



Geschäftszahl: D_21_25
Aktenzeichen: 30 E 6/25 x
Lienz, am: 12.08.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 2013
Grundbuch: 85020, Lienz
GST-NR: 823/4
Anteile: AP 14, AP 16, AP 17,
AP 28, AP 29
GST Adresse: Hochschoberstraße 18
9900 Lienz



Auftraggeber

Name: Bezirksgericht Lienz
Anschrift: Hauptplatz 5
9900 Lienz

Inhalt

ALLGEMEINES	3
Auftrag:.....	3
Bewertungsstichtag:.....	3
Besichtigung der Liegenschaft:	3
Unterlagen für die Bewertung:	3
Zweck des Gutachtens:.....	4
Preisbasis:.....	4
Erklärung des Sachverständigen:	4
BEFUND	6
Gutsbestand:	6
Dingliche Rechte:.....	6
Eigentümer:.....	6
Dingliche Lasten:	7
Lage, Maße, Topographie:	8
Verkehrsverhältnisse:.....	8
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:.....	9
Ver- und Entsorgung:	10
Beschreibung des Objektes:.....	10
Bau- und Erhaltungszustand:	13
Mietverhältnisse:.....	13
Energieausweis:.....	13
BEWERTUNGSGUTACHTEN.....	14
Nr. 1: PKW-Abstellplatz.....	18
Nr. 2: PKW-Abstellplatz.....	19
Nr. 3: PKW-Abstellplatz.....	20
Nr. 4: PKW-Abstellplatz.....	21
Nr. 5: PKW-Abstellplatz.....	22
Nr. 6: PKW-Abstellplatz.....	23
Nr. 7: PKW-Abstellplatz.....	24
Nr. 8: PKW-Abstellplatz.....	25
Nr. 9: PKW-Abstellplatz.....	26
Nr. 10: PKW-Abstellplatz.....	27
Nr. 11: PKW-Abstellplatz.....	28
Verkehrswert AP 14	30
Verkehrswert AP 16	31
Verkehrswert AP 17	32
Verkehrswert AP 28	32
Verkehrswert AP 29	33

ALLGEMEINES

Auftrag:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz vom 08.04.2025
30 E 6/25 x -2, bewilligten Zwangsversteigerung der

14/4154-Anteile, B-LNR 42, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
TG-Stellplatz AP 14,

12/4154-Anteile, B-LNR 44, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
TG-Stellplatz AP 16,

10/4154-Anteile, B-LNR 45, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
TG-Stellplatz AP 17,

12/4154-Anteile, B-LNR 55, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
TG-Stellplatz AP 28,

12/4154-Anteile, B-LNR 56, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
TG-Stellplatz AP 29,

– an der Liegenschaft Grundbuch 85020, Lienz, Einl. Zahl 2013 wurde die Schätzung dieser
Liegenschaft angeordnet. Anordnung 30 E 6/25 x - 8 vom 14.05.2025.

Dabei war der Schätzwert für jeden Abstellplatz gesondert zu ermitteln.

Bewertungsstichtag:

30.05.2025

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 30. Mai 2025 vom Sachverständigen besichtigt,
weitere Personen oder Vertreter von Parteien waren nicht anwesend.

Dauer der Befundaufnahme 16.00 - 16.30 Uhr.

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 13.05.2025, 30.05.2025
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe – Quelle TIRIS / Bundes Eich- und Vermessungsamt
- Erhebungen bei der Gemeinde:
betreffend den Flächenwidmungsplan
betreffend den Bebauungsplan
zum Baugenehmigungsbescheid mit der Zahl MW/ab 1532-14-2021 vom 26.07.2021
und dem behördlich genehmigten Bauplan
zur Benützungsbewilligung mit der Zahl TF/MW/ab 1532-14-2021 vom 11.07.2023
- im Internet (z.B. Statistik Austria, ChatGPT, TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem, ZT Datenforum)

- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte - Quelle IMMUnited GmbH / ZT Datenforum
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Aufstellung der Betriebskosten - Zinslisten der Hausverwaltung Mag. Markus Wörndle
- Nutzwertgutachten des Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW

Zweck des Gutachtens:

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren als Beweismittel zu dienen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Preisbasis:

Für ein Objekt wie das Vorliegende kommen überwiegend Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes keine Unternehmer sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer nicht geltend machen können. Solche Objekte werden üblicherweise nur zur Eigennutzung gekauft, sodass die Bewertung somit einschließlich Umsatzsteuer erfolgt.

Erklärung des Sachverständigen:

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den beteiligten Personen und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Beim Lokalausganschein wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Der Gutachter weist darauf hin, dass sämtliche mündlichen Angaben dokumentiert wurden und deren Richtigkeit unterstellt wird.

Die Basis dieses Gutachtens stellen die im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen und Unterlagen dar. Sollten weitere relevante Unterlagen oder Informationen vorgebracht werden, könnte es dazu führen, dass eine Änderung des Gutachtens notwendig wird.

Bei der Bewertung wird von der Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen ausgegangen.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass sämtliche gesetzlichen Regelungen, wie z.B. dass ein baurechtlicher Konsens besteht oder z.B. die brandschutzrechtlichen Bestimmungen etc., eingehalten sind.

Bei der Bewertung wird ebenso davon ausgegangen, dass die einzelnen TOP`s von allen Fahrzeuge und Fahrnissen geräumt sind.

Verwendete Informationen, welche aus dem Tiroler Rauminformationssystem stammen, müssen nicht zwingend mit den vorherrschenden Tatsachen gänzlich übereinstimmen. Jene Abweichungen welche relevant für die Bewertung sind, wurden aber entsprechend berücksichtigt.

Weiters wird auf das Publizitätsprinzip (§12 GBO) verwiesen und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut. Zusätzlich wird empfohlen, dass sich jeder Interessent selbst vor Ort ein Bild über die Tiefgaragenplätze macht.

