



**Heinz-Peter Strele**

Allgemein beedeter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger, Fachgebiet 94 Immobilien  
(94.10, 94.15, 94.17 und 94.23)  
Mühler-Straße 19, 6600 Reutte

Telefon: +43(650)240 77 26 oder 05672/63089, eMail: h.strele@tirolimmo.at

## Bewertungsgutachten

### Exekutionssache BG Reutte 5 E 1/26h

Betreibende Partei: EigG 6632 Ehrwald, Bahnhofstraße 5  
Bahnhofstraße 5  
6632 Ehrwald

vertreten durch: pgf Prader Gottardis Fischer  
Rechtsanwälte GmbH  
Dr. Glatz Straße 1  
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei: HKT Invest GmbH  
Maria-Theresien-Straße 34  
6020 Innsbruck

wegen: EUR 62.514,28  
Zwangsversteigerung von  
Liegenschaften und Fahrnisexekution

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Auftrag

- 1.1. Beschreibung
- 1.2. Zweck
- 1.3. Bewertungsstichtag
- 1.4. Besichtigungstermin
- 1.5. Erklärung des Sachverständigen
- 1.6. Grundlagen der Bewertung
- 1.7. Unterlagen
- 1.8. Mehrwertsteuer

## 2. Befund

- 2.1. Gutsbestand
- 2.2. Eigentümer
- 2.3. Beschreibung
- 2.4. Maße
- 2.5. Dingliche Rechte
- 2.6. Dingliche Lasten

## 3. Gutachten

- 3.1. Allgemein
- 3.2. Wahl Bewertungsverfahren
- 3.3. Bodenwert
- 3.4. Bauwert
- 3.5. Außenanlagen
- 3.6. Sachwert LBG § 6
- 3.7. Ertragswert LBG § 5
- 3.8. Bewertungsgrundsatz (Verkehrswert) LBG § 2
- 3.9. Bewertung von Dienstbarkeiten
- 3.10. Marktanpassung

## 4. Berechnungen

## 5. Fahrnisse

## 6. Zusammenfassung

## **1. Auftrag:**

### **1.1. Beschreibung**

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Reutte mit Beschluss vom 05.03.2026 beauftragt, die nachfolgend beschriebenen Verkehrswerte samt Zubehör sachverständig festzustellen.

Beauftragt wurde die Ermittlung der jeweiligen Verkehrswerte nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBL. 150/92 und der ÖNORM B1802-1 in seiner letzten Fassung.

Gegenstand der Versteigerung:

Wohneinheiten:

Katastralgemeinde	EZL	BLNr	Anteilsgröße	Top	Beschreibung
86008 Ehrwald	456	5	49/1817	WP1	Wohneinheit
86008 Ehrwald	456	7	58/1817	WP2	Wohneinheit
86008 Ehrwald	456	14	93/1817	W6	Wohneinheit

Hinweis: Die Top´s WP 1, WP2 und W6 wurden als „Wohneinheiten“ bewilligt und können nicht touristisch genutzt werden.

Der Sachverständig, welcher seit vielen Jahren als Immobilienmakler tätig ist, vertritt im bewertungsgegenständlichen Fall die objektive Marktansicht, dass bei dem gemischt genutzten Wohnungseigentumsobjekt eher die touristische Nutzung überwiegt. Dies wirkt sich, wie in weiterer Folge umfangreich beschrieben, nachteilig auf die nicht touristisch genutzten Wohneinheiten aus.

Kfz-Stellplätze im Freien:

Katastralgemeinde	EZL	BLNr	Anteilsgröße	Top	Beschreibung
86008 Ehrwald	456	34	4/1817	P01	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	35	4/1817	P02	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	36	4/1817	P03	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	39	4/1817	P06	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	50	4/1817	P17	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	51	4/1817	P18	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	52	4/1817	P19	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	53	4/1817	P20	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	59	4/1817	P26	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	60	4/1817	P27	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	62	4/1817	P29	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	63	5/1817	P30	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	64	4/1817	P31	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	65	4/1817	P32	Kfz-Stellplatz im Freien
86008 Ehrwald	456	69	4/1817	P36	Kfz-Stellplatz im Freien

## **1.2. Zweck**

Ermittlung der Verkehrswerte samt Zubehör zur Durchführung der am 05.03.2026 bewilligten Zwangsversteigerung.

### **1.2.1. Bewertungsgrundsatz gem. § 2 LBG aus 1992**

- (1)** Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2)** Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3)** Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

## **1.3. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 08.04.2026, welcher dem Datum des Lokalaugenscheins und der Befundaufnahme entspricht.

## **1.4. Besichtigungstermin und die dabei anwesenden Personen**

Termin an Ort und Stelle am 08.04.2026 von 09:45 Uhr bis 11:00 Uhr

Katharina Hennmeann als Vertreterin der Hausverwaltung  
Heinz-Peter Strele als Sachverständiger

Es konnten alle Räume der gegenständlichen Liegenschaft frei besichtigt werden, wodurch eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

## **1.5. Erklärung des Sachverständigen**

Das vorliegende Gutachten wurde unparteiisch, objektiv und unabhängig erstellt. Gemäß den Standesregeln für Sachverständige liegt keinerlei Befangenheit vor.

Der Sachverständige kann betreffend der Grenzabstände oder Grundgrenzen keine Stellungnahme abgeben.

Mündliche Angaben werden unter der Annahme der Richtigkeit in das Gutachten aufgenommen.

Bei einer Fülle von Objekten, wie auch im bewertungsgegenständlichen Fall, ist immer wieder feststellbar, dass es zu Abweichungen von den genehmigten Plänen, der Nutzwertfeststellung usw. kommt. In vielen Fällen sind derartige Fehler aus der Vergangenheit sanierbar. Hinsichtlich der Kosten hängt eine Sanierung oft vom Verhandlungsgeschick des jeweiligen Eigentümers ab, sodass diese vom SV derzeit nicht bewertet bzw. gegebenenfalls allgemein in Form eines Abschlages, welcher nur als Richtwert zu betrachten ist, berücksichtigt werden können.

Festgehalten wird, dass es sich beim Gutachten um ein Verkehrswertgutachten aufgrund des äußeren Augenscheins handelt. Es wurde keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen durchgeführt. Beurteilt wurden zudem nur Gegebenheiten, welche beim Lokalaugenschein feststellbar waren. Umstände, die nur bei längerer Nutzung oder längerem Gebrauch feststellbar sind, können nicht bewertet werden.

Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden und deren Behebung wird hier nicht detailliert eingegangen (kein Bauschadengutachten). Für Schäden wird ein allgemeiner Abschlag für die Anpassung an die Marktlage berücksichtigt, welcher nicht mit den tatsächlichen Sanierungskosten übereinstimmen muss, da die Anforderungen und Ansprüche möglicher Interessenten unterschiedlich bewertet werden.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802-1 Pkt. 4.4.): Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

## **1.6. Grundlagen der Bewertung**

1.6.1 LBG idGF. BGBl. 1992/150 und ÖNORM B1802-1, Ausgabe 2019-07-15

LBG § 1 (1): Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

1.6.2. Sonstige Literatur

Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017

1.6.3. EDV-Unterstützung

Vorliegende Bewertung wurde mittels Liegenschaftsbewertungsprogramm Sprengnetter Austria GmbH erstellt.

## **1.7. Unterlagen**

1.7.1. Grundbuchsauszug vom 04.03.2026

1.7.2. Adressplan und Orthofoto, Quelle: Land Tirol-tiris-Maps 2026

1.7.3. Einsichtnahme Bauakten und Gewerbeakte:

a) Bauakte am 17.03.2026

Aussteller:	Datum:	Zahl:	Art:
Gemeinde Ehrwald	18.03.26		Amtliche Bestätigung: Anmeldung gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen
Gemeinde Ehrwald	27.09.22	131-9be71- bahn5-bnb-20	Bescheid: Benutzungsbewilligung
HKT-Invest GmbH	30.06.22	131-9be42- bahn5-bb-21	Bauvollendungsmeldung und Erteilung der Benutzungsbewilligung
Gemeinde Ehrwald	02.12.21	131-9be42- bahn5-bb-21	Bescheid, Baugesuch inkl. Bau- beschreibung und Pläne: geänderte Bauführung
Gemeinde Ehrwald	21.05.21	131-9be61- bahn5-bb-20	Bescheid, Baugesuch inkl. Bau- beschreibung und Pläne: Umbau Hotel in Wohnanlage und Appartements
HKT-Invest GmbH	25.08.21	131-9be-71- bahn5-bb-20	Baubeginnsanzeige
K4 Architektur	02.12.21	131-9be71- bahn5-bb-20	Bestätigung gem. § 38 Abs. 2 TBO Bestätigung gem. § 38 Abs. 3 TBO
EWR Reutte AG	25.03.21	131-9be71- bahn5-lbv-20	Stellungnahme
BH-Reutte Bezirksfeuerwehrinspektion	22.03.21	131-9be71- bahn5-bb-20	Stellungnahme Brandschutz
Baubezirksamt Reutte Straßenbau	29.03.21	BBAREL391- 2/1032021a	Stellungnahme Landesstraßenver- waltung
Gemeinde Ehrwald	14.04.21	851-3fu1-21	Vereinbarung: Abwasserentsorgung

Aussteller:	Datum:	Zahl:	Art:
Tiroler Landesstelle für Brandverhütung	01.03.21	0582/21(B)-Tr/Er	Brandschutztechnisches Gutachten: Umbau Hotel in Wohnanlage und Appartements
Tiroler Landesstelle für Brandverhütung	03.11.21	3070/21(B)-Tr/Er	Brandschutztechnisches Gutachten: Geänderte Bauführung
K&S Krassnitzer-Singer Baugesellschaft mbH	26.11.20		Energieausweis

Zu Übersichtszwecken werden im Gutachten auch die ersten Bauakten zum Neubau des Hotels dargestellt.

Aussteller:	Datum:	Zahl:	Art:
Gemeinde Ehrwald	03.03.75	143/104/71	Benutzungsbewilligungsbescheid
Gemeinde Ehrwald	29.11.72	104/1971	Bescheid: Errichtung eines Hotels

b) Gewerbeakte am 18.03.2026

Aussteller:	Datum:	Zahl:	Art:
HKT Invest GmbH	22.08.22	RE-BA-443/1/54-22	Beschreibung Betriebsanlage inkl. der technischen Beschreibung
BH Reutte	22.08.22	RE-BA-443/1/54-22	Bescheid mit Beilagen: Umbau Hotel Feneberg

Der Sachverständige weist im Sinne der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmannes an dieser Stelle darauf hin, dass der Umbau des bestehenden Hotels in eine Wohnanlage sowie in Appartements im Rahmen von zwei getrennten Bauverfahren bewilligt wurde. In weiterer Folge wurde Wohnungseigentum begründet.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und obwohl die Top's WP1, WP2 und W6 nicht touristisch genutzt werden können, empfiehlt der Sachverständige eine Eigenüberprüfung im Rahmen der Gewerbeordnung § 82b. Eine detaillierte Erhebung der möglichen Auflagen hat einen direkten Einfluss sowohl auf die wohn- als auch auf die touristische Nutzung.

#### 1.7.4. Unterlagen Hausverwaltung

31.12.2025 Rücklagenstand: € 46.235,28

18.03.2026 Wartungsverträge

12.12.2025 Vorausschau Betriebskosten 2026

04.11.2025 Protokoll Eigentümerversammlung

28.06.2024 Protokoll Eigentümerversammlung

21.10.2022 Protokoll Eigentümerversammlung

26.03.2026 Begehungsbericht/Brandschutz, Firma Chubb Österreich GmbH  
(keine Mängel vorhanden)

02.01.2026 Sanierung Poolbereich mit Angebot und Lecklageortungsbericht,  
Firma LECKOTECH Mess- und Ortungstechnik GmbH

2022/2023 Dokumentation Mängelbearbeitung

Zusammenfassung Hausverwaltung:

Die Inbetriebnahme erfolgte am 01.07.2022.

Die laufenden Kosten befinden sich aktuell auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Hauptursache hierfür ist die Betriebsanlagengenehmigung des Wellnessbereichs, welche einen täglichen Personaleinsatz erfordert.

Kostenverteilung:

Sämtliche Kosten werden nach den individuellen Nutzwerten im Verhältnis zu den Gesamtnutzwerten aufgeteilt (inkl. Abfallkosten).

Ausgenommen sind verbrauchsabhängige Kosten:

- a) Wohnungen: Abrechnung gemäß tatsächlichem Verbrauch  
(Wärmemengenzähler nach HeizKG sowie Wasserzähler 1:1)
- b) Apartments: Der gemessene Gesamtverbrauch wird auf Basis der eingeschränkten Nutzfläche in sich verteilt.

Alle Wohnungen verfügen über Stromzähler. Bei den Appartements wurden Substromzähler verbaut.

Die Liegenschaft verfügt über eine Gaszentralheizung sowie eine Wärmepumpe. Diese Anlagen versorgen die Fußbodenheizung, die Warmwasseraufbereitung sowie den Wellnessbereich.

