und für den südlichen Baukörper ein HGH von 614.00 m.ü.A.
Der höchste Punkt des Flachdaches (Attika) liegt auf 615.06 (+12.04) und der höchste Punkt des Aufzugschachtes auf 615.74 (+12.72). Somit befinden sich beide Baukörper unterhalb der jeweils höchst zulässigen Gebäudehöhen.
Das bestehende Gelände liegt zwischen 600.37 m.ü.A. (-2.65) und 607.09 m.ü.A. (+4.07).

Für das vorliegende Bauvorhaben werden die Abstandsbestimmungen weiterhin im Sinne der §§ 5 und 6 TBO in der derzeit gültigen Fassung eingehalten.

Brandschutz, Fluchtwege:
Der bauliche Fluchtweg erfolgt weiterhin über die überdachte Haupttreppe (Außentreppe) bzw. die Laubengänge, wobei die zulässige Fluchtweglänge von 40m von keiner Wohnungseingangstüre zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien überschritten wird. Zusätzlich besteht für alle Wohnungen über Fenster, Balkone und Terrassen ein Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr (z.B. Standleitern).

Kinderspielplätze und Nebeneinrichtungen
- Kinderspielplatz:
  Ein im Hinblick auf die Anzahl der geplanten Wohnungen ausreichend großer Kinderspielplatz wird geschaffen.
  erforderliche Spielplatzgröße:
  40 m² plus 6 m² pro Wohnung → 40 m² + 12 x 6 m² = 112 m² erforderlich
  vorhandene Spielplatzgröße:
  Ein Spielplatz ist mit einer Größe 122,80m² vorhanden
- Raum zum Einstellen von Kinderwägen, Sportgeräten, Rollstühlen und dergleichen:
  Eine Stellplatzfläche von 5,65m² ist in der Ebene TG östlich des Treppenaufganges vorgesehen.
- ordnungsgemäßen Sammlung des Hausmülls:
  Bezüglich der Anlagen zur ordnungsgemäßen Sammlung des Hausmülls wird mitgeteilt,

dass diese Anforderung unsererseits nicht begutachtet wird.

Für das vorliegende Bauvorhaben werden die geprüften Anforderungen im Sinne des §8, §9, §11 und §12 TBO in der derzeit gültigen Fassung eingehalten.

Stellplätze:
21 Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage, davon 1 barrierefreier Stellpatz.
Eine Fläche für einspurige Kraftfahrzeuge befindet sich in der Tiefgarage neben dem barrierefreien Stellplatz.
Weiters befinden sich zwei absperrbare Fahrradräume innerhalb der Tiefgarage mit einer Gesamtfläche von 38,04m² und im Südwesten ein gedeckter aber frei zugänglicher Bereich mit einer Fläche von 4,61m².

Baumasse:
Die neue Baumasse gemäß TVAG beträgt 6253,44m³

SPRUCH

Der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Innsbruck als zuständige Baubehörde gemäß § 63 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

Gemäß § 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgender Auflage erteilt:

1. Die Auflagen des Bescheides MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 bleiben weiterhin vollinhaltlich aufrecht.

KOSTEN

Für diese Bewilligung wird gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht, Zif. 10) Bewilligung des Umbaus von Gebäuden (§ 21 Abs. 1 lit. a) eine Verwaltungsabgabe von € 550,-- vorgeschrieben.

HINWEIS:

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens und der Beilagen gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 376,40 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf **€ 926,40** und ist auf die in der Fußzeile auf Seite 1 dieses Bescheides angeführte Bankverbindung unter Angabe der Zahlungsreferenz (siehe gesonderte Lastschriftanzeige, die in den nächsten Tagen zugestellt wird) zu entrichten.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erheben.

FRIST: 07.12.2022

Entwurf

INNS' BRUCK

GESCANNT

Retouren an MAIII – Bau-, Wasser-, Gewerbe- u. Straßenrecht

An die
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH
Vert. d. Clemens Wainig
Maria-Theresien-Strasse 18
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Baurecht
Sachbearbeiterin Mag. Patrick Dreher, BA
Telefon +43 512 5360 4116
Email post.baurecht@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 10.10.2022

MagIbk/5267/BW-BV-BA/3/2
Barthweg 5 Wohnungszusammenlegung im 3. OG und Änderung der Fensterelemente

BESCHEID

Mit Antrag eingelangt am 30.05.2022 wurde von Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH um Erteilung der Baubewilligung für einen Umbau und Zusammenlegung von Top 13 und 14 sowie eine Änderung der Fensteranzahl und Größe im Anwesen Barthweg 5 angesucht.

BAUBESCHREIBUNG

Auf der Liegenschaft Barthweg 5 (Gp. 1336/1 KG Arzl) wurde mit Bescheid MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020 der Abbruch eines Bestandsgebäudes sowie die Errichtung einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten samt Tiefgarage bewilligt. Mit Bescheid MagIbk/5267/BW-BV-BA/2 vom 02.12.2021 wurden diverse Änderungen bewilligt.

Nunmehr sollen anhand der neu eingereichten Planunterlagen eine Wohnungszusammenlegung im 3. Obergeschoss, Änderungen der Fensterelemente, der Balkonkonstruktion und der Ausführung der Laubengänge erfolgen.

Die im 3. Obergeschoss bewilligten Wohneinheiten Top 13 und Top 14 werden zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Die geplanten zwei 3-Zimmerwohnungen werden zu einer großen 5-Zimmerwohnung zusammengelegt. Insgesamt sollen somit wieder 12 Wohnungen in dem Gebäude entstehen. (in der Nummerierung fehlt die Top 12)
Die Einteilung des 3. Obergeschosses wird durch Abbruch und Neuerrichtung von Zwischenwänden geändert. Es entstehen ein großzügiger Wohn & Essraum, vier Zimmer, wobei ein Zimmer mit einem integrierten Schrankraum, einem Bad und einer Sauna ausgestattet ist, ein Bad, zwei WCs, ein Abstellraum und ein Flur. Fenster und Türöffnungen Richtung Süden, Norden und Osten werden geändert bzw. dem neuen Grundriss angepasst. Zum Laubengang wird die ehemalige Wohnungseingangstüre verschlossen, zwei raumhohe Fenster im Bereich des nordöstlichen Zimmers ergänzt, ein Badfenster verkleinert und ein neues Fenster im Wohnen & Essen Raum eingeplant. Zur Dachterrasse Richtung Süden wird die Fensterfront verschoben und gegen eine Schiebtür getauscht. Richtung Norden wird das westliche Fenster verkleinert.