Dieses Bewertungsgutachten unterliegt dem Urheberschutz, Vervielfältigungen wie z.B. Kopien, Scans etc., auch nur auszugsweise sowie etwaige Veröffentlichungen bedürfen der ausnahmslosen schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

BEFUND

Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
823/4   G GST-Fläche             *    2594
        Bauf.(10)                842
        Gärten(10)              1752  Hochschoberstraße 18b
                                           Hochschoberstraße 18d
                                           Hochschoberstraße 18c
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
1 a 1134/1982 2369/2020
   Mit Gst 823/4 ist die Mitgliedschaft
   an der oberen Eichholzweggenossenschaft EZ 396 verbunden
2 a gelöscht
```

Eigentümer:

```
***** B *****
42 ANTEIL: 14/4154
   d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
   ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
   a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
   c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 14
   e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
   f 1312/2025 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Michael Weiler
   geb 1991-08-04
44 ANTEIL: 12/4154
   d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
   ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
   a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
   c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 16
   e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
45 ANTEIL: 10/4154
   d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
   ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
   a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
   c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 17
   e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
55 ANTEIL: 12/4154
   d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
   ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
   a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
   c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 28
   e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
56 ANTEIL: 12/4154
   d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
   ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
   a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
   c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 29
   e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
```

Dingliche Lasten:

- ***** C *****
- 6 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
 a 3633/2019 Pfandurkunde d&h Wohnbau GmbH 2019-08-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
 für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)
 c 3633/2019 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2013 KG 85020 Lienz C-LNR 6
 EZ 2026 KG 85020 Lienz C-LNR 4
- 7 a 4222/2019 2369/2020
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller
 Art sowie der Verlegung von Leitungen auf Gst 823/4 gemäß
 Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2019-08-13 für
 Gst 823/2 in EZ 2330
- 8 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
 a 3122/2021 Pfandurkunde 2021-09-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
 für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)
 b gelöscht
- 31 a 3062/2022
 DIENSTBARKEIT der Einleitung und Mitbenützung sowie
 Erhaltung in den auf Gst 823/4 errichteten Fäkalkanal gem
 Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2022-09-22 für Gst 823/2 in EZ
 2330
- 33 a 1920/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gemäß Pkt VI Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 2022-06-07