Für die Nutzung des Kellers 19 durch die Top W5 und des Kellers 20 durch die Top WP1 wird bei der Betriebskostenabrechnung jeweils ein fiktiver Nutzwertpunkt hinzugerechnet. Somit ändern sich die Anteile für die Betriebskostenabrechnung von 1817/1817 auf 1819/1819.

Zu Übersichtszwecken werden an dieser Stelle die monatlichen Betriebskostenvorschreibungen ab dem 01.01.2026 dargestellt.



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900059  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P1)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900059



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900058  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P2)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900058

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900057  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P3)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900057

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900054  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P6)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900054

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900043  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P17)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900043

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900042  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P18)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900042

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900041  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P19)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900041

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900040  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P20)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900040

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900034  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P26)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900034

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900033  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P27)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900033

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900031  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P29)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900031

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900030  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P30)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 51,60
4460   D   Rücklage	0 %	€ 6,47
Gesamt netto		€ 58,07
+ 20% USt		€ 10,32
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 68,39</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900030

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900060  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P31)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900060

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900061  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P32)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900061

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900065  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: P36)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	20 %	€ 41,27
4460   D   Rücklage	0 %	€ 5,18
Gesamt netto		€ 46,45
+ 20% USt		€ 8,25
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 54,70</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900065

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900015  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: WP1 | 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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	10 %	€ 515,88
4460   B   Verbrauchskosten	10 %	€ 69,76
4460   C   Heizkosten	20 %	€ 43,35
4460   D   Rücklage	0 %	€ 64,68
Gesamt netto		€ 693,67
+ 10% USt		€ 58,57
+ 20% USt		€ 8,67
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 760,91</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900015

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900017  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: WP2 | 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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	10 %	€ 598,38
4460   B   Verbrauchskosten	10 %	€ 16,72
4460   C   Heizkosten	20 %	€ 60,11
4460   D   Rücklage	0 %	€ 75,03
Gesamt netto		€ 750,24
+ 10% USt		€ 61,51
+ 20% USt		€ 12,02
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 823,77</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900017

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greil-Straße 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol



Firma  
HKT Invest GmbH | BAUTRÄGER  
Mag. Michael KARLINGER  
Museumstrasse 10 / OG2 / B8  
6020 INNSBRUCK  
Österreich

Rechnungsnummer R20251030165900024  
Objekt **4460 - 6632 EHRWALD,  
Bahnhofstraße 5 | EG**  
UID-Nummer ATU78470227  
Adresse Bahnhofstraße 5  
6632 EHRWALD

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**

Telefonnummer +43676843312-313  
Bearbeiter -  
E-Mail office@hausverwaltung.tirol

Innsbruck, am 12.12.2025

**Vorschreibung aus VSS 2026 (Einheit: W6 | EG)**

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: 01.01.2026**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
4460   A   Betriebskosten (ALLE)	10 %	€ 959,49
4460   B   Verbrauchskosten	10 %	€ 25,84
4460   C   Heizkosten	20 %	€ 54,60
4460   D   Rücklage	0 %	€ 120,31
Gesamt netto		€ 1.160,24
+ 10% USt		€ 98,53
+ 20% USt		€ 10,92
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 1.269,69</b>

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis spätestens 5. des Monats auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

EG 6632 EHRWALD, Bahnhofstraße 5 vertr. d. H. Hausverwaltung GmbH  
AT485700030055717360  
HYPTAT22XXX  
HYPO TIROL BANK AG

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20251030165900024

H.Hausverwaltung GmbH  
Wilhelm-Greif-Strasse 19+19a, 6020 Innsbruck  
UID: ATU73972016

Tel. +43676843312-313  
office@hausverwaltung.tirol  
www.hausverwaltung.tirol

## **Resümee:**

Aufgrund der gemischten Nutzung der Wohnanlage und des arbeits- und kostenintensiven Pool- und Saunabereiches sind die Betriebskosten für die bewertungsgegenständlichen Top's sehr hoch.

Der Sachverständige verweist an dieser Stelle auf die Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie die angeführten Beilagen, welche integrierender Bestandteil des Gutachtes sind. Insbesondere auch auf die Aufgliederung der Betriebskosten inkl. Vorausschau sowie der geplanten Sondervorschreibungen für die Sanierung im Poolbereich (Kosten Netto € 24.465,33).

Im Bereich der Fliesen beim Pool wurde eine Undichtheit festgestellt. Eine umfassende Sanierung ist für den Herbst 2026 vorgesehen.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung des Sachverständigen als Immobilienmakler ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentumsanlage auch zukünftig wartungs- und kostenintensiv sein wird.

### **1.8. Mehrwertsteuer**

Sämtliche Berechnungen und Wertangaben sind inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnet.

## 2. Befund

### 2.1. Gutsbestand

Anhand des Grundbuchsauszuges vom 04.03.2026 ist zu entnehmen, dass zur EZL. 456 in der KG 86008 Ehrwald das Grundstück Nr. 205 mit einer Fläche von 2291 m<sup>2</sup> und das darauf errichtete Gebäude, unterteilt in Wohnungen und Apartments, gehören.

KATASTRALGEMEINDE 86008 Ehrwald EINLAGEZAHL 456  
BEZIRKSGERICHT Reutte

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: HKT Invest GmbH \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 9/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
205	G	GST-Fläche	* 2291	
		Bauf.(10)	793	
		Sonst(50)	1498	Bahnhofstraße 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

- 1 a Stand 1910 Mitbenützungsberechtigung der Tenne des Gst .6 in EZ 246 für Gst 205  
(Grundbuchsanlegungsakt Prot. Nr. 248)
- 2 a 346/1911 Recht, die auf Gst 589 in EZ 730 und EZ 1251 entspringende Quelle zu fassen und schadenersatzlos über dieselbe zu leiten, sowie der schadenersatzlosen Erhaltung und Erneuerung der Wasserleitung auf Gst 526 in EZ 72  
Gst .102 in EZ 159  
Gst 522/1 in EZ 915  
Gst 522/2 in EZ 1782  
Gst 532 in EZ 2429  
Gst 525 in EZ 179  
Gst 254 in EZ 197  
Gst 533/2 in EZ 1714  
Gst 521/2 in EZ 346  
Gst .83 527 in EZ 697  
Gst 540 in EZ 622  
Gst .103 in EZ 2353  
Gst 528 in EZ 1683  
Gst 538 in EZ 181  
der aus Gst 538 abbeschriebenen Teilflächen von 648 m<sup>2</sup> (vereinigt mit Gst 537) in EZ 1822  
Gst 520/1 520/2 in EZ 197  
Gst 521/1 in EZ 345  
Gst 523 in EZ 365  
Gst 546 in EZ 617  
für Gst 205

5 gelöscht

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

5 ANTEIL: 49/1817

- HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP WP1  
c gelöscht
- 7 ANTEIL: 58/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP WP2  
c gelöscht
- 14 ANTEIL: 93/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP W6  
c gelöscht
- 34 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P01  
c gelöscht
- 35 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P02  
c gelöscht
- 36 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P03  
c gelöscht
- 39 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P06  
c gelöscht
- 50 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P17  
c gelöscht
- 51 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P18  
c gelöscht
- 52 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020  
a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P19  
c gelöscht
- 53 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020

- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P20
- c gelöscht
- 59 ANTEIL: 4/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P26
- c gelöscht
- 60 ANTEIL: 4/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P27
- c gelöscht
- 62 ANTEIL: 4/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P29
- c gelöscht
- 63 ANTEIL: 5/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P30
- c gelöscht
- 64 ANTEIL: 4/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P31
- c gelöscht
- 65 ANTEIL: 4/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P32
- c gelöscht
- 69 ANTEIL: 4/1817
- HKT Invest GmbH (FN 505098t)
- ADR: Maria-Theresien-Straße 34, Innsbruck 6020
- a 973/2019 IM RANG 602/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- b 381/2022 Wohnungseigentum an TOP P36
- c gelöscht
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 21 auf Anteil B-LNR 5 7 14 34 35 36 39 49 bis 53 59 60 62 bis 65  
69
- b 1080/2020 IM RANG 2088/2019 Pfandurkunde 2019-04-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.650.000,--  
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck  
(FN 45551m)
- c gelöscht
- 23 a 381/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002
- 24 a 903/2022 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt II.  
Benützungsvereinbarung und Vereinbarung eines abweichenden  
Aufteilungsschlüssels 2022-04-06
- 25 a 903/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt III. Benützungsvereinbarung und  
Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels  
2022-04-06



4 % Z aus EUR 10,-- seit 2025-01-13  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-01-13  
4 % Z aus EUR 772,77 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 889,32 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 1.306,31 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 66,91 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-02-02  
4 % Z aus EUR 772,77 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 889,32 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 1.306,31 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 66,91 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 41,20 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 41,20 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 41,20 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 41,20 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-03-02  
4 % Z aus EUR 772,77 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 889,32 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 1.306,31 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 66,91 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-04-02  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-04-04  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-04-04  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-04-04  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-04-04  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-04-04  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-04-04  
4 % Z aus EUR 513,72 seit 2025-04-19  
4 % Z aus EUR 513,72 seit 2025-04-19  
4 % Z aus EUR 770,64 seit 2025-04-19



4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 25,-- seit 2025-06-04  
4 % Z aus EUR 772,77 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 889,32 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 1.306,31 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 66,91 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-07-02  
4 % Z aus EUR 772,77 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 889,32 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 1.306,31 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 66,91 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-08-02  
4 % Z aus EUR 9,51 seit 2025-08-23  
4 % Z aus EUR 772,77 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 1.453,82 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 889,32 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 1.686,42 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 1.306,31 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 66,91 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02  
4 % Z aus EUR 53,55 seit 2025-09-02



## **2.2. Eigentümer**

HKT Invest GmbH (FN 505098t) gemäß dem Grundbuchsauszug vom 04.03.2026.

**B-Blatt lfd. Nr.:**

- 5 ANTEIL: 49/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top WP1
- 7 ANTEIL: 58/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top WP2
- 14 ANTEIL: 93/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top W6
- 34 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P01
- 35 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P02
- 36 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P03
- 39 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P06
- 50 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P17
- 51 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P18
- 52 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P19
- 53 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P20
- 59 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P26
- 60 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P27
- 62 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P29

63 ANTEIL: 5/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P30

64 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P31

65 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P32

69 ANTEIL: 4/1817  
HKT Invest GmbH (FN 505098t)  
Top P36

## **2.3. Beschreibung**

### **Einleitende Anmerkung zum Immobilienmarkt in Tirol:**

Gemäß den dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Freizeitwohnsitzwidmung.

Freizeitwohnsitzwidmung gemäß § 13 TROG:

Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

Verweis auf LBG §2(3):

Am freien Markt ist immer wieder feststellbar, dass sogenannte Liebhaberpreise für einzelne Immobilien, insbesondere auch für Immobilien mit einer Freizeitwohnsitzwidmung, bezahlt werden.

Diese besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Auch ist die Vermietung im Sinne der Freizeitwohnsitznutzung nicht erlaubt.

#### **2.3.1. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, d.h. Strom-, Wasser-, und Kanalanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

Wasser: örtliches Versorgungsnetz  
Strom: örtliches Elektrizitätswerk  
Abwässer: öffentliches Kanalnetz der Gemeinde

## Beauskunftung der Gemeinde Ehrwald:



Herr  
Heinz-Peter Strele  
Mühler-Straße 19  
6600 Reutte

### GEMEINDE EHRWALD

Abt.: Bauamt

Sachbearbeiterin: Nina Besler-Kien  
Telefon: 05673/2333 - 212  
Telefax: 05673/2333 - 225  
E-Mail: [bauamt@ehrwald.gv.at](mailto:bauamt@ehrwald.gv.at)  
Web: [www.ehrwald.gv.at](http://www.ehrwald.gv.at)

### Bezirksgericht Reutte: AZ 5 E 1/26h – Beauskunftung EZ 456, KG Ehrwald;

Geschäftszahl: 131-9be71(20)-bahn5-allSv-26  
Ehrwald, 17.03.2026

Sehr geehrter Herr Strele,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur oben genannten Liegenschaft dürfen wir Ihnen hiermit die gewünschten Informationen und Unterlagen übermitteln:

#### 1. Allgemeine Beauskunftung

- Flächenwidmung: Das Grundstück ist lt. aktuellem Flächenwidmungsplan als Bauland – Allgemeines Mischgebiet gem. § 40 (2) Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, ausgewiesen.
- Freizeitwohnsitz: Ein Freizeitwohnsitz ist laut dem örtlichen Verzeichnis nicht vorhanden.
- Gefahrenzonen: Laut aktuellem Gefahrenzonenplan liegt die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.
- Bebauungsplan: Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt nicht vor.
- Bebauungs- und Erschließungsbestimmungen: Es gelten die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 mit ihren Nebengesetzen.
- Schutzzonen: Für das Objekt bestehen keine Schutzzonenbestimmungen.
- Infrastruktur/Leitungen: Die Lage der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen entnehmen Sie bitte beiliegendem Auszug aus dem Leitungskataster.