Der Laubengang im 3. Obergeschoss wird ab der Wohnungseingangstüre bis zum Treppenlauf im Form einer Rampe mit 2% Neigung ausgeführt. Aufgrund der geänderten Höhenlage wird der Treppenlauf und das darüber liegende Schutzdach angepasst.
Die Geländerbrüstung des Laubengangs im 3. Obergeschoss im Bereich des Fensters (Wohnen & Essen) wird vollflächig ausgeführt.
Ebenso erfolgt die Ausführung eines vollflächigen Geländers im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss jeweils im Bereich des Laubengangs zum Treppenauge.

Die Ausführung der westseitigen Balkone wird durch Zugstäbe ergänzt. Aus konstruktiven Gründen ist eine Abspannung auf Teilen der westseitigen Balkone notwendig.

Technische Ausbildung:
Die technische Ausbildung bleibt im Wesentlichen unverändert zu den vorhandenen Bewilligungen. Die Abspannungen der Balkone erfolgt mit Zugstäben auf die darüber liegende Deckenebene.

Situierung, Abstände und Wandhöhen:
Die äußeren Abmessungen des Gebäudes werden durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht verändert.

Brandschutz:
Die brandschutztechnischen Erfordernisse bleiben durch das gegenständliche Bauvorhaben unverändert.

Stellplätze und Fahrradabstellflächen

- Stellplätze
  Für das Bauvorhaben sind gemäß der Innsbrucker Stellplatzrichtlinie im Hauptsiedlungsgebiet 12 Stellplätze erforderlich. 21 Stellplätze sind in der Garage vorgesehen und anrechenbar.
  Durch die Wohnungszusammenlegung verringert sich der Stellplatzbedarf.
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
  Die bewilligten Fahrradabstellflächen bleiben unverändert. Durch die Wohnungszusammenlegung verringert sich der Platzbedarf.

Für das vorliegende Bauvorhaben werden die geprüften Anforderungen im Sinne des §8 und §11 TBO in der derzeit gültigen Fassung eingehalten.

Baumasse:
Durch das Bauvorhaben entsteht keine neue Baumasse.

SPRUCH

Der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Innsbruck als zuständige Baubehörde gemäß § 63 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022, LGBl. Nr. 44/2022, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

Gemäß § 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022, LGBl. Nr. 44/2022, wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgender Auflage erteilt:

Bau- und Feuerpolizei:

1. Die Auflagen der Vorbescheide bleiben weiterhin gültig.

2. Der Laubengang für den Fluchtweg aus den 3. Obergeschoss ist entsprechend der OIB Richtlinie 2 Punkt 5.3.6 auszuführen.

3. Die Ausführung der Balkonplatten hat entsprechend der OIB Richtlinie 2 Tabelle 1b für die Gebäudeklasse 4 zu erfolgen. Eine Ausführung in R30 oder A2 ist erforderlich.

KOSTEN

Für diese Bewilligung wird gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht, Zif. 10) Bewilligung des Umbaus von Gebäuden (§ 21 Abs. 1 lit. a) eine Verwaltungsabgabe von € 35,-- vorgeschrieben.

HINWEIS

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens und der Beilagen gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 156,80 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf **€ 191,80** und ist auf die in der Fußzeile auf Seite 1 dieses Bescheides angeführte Bankverbindung unter Angabe der Zahlungsreferenz (siehe gesonderte Lastschriftanzeige, die in den nächsten Tagen zugestellt wird) zu entrichten.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erheben.

Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides hieramts einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Darüber hinaus hat die Beschwerde ein Begehren zu enthalten und die Gründe darzulegen, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Sie können die Beschwerde entweder persönlich, per Post, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung (per E-Mail an post@innsbruck.gv.at oder mittels des unter www.innsbruck.gv.at bereit gestellten Online Formulars) einbringen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass Sie die mit der gewählten Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) tragen.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den

INNS' BRUCK

Retouren an MAIII – Bau-, Wasser-, Gewerbe- u. Straßenrecht

An die
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck
(FN 437070a)

Bürgermeister der Stadt Innsbruck
Bezirksverwaltungsbehörde – MA III
Wasser- und Anlagenrecht
Sachbearbeiterin Stefanie Fritz
Telefon +43 512 5360 5101
Email post.wasserrecht@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 20.09.2023

Zl. MagIbk/5267/BWA-WR-NW/2/1
Barthweg 5
Gp. 1336/1, KG Arzl
Niederschlagswasserbeseitigung
wasserrechtliche Überprüfung

BESCHEID

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Innsbruck vom 12.12.2016, Zl. MagIbk/5267/BWA-WR-NW/1, wurde der Wohnsinn Bauträger GmbH die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer Niederschlagswasserbeseitigungsanlage im Anwesen Barthweg 5 (Gp. 1336/1, KG Arzl) erteilt. Die Fertigstellungsfrist wurde zuletzt mit 31.07.2023 festgesetzt.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 wurde die Fertigstellung der mit oben genannten Bescheid bewilligten Anlage der Wasserrechtsbehörde angezeigt. Gemäß der Fertigstellungsanzeige wurden folgende Änderungen gegenüber der ursprünglichen Bewilligung ausgeführt:

- Anstatt des Filters Enregis Vivo channel wurde der Filter Mall, viaclean plus, eingebaut.

SPRUCH

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Innsbruck entscheidet als gemäß § 98 Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959, BGBl. Nr. 215/1959 i.d.g.F., zuständige Bezirksverwaltungsbehörde wie folgt:

I. Nachträgliche Genehmigung:
Die festgestellten geringfügigen Abweichungen an der Anlage werden gemäß § 121 Abs 1 WRG 1959 nachträglich genehmigt.

II. Überprüfung der Ausführung der Anlage:
Es wird festgestellt, dass die mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Innsbruck vom 12.12.2016, Zl. MagIbk/5267/BWA-WR-NW/1, bewilligte Anlage darüber

hinaus plan- und bescheidgemäß errichtet wurde. Die gesamte Anlage wird daher gemäß § 121 WRG 1959 für überprüft erklärt.