- 59 auf Anteil B-LNR 42 44 45
 b 438/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kufstein - 242/2025) IM
 RANG 496/2024 Pfandurkunde 2024-02-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
 für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
 (FN 37729i)
 c 438/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kufstein - 242/2025)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 151 KG 83010 Mariastein C-LNR 19
 EZ 2013 KG 85020 Lienz C-LNR 59
- 64 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
 a 1364/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 352.393,60 samt 9,20 % Zinsen
 aus EUR 119.901,40 seit 02.04.2019, 9,20 % Zinsen aus EUR
 48.770,10 seit 27.12.2019, 9,20 % Zinsen aus EUR 109.719,50
 seit 07.02.2020, 9,20 % Zinsen aus EUR 31.896,54 seit
 19.12.2021, 9,20 % Zinsen aus EUR 42.106,06 seit
 06.03.2022, der Kosten EUR 52.145,71 samt 4 % Zinsen seit
 24.11.2022, der Kosten von EUR 3.041,04, EUR 25,-- und EUR
 305,18 sowie der Kosten dieses Ansuchens von EUR 2.727,60
- 65 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
 a 1364/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 352.393,60 samt 9,20 %
 Zinsen aus EUR 119.901,40 seit 02.04.2019, 9,20 % Zinsen
 aus EUR 48.770,10 seit 27.12.2019, 9,20 % Zinsen aus EUR
 109.719,50 seit 07.02.2020, 9,20 % Zinsen aus EUR 31.896,54
 seit 19.12.2021, 9,20 % Zinsen aus EUR 42.106,06 seit
 06.03.2022, der Kosten EUR 52.145,71 samt 4 % Zinsen seit
 24.11.2022, der Kosten von EUR 3.041,04, EUR 25,-- und EUR
 305,18 sowie der Kosten von EUR 2.727,60 für Idealbau
 Gesellschaft m.b.H. (30 E 6/25x BG Lienz)

Diese Lasten wirken sich nicht entscheidend auf den Verkehrswert der Tiefgaragenabstellplätze aus.

Lage, Maße, Topographie:

Wohnlage:

gute Wohnlage

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft grenzt im Osten direkt an eine Verkehrsfläche – Hochschoberstraße (öffentliches Gute der Stadtgemeinde Lienz). Im Norden grenzen Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen, im Süden ein Grundstück das mit einer Wohnanlage bebaut ist und im Westen ein unbebautes Grundstück an die Parzelle an.

Neigung:

ebenes Grundstück

Grundstücksform:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in Ost-Westrichtung ausgerichtet.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindestraße, welche in weiterer Folge über weitere Gemeinde- und Landesstraßen in die B100 Drautalstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn und überregionaler Bus) sind in wenigen Gehminuten am Bahnhof Lienz in fußläufiger Nähe erreichbar.

Verkehrsanbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr über eine gut befahrbare Straße innerörtlich erschlossen, die Landesstraße L-318 Tristacher Straße ist in kürzester Fahrzeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als sehr gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Es steht eine öffentliche Verkehrsanbindung in kurzer Gehdistanz zum Bewertungsobjekt zur Verfügung, wobei die Taktzeit untertags durchschnittlich bei 60 Minuten liegt. Zusätzlich liegen hochrangige Verkehrsmittel wie überregionale Bahn- und Busverbindungen in ca. 15 Minuten Gehdistanz entfernt.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu bewerten.



 Bus

- 1 Lienz Hochschoberstraße, Keine Adressinformation (103 m)
- 2 Lienz Pffarsiedlung, Keine Adressinformation (172 m)
- 3 Lienz Bruder-Willram-Straße, Keine Adressinformation (268 m)
- 4 Tristach Raika, Keine Adressinformation (415 m)
- 5 Lienz Hochhaus Tristacher Straße, Keine Adressinformation (516 m)
- 6 Lienz Reimmichlstraße/Plössnig, Keine Adressinformation (552 m)
- 7 Lienz Dolomitenstadion, Keine Adressinformation (713 m)