## 2. Baurechtliche Beauskunftung

- Baubescheid:
  - Neubau Hotel vom 29.11.1972, Zl. 104/1971
  - Benützungsbewilligung vom 03.03.1975, zl. 153/104/71
- Baubescheide Umbau:
  - Umbau Hotel in eine Wohnanlage sowie Appartements vom 21.05.2021, Zl. 131-9be71-bahn5-bb-20
  - Geänderte Bauführung vom 02.12.2021, Zl. 131-9be42-bahn5-bb-21
  - Benützungsbewilligung vom 27.09.2022, Zl. 131-9be71-bahn5-bnb-20
- Erschließung: Die Liegenschaft ist direkt vom öffentlichen Gut aus begeh- und befahrbar. Ein Anschluss an das örtliche Kanal-, Wassernetz ist gegeben. Details entnehmen Sie dem beigefügtem Auszug aus dem Leitungskataster.
- Gebäudeauflagen: Aktenkundige, noch nicht erledigte Gebäudeauflagen sind nicht vorhanden.
- Gemeindeabgaben: In Bezug auf das Gebäude bestehen derzeit keine Rückstände bei den Gemeindeabgaben.

Wir weisen darauf hin, dass diese Auskunft auf dem Stand der Aktenlage (zB. Benützungsbewilligung vom 27.09.2022) basiert.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister:

Markus Köck



Dieses Dokument wurde von Markus Köck  
elektronisch gefertigt und amtssigniert.  
Prüfung unter: [https://www.ehrwald.gv.at/Gemeindeamt/Das\\_Amt/Unsere\\_Amtssignatur](https://www.ehrwald.gv.at/Gemeindeamt/Das_Amt/Unsere_Amtssignatur)

Bitte Geschäftszahl anführen – DVR 0114821 – ATU 40273903 – Bankverbindungen: Raiffeisenbank Kto: 51003 / Blz: 36219, IBAN: AT57 3621 9000 0005 1003, BIC: RZTIAT22219; BTV Kto: 175-114009 / Blz: 16360, IBAN: AT43 1636 0001 7511 4009, BIC: BTVAAT22; TISPA Kto: 5600-004500, Blz: 20503, IBAN: AT88 2050 3056 0000 4500, BIC: SPIHAT22XXX;

Seite 2 von 2

## 2.3.2. Lage- und Infrastruktur

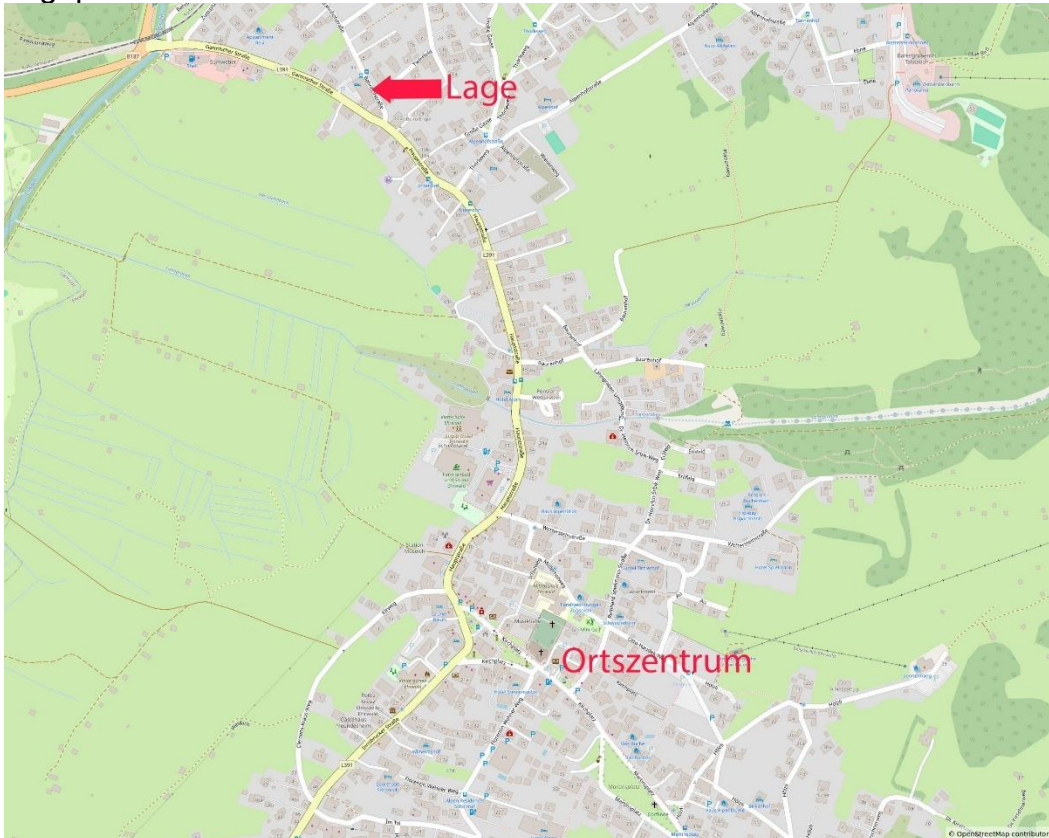
### Makrolage (großräumige geographische Lage)

Dauersiedlungsraum, Gebietsstand 2026, Quelle Statistik Austria:

Gemeinde kennziffer (GKZ)	Gemeindename	Fläche in km <sup>2</sup>	Dauersiedlungsraum in km <sup>2</sup>	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km <sup>2</sup>	Siedlungsraum in %	Einwohner
70807	Ehrwald	49,44	6,72	13,59	3,54	7,16	2620

Ehrwald liegt auf 1000 m Seehöhe, rund 25 Straßenkilometer südlich vom Hauptort im Außerfern, der Marktgemeinde Reutte, entfernt. Ehrwald liegt am Westfuß des Wettersteingebirges mit dem höchsten Berg Deutschlands, der Zugspitze. Südlich erhebt sich die Mieminger Kette mit der Sonnenspitze. Ehrwald gliedert sich in Ober- und Unterdorf und ist zu einer geschlossenen, ca. drei Kilometer langen Gemeinde zusammengewachsen. Westlich von Ehrwald liegt das größte Moor Tirols, das „Moos“, durch das die Loisach fließt (Quelle: Der Bezirk Reutte – 4 Regionen, 37 Gemeinden).

### Lageplan:



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Unterdorf im Kreuzungsbereich Garmischer- und Bahnhofstraße. Die verkehrsmäßige Erschließung ist sowohl über die Garmischer- als auch über die Bahnhofstraße gegeben. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit privat sowie touristisch genutzten Gebäuden bebaut.

Das Zentrum und die infrastrukturellen Einrichtungen liegen im ortsüblich zumutbaren Bereich.



## Verdachtsflächenkataster:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

## Abfrage Altlasten-GIS:

Im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ ist die zu bewertende Liegenschaft nicht verzeichnet. Darüber hinaus wurden keine Untersuchungen angestellt. Dies war auch nicht Inhalt dieses Auftrages, somit erfolgt die Bewertung frei von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen.

## Gefahrenzonenplan:

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Dieser 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. Der Gefahrenzonenplan dient 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 Gemeinde Ehrwald ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden.

Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück in keiner Gefahrenzone.

#### 2.3.4. Gebäudebeschreibung

Der Bau- und Erhaltungszustand sowie die tatsächlichen Eigenschaften inkl. Grund und Boden wurden vom gefertigten Sachverständigen im Zuge des Lokalaugenscheins und den vorgelegten Unterlagen klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen und sonstiger Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Guthaben oder Rückstände, div. Steuern, Abgaben und Gebühren, welche aus der Erschließung, dem Betrieb usw. der zu bewertenden Liegenschaft resultieren, wurden nicht erhoben und auch nicht berücksichtigt.

Da, im Zuge des Erwerbs, der Käufer unter Umständen solche Rückstände zu begleichen hat, wird jedem potenziellen Erwerber empfohlen, bei den zuständigen Stellen Informationen darüber einzuholen.

Das Objekt – errichtet als Wohnanlage sowie Appartements mit touristischer Nutzung – befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem ordnungsgemäß gewarteten Allgemein- und Erhaltungszustand.

Allgemeine Beschreibung:

1972 wurde das Hotel Feneberg baubewilligt.

2021 wurde das Hotel Feneberg in eine Wohnanlage sowie Appartements umgebaut.

Das Gebäude unterteilt sich in Kellergeschoss, ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Die 14 Wohnungen, die 14 Appartements und die Geschäftseinheit (Büro) werden über einen gemeinsamen Eingang und in der Folge über den gleichen Personenaufzug und das gleiche Stiegenhaus erschlossen.

Es wurde auch keine bauliche Trennung zwischen dem „Beherbergungsbetrieb“ für die Vermietung von Appartements und den Wohnungen hergestellt. Dies gilt auch für die Allgemeinflächen und den Außenbereich inkl. Kfz-Stellplätze.

Im Untergeschoss wurden neben den Wohnungen und allgemeinen Keller-, Technik- und Lagerräumen auch noch ein Pool/Saunabereich mit Umkleiden, WC's, Duschen, Hallenbad mit Pool, Ruheraum, Saunen, Infrarot und Terrassen errichtet.

**Bei den bewertungsgegenständlichen Top's mit der Bezeichnung WP1, WP2 und W6 handelt es sich um Wohneinheiten und nicht um Appartements für die touristische Vermietung.**

Da wie beschrieben auch 14 Appartements und eine Geschäftseinheit (Büro) mit ausschließlich touristischer Nutzung errichtet wurden, erfolgt an dieser Stelle eine kurze Zusammenfassung der touristischen Vermietung.

Derzeit werden 13 Appartements von der Firma keyone GmbH, Tiergargenstraße 102, 6020 Innsbruck vermietet und auch betreut. Die restlichen zwei Tops (1 Appartement und die Geschäftseinheit/Büro) betreffend liegen dem Sachverständigen keine Unterlagen vor.

Gemäß den vorliegenden Projektunterlagen sollen im Gebäude 46 Gästebetten errichtet werden. Im Rahmen des geplanten Umbaus soll im Untergeschoß der bestehenden Betriebsanlage ein Bade- und Wellnessbereich errichtet und betrieben werden, welcher neben diversen Sanitär- und Umkleideeinrichtungen ein Hallenbecken samt Liegebereich mit vorgelagerter Terrasse, einen Ruheraum mit vorgelagerter Terrasse, eine Finnsauna, eine Biosauna und eine Infrarotkabine umfassen wird.

Die touristische Vermietung erfolgt unter der Etablissementbezeichnung „Zugspitz-Residences-Ehrwald“. Weitere Details sind auf der homepage [www.zugspitz-residences.com](http://www.zugspitz-residences.com) beschrieben.

Zu Übersichtszwecken wird an dieser Stelle die Unterteilung der gesamten Wohnungseigentumsanlage dargestellt.

1. Übersicht aller Flächen nach Stockwerken:

Übersicht Top´s und Allgemeinflächen				
Kellergeschoss				
Allgemeinflächen (Technik)				
Untergeschoss		Wohnung	Appartements	Betten
Top ( <b>Bewertungsgegenstand</b> )		<b>WP1</b>		
Top		W1		
Top ( <b>Bewertungsgegenstand</b> )		<b>WP2</b>		
Allgemeinflächen				
Kellerabteile				
Pool-, Saunabereich				
Heiz-, Technik- und Waschräume				
Skiraum, Personal WC und Lager				
Kfz-Abstellplätze (Garmischerstraße)				
Erdgeschoss				
Top		B1		
Top		W2		
Top		W3		
Top		W4		
Top		W5		
Top ( <b>Bewertungsgegenstand</b> )		<b>W6</b>		
Allgemeinflächen (Aufenthaltsraum)				
Kfz-Abstellplätze (Bahnhofstraße)				

1. Obergeschoss		Wohnungen	Appartements	Betten
Top			A1	4
Top		W7		
Top		W8		
Top		W9		
Top		W10		
Top		W11		
Allgemeinfläche (Putzraum)				
2. Obergeschoss				
Top			A2	
Top			A3	
Top			A4	
Top			A5-A6	
Top			A7	17
Allgemeinfläche (Putzraum)				

3. Obergeschoss	Wohnungen	Appartements	Betten
Top		A8	
Top		A9	
Top		A10	
Top		A11	
Top		A12	
Top		A13	17
Allgemeinfläche (Putzraum)			
Dachgeschoss:	Wohnungen	Appartements	Betten
Top		A14	
Top		A15	8
Gesamt:	14	15	46

Die Kfz-Stellplätze befinden sich einerseits südwestlich angrenzend an die Garmischer Straße und andererseits nordöstlich angrenzend an die Bahnhofstraße.

## **2. Übersicht bewertungsgegenständliche Top's:**

Bewertungsgegenständliche Top's	
Untergeschoss	Wohnung
Top	WP1
Top	WP2
Erdgeschoss	Wohnung
Top	W6

Erdgeschoss	
P01	Kfz-Stellplatz im Freien
P02	Kfz-Stellplatz im Freien
P03	Kfz-Stellplatz im Freien
P06	Kfz-Stellplatz im Freien
P17	Kfz-Stellplatz im Freien
P18	Kfz-Stellplatz im Freien
P19	Kfz-Stellplatz im Freien
P20	Kfz-Stellplatz im Freien
P26	Kfz-Stellplatz im Freien
P27	Kfz-Stellplatz im Freien
P29	Kfz-Stellplatz im Freien
P30	Kfz-Stellplatz im Freien
P31	Kfz-Stellplatz im Freien
P32	Kfz-Stellplatz im Freien
P36	Kfz-Stellplatz im Freien

# Übersichts- Lageplan der bewertungsgegenständlichen Top's:

## Untergeschoss:





### 2.3.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bescheid 29.11.72:

Die Fundamente und das Kellermauerwerk wurden betoniert. Das übrige Mauerwerk wurde mit Hohlblocksteinen ausgeführt. Alle Decken sind Filigran- oder Katzenbergerdecken.