III. Auflagen und Nebenbestimmungen:
Die Auflagen gemäß Spruchpunkt I./1, 2, 5, 6 sowie 8-10 des Bewilligungsbescheides vom 12.12.2016 sind erfüllt. Die Auflagen gemäß Spruchpunkt I./3, 4, 7, 11 und 12 des vorgenannten Bescheides bleiben als Dauerauflagen aufrecht.

Folgende Auflage wird ergänzend vorgeschrieben und bleibt ebenso als Dauerauflage aufrecht:

13. Mit dem Wiederverleihungsansuchen ist der Nachweis durch eine akkreditierte Prüfanstalt zu erbringen, dass die Werte gemäß Tabelle 6 und/oder 7 (Ablauf- und/oder Materialprobe) des ÖWAV Regelblattes 45 eingehalten werden. Die Untersuchung hat entsprechend den Vorgaben des Regelblattes 45 zu erfolgen.

KOSTEN

Für die Vergebührung der Einreichunterlagen gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957 i.d.g.F. sind € 29,90 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf **€ 29,90** und ist auf die in der Fußzeile auf Seite 1 dieses Bescheides angeführte Bankverbindung unter Angabe der Zahlungsreferenz **(siehe gesonderte Lastschriftanzeige, die in den nächsten Tagen zugestellt wird)** zu entrichten.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erheben.

Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides hieramts einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Darüber hinaus hat die Beschwerde ein Begehren zu enthalten und die Gründe darzulegen, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Sie können die Beschwerde entweder persönlich, per Post, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung (per E-Mail an post@innsbruck.gv.at. oder mittels des unter www.innsbruck.gv.at bereit gestellten Online Formulars) einbringen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass Sie die mit der gewählten Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) tragen.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung.

Hinweis zur Gebührenpflicht:
Eine allfällige Beschwerde ist mit € 30,-- zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT 83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten.
Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung" ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.
Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.
Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:
Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

BEGRÜNDUNG

Rechtliche Grundlagen:

§ 121 Abs 1 WRG 1959 - Überprüfung der Ausführung von Wasseranlagen
Die Ausführung einer nach den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes oder unter Mitanwendung dieses Bundesgesetzes bewilligungspflichtigen Wasseranlage ist unverzüglich der für die Erteilung der Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese hat sich in einem auf Kosten des Unternehmers durchzuführenden Verfahren von der Übereinstimmung der Anlage mit der erteilten Bewilligung, bei Trieb- und Stauwerken insbesondere auch von der richtigen und zweckmäßigen Setzung der Staumaße, zu überzeugen, die Messungsergebnisse schriftlich festzuhalten, das Ergebnis dieser Überprüfung durch Bescheid auszusprechen und die Beseitigung etwa wahrgenommener Mängel und Abweichungen zu veranlassen. Geringfügige Abweichungen, die öffentlichen Interessen oder fremden Rechten nicht nachteilig sind oder denen der Betroffene zustimmt, können im Überprüfungsbescheid nachträglich genehmigt werden. Wird bei einer Fristüberschreitung die Bewilligung nicht ausdrücklich für erloschen erklärt, so gilt die Anlage als fristgemäß ausgeführt (§ 112 Abs. 1).

Die Behörde hat erwogen:
Bei der Überprüfung durch die Amtssachverständige für Kulturbautechnik wurde festgestellt, dass die geringfügigen Abweichungen nachträglich genehmigt werden können und die Anlage ansonsten bescheid- und plangemäß ausgeführt wurde und somit aus wasserwirtschaftlicher Sicht für überprüft erklärt werden kann. Die diesbezügliche Stellungnahme vom 22.08.2023 lautet auszugsweise wie folgt:

Retouren an MA III - Bau- und Feuerpolizei

An
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Bau- und Feuerpolizei
Sachbearbeiterin DI Schaffenrath
Telefon +43 512 5360 4154
Email post.baupolizei@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 16.10.2023

MagIbk/5267/BW-BU-MB/1/1
Barthweg 5 Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage, Mauererrichtung + diverse Änderungen
Benützungsbewilligung und Bewilligung baulicher Änderungen

BESCHEID

Mit dem Ansuchen um Benützungsbewilligung wurde um Bewilligung folgender Änderungen angesucht:

- Die Raumheizung und Warmwasserbereitung wurde auf ein bivalentes Wärmepumpensystem Aussenluft-Wasser umgestellt.
- In der Wohnung TOP1 im Erdgeschoss wurden Leichtbauwände verschoben und der Wohnungsgrundriss geändert
- Im Bereich der Treppe vom UG zum EG wurde eine vollflächige Brüstung im Bereich des Gartens TOP1 mit einer Höhe von 1,5m ergänzt.
- Die Kellerabteile L12 und L13 wurden zusammengelegt.
  (Planunterlagen mit Einreichdatum vom 27.09.2023)

Die am 16.08.2023 und 05.10.2023 vorgenommene Baurevision und die vorgelegten Unterlagen bzw. Bestätigungen haben ergeben, dass gegen die beantragte Benützungsbewilligung unter Einhaltung nachfolgender Auflage kein Einwand besteht.

Spruch

Der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Innsbruck als Baubehörde gemäß § 63 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022, LGBl. Nr. 44/2022, i. d. g. F., entscheidet wie folgt:

I.
Gemäß § 45 Tiroler Bauordnung 2022 wird die beantragte Benützungsbewilligung für die mit Bescheid Zl. MagIbk/5267/BW-BV-BA/1/14 vom 24.01.2020, Bescheid Zl. MagIbk/5267/BW-BV-BA/2/4 vom 17.12.2021, Bescheid Zl. MagIbk/5267/BW-BV-BA/3/2 vom 10.10.2022 und den Bauanzeigen MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/1/1 vom 27.06.2023, MagIbk/5267/BW-BV-BAWZ/2/1 vom 27.06.2023 genehmigten Baulichkeiten im Anwesen Barthweg 5 unter nachfolgender Auflage erteilt.

1. Die Wohnung im 3. Obergeschoss (TOP 12) ist vor der Benützung noch entsprechend der OIB Richtlinie 3, Stand 2019 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz" bzw. dem 4. Abschnitt der Technischen Bauvorschriften 2016 „Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz" mit Sanitäreinrichtungen auszustatten und der Innenausbau ist (Böden, Zargen, Innentüren, Dachterrassenbelag) entsprechend fertig zu stellen.