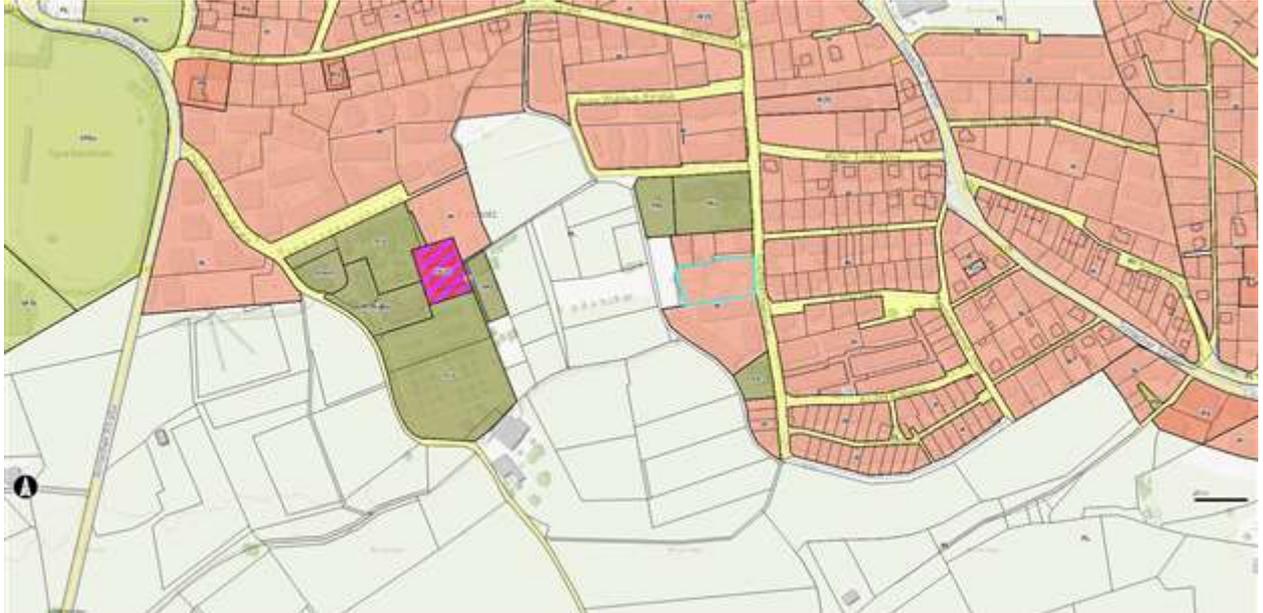
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für dieses Gebiet der Gemeinde eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen.



örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als Bauland Wohngebiet § 38 (1) lt. TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone ein.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des auf gegenständlicher Liegenschaft bestehenden Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus der öffentlichen Gemeindewasserleitung, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den öffentlichen Gemeindekanal. Der Müll wird über den Abfallwirtschaftsverband Osttirol entsorgt. Elektrische Energie wird aus dem Netz der TINETZ Tiroler Netze GmbH bezogen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwärme Lienz (Fernwärme).

Beschreibung des Objektes:

Die gegenständliche Wohnanlage besteht aus insgesamt fünf Baukörpern, bezeichnet als Haus A bis Haus E.

- Haus A umfasst drei Wohneinheiten (Top A1–Top A3), jeweils eine Wohnung pro Geschoss.
- Haus B beinhaltet ebenfalls drei Wohneinheiten (Top B1–Top B3), gleichfalls mit einer Wohnung je Geschoss.
- Haus C besteht aus sechs Wohneinheiten (Top C1–Top C6), mit zwei Wohnungen pro Geschoss.
- Haus D umfasst drei Wohneinheiten (Top D1–Top D3), ebenfalls jeweils eine Wohnung pro Geschoss.
- Haus E beinhaltet sechs Wohneinheiten (Top E1–Top E6), wobei pro Geschoss zwei Wohnungen situiert sind.

Insgesamt ergeben sich somit 21 eigenständige Wohneinheiten.

Den Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils Privatgärten als Zubehör zugeordnet.

Die gesamte Wohnanlage weist eine Größe von ca. 23,5 m x 58,0 m auf und ist zur Gänze unterkellert. Die Unterkellerung erfolgt durch eine durchgehende Tiefgarage (Kellergeschoss, KG), welche folgende Räumlichkeiten und Stellplätze umfasst:

- Für jede Wohneinheit ist ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet,
- 29 Tiefgaragenstellplätze,
- Allgemeine Technikräume,
- Ein allgemeiner Kellerraum (z. B. als Kinderwagenraum nutzbar),
- Ein allgemeiner Müllraum,
- Ein allgemeiner Abstellbereich für einspurige Fahrzeuge (Fahrräder/Mopeds),
- 6 Besucherstellplätze (Stellplätze AP B01–AP B06).

Die vertikale Erschließung der Wohnanlage erfolgt über zwei Stiegenhäuser sowie zwei Personenaufzüge.

Jeder Baukörper umfasst ein Erdgeschoss (EG), ein Obergeschoss (OG) sowie ein Dachgeschoss (DG). Die Bauausführung erfolgt in massiver Bauweise, der Gebäudeabschluss wird durch ein Flachdach gebildet.

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt zentral über Fernwärme.

Insgesamt stehen somit 29 KFZ-Stellplätze sowie 6 Besucherstellplätze auf der Liegenschaft zur Verfügung.

AP 14

Der Tiefgaragenabstellplatz AP 14 ist mit einem weiteren Abstellplatz zwischen zwei Säule situiert, seitliche Wände bestehen nicht. Die Rückwand, die Säule und die Decke/Unterzug sind in Beton ausgeführt. Die Fläche unter dem Unterzug und ein 30cm breiter Streifen vor der Rückwand sind lt. Nutzwertgutachten nicht Teil des AP 14.

Eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos konnte nicht festgestellt werden. Einzelne Rohrleitungen am seitlichen Rand des KFZ-Abstellplatzes (ca. 20cm breit) bestehen an der Decke.

Festgehalten wird, dass der Trennstrich zwischen den beiden Parkplätzen nicht exakt in der Mitte angebracht wurde.

AP 16

Der Tiefgaragenabstellplatz AP 16 ist zwischen einer Säule und einer Seitenwand situiert, eine zweite seitliche Wand besteht nicht. Die Rückwand, die Säule, die Seitenwand und die Decke sind in Beton ausgeführt. Die Fläche in der Verlängerung der Säule und ein 30cm breiter Streifen vor der Rückwand sind lt. Nutzwertgutachten nicht Teil des AP 16.