Bescheid 21.05.21:

Bauausführung:

Fundamente: Bodenplatte/Beton

Art der Konstruktion: Bestand/Massivbauweise

Stiegen/Vertikale

Erschließung: Stiegenhaus und Aufzug Bestand  
W 5 UG/EG U-förmige Wendeltreppe  
Gerade, einläufige Außentreppen  
Lift Eingang neu

Dach (Form-Neigung): Bestand/Satteldach – mit neuer PV-Anlage und auf NW  
und SO Dachhälfte  
Zubau Liftüberfahrt und Errichtung von zwei Dachterrassen  
(Einschnitte in Bestand)  
Fahrradraum: Flachdach

Heizung/Brennstoffe: Erdgas iVm PV-Anlage

Wasseranschluss: Bestand

Kanalanschluss: Bestand

Zufahrt: Bestand

Stromversorgung: Bestand

Müllentsorgung: Bestand

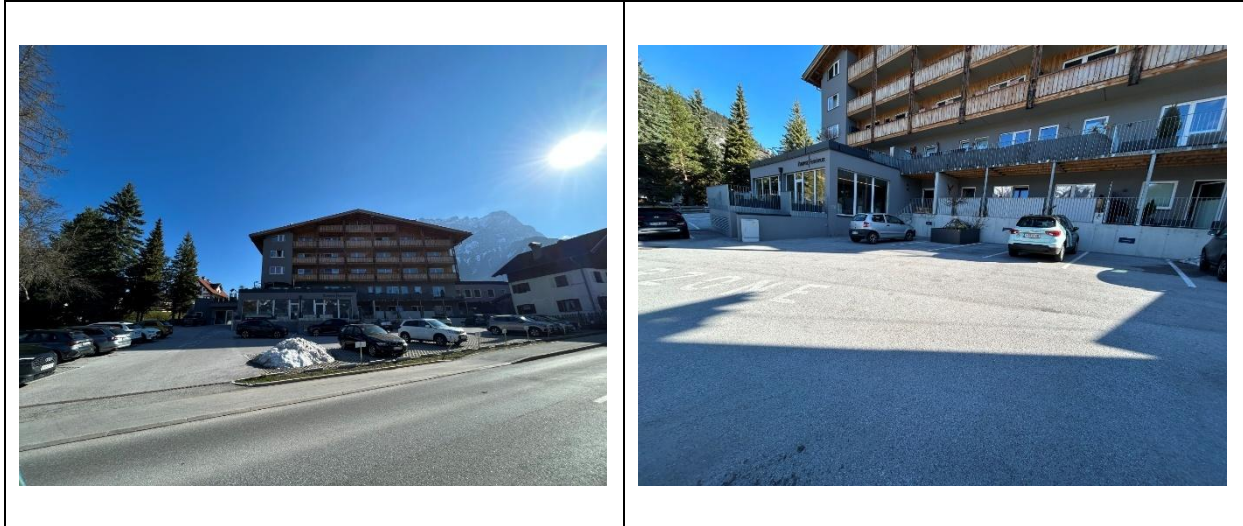
Diese Daten wurden den Baubeschreibungen sowie den Baubescheiden entnommen und unter der Annahme der Richtigkeit ins Gutachten aufgenommen bzw., soweit bei der Befundaufnahme ersichtlich, ergänzt.

## Fotodokumentation und Beschreibung:

Die nachfolgende Fotodokumentation und Beschreibung dienen zur Veranschaulichung des allgemeinen Bau- und Erhaltungszustandes.

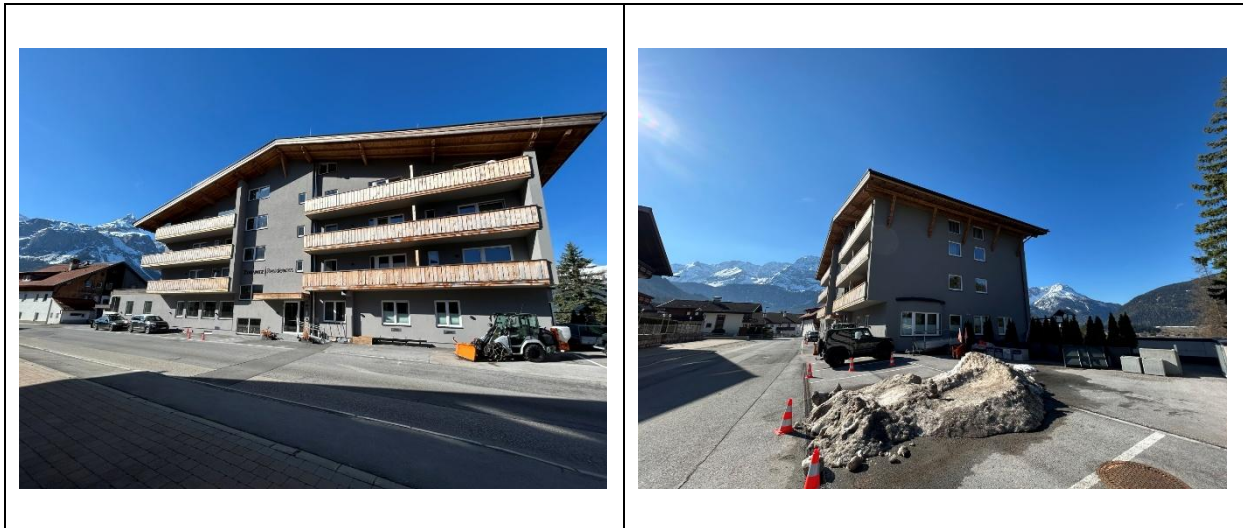
Allgemein:

Ansicht von der Garmischerstraße:



Die Parkflächen/Außenflächen sind größtenteils asphaltiert bzw. vereinzelt wurden Betonrasensteine verlegt.

Ansicht von der Bahnhofstraße:



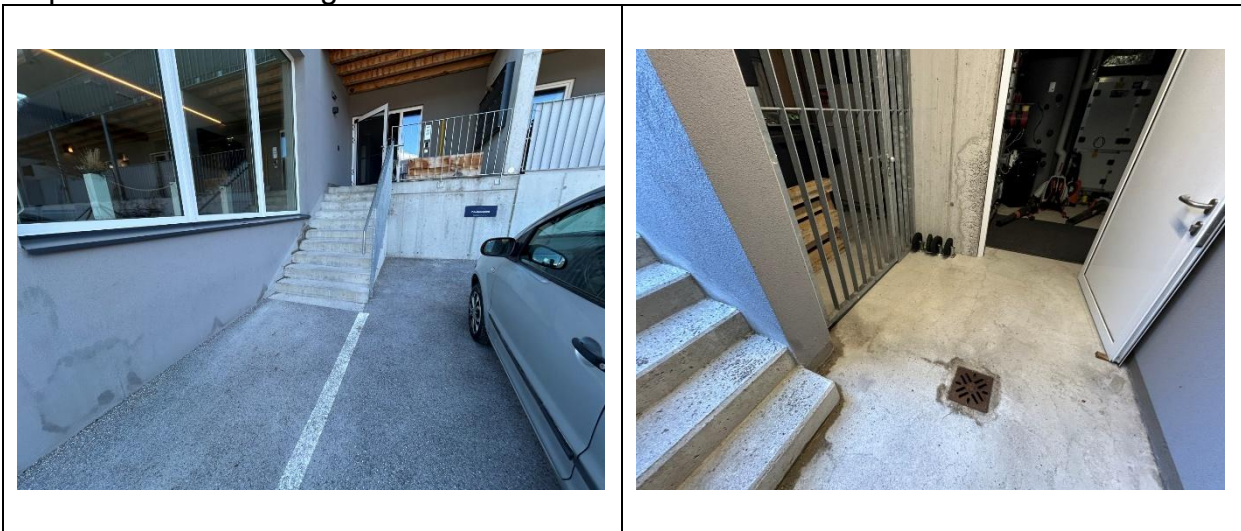
Die Parkflächen/Außenflächen sind asphaltiert.

Hauptzugänge:



Der Gebäudezugang ist sowohl von der Garmischer- als auch von der Bahnhofstraße möglich.

Beispielfotos Außenstiegen:



Der Zugang von der Garmischer Straße und der Abgang in den Pooltechnikraum ist im Rohzustand.

## Allgemeinräume:



## Haupteingang:

Neben diesem befindet sich die Top B1 (gemäß Plan Rezeption/Back-Office).

Hinweis: Dieses Top ist auch Bestandteil der Betriebsanlagengenehmigung, wurde aber separat verkauft.

## Beispielfotos: Stiegenhaus und Aufenthaltsraum:



## Zugänge/Stiegenhaus

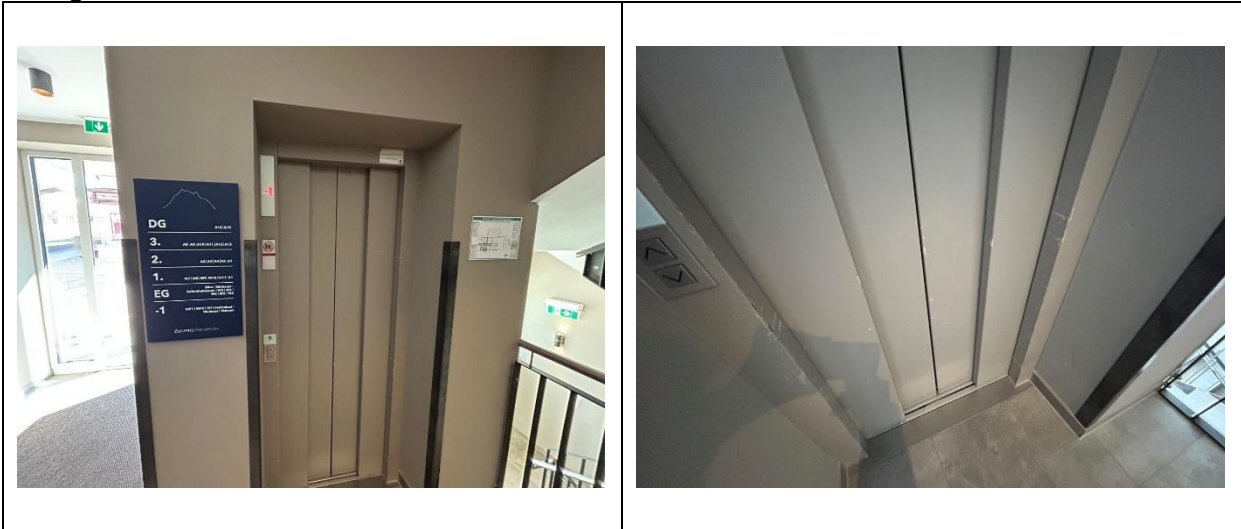
### Aufenthaltsraum:

Feinstein-Fliesen, Wände verputzt oder verspachtelt, gefärbelt oder geweißt, Decken verputzt oder verspachtelt und geweißt.