Die Umsetzung des oben angeführten Auflagenpunktes hat **spätestens bis zum Benützen der Wohneinheit im 3. Obergeschoss** zu erfolgen.

II.

Gemäß § 45 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 2022 wird die Bewilligung der oben beschriebenen Abweichungen nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne (Planunterlagen mit Einreichdatum vom 27.09.2023) und Projektunterlagen erteilt.

Kostenspruch

Für diese Bewilligung werden gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht, eine Verwaltungsabgabe von € 550,00 (6253,44 m³ à € 0,25 - mindestens € 35,– maximal € 550,--) vorgeschrieben.

Hinweis:

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens und der Beilagen gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 80,60 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf € 630,60 und ist binnen einer Frist von 2 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides gemäß der beiliegenden Lastschriftanzeige oder auf sonstige geeignete Weise zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erheben.

Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides hieramts einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Darüber hinaus hat die Beschwerde ein Begehren zu enthalten und die Gründe darzulegen, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Sie können die Beschwerde entweder persönlich, per Post, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung (per E-Mail an post@innsbruck.gv.at. oder mittels des unter www.innsbruck.gv.at bereit gestellten Online Formulars) einbringen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass Sie die mit der gewählten Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) tragen.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung.

Hinweis zur Gebührenpflicht:
Eine allfällige Beschwerde ist mit € 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT 83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten.
Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung" ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.
Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.
Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:
Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Begründung

Folgende Gebäude dürfen gemäß § 45 Abs. 1 TBO 2022 in den Fällen des § 28 Abs. 1 lit. a und b erst aufgrund einer Benützungsbewilligung benützt werden:

a) Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen,
b) betrieblich genutzte Gebäude, für die eine gewerbliche Betriebsanlagengenehmigung nicht erforderlich ist, es sei denn, dass deren Errichtung im gemischten Wohngebiet zulässig ist und
c) Wohnanlagen.

Dies gilt auch für Gebäudeteile, die einer entsprechenden Verwendung zugeführt werden. Einer Benützungsbewilligung bedürfen solche Gebäude oder Gebäudeteile auch dann, wenn die Baubewilligung für sie aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften erteilt wurde.

Der Eigentümer des Gebäudes hat gemäß § 45 Abs. 2 TBO 2022 gleichzeitig mit der Anzeige über die Bauvollendung bei der Behörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen. Die Benützungsbewilligung kann auch hinsichtlich in sich abgeschlossener Teile eines Gebäudes beantragt werden (Teilbenützungsbewilligung).

Die Behörde hat gemäß § 45 Abs. 3 TBO die Benützungsbewilligung innerhalb von drei Monaten nach dem Einlangen des Ansuchens zu erteilen, wenn das betreffende Gebäude entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wurde und die Voraussetzungen nach § 44 Abs. 2 erfüllt sind. Bei Wohnanlagen muss zudem ein dem § 12 Abs. 1 und gegebenenfalls auch einer Verordnung nach § 27 Abs. 2 entsprechender Kinderspielplatz, sofern nicht eine Befreiung nach § 12 Abs. 2 erteilt wurde, vorhanden sein. Liegen nur unwesentliche Baumängel vor oder sind zur Vollendung des Gebäudes nur noch geringfügige Bauarbeiten erforderlich, so kann die Benützungsbewilligung mit entsprechenden Auflagen oder unter entsprechenden Bedingungen erteilt werden. Eine Teilbenützungsbewilligung ist erforderlichenfalls mit Auflagen oder unter Bedingungen im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz zu erteilen.

Wurde das betreffende Gebäude abweichend von der Baubewilligung ausgeführt und stellt diese Abweichung eine Änderung des Gebäudes dar, zu deren selbstständigen Vornahme eine Baubewilligung nicht erforderlich wäre, so kann diese Änderung gemäß § 45 Abs. 4 TBO 2022 gleichzeitig mit der Erteilung der Benützungsbewilligung bewilligt werden.

Die Behörde hat erwogen wie folgt:

Die am 16.08.2023 und 05.10.2023 vorgenommene Baurevision und die vorgelegten Unterlagen bzw. Bestätigungen haben ergeben, dass gegen die beantragte Benützungsbewilligung unter Einhaltung einer Auflage kein Einwand besteht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

Hinweis:

Die bauliche Anlage darf nur zu dem Zweck benützt werden, der dem in der Baubewilligung genehmigten Verwendungszweck entspricht.

Weitere Ausfertigungen ergehen an:
1. die Baupolizei, hier, zur Kenntnis und Überwachung
2. MA III Budgetabwicklung, hier,
   € 550,00 Kontierung 920000-856600 - 2060-8566 - 01 163 00001 und
   € 80,60 Kontierung 999900-363715 - 2060-3637 - 01 163 00001,
3. die MA IV, Amt für Gemeindeabgaben, Referat-Vorschreibung, hier
4. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, Innrain 32, 6020 Innsbruck
5. das Vermessungsamt Innsbruck, Bürgerstraße 34, 6020 Innsbruck

Beilage:
genehmigte Planunterlagen

Für den Stadtmagistrat:

Dipl.Ing. Daniel Schaffenrath
Referent (elektronisch unterfertigt)

DIENSTBARKEITSVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

1. Frau Eva Obenfeldner, geb 17.05.1953, 6020 Innsbruck, Barthweg 6, als Dienstbarkeitsgeber = DG, einerseits, sowie

2. Firma Junges Wohnen Bauträger GmbH, FN 437070a, 6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 43, als Dienstbarkeitsnehmer = DN, andererseits,

wie folgt:

I.