Festzustellen ist, dass die Breite zwischen der Säule und der Seitenmauer, nicht wie im Plan dargestellt 2,50m sondern nur 2,30m beträgt. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass der AP 16 auch nicht eine Fläche von 12,50m² sondern, bei gleichbleibender Breitendefinition, nur 11,50m² aufweist. Dies stellt eine Abweichung im Sinne des WEG §7 und §9 dar.

Der Nutzwert des AP 16 würde sich daher - der Logik des Nutzwertgutachtens folgend - ändern, da der AP 17 auf Grund seiner reduzierten Fläche (2,30m x 5,30m = 12,19m²) mit dem Faktor 0,4 anstatt mit dem üblichen Faktor 0,5 im Nutzwertgutachten zu berücksichtigt wurde. Dies würde für den AP 16 bedeuten, dass sich der Nutzwert wie folgt ändert

lt. Nutzwertgutachten im GB: $2,50 \times 5,00 = 12,50\text{m}^2 \times 0,5 = 6,25 \text{ NW}$ gerundet 6 Nutzwerte
geänderte Situation: $2,30 \times 5,00 = 11,50\text{m}^2 \times 0,4 = 4,60 \text{ NW}$ gerundet 5 Nutzwerte

Jedenfalls wird festgehalten, dass der AP 16 mit der gegebenen Breite nicht der Größenanforderung eines PKW-Abstellplatzes von 2,50m x 5,00m entspricht. Für einspurige KFZ würde der Abstellplatz ausreichen.

Eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos konnte nicht festgestellt werden. Einzelne Rohrleitungen am seitlichen Rand des KFZ-Abstellplatzes (ca. 1/3 der Gesamtbreite) bestehen an der Decke.

AP 17

Der Tiefgaragenabstellplatz AP 17 ist mit zwischen einer Säule und dem Zugang zur Schleuse in den Keller situiert, seitliche Wände bestehen nicht. Die Rückwand, die Säule und die Decke sind in Beton ausgeführt.

Eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos konnte nicht festgestellt werden. Eine Kabeltasse am seitlichen Rand des KFZ-Abstellplatzes (ca. 70cm breit) hin zum Zugang zur Schleuse besteht an der Decke.

AP 28

Der Tiefgaragenabstellplatz AP 28 ist mit einem weiteren Abstellplatz zwischen einer Säule und einer seitlichen Wand situiert. Eine zweite Säule, in der selben Achse ist etwas größer ausgeführt, als im Plan dargestellt. Dies wirkt sich jedoch nicht entscheidend auf die Nutzung des gegenständlichen Abstellplatzes aus. Die Rückwand, die Säulen und die Decke sind in Beton ausgeführt. Die Flächen in der Verlängerung der Säulen sind lt. Nutzwertgutachten nicht Teil des AP 28.

Eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos konnte nicht festgestellt werden. Eine Abflussleitung am seitlichen Rand des KFZ-Abstellplatzes (ca. 25cm breit) besteht an der Decke.

AP 29

Der Tiefgaragenabstellplatz AP 29 ist mit einem weiteren Abstellplatz zwischen einer Säule und einer seitlichen Wand situiert. Die Rückwand, die Seitenwand und die Decke sind in Beton ausgeführt.

Eine Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox zum Laden von E-Autos konnte nicht festgestellt werden.

Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand kann auf Grund der kurzen Bestandsdauer als neuwertig und dem Alter entsprechend bezeichnet werden.

Die Hausverwaltung teilte folgendes mit:

„Die Auswendungen und Zuführungen zur Rückalge können Sie den Listen entnehmen.

Die Instandhaltungsrücklage ist derzeit mit 49.195.79 dotiert, die monatliche Zuführung erfolgt im Umfang der gesetzlichen Mindestrücklage.

In der gegsntändlichen Liegenschaft gibt es einige Schadbilder an der Fassade, die saniert werden müssen, sowie eine kleine Nachbesserung an, eine Kellergitter und einen Wassereintritt bei einem Liftschacht, sowie Einstarbeiten bei den Brandschutztüren, welche in Abarbeitung sind. Zudem gibt es einige weitere Beanstandungen, bei denen in Klärung ist, ob es sich überhaupt um Gewährleistungsmängel handelt oder ob es sich um zulässige Ausführungsvarianten handelt, zumal der Bauträger die Anwendung der Önormen weitgehend vertraglich ausgeschlossen hat. was die Beurteilung netsprechend erschwert.“