### Stiegengeländer:

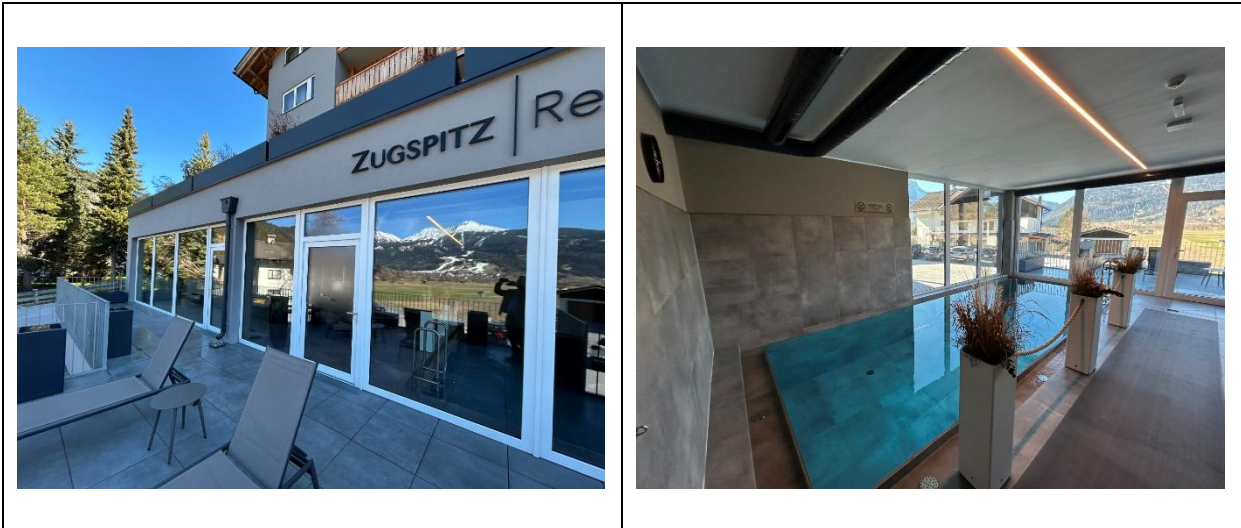
Stahlkonstruktion mit Nirosta-Handlauf

**Aufzug:**

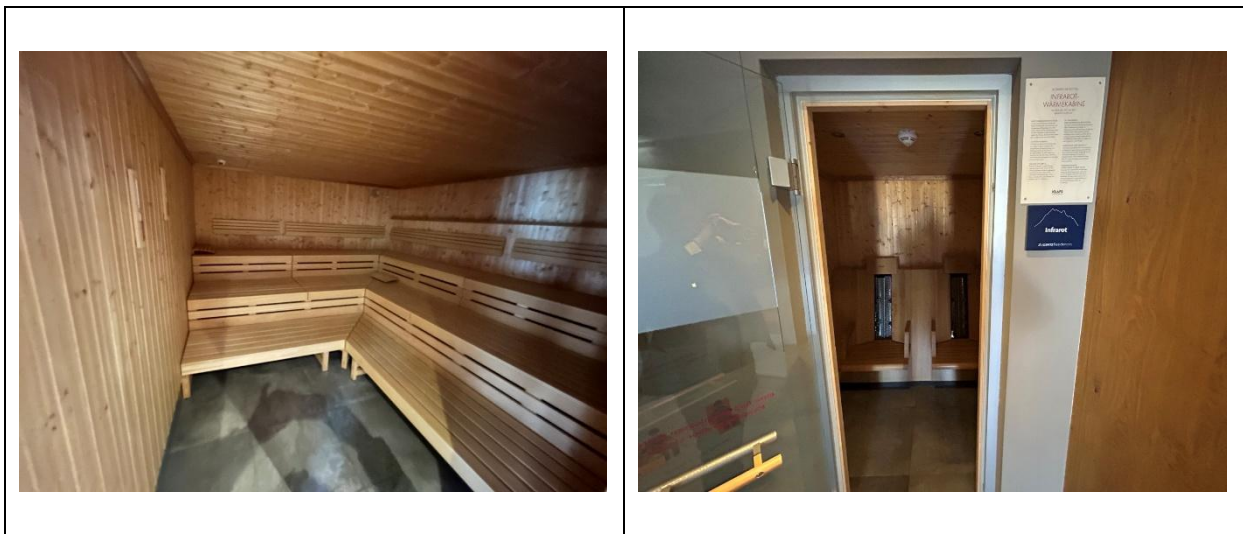


In jedem Stockwerk sind bei den Aufzugstüren Abnutzungen/Gebrauchsspuren vorhanden.

**Pool- Saunabereich:**



Böden:	Feinstein-Fliesen
Wände:	verputzt oder verspachtelt und gefärbelt bzw. verflies, in den WC's teils tapeziert
Decken:	verputzt oder verspachtelt und geweißt
Türen und Türstöcke:	Ast-Eiche-Furnier natur lackiert mit Umfassungszarge bzw. Futterstock
Terrasse:	Terrassenplatten
Tür- Fensterelemente:	Kunststoff mit 3fach-Verglasung

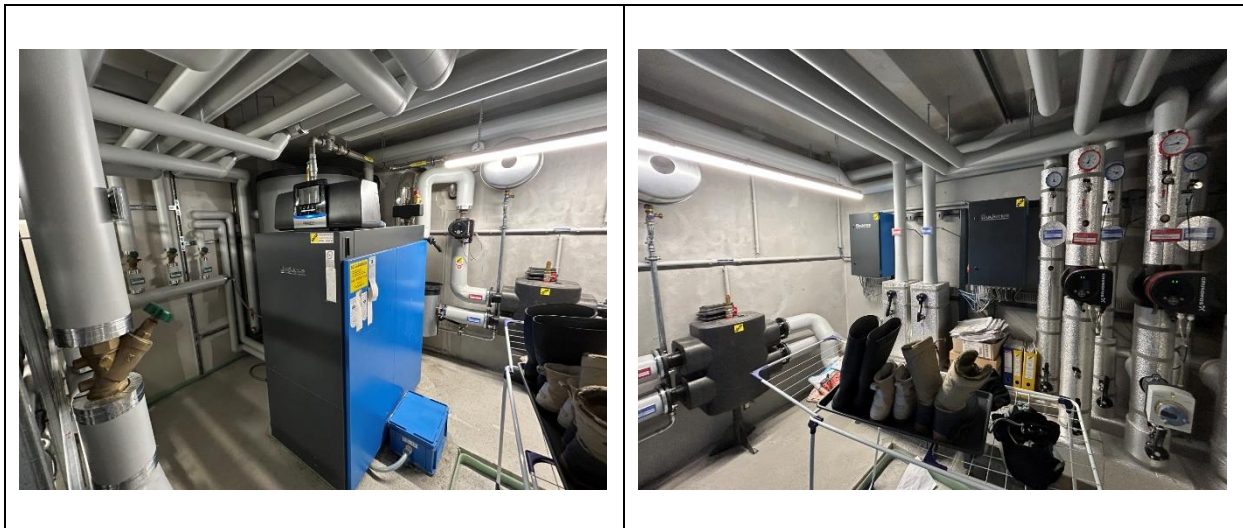


Beispielfotos: Sauna und Infrarot

Allgemein- und Technikräume:

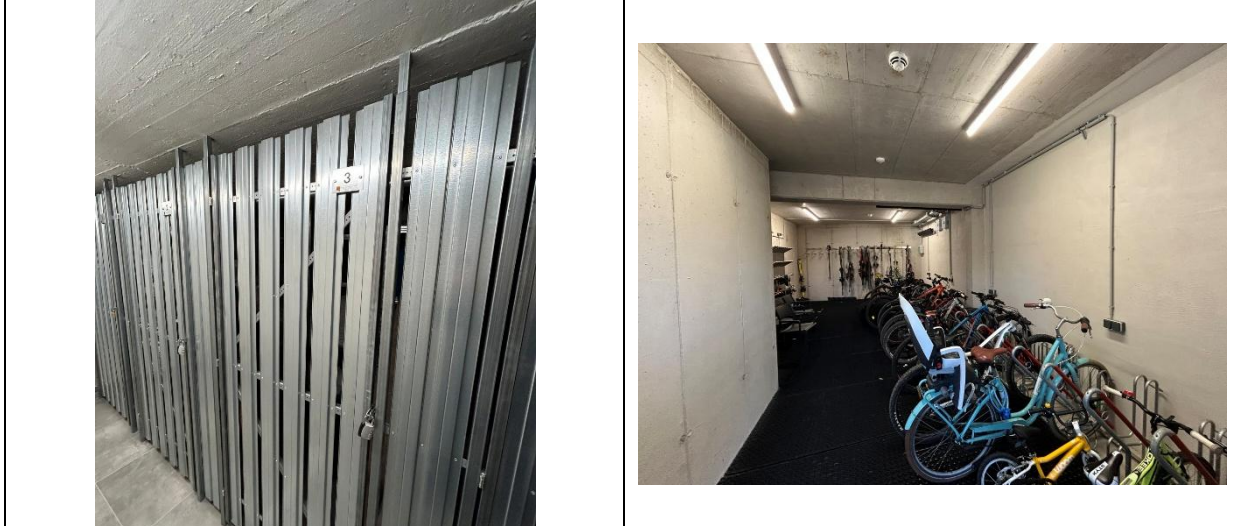


Pooltechnik: Boden Oberkante E-Strich, Wände und Decken Rohbeton



Heizraum: Boden Oberkante E-Strich, Wände und Decken Rohbeton

## Parteienkeller und Fahrrad- Skiraum:



Böden: Feinstein-Fliesen oder Beton

Wände: verputzt oder Rohbeton

Decken: Rohbeton oder verputzt und teils geweißt

## Top WP 1:



Die Top WP1 liegt im nordwestlichen Bereich des Untergeschosses und verfügt über keine Terrasse. Die Bezeichnung Untergeschoss ist etwas irreführend, da dieser Gebäudeteil ebenerdig begehbar ist.

Die Wohnung unterteilt sich in eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, einen Gang mit Garderobe und ein Bad. Der Zugang erfolgt über einen Nebeneingang. Zusätzlich besteht ein Zugang über den Allgemeinbereich – Kellerabteile.

Direkt angrenzend an die Wohnung befinden sich die Kfz-Abstellplätze P02 und P03. Der Kfz-Abstellplatz P01 befindet sich angrenzend an den Kfz-Stellplatz P02.

Aufgrund der Benützungsvereinbarung (TZ 903/2022) kann der Keller 20 von der Top WP1 genutzt werden.

### Wohnen- Küche:

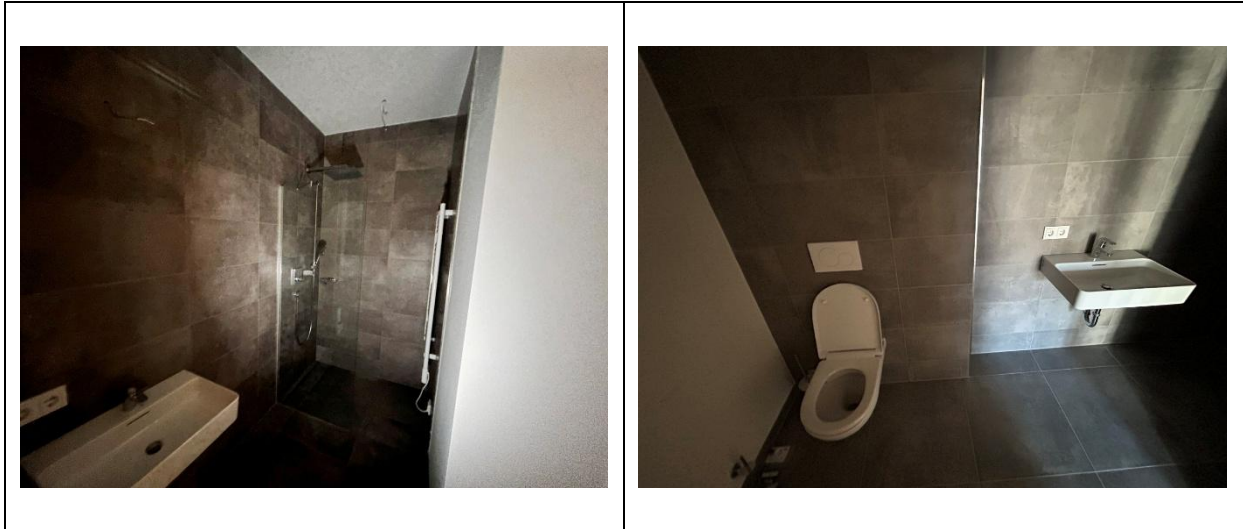


## Gang und Schlafen:



Böden:	Eichenholzparkett
Wände und Decken:	verputzt oder verspachtelt und geweißt
Türen- und Türstöcke:	Ast-Eiche-Furnier natur lackiert mit Umfassungszargen bzw. Futterstöcken
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Tür- Fensterelemente:	Kunststoff mit 3fach-Verglasung

Bad:

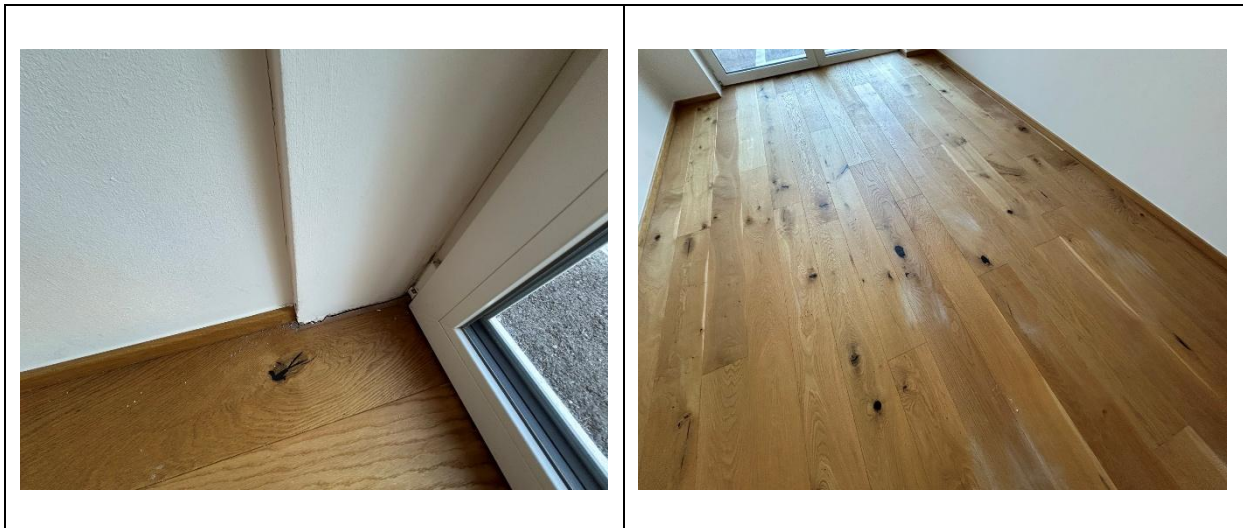


Böden: Feinstein-Fliesen

Wände und Decke: Im Dusch-, WC- und Waschbereich raumhoch verflieselt. Die restlichen Wände sowie die Decke sind verspachtelt und geweißt.