DG ist Alleineigentümerin an der Liegenschaft in EZ 1042, KG 81103 Arzl, und stellt sich der Grundbuchsstand wie folgt dar:

```
KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl                                  EINLAGEZAHL  1042
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*******************************************************************************
Letzte TZ 13930/2011
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1325       GST-Fläche              631
             Bauf.(10)                96
             Gärten(10)              321
             Sonst(10)               159
             Sonst(30)                55  Barthweg 6
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)
************************************ A2 ************************************
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Eva Obenfeldner
     GEB: 1953-05-17 ADR: Erzherzog-Eugen-Str. 56   6020
      c 13930/2011 Übergabsvertrag 2011-12-05 Eigentumsrecht
      d 13930/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
************************************ C ************************************
   2  a 13930/2011
         WOHNUNGSRECHT für Obenfeldner Maria Anna (1924-08-27)
   3  a 13930/2011
         BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
         Obenfeldner Maria Anna (1924-08-27)
********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch                                          22.01.2018 09:56:43
```

Zu C-LNr 3a haftet das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Obenfeldner Maria Anna, geb 27.08.1924, aus.

DN ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 817, KG 81103 Arzl, und stellt sich der Grundbuchsstand wie folgt dar:

```
KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl                                  EINLAGEZAHL   817
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*******************************************************************************
Letzte TZ 11370/2017
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1336/1     GST-Fläche        *    1416
             Bauf.(10)               150
             Gärten(10)             1266  Barthweg 5
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
   2  a gelöscht
********************************** B *************************************
   4 ANTEIL: 1/1
     Junges Wohnen Bauträger GmbH (FN 437070a)
     ADR: Andreas-Hofer-Str. 43, Innsbruck   6020
      a 11370/2017 IM RANG 3533/2017 Kaufvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht
********************************** C *************************************
   6  a 11370/2017 Pfandurkunde 2017-10-19
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.020.000,--
          für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
      b 11370/2017 Kautionsband
******************************** HINWEIS *********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch                                              22.01.2018 09:57:03
```

II.

Zur Erlangung einer leichteren Nutzung GSt-Nr 1336/1 in EZ 817, KG 81103 Arzl, räumt Frau Eva Obenfeldner, geb 17.05.1953, jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger als grundbücherliche Alleineigentümerin GSt-Nr 1325 in EZ 1042, KG 81103 Arzl, der Firma Junges Wohnen Bauträger GmbH, FN 437070a, als grundbücherliche Alleineigentümerin GSt-Nr 1336/1 in EZ 817, KG 81103 Arzl, folgende unbeschränkte, unentgeltlich, ganzjährig ausübbar und als Grunddienstbarkeit sicherzustellende Rechte ein:

a) des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art;
b) der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, insbesondere eines Kanals,

jeweils auf GSt-Nr 1325, und zwar auf dem gesamten in der Natur bereits ob GSt-Nr 1325 bestehenden Zufahrtsweg im nördlichen Bereich dieses GSt

gem farblicher Darstellung der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Beilage ./1 ein.

Die Firma Junges Wohnen Bauträger GmbH, FN 437070a, nimmt diese Rechtseinräumung an.

III.

Die Ausübung der Dienstbarkeiten durch DG und die ihr zuzurechnenden Personen erfolgt auf eigene Gefahr. DG trifft keine Räum- und Streupflicht sowie Verpflichtung gem § 1319a ABGB und § 93 StVO gegenüber DN und diesen zuzurechnenden Dritten, welche den Dienstbarkeitsweg benutzen.

IV.

Die Vertragsteile verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolge im Eigentum des dienenden und des berechtigten GSt zu überbinden.

V.

DN treten mit Vertragsunterfertigung in den tatsächlichen Besitz und Genuss dieser Grunddienstbarkeit und haben von diesem Zeitpunkt an auch Gefahr und Zufall sowie sämtliche damit verbundenen öffentlichen und privaten Lasten zu tragen und zu übernehmen.

VI.

Frau Obenfeldner Maria Anna, geb 27.08.1924, als Belastungs- und Veräußerungsverbotsberechtigte zu C-LNr 3a in EZ 1042, KG 81103 Arzl, stimmt der Einräumung dieser Dienstbarkeitsrechte gem Pkt II unter Aufrechterhaltung ihres Belastungs- und Veräußerungsverbotes ausdrücklich zu.

Finanzamt für Gebühren
und Verkehrssteuern
Innsbruck
Eing:. 12.11.1971
BRP 25691

Dienstbarkeitsvertrag

7673/71

abgeschlossen zwischen:

Herrn Franz Andreas Wentzl-Sternbach, Industriekaufmann, 1040 W i e n , Johann Straußgasse Nr. 30, einerseits und Frau Emma R i g g e r geb. Stern, Hausfrau, 6020 Innsbruck, Arzlerstraße Nr. 102, andererseits

wie folgt:

1.)

Herr Franz Andreas Wentzl-Sternbach ist auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 28.1.1958 Eigentümer der Liegenschaft in EZ1. 863 II KG. Arzl, bestehend aus der alleinigen Gp. 1335.

Frau Emma Rigger geb. Stern ist auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 16.7.1946 Eigentümerin der Liegenschaft in EZ1. 817 II KG. Arzl, bestehend aus der Bp. 368 und Gp. 1336/1.

2.)

Herr Franz Andreas Wentzl-Sternbach als Eigentümer der Gp. 1335 in EZ1. 863 II KG. Arzl räumt hiemit der Frau Emma Rigger geb. Stern als Eigentümerin der Bp. 368 und Gp. 1336/1 in EZ1. 817 II KG. Arzl auf Gp. 1335 in EZ1. 863 II KG. Arzl, und zwar auf einem vier Meter breiten Streifen entlang der Westgrenze dieser Parzelle die Dienstbarkeit des unbeschränkten Geh- und Fahrweges ein.

Der servitutsgegenständliche Grundstreifen der Gp. 1335 wird auch vom Eigentümer derselben benützt. Der jeweilige Eigentümer der Gp. 1335 bzw. seine Rechtsnachfolger haben an den Arbeiten und Kosten der Instandhaltung des Servi-

tutsweges nichts beizutragen. Diese obliegen den Servituts-berechtigten.

Für alle Schäden und Unfaälle, die sich auf Grund des Zustandes des Servitutsweges oder durch Unzukömmlichkeiten an demselben ereignen, kann der Eigentümer des dienenden Gutes nicht haftbar gemacht werden. Hiefür hat der Eigentümer des herrschenden Gutes solidarisch mit allen übrigen zur Ausübung dieser Servitut Berechtigten aufzukommen.

Bei der Anlage und Benützung des Servitutsweges ist alles zu unterlassen, was eine Beeinträchtigung der restlichen Gp. 1335 oder ihrer Benützung und Bewirtschaftung mit sich bringen würde.