Mietverhältnisse:

Da weder die verpflichtete Partei noch ein Vertreter derselben bei der Befundaufnahme anwesend war, kann keine Aussage über die Art des möglichen Mietverhältnisses getroffen werden. Die Bewertung des Tiefgaragenabstellplatzes erfolgt daher unter der Annahme, dass es sich um ein bestandsfreies Objekt handelt.

Energieausweis:

Ein aktueller Energieausweis nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt zur Berücksichtigung in der Bewertung nicht vor.

Somit ist von einer dem Alter und der Art des Objektes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

§ 7 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

(1) 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.

(2) 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.

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

(1) Im Vergleichswertverfahren 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.

(2) 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.

(3) 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.

Dazu erforderlich wäre allerdings eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsobjekten mit vergleichbaren Eigenschaften wie gleiche Widmung, gleiche Bebaubarkeit, gleiche Bodenbeschaffenheit, gleiche Nutzungsmöglichkeit, gleiche Größe und zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch die Angabe von geringeren Werten, ungewöhnlichen Verhältnissen oder persönlichen Umständen beeinflusst wurden, sind nur dann verwendbar, wenn ihre Einflüsse wertmäßig erfasst werden können.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

(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.

Ertragsobjekte sind Liegenschaften, die regelmäßig einen Ertrag abwerfen oder einen Ertrag abwerfen sollten und daher hauptsächlich zu diesem Zweck errichtet oder erworben werden. Dies sind beispielsweise Gewerbeobjekte (Geschäfte, Büros, Räume für gastwirtschaftliche Nutzung usw.), Mietwohnhäuser, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften und ähnliches. Auch Eigentumswohnungen, insbesondere kleinere Wohnungen können als Ertragsobjekte angesehen werden.

Keine Ertragsobjekte stellen in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen und ähnliches dar. Bei tatsächlicher, längerfristiger Vermietung solcher Objekte ist das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

(1) 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).

(2) 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.

(3) 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.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen oder kleinere, nur kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen anzuwenden. Industrieliegenschaften, Werkshallen oder ähnliche Objekte werden nur in Sonderfällen als Ertragsobjekte erworben oder gebaut, wodurch sich die Anwendung des Sachwertverfahrens für diese Objekte rechtfertigt.

VERKEHRSWERT

Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert mit den Verhältnissen im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen, kritisch zu würdigen und gegebenenfalls anzupassen.

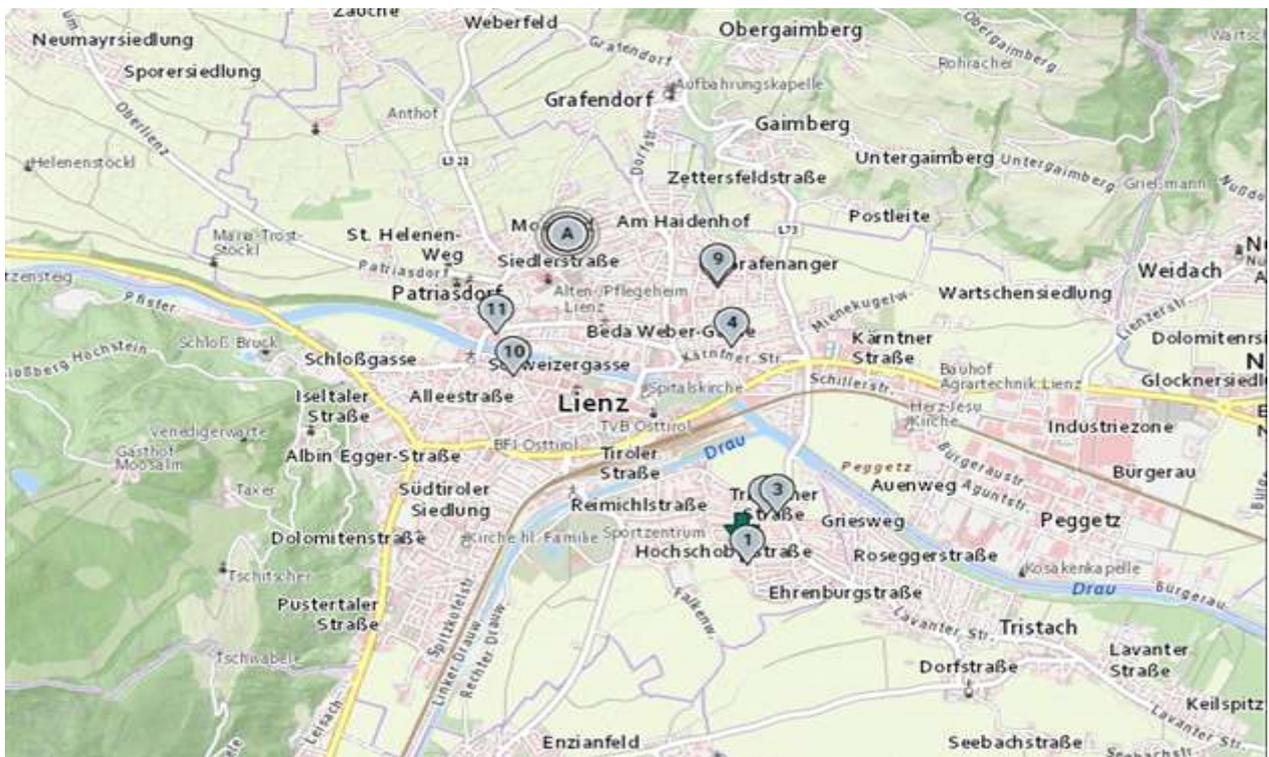
Die nachstehende Bewertung erfolgt, unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt, nach dem Vergleichswertverfahren, welches für Objekte wie das Gegenständliche das geeignetste Verfahren darstellt.