Ausstattung: Dusche, Wand-WC, Waschbecken, Elektro-Badheizkörper und Waschmaschinenanschluss

Detailfoto Boden:



Am Eichenholzparkett sind teilweise weiße Flecken erkennbar, vermutlich Rückstände von Verspachtelungs- und Malerarbeiten.



Im Wohnzimmer wurde neben der Türsprechanlage und dem Raumthermostat auch ein Einzelraum-Lüftungsregler installiert.

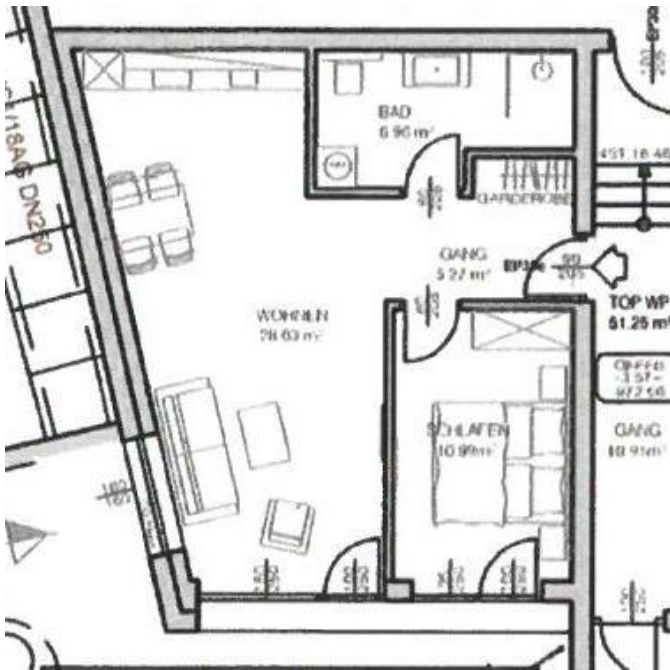


An der Außenfassade ist aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. Auf dem rechten Foto sind zudem auch die direkt an die Top WP1 angrenzenden Kfz-Stellplätze abgebildet.

Flächenaufstellung:

Top WP1 UG	in m <sup>2</sup>	Gesamt in m <sup>2</sup>
Gang	5,27	
Bad/WC	6,96	
Wohnen/Kochen	28,03	
Zimmer	10,99	51,25
Keller 20		2,03

Plan WP1 UG:



## Top WP 2:



Die Top WP2 liegt im südöstlichen Bereich des Untergeschosses. Die Bezeichnung Untergeschoss ist etwas irreführend, da dieser Gebäudeteil etwas höher als der Zufahrtbereich Garmischerstraße liegt.

Die Wohnung unterteilt sich in einen Wohnbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, eine Diele mit Garderobe und ein Bad. Der Wohnung vorgelagert ist eine Terrasse.

Die Wohnung verfügt über kein Kellerabteil.

Wohnen:

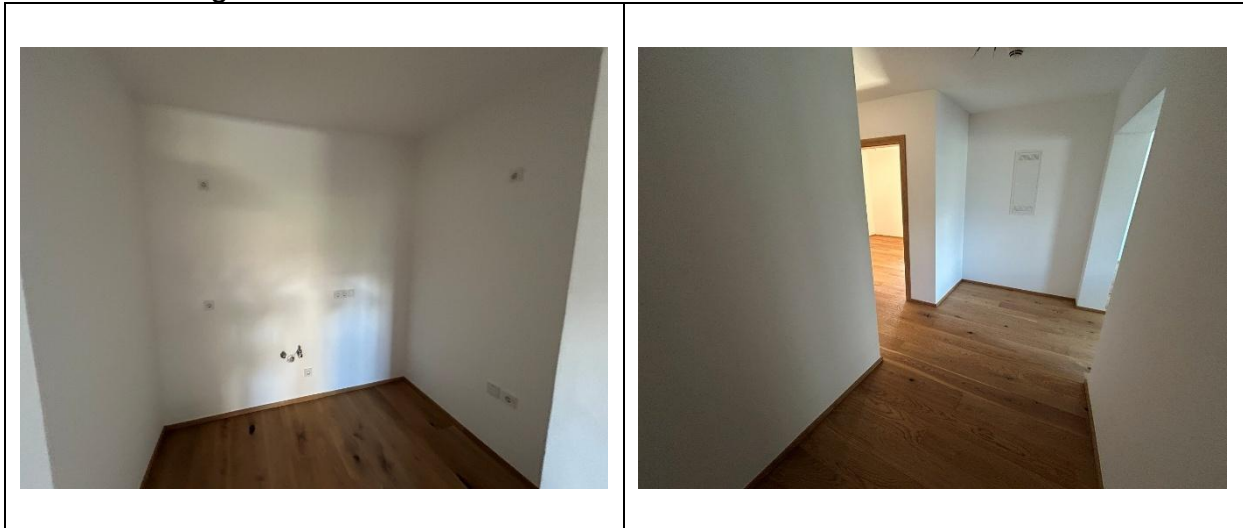


## Schlafen:



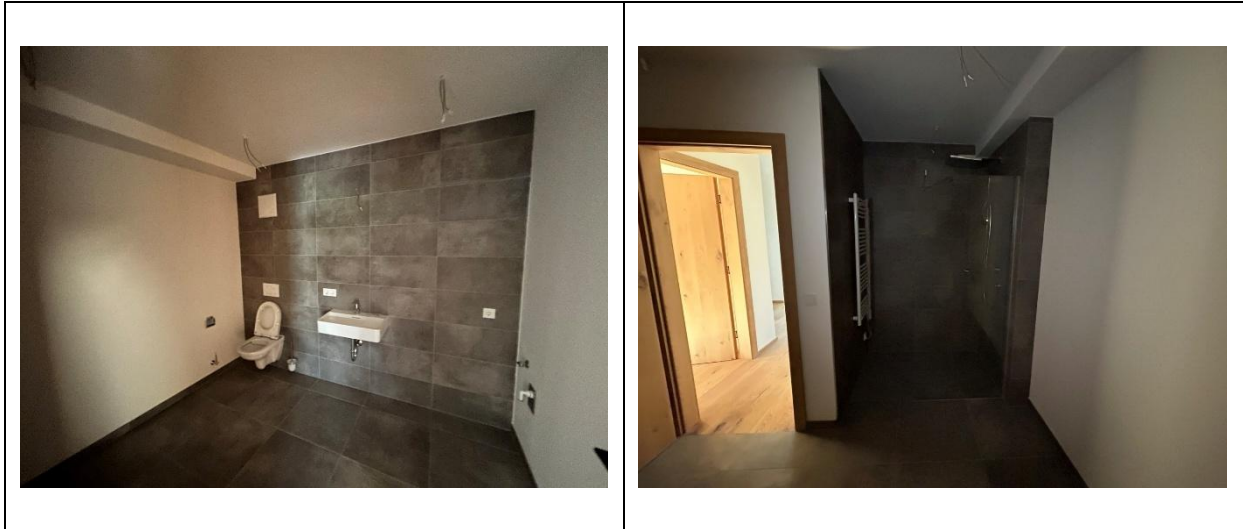
Direkt angrenzend an das Schlafzimmer ist der Stiegenabgang zur Wohnung WP3.

## Küche und Gang:



Böden:	Eichenholzparkett
Decken:	verspachtelt und geweißt
Wände:	verspachtelt oder verputzt und geweißt
Türen- und Türstöcke:	Ast-Eiche-Furnier natur lackiert mit Umfassungszargen bzw. Futterstöcken
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Tür- Fensterelemente:	Kunststoff mit 3fach-Verglasung

**Bad:**



**Böden:**

Feinstein-Fliesen

**Wände und Decke:**

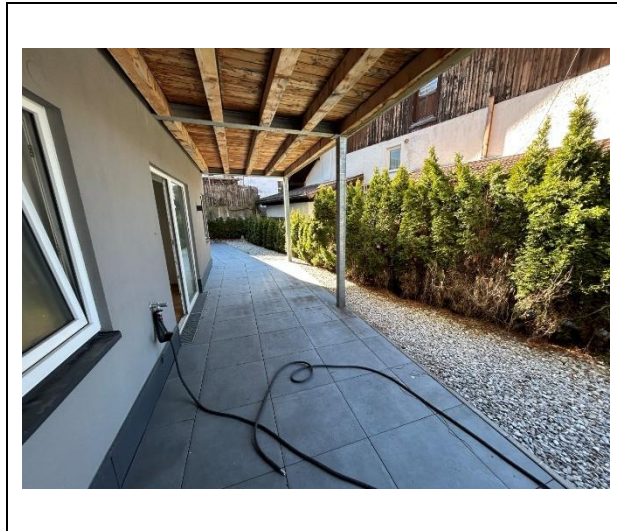
Im Dusch-, WC- und Waschbereich raumhoch verflies. Die restlichen Wände sowie die Decke sind verspachtelt und geweißt.

**Ausstattung:**

Dusche, Wand-WC, Waschbecken, Elektro-Badheizkörper und Waschmaschinenanschluss

**Terrasse:**



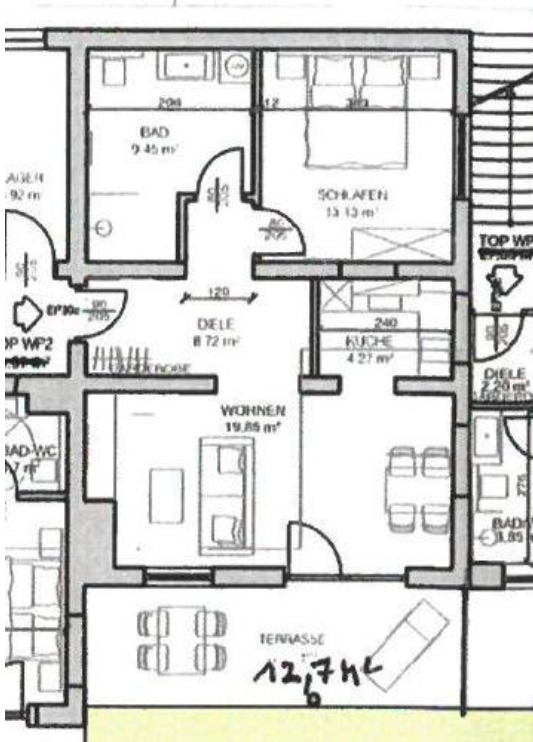


Auf der Terrasse wurden Terrassenplatten verlegt. An der Außenwand sind Wasserränder erkennbar.

Die Abtrennungen der Terrasse zu den beiden Nachbarwohnungen wurden nicht errichtet.

Top WP2 UG	in m <sup>2</sup>	Gesamt in m <sup>2</sup>
Diele	8,72	
Bad	9,45	
Schlafen	13,13	
Küche	4,27	
Wohnen/Kochen	19,85	55,42
Terrasse		12,70

Plan WP2 UG:



## Top W 6:



Die Top W6 liegt im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses. Die Bezeichnung Erdgeschoss ist etwas irreführend, da dieser Gebäudeteil ca. eineinhalb Stockwerke höher als der Zufahrtbereich Garmischerstraße liegt.