Die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger im Eigentume des dienenden bzw. herrschenden Gutes oder Teilen derselben solidarisch über.

3.)

Als Gegenleistung für diese Servitutseinräumung vereinbaren die Vertragsteile einen Betrag von S 5.000,--, den die Servitutsannehmerin gleichzeitig mit ihrer Vertragsfertigung zu erlegen hat.

4.)

S 15,-- Stpl. Mit der Errichtung, Durchführung und Verbücherung dieses Vertrages wird seitens des Herrn Franz Andreas Wentzl-Sternbach Herr Dr. Guido Liphart, Rechtsanwalt in Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 51 - 53, beauftragt und bevollmächtigt.

Die Kosten der Errichtung, Durchführung und Verbücherung dieses Vertrages, sowie alle hiebei zur Vorschreibung gelangenden Gebühren und Abgaben trägt die Servitutsberechtigte.

5.)

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrage vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Innsbruck.

Die Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen angeblicher Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

6.)

Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages über auch nur einseitiges Ansuchen eines der Vertragsteile nachstehende Grundbuchseintragungen durchgeführt werden:

In EZl. 863 II KG. Arzl:

Die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges gemäß Vertragspunkt 2.) auf Gp. 1335 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Bp. 368 und Gp. 1336/1 in EZl. 817 II KG. Arzl und die Ersichtlichmachung des bezüglichen Rechtes in letzterer Einlagezahl.

Innsbruck, am 11 . November 1971

Emma Rigger geb. Stern eh.

In Vollmacht für Franz Andreas Wentzl-Sternbach:

Dr. Bernhard Liphart eh.

Beurk.Reg.Zl. 3469/1971

Ich beurkunde die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Bernhard L i p h a r t , Rechtsanwalt, Insbruck, Sternbachplatz 1. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Innsbruck, am elften November neunzehnhunderteinundsiebzig (11.11.1971). - - - - - - - - - - - - - - - - - - L.S.

S 15,-- Stpl.

Dr. Gottfried Murschetz eh.
öff. Notar

DIENSTBARKEITSVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

1. Frau Dr. Elisabeth Weinek, geb 01.05.1959, 5026 Salzburg, Uferstraße 6,
   Herrn Ing. Walter Wainig, geb 22.02.1963, 6020 Innsbruck, Adamgasse 11,
   Herrn Mag. Wolfgang Wainig, geb 27.03.1966, 1140 Wien, Penzinger Straße 35, und
   Herrn DI Clemens Wainig, geb 11.03.1971, 6020 Innsbruck, Schneeburggasse 1, als Dienstbarkeitsgeber = DG, einerseits, sowie

2. Firma Junges Wohnen Bauträger GmbH, FN 437070a, 6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 43, als Dienstbarkeitsnehmer = DN, andererseits,

wie folgt:

I.

DG sind wie folgt Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 1307, KG 81103 Arzl, und stellt sich der Grundbuchsstand wie folgt dar:

```
KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl                                  EINLAGEZAHL  1307
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*******************************************************************************
Letzte TZ 10531/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1327/1     GST-Fläche              407
             Bauf.(10)               122
             Gärten(10)              169
             Sonst(10)               116  Barthweg 8
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************ A2 ************************************
   1  a 1415/1974 Grunddienstbarkeit des Weges und der Leitung in EZ 863 654
         für Gst 1327/1
   2  a 5637/1962 Recht der Wasserleitung und Abwasserleitung auf
         Gst 1315/2 in EZ 1603
         Gst 1316/4 in EZ 1604
         Gst 1316/3 in EZ 1351
         für Gst 1327/1
************************************ B ************************************
   2 ANTEIL: 1/4
     Dr. Elisabeth Weinek
     GEB: 1959-05-01 ADR: Uferstraße 8, Salzburg   5026
      a 10531/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-16 Eigentumsrecht
      b 10531/2016 Vorkaufsrecht
      c 10531/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
   3 ANTEIL: 1/4
```

LEERSEITE

```
    Ing. Walter Wainig
    GEB: 1963-02-22 ADR: Adamgasse 11, Innsbruck   6020
     a 10531/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-16 Eigentumsrecht
     b 10531/2016 Vorkaufsrecht
     c 10531/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  4 ANTEIL: 1/4
    Mag. Wolfgang Wainig
    GEB: 1966-03-27 ADR: Fenzinger Straße 35, Wien   1140
     a 10531/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-16 Eigentumsrecht
     b 10531/2016 Vorkaufsrecht
     c 10531/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  5 ANTEIL: 1/4
    Dipl. Ing. Clemens Wainig
    GEB: 1971-03-11 ADR: Schneeburggasse 1, Innsbruck   6020
     a 10531/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-16 Eigentumsrecht
     b 10531/2016 Vorkaufsrecht
     c 10531/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
  1  a 1415/1974
        DIENSTBARKEIT des Weges und der Leitungsverlegung auf Gst
        1327/1 für Gst 1334 in EZ 863 Gst 1335 1333/2 in EZ 654
     b 8239/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
        aus EZ 424
  2  a 4836/1978
        DIENSTBARKEIT des Weges und der Erhaltung von
        Versorgungsleitungen auf Gst 1327/1 gem Pkt 2 a b
        Dienstbarkeitsvertrag 1977-07-01 für Gst 1333/1 1333/3 in
        EZ 1106
  3    auf Anteil B-LNR 2
     a 10531/2016
        VORKAUFSRECHT für
        Ing. Walter Wainig geb 1963-02-22
        Mag. Wolfgang Wainig geb 1966-03-27
        Dipl. Ing. Clemens Wainig geb 1971-03-11
  4    auf Anteil B-LNR 3
     a 10531/2016
        VORKAUFSRECHT für
        Dr. Elisabeth Weinek geb 1959-05-01
        Mag. Wolfgang Wainig geb 1966-03-27
        Dipl. Ing. Clemens Wainig geb 1971-03-11
  5    auf Anteil B-LNR 4
     a 10531/2016
        VORKAUFSRECHT für
        Dr. Elisabeth Weinek geb 1959-05-01
        Ing. Walter Wainig geb 1963-02-22
        Dipl. Ing. Clemens Wainig geb 1971-03-11
  6    auf Anteil B-LNR 5
     a 10531/2016
        VORKAUFSRECHT für
        Dr. Elisabeth Weinek geb 1959-05-01
        Ing. Walter Wainig geb 1963-02-22
        Mag. Wolfgang Wainig geb 1966-03-27
  7  a 10531/2016
        FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt XI Schenkungsvertrag 2015-12-16
        für Hannelore Wainig geb 1938-10-26
  8  a 10531/2016
        BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
        Hannelore Wainig geb 1938-10-26
********** HINWEIS **********
        Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
**********
Grundbuch                                          22.01.2018 09:57:33
```

Zu C-LNr 8 haftet das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Hannelore Wainig, geb 26.10.1938, aus.