Tiefgaragenstellplätze weisen in der Regel eine standardisierte Ausführung sowie eine weitgehend einheitliche Nutzung auf und unterliegen daher im Wesentlichen identischen wertrelevanten Merkmalen. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren als das zielführendste Verfahren anzusehen und führt, unter Berücksichtigung marktüblicher Vergleichsdaten, zu einem entsprechenden Verkehrswert. Derartige Objekte werden in der Regel zur Eigennutzung erworben und werfen daher meist keinen wirtschaftlich relevanten Ertrag ab.

Für die Wertermittlung wurden Vergleichspreise aus Verkäufen innerhalb desselben Gebäudes sowie aus der unmittelbaren Umgebung und dem Stadtgebiet berücksichtigt. Die angeführten Transaktionen erfolgten im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und in marktüblicher Weise sowie in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag.

Da die Kaufpreise in einer zeitlichen Differenz zum Bewertungsstichtag erzielt wurden, ist der Preis zu valorisieren.

Als Grundlage der Valorisierung wurden die Veränderungen von 2020 bis 2024 für Bestandswohnungen herangezogen, da diese meist im Zusammenhang mit KFZ-Abstellplätzen in Tiefgaragen stehen und es in den letzten Jahren kaum zu Neubauten kam.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Gesamtpreis Kaufvertrag
1	PKW-Abstellplatz	3486/2023	09.11.2023	26.500,00 €
2	PKW-Abstellplatz	1972/2022	23.05.2022	24.032,00 €
3	PKW-Abstellplatz	944/2024	10.01.2024	24.032,00 €
4	PKW-Abstellplatz	1937/2024	20.06.2024	28.000,00 €
5/A	PKW-Abstellplatz	2130/2023	17.03.2023	26.754,00 €
6/A	PKW-Abstellplatz	2128/2023	07.03.2023	26.754,00 €
7/A	PKW-Abstellplatz	2135/2023	07.03.2023	26.754,00 €
8	PKW-Abstellplatz	52/2024	20.12.2023	26.000,00 €
9	PKW-Abstellplatz	2413/2024	24.06.2024	27.000,00 €
10	2 PKW-Abstellplätze	2715/2022	29.08.2022	50.000,00 €
11	PKW-Abstellplatz	3730/2022	11.10.2022	25.000,00 €

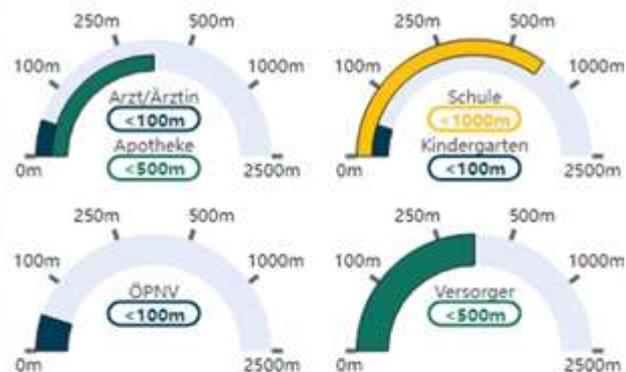
Nr. 1: PKW-Abstellplatz



Nr. 1: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	09.11.2023
Tagebuchzahl	3486/2023
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	2013
Adresse	Hochschobersstraße 18b TG Stellplatz AP 15 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNr)	85020 - 823/4
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	26.500,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	28.048,03 €

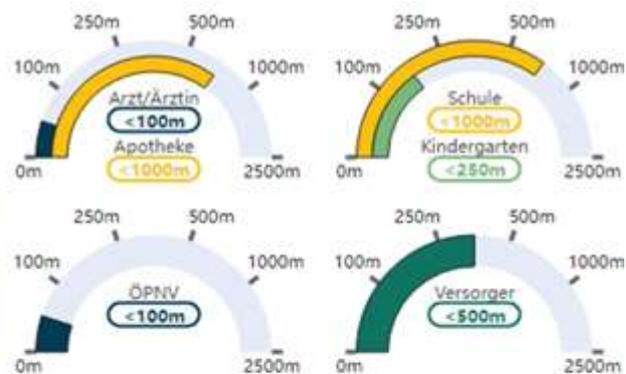
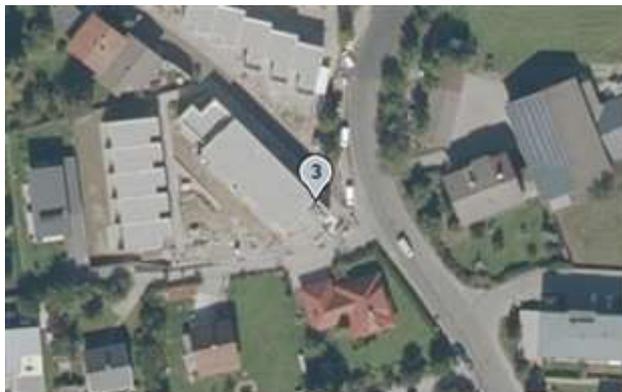
Nr. 2: PKW-Abstellplatz



Nr. 2: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	23.05.2022
Tagebuchzahl	1972/2022
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	2020
Adresse	Tristacher Straße 56b W TG 54 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNr)	85020 - 797/1 85020 - 902
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	24.032,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	26.618,64 €

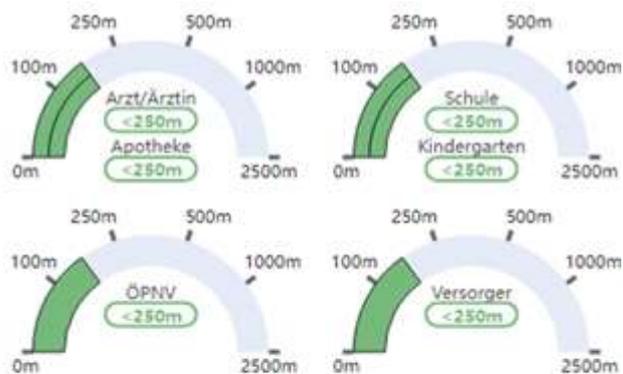
Nr. 3: PKW-Abstellplatz



Nr. 3: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	10.01.2024
Tagebuchzahl	944/2024
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	2020
Adresse	Tristacher Straße 56a TG 39 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNr)	85020 - 797/1 85020 - 902
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	24.032,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	25.298,79 €

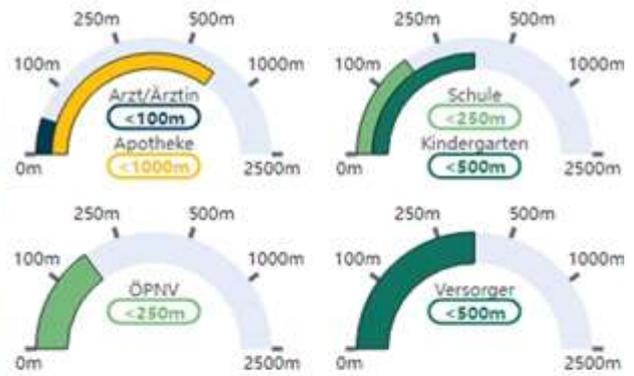
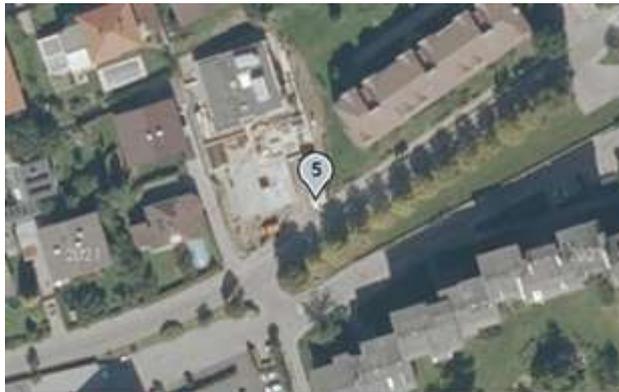
Nr. 4: PKW-Abstellplatz



Nr. 4: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	20.06.2024
Tagebuchzahl	1937/2024
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	2563
Adresse	Nußdorfer Straße 2 TGAP 15 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNr)	85020 - 1552
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	28.000,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	29.058,67 €