Die Wohnung unterteilt sich in einen Wohnbereich mit Küche, ein Schlafzimmer mit Bad, eine Diele mit Garderobe, zwei Zimmer, ein Bad und ein WC. Der Wohnung vorgelagert ist ein Balkon.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

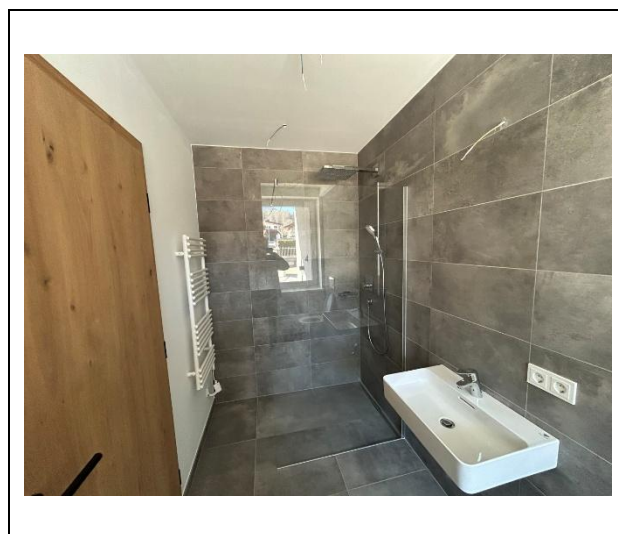
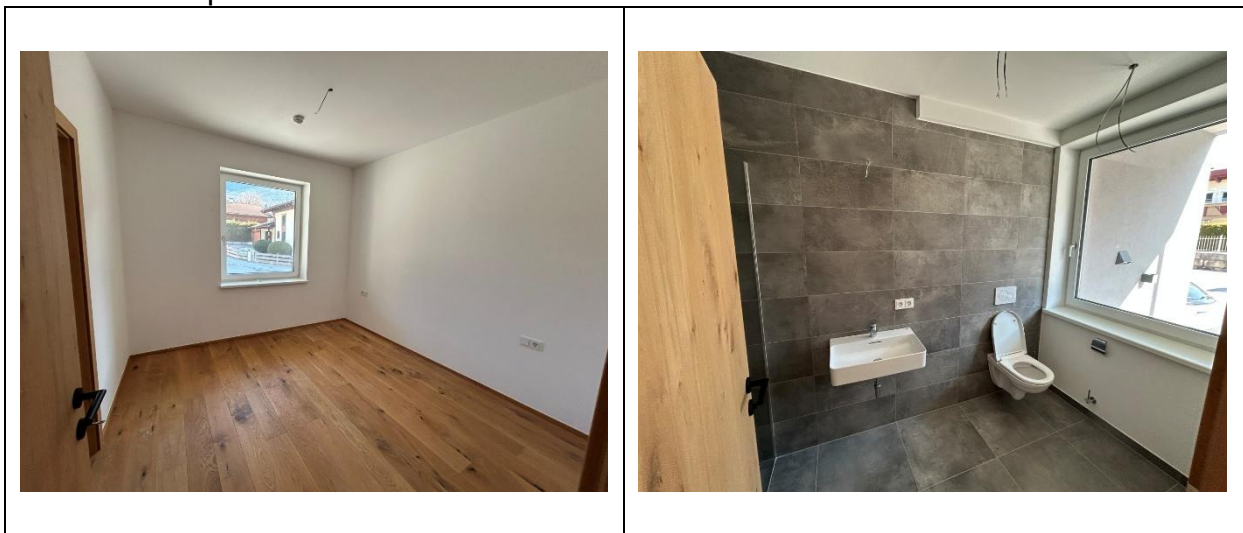
Wohnbereich mit Küche:



Küche:



Schlafen mit separatem Bad:



Zimmer:



Böden:	Eichenholzparkett
Decken:	verspachtelt und geweißt
Wände:	verspachtelt oder verputzt und geweißt
Türen- und Türstöcke:	Ast-Eiche-Furnier natur lackiert mit Umfassungszargen bzw. Futterstöcken
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Tür- Fensterelemente:	Kunststoff mit 3fach-Verglasung

## Bäder/WC:

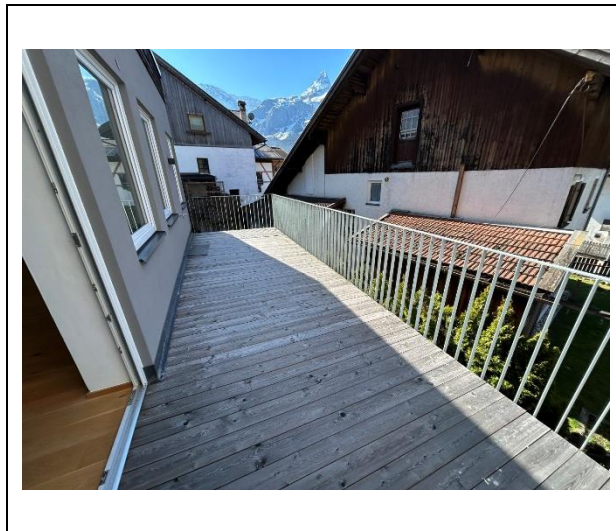


Böden: Feinstein-Fliesen

Wände und Decke: Im Dusch-, WC- und Waschbereich raumhoch verflies. Die restlichen Wände sowie die Decke sind verspachtelt und geweißt.

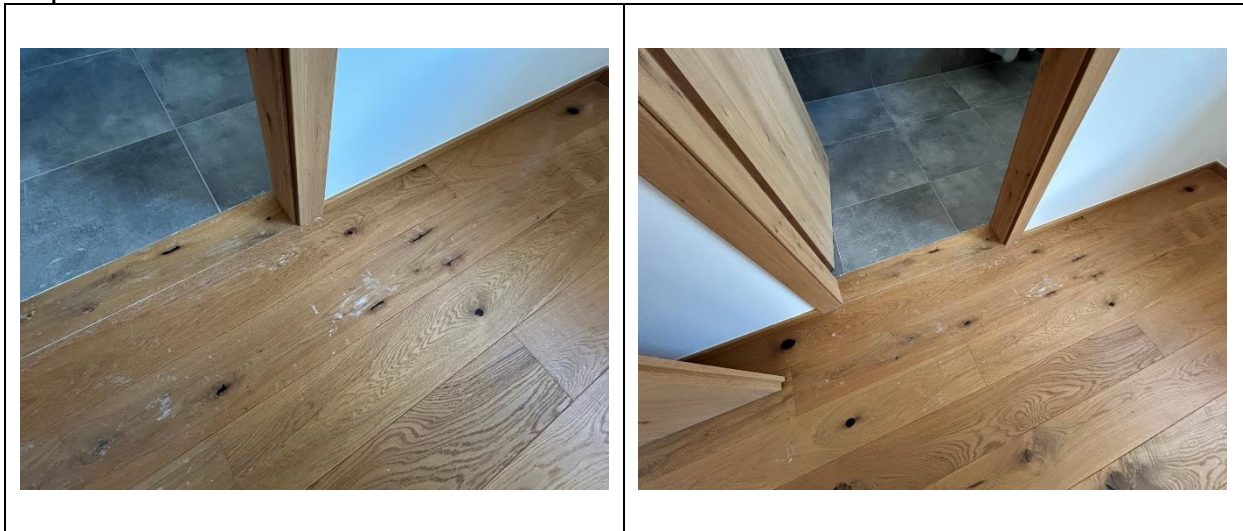
Ausstattung: Dusche, Wand-WC, Waschbecken, Elektro-Badheizkörper und Waschmaschinenanschluss

Balkon:



Holzbalkon mit feuerverzinktem Geländer.

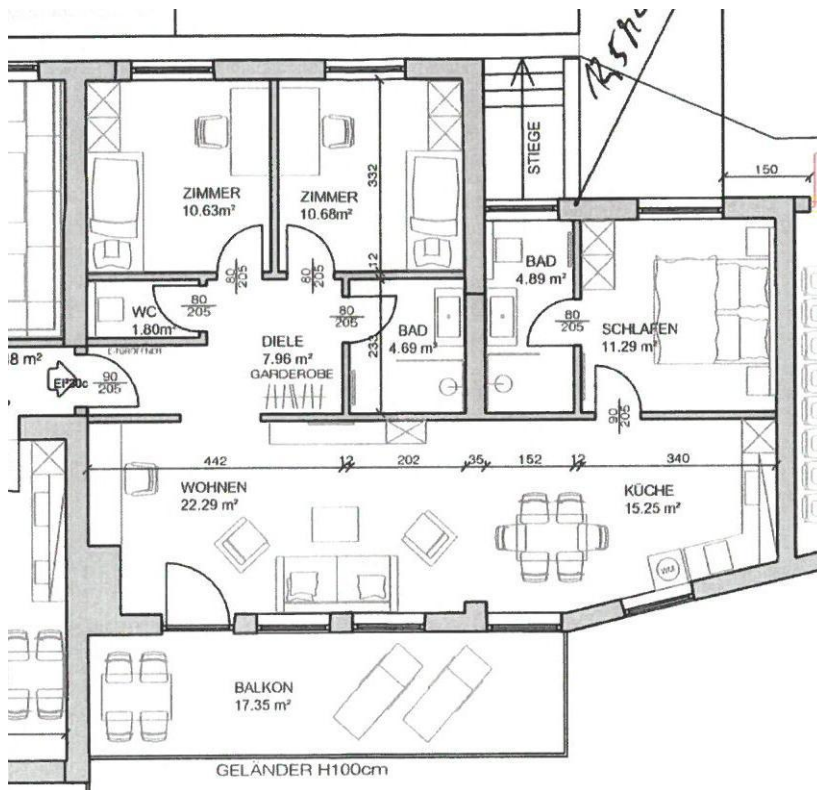
Beispielfoto Boden im Zimmer mit Bad:



Am Eichenholzparkett sind teilweise weiße Flecken erkennbar, vermutlich Rückstände von Verspachtelungs- und Malerarbeiten.

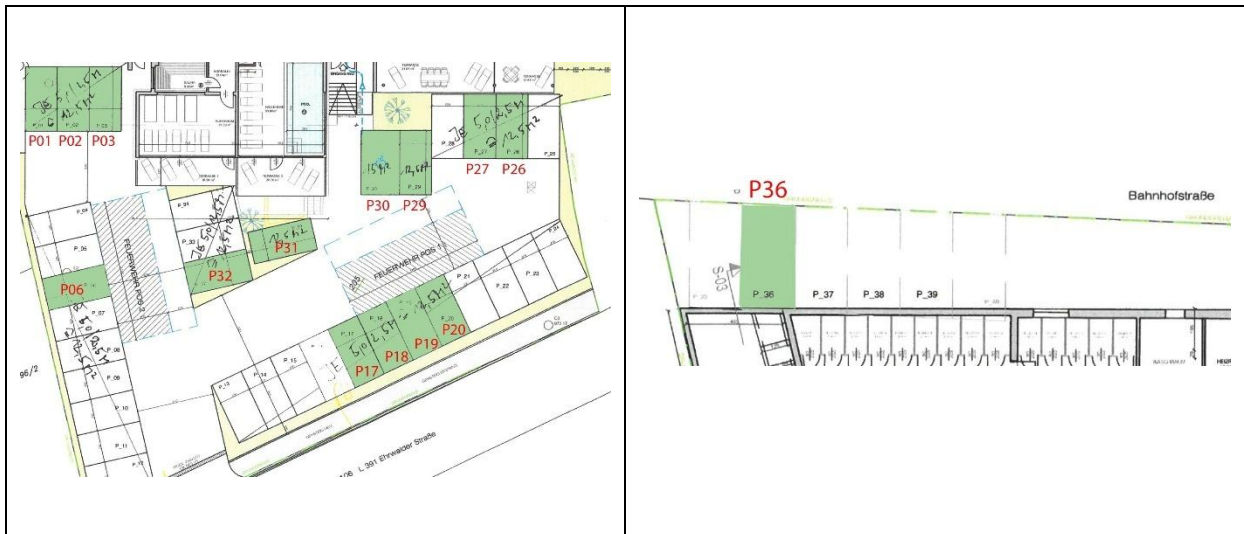
Top W6 EG	in m <sup>2</sup>	Gesamt in m <sup>2</sup>
Diele	7,96	
WC	1,80	
Zimmer	10,63	
Zimmer	10,68	
Bad/WC	4,69	
Bad	4,89	
Schlafen	11,29	
Küche	15,25	
Wohnen	22,29	89,48
Balkon		17,35
Keller 03		2,03

Plan W6 EG:



## Kfz-Stellplätze:

Die nachfolgenden Übersichtspläne zeigen die im Nutzwertgutachten festgelegte Lage der Kfz-Stellplätze.



Kfz-Stellplätze Garmischerstraße

Kfz-Stellplatz Bahnhofstraße

P01	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P02	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P03	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P06	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P17	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P18	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P19	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P20	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P26	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P27	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P29	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P30	Kfz-Stellplatz im Freien	15,00
P31	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P32	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50
P36	Kfz-Stellplatz im Freien	12,50

### 2.3.6. Kosten rückgestauter Reparaturbedarf

Am Objekt sind wie beschrieben überfällige Instandhaltungsarbeiten, die über den Ansatz der technisch- wirtschaftlichen Abnützung hinausgehen, ersichtlich.

### 2.3.7. Zubehör:

Zubehör sind Nebensachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein - vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (ÖNORM B 1802).

Das Zubehör wurde in den Ansätzen der Gebäudebewertung bereits berücksichtigt. Somit wird dieses nicht mehr gesondert bewertet.

## **2.4. Maße**

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan (Gutachten Festsetzung der Nutzwerte) entnommen.

Planstand/Naturstand:

Eine Prüfung des Gebäudes, inwieweit der Naturstand mit den baubehördlich genehmigten Plänen übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Naturaufnahmen vorgenommen.



- 2 a 346/1911 Recht, die auf Gst 589 in EZ 730 und EZ 1251 entspringende Quelle zu fassen und schadenersatzlos über dieselbe zu leiten, sowie der schadenersatzlosen Erhaltung und Erneuerung der Wasserleitung auf  
Gst 526 in EZ 72  
Gst .102 in EZ 159  
Gst 522/1 in EZ 915  
Gst 522/2 in EZ 1782  
Gst 532 in EZ 2429  
Gst 525 in EZ 179  
Gst 254 in EZ 197  
Gst 533/2 in EZ 1714  
Gst 521/2 in EZ 346  
Gst .83 527 in EZ 697  
Gst 540 in EZ 622  
Gst .103 in EZ 2353  
Gst 528 in EZ 1683  
Gst 538 in EZ 181  
der aus Gst 538 abbeschriebenen Teilflächen von 648 m2 (vereinigt mit Gst 537) in EZ 1822  
Gst 520/1 520/2 in EZ 197  
Gst 521/1 in EZ 345  
Gst 523 in EZ 365  
Gst 546 in EZ 617  
für Gst 205

Zu diesem Recht sind in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Reutte keine Urkunden vorhanden.