LEERSEITE

DN ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 817, KG 81103 Arzl, und stellt sich der Grundbuchsstand wie folgt dar:

```
KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl                                  EINLAGEZAHL   817
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*******************************************************************************
Letzte TZ 11370/2017
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1336/1     GST-Fläche        *    1416
             Bauf.(10)              150
             Gärten(10)            1266  Barthweg 5
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   2  a gelöscht
************************************ B *************************************
   4 ANTEIL: 1/1
     Junges Wohnen Bauträger GmbH (FN 437070a)
     ADR: Andreas-Hofer-Str. 43, Innsbruck   6020
      a 11370/2017 IM RANG 3533/2017 Kaufvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht
************************************ C *************************************
   6  a 11370/2017 Pfandurkunde 2017-10-19
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.020.000,--
         für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
      b 11370/2017 Kautionsband
********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch                                              22.01.2018 09:57:03
```

II.

Zur Erlangung einer leichteren Nutzung GSt-Nr 1336/1 in EZ 817, KG 81103 Arzl, räumen Frau Dr. Elisabeth Weinek, geb 01.05.1959, Herr Ing. Walter Wainig, geb 22.02.1963, Herr Mag. Wolfgang Wainig, geb 27.03.1966, und Herr DI Clemens Wainig, geb 11.03.1971, jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger als grundbücherliche Eigentümerin GSt-Nr 1327/1 in EZ 1307, KG 81103 Arzl, der Firma Junges Wohnen Bauträger GmbH, FN 437070a, als grundbücherliche Alleineigentümerin GSt-Nr 1336/1 in EZ 817, KG 81103 Arzl, folgende unbeschränkte, unentgeltlich, ganzjährig ausübbar und als Grunddienstbarkeit sicherzustellende Rechte ein:

a) des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art;
b) der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, insbesondere eines Kanals,

LEERSEITE

jeweils auf GSt-Nr 1327/1, und zwar auf dem gesamten in der Natur bereits ob GSt-Nr 1327/1 bestehenden Zufahrtsweg im nördlichen Bereich dieses GSt gem farblicher Darstellung der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Beilage ./1 ein.

Die Firma Junges Wohnen Bauträger GmbH, FN 437070a, nimmt diese Rechtseinräumung an.

III.

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeitsrechte gem Pkt II vereinbaren die Vertragsteile ein einmaliges Entgelt von

€ 100.000,00
(in Worten: EURO einhunderttausend)

Dieser Betrag ist auf DG entsprechend ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen. Die Bezahlung erfolgt Zug um Zug gegen Unterfertigung dieses Vertrages direkt zwischen DN und DG. Eine treuhändische Beauftragung eines Vertragserrichters unterbleibt.

IV.

Die Ausübung der Dienstbarkeiten durch DG und die ihnen zuzurechnenden Personen erfolgt auf eigene Gefahr. DG trifft keine Räum- und Streupflicht sowie Verpflichtung gem § 1319a ABGB und § 93 StVO gegenüber DN und diesen zuzurechnenden Dritten, welche den Dienstbarkeitsweg benutzen.

V.

Die Vertragsteile verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolge im Eigentum des dienenden und des berechtigten GSt zu überbinden.

VI.

DN treten mit Vertragsunterfertigung in den tatsächlichen Besitz und Genuss dieser Grunddienstbarkeit und haben von diesem Zeitpunkt an auch Gefahr

LEERSEITE

und Zufall sowie sämtliche damit verbundenen öffentlichen und privaten Lasten zu tragen und zu übernehmen.

VII.

Frau Hannelore Wainig, geb 26.10.1938, als Belastungs- und Veräußerungsverbotsberechtigte zu C-LNr 8 in EZ 1307, KG 81103 Arzl, stimmt der Einräumung dieser Dienstbarkeitsrechte gem Pkt II unter Aufrechterhaltung ihres Belastungs- und Veräußerungsverbotes ausdrücklich zu.

VIII.

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen RA Dr. Josef Kantner, geb 26.11.1967, mit der Ergänzung und Abänderung dieses Dienstbarkeitsvertrages, insbesondere soweit dies zu dessen grundbücherlichen Durchführung notwendig ist.

IX.

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrücklich und unwiderrufliche Einwilligung, dass – auch über Ansuchen nur eines der Vertragsteile – auf der der Dr. Elisabeth Weinek, geb 01.05.1959, dem Ing. Walter Wainig, geb 22.02.1963, dem Mag. Wolfgang Wainig, geb 27.03.1966, und dem DI Clemens Wainig, geb 11.03.1971, je zu 1/4 Miteigentumsanteilen gehörigen Liegenschaft in EZ 1307, KG 81103 Arzl, nachstehende Eintragung bewilligt werde:

Die Einverleibung der Dienstbarkeit

des Gehens und Fahrens gem Pkt II lit a) dieses Vertrages sowie
der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art gem Pkt II lit b) dieses Vertrages

jeweils auf GSt-Nr 1327/1 in EZ 1307, zugunsten des jeweiligen Eigentümers GSt-Nr 1336/1 in EZ 817, je KG 81103 Arzl, sowie die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit in EZ 817, KG 81103 Arzl.

Wien

Innsbruck

LEERSEITE

Dr. Elisabeth Weinek
Salzburg, 23.05.18

Dr. Elisabeth Weinek

Ing. Walter Wainig
2.5.2018, Quito

Mag. Wolfgang Wainig
Wien 16.5.18

Innsbruck, am 24. MAI 2018

DI Clemens Wainig
11.05.1977

Innsbruck, am 30. MAI 2018

Junges Wohnen Bauträger GmbH

Innsbruck, am 24. MAI 2018

Hannelore Wainig 26.10.38

Hannelore Wainig

ÖSTERREICHISCHES GENERALKONSULAT QUITO/EKUADOR
CONSULADO GENERAL DE AUSTRIA QUITO/ECUADOR

Zl.123-A/18

Beglaubigungsregister B-Post Nr.22/18

Gesehen zur Beglaubigung der oben/neben/um stehenden vor mir beigesetzten/als echt anerkannten Unterschrift des/der WAINIG WALTER, geboren am 22 - 02 - 1963 der/die mir persönlich und namentlich bekannt ist - dessen/deren Identität ich durch Reisepass U 2448487 festgestellt habe.
Konsulargebühren gemäß TP 4(1) KGG 1992 idgF im Gegenwert von €40 entrichtet.
Quito, 2,05,2018

Mag. Tobias Gorris
Vizekonsul a.h.

BG 811 TZ 5718/2018

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81103 Arzl EINLAGEZAHL 817
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 510/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 968/2025
Plombe 1024/2025
Plombe 1333/2025
Plombe 1583/2025
Plombe 1621/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1336/1		GST-Fläche	*	1416	
		Bauf.(10)		150	
		Gärten(10)		1266	Barthweg 5

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

3 a 7673/1971 Recht des Weges auf Gst 1335 in EZ 654 für Gst 1336/1
b 2063/2018 Berichtigung gem § 21 GUG
4 a 5718/2018 RECHT des Gehens und Fahrens für Gst 1336/1 auf Gst 1327/1 in EZ 1307
5 a 5718/2018 RECHT der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für Gst 1336/1 auf Gst 1327/1 in EZ 1307
6 a 5719/2018 RECHT des Gehens und Fahrens für Gst 1336/1 auf Gst 1325 in EZ 1042
7 a 5719/2018 RECHT der Errichtung, Verlegung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für Gst 1336/1 auf Gst 1325 in EZ 1042

********** B **********

36 ANTEIL: 7/1279
Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH (FN 437070a)
ADR: Maria-Theresien-Straße 18, Innsbruck 6020
a 11370/2017 IM RANG 3533/2017 Kaufvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht
b 1201/2024 Wohnungseigentum an TG 21
c 5705/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-07-05 für Dr. Josef Kantner als Treuhänder geb 1967-11-26

********** C **********

6 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36 39 bis 63
a 11370/2017 Pfandurkunde 2017-10-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.020.000,--
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)

b gelöscht
7 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36 39 bis 63
a 5646/2018 Pfandurkunde 2018-06-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.780.000,--
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
b gelöscht
21 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 6017/2024 Vergleich 2024-05-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.914,71
samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung
Antragskosten EUR 922,--
für Blasy GmbH, FN 333294p
(21 E 3275/24z)
22 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 6185/2024 Vergleich 2024-05-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 33.000,--
samt Z und K lt. Exekutionsbewilligung
Antragskosten EUR 1.793,80
für HUSSL GMBH, FN 046314i
(21 E 3354/24t)
29 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 9526/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 33.000,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss 2024-11-20 für HUSSL GMBH (FN 46314i)
(20 E 76/24a, 20 E 50/24b 20 E 73/24k)
30 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 9589/2024 Zahlungsbefehl 2024-09-05
PFANDRECHT vollstr EUR 49.062,45
12,58% Z aus EUR 49.062,45 ab 2023-09-16 bis 2023-12-31
13,08% Z aus EUR 49.062,45 ab 2024-01-01
Kosten EUR 3.940,64 samt 4% Z ab 2024-09-05
Antragskosten EUR 2.182,26 für
Estrichbau Tasser GmbH (FN 466740h) (21 E 5295/24h)
31 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 9960/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 10.000,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss 2024-11-19 für
RA Mag. Christianals Insolvenzverwalter der Sascha Bau
GmbH, 19 S 17/24h (20 E 73/24k, 20 E 50/24b)
32 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 10204/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 6.793,20 samt Zinsen und
Kosten gem Pkt I. 1, 2, 3 Beschluss 2024-11-28 für
Pallestrang Holz im Grünen GmbH, FN 46921b (20 E 79/24t)
Pfandrecht haftet zu C-LNR 22
33 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 10277/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 19.992,05 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss 2024-12-05 für INDUSTRIEBODEN GmbH.
(FN 050845y) (20 E 80/24i)
34 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 11141/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 60.000,-- samt Zinsen und Kosten lt
Exekutionsbewilligung für
Egger BauGmbH (FN 226753k)
(20 E 87/24v)
Pfandrecht unter C-LNR 22 eingetragen
37 auf Anteil B-LNR 13 18 25 bis 29 31 36
a 510/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 3.000,-- samt Antragskosten von EUR 388,65 für Mag. Bernd Fankhauser und Dr. Hans Fankhauser (20 E 5/25m)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

TG 11 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**13,92**
Nutzfläche			**13,92**

TG 12 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**14,92**
Nutzfläche			**14,92**

TG 13 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**14,00**
Nutzfläche			**14,00**

TG 15 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**14,00**
Nutzfläche			**14,00**

TG 16 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**13,73**
Nutzfläche			**13,73**

TG 17 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**13,41**
Nutzfläche			**13,41**

TG 18 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**13,42**
Nutzfläche			**13,42**

TG 19 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**13,42**
Nutzfläche			**13,42**

TG 20 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**13,42**
Nutzfläche			**13,42**

TG 21 - KFZ-Abstellplatz

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	UG		**14,28**
Nutzfläche			**14,28**

TG 17 - KFZ-Abstellplatz	13,41	**7 / 1.279**	14 / 2.558	0,547
TG 18 - KFZ-Abstellplatz	13,42	**7 / 1.279**	14 / 2.558	0,547
TG 19 - KFZ-Abstellplatz	13,42	**7 / 1.279**	14 / 2.558	0,547
TG 20 - KFZ-Abstellplatz	13,42	**7 / 1.279**	14 / 2.558	0,547
TG 21 - KFZ-Abstellplatz	14,28	**7 / 1.279**	14 / 2.558	0,547

Summe: 1.279 / 1.279 (2.558 / 2.558)

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Innsbruck, 20. Dezember 2023