Die beiden im Grundbuch eingetragenen Rechte haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte.

Außerbücherliche Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

## **2.6. Dingliche Lasten**

- 23 a 381/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002
- 24 a 903/2022 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt II.  
Benützungsvereinbarung und Vereinbarung eines abweichenden  
Aufteilungsschlüssels 2022-04-06
- 25 a 903/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt III. Benützungsvereinbarung und  
Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels  
2022-04-06

Die im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen wurden im Gutachten unter dem Punkt 1.7.4. (Unterlagen Hausverwaltung) ausführlich beschrieben und in den errechneten Verkehrswerten angemessen und marktkonform berücksichtigt.

Die hypothekarischen Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchauszug zu entnehmen, können jedoch vom Gutachter nicht bewertet werden.

Außerbücherliche Lasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

## **3. Gutachten**

### **3.1. Allgemein**

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Grundlage für die Bewertung ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz, LBG 1992 in der geltenden Fassung.

#### **§ 3 Allgemeine Regeln für die Bewertung**

**(1)** Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

**(2)** Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

**(3)** Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

**(4)** Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

### **3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens**

Da Liegenschaften von Kaufinteressenten aufgrund unterschiedlicher Gesichtspunkte erworben werden, ist auch das Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung dieser auszuwählen.

Vergleichbare Wohnungen werden am freien Markt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage erworben.

Somit wäre sowohl das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren für die Berechnung des Verkehrswertes anwendbar.

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungen sowie den Kfz-Stellplätzen erachtet der Sachverständige die Bewertung in einfacher Weise, nämlich nach dem Sachwertverfahren, als angemessen und anwendbar. Der Verkehrswert wird aus diesem Ergebnis abgeleitet.

#### **Begründung:**

**Da bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungen sowie den Kfz-Abstellplätzen die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklagen höher als der ortsübliche Mietpreis sind, erachtet der Sachverständige das Ertragswertverfahren als nicht anwendbar.**

#### **3.2.1. LBG § 7**

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat 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 (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert, unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr, zu ermitteln.

### **3.3. Bodenwert**

Im Vergleichswertverfahren nach § 4, LBG ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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 Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. 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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Als Grundlage für die Auswertung der Marktpreise der Jahre 2023 bis 2026 dient die Plattform IMMOmapping der Firma IMMOUnited GmbH. Über diese werden online Informationen zu Immobilientransaktionen bereitgestellt. Parallel dazu verfügt der Sachverständige über eine langjährige aktive Marktteilnahme als Immobilienmakler.

TZ	GST. Nr.	Größe/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	EURO pro m <sup>2</sup>
2126/2023	472	1228	950.000,00	773,62
2675/2023	1629	910	655.000,00	719,78
117/2024	3222	628	450.000,00	716,56
285/2024	1466	806	463.450,00	575,00
3010/2024	3199	533	345.000,00	647,28
1536/2024	2006/2	1320	1.030.000,00	780,30
2572/2025	181/3	493	305.000,00	618,66
2844/2025	448	593	465.000,00	784,15

Die Grundstücksverkäufe zu begünstigten Konditionen der Gemeinde Ehrwald wurden nicht berücksichtigt.

Die erhobenen Grundstückspreise liegen zwischen € 575,00/m<sup>2</sup> und € 784,15/m<sup>2</sup> und widerspiegeln die Preise pro m<sup>2</sup> im gesamten Gemeindegebiet von Ehrwald.

Auffallend sind die stark schwankenden Grundstückspreise. Im Zuge der Auswertung konnten vom Sachverständigen jedoch keine merklichen Unterschiede bei der Lage, der Topografie sowie der Bebaubarkeit festgestellt werden. Ebenfalls ist anzumerken, dass in den letzten Jahren verhältnismäßig wenig Grundverkehr vergleichbarer Grundstücke stattfand.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Lage des Grundstückes sowie den deutlich schwierigeren Rahmenbedingungen, insbesondere für Bauträger und Projektentwickler, erachtet der Sachverständige den zum Ansatz gebrachten Grundstückswert von € 600,00 pro Quadratmeter als angemessen und anwendbar.

### **3.4. Bauwert**

Zur Ermittlung des Neubauwertes stützt sich der Sachverständige auf die ortsüblichen Preise, die Richtpreise nach Nutzflächen (Quelle: Sachverständigenverband - Empfehlungen Herstellungskosten), die langjährige Erfahrung als Sachverständiger und Immobilienmakler sowie die lfd. Marktbeobachtung. Die unterschiedlichen Verwendungen und Ausstattungen, in Relation zur tatsächlichen Bauweise, werden entsprechend berücksichtigt.

#### **Konkreter Ansatz:**

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025</b>			
Kosten pro m <sup>2</sup> (inkl. USt.) Wohnnutzfläche (WNFL) nach Ausstattungskategorie			
Tirol	normal	gehoben	hochwertig
	3.600,00 €	4.000,00 €	4.500,00 €

- Die Ausstattungsqualität kann im Sinne der Definition der Kategorie normal zugeordnet werden.

Es erfolgt ein Wertansatz in Höhe von € 3.600,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die unterschiedlichen Verwendungen und Ausstattungen werden durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

Die Terrassen/Balkonflächen werden mit 15 % des Haupttrichtwertes in Ansatz gebracht.

Die Berechnung der Kfz-Stellplätze im Freien erfolgt auf Basis des Zeitwerts. Der Zeitwert pro Quadratmeter wird mit 10 % des Haupttrichtwertes in Ansatz gebracht.

#### **3.4.1. Begründung fiktives Baujahr**

Bei Gebäuden, bei denen sich durch Umbauten, Zubauten, Sanierungen, Modernisierungen etc. eine abgeänderte Restnutzungsdauer ergibt, ist von einem fiktiven Baujahr auszugehen.

Wie ausführlich beschrieben wurde das ehemalige Hotel, um- und ausgebaut sowie generalsaniert/erneuert.

Der Sachverständige erachtet basierend auf den vorliegenden Dokumenten und angesichts der umfassenden Baumaßnahmen das zum Ansatz gebrachte Baujahr 2021 als angemessen und anwendbar.

### **3.5. Außenanlagen**

Der Zeitwert der im Befund geschilderten Außenanlagen ist im Bauwert berücksichtigt.

### **3.6. Sachwert, LBG § 6**

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert). Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen. 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. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### **3.7. Ertragswert, LBG § 5**

**(1)** Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

**(2)** Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

**(3)** Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

**(4)** Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### **3.8. Bewertungsgrundsatz (Verkehrswert) LBG § 2**

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

### **3.9. Bewertung von Dienstbarkeiten**

Dienstbarkeiten, die den Verkehrswert beeinflussen, sind nicht eingetragen, nicht vorhanden oder nicht bekannt.

### **3.10. Marktanpassung**

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Hierbei dürfen grundsätzlich nur Zu- oder Abschläge angewandt werden, welche nicht bereits bei anderen Punkten der Bewertung berücksichtigt wurden.

Die Rahmenbedingungen wie in der Befundaufnahme ausführlich beschrieben und insbesondere auch die sehr hohen laufenden Betriebskosten haben zur Folge, dass die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften nur mit erheblichen Preisabschlägen verkaufbar sind. Untermauert wird dieser Ansatz damit, dass die bewertungsgegenständlichen Wohnungen bis dato am freien Markt nicht verkauft werden konnten.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass Objekte wie die bewertungsgegenständlichen Top´s ohne touristische Nutzungsmöglichkeit in Wohnungseigentumsanlagen mit einer starken touristischen Ausrichtung am freien Markt nur sehr selten gehandelt und nachgefragt werden.

Der Sachverständige erachtet im bewertungsgegenständlichen Fall die angesetzten Abschläge zur Anpassung an den Marktwert für marktkonform und angemessen bzw. erforderlich.

## 4. Berechnungen

Wohnungen:

Top WP1				
Bodenwertermittlung				
Grundstück Nr. 205			Bodenwert	
Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	2.291,00			
Preis pro m <sup>2</sup> in €	600,00			
Anteile	49	1817		37.069,57 €
<b>Bodenwert</b>				<b>37.069,57 €</b>
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil	Fläche		Preis/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Herstellungskosten
Wohnung Top WP1	51,25 m <sup>2</sup>		3.600,00 €	184.500,00 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>				<b>184.500,00 €</b>
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				184.500,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-6,25%	-11.531,25 €
	Restnutzungsdauer	75 Jahre		
	Alter	5 Jahre		
Marktanpassungsabschlag gemäß Gutachten			-40%	-73.800,00 €
<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				<b>99.168,75 €</b>
Sachwert				
Bodenwert				37.069,57 €
Bauwert				99.168,75 €
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>				<b>136.238,32 €</b>
TOP WP 1 Verkehrswert				
<b>Verkehrswert</b>				<b>136.238,32 €</b>

<b>Top WP2</b>
----------------

<b>Bodenwertermittlung</b>			
Grundstück Nr. 205			Bodenwert
Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	2.291,00		
Preis pro m <sup>2</sup> in €	600,00		
Anteile	58	1817	43.878,26 €
<b>Bodenwert</b>			<b>43.878,26 €</b>

<b>Bauwertermittlung</b>			
<b>Herstellungskosten</b>			
Gebäudeteil	Fläche	Preis/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Herstellungskosten
Wohnung Top WP2	55,42 m <sup>2</sup>	3.600,00 €	199.512,00 €
Terrasse	12,70 m <sup>2</sup>	540,00 €	6.858,00 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>			<b>206.370,00 €</b>

<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				
Herstellungskosten				206.370,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-6,25%	-12.898,13 €
	Restnutzungsdauer	75 Jahre		
	Alter	5 Jahre		
Marktanpassungsabschlag gemäß Gutachten			-35%	-72.229,50 €
<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				<b>121.242,38 €</b>

<b>Sachwert</b>	
Bodenwert	43.878,26 €
Bauwert	121.242,38 €
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>165.120,64 €</b>

<b>TOP WP 2 Verkehrswert</b>	
<b>Verkehrswert</b>	<b>165.120,64 €</b>

### Top W6

Bodenwertermittlung			
Grundstück Nr. 205			Bodenwert
Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	2.291,00		
Preis pro m <sup>2</sup> in €	600,00		
Anteile	93	1817	70.356,52 €
<b>Bodenwert</b>			<b>70.356,52 €</b>

Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil	Fläche		Preis/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Herstellungskosten
Wohnung Top W6	89,48 m <sup>2</sup>		3.600,00 €	322.128,00 €
Balkon	17,35 m <sup>2</sup>		540,00 €	9.369,00 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>				<b>331.497,00 €</b>

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				331.497,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-6,25%	-20.718,56 €
	Restnutzungsdauer	75 Jahre		
	Alter	5 Jahre		
Marktanpassungsabschlag gemäß Gutachten			-35%	-116.023,95 €
<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				<b>194.754,49 €</b>

Sachwert	
Bodenwert	70.356,52 €
Bauwert	194.754,49 €
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>265.111,01 €</b>

TOP W 6 Verkehrswert	
<b>Verkehrswert</b>	<b>265.111,01 €</b>

## Kfz-Stellplätze im Freien:

Top	Beschreibung	Nutzwerte	Grundwert	Fläche	Zeitwert	Sachwert	Markt- anpassung	Sachwert/ Verkehrswert
P01	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P02	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P03	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P06	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P17	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P18	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P19	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P20	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P26	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P27	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P29	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P30	Kfz-Stellplatz im Freien	5/1817	3.782,61	15,00	5.400,00	9.182,61	35%	5.968,70
P31	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P32	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96
P36	Kfz-Stellplatz im Freien	4/1817	3.026,09	12,50	4.500,00	7.526,09	35%	4.891,96

## **5. Fahrnisse**

In den bewertungsgegenständlichen Wohnungen befinden sich keine Fahrnisse.

## **6. Zusammenfassung**

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen **Top WP1** beträgt zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Marktlage gerundet, inkl. MWST.:

**€ 136.000,00**

(in Worten: EURO Einhundertsechsdreißigtausend)

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen **Top WP2** beträgt zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Marktlage gerundet, inkl. MWST.:

**€ 165.000,00**

(in Worten: EURO Einhundertfünfundsechzigtausend)

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen **Top W6** beträgt zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Marktlage gerundet, inkl. MWST.:

**€ 265.000,00**

(in Worten: EURO Zweihundertfünfundsechzigtausend)

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Kfz-Stellplätze im Freien beträgt zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Marktlage jeweils gerundet, inkl. MWST.:

Top	Beschreibung	Verkehrswert
P01	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P02	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P03	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P06	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P17	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P18	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P19	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P20	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P26	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P27	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P29	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P30	Kfz-Stellplatz im Freien	6.000,00
P31	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P32	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00
P36	Kfz-Stellplatz im Freien	4.900,00

Reutte, am 04.05.2026

eh der Sachverständige

Die Erstellung des Verkehrswertgutachtens erfolgte auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als unvollständig oder nichtzutreffend herausstellen bzw. sich neue Informationen und Grundlagen, die für die Verkehrswertermittlung maßgeblich sind, ergeben, so behält sich der unterfertigende Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung der Verkehrswertberechnung vor. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der jeweils ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen - im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.