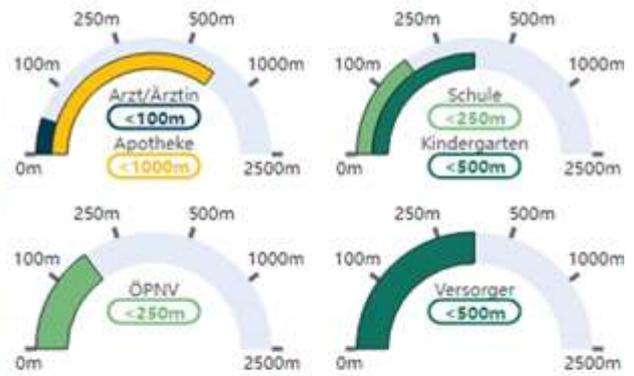
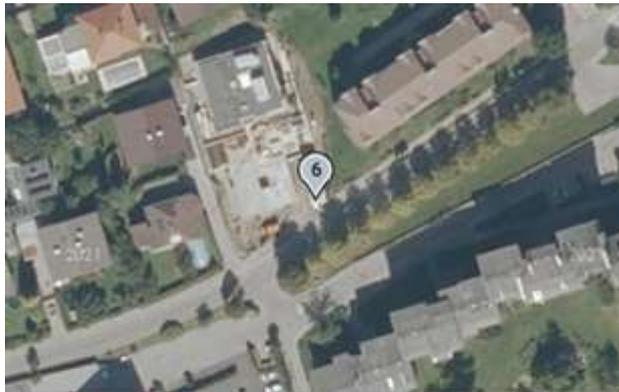
Nr. 5: PKW-Abstellplatz



Nr. 5: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	17.03.2023
Tagebuchzahl	2130/2023
Grundbuch	85028 Patriasdorf
EZ	238
Adresse	Moarfeldweg 17 PKW AP TG 2 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNR)	85028 - 71/3
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	26.754,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	28.900,18 €

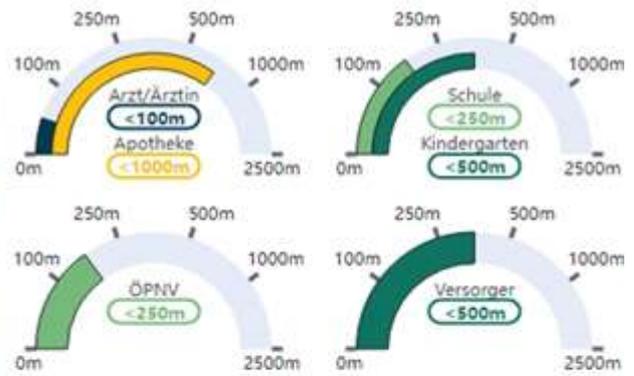
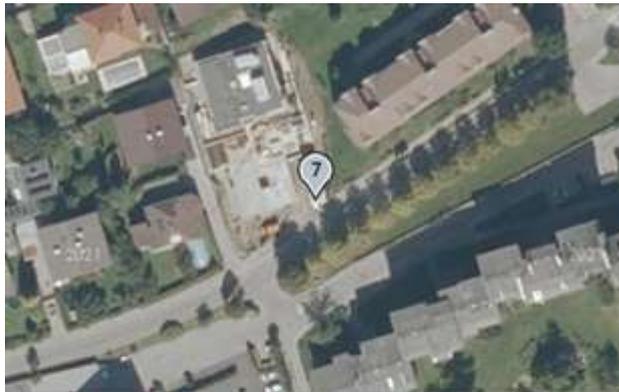
Nr. 6: PKW-Abstellplatz



Nr. 6: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	07.03.2023
Tagebuchzahl	2128/2023
Grundbuch	85028 Patriasdorf
EZ	238
Adresse	Moarfeldweg 17 PKW AP TG 15 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNR)	85028 - 71/3
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	26.754,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	28.924,79 €

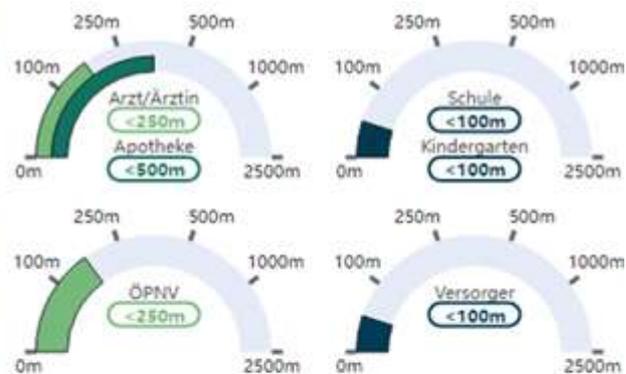
Nr. 7: PKW-Abstellplatz



Nr. 7: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	07.03.2023
Tagebuchzahl	2135/2023
Grundbuch	85028 Patriasdorf
EZ	238
Adresse	Moarfeldweg 17 PKW AP TG 8 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNR)	85028 - 71/3
Verkäufer	Wohnbaugesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	26.754,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	28.924,79 €

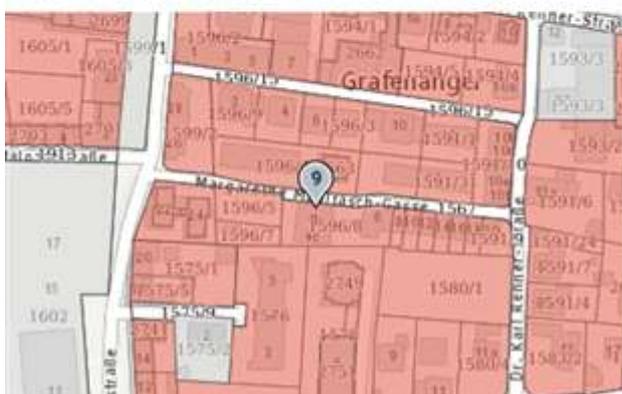
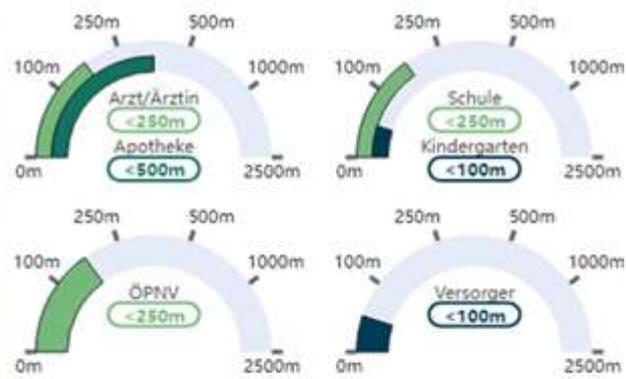
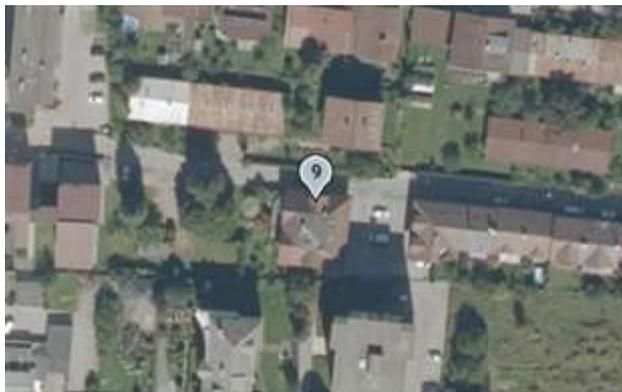
Nr. 8: PKW-Abstellplatz



Nr. 8: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	20.12.2023
Tagebuchzahl	52/2024
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	1223
Adresse	Margarethe Mautsch-Gasse 4c Garage Haus 13/5 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNR)	85020 - 1596/8
Verkäufer	Privat
Käufer	Gesellschaft
Gesamtkaufpreis	26.000,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	27.420,76 €

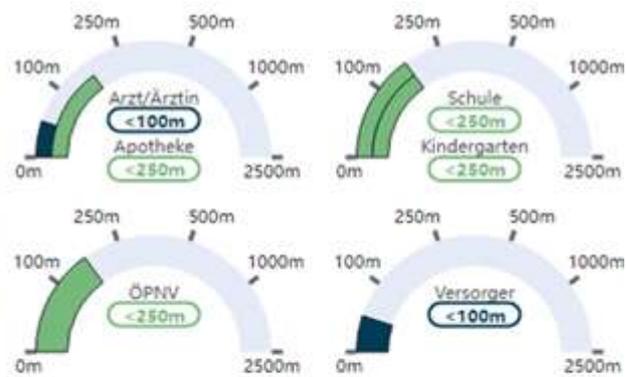
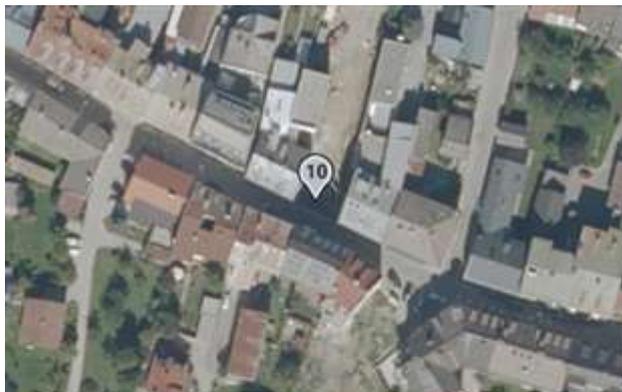
Nr. 9: PKW-Abstellplatz



Nr. 9: PKW-Abstellplatz

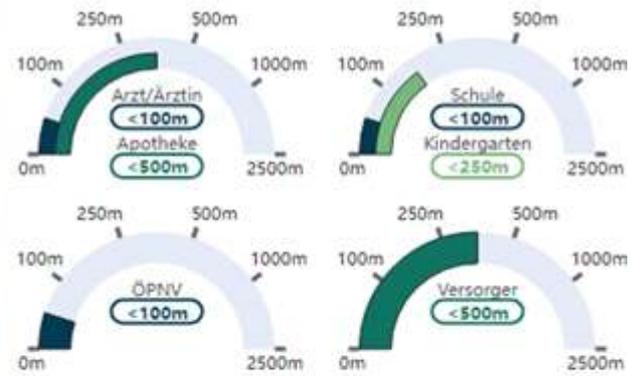
Vertragsdatum	24.06.2024
Tagebuchzahl	2413/2024
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	1223
Adresse	Margarethe Mautasch-Gasse 4a Garage Haus 13/5 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNr)	85020 - 1596/8
Verkäufer	Gesellschaft
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	27.000,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	28.010,93 €

Nr. 10: PKW-Abstellplatz



Nr. 10: PKW-Abstellplatz	
Vertragsdatum	29.08.2022
Tagebuchzahl	2715/2022
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	276
Adresse	Schweizergasse 22 Stellplatz 11 und Stellplatz 12 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNr)	85020 - 262
Verkäufer	Bauträger
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	50.000,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	54.930,89 €
	Preis für zwei Stellplätze

Nr. 11: PKW-Abstellplatz



Nr. 11: PKW-Abstellplatz

Vertragsdatum	11.10.2022
Tagebuchzahl	3730/2022
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	275
Adresse	Pfarrgasse 2a PKW AP TG 9900 Lienz
Grundstück (KG – GNR)	85020 - 12
Verkäufer	Privat
Käufer	Privat
Gesamtkaufpreis	25.000,00 €
Valorisierungsfaktor	3,36 %
Gesamtpreis korr.	27.366,55 €

Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 24.000,- € und 28.000,- € vor und zwischen 25.000,- € und 29.000,- € nach der Valorisierung.

Festzustellen ist ein Gefälle der Kaufpreise vom Norden der Stadt bzw. der Innenstadt in den Süden des Stadtgebietes.

Geht man von den 3 KFZ-Abstellplätzen, welche in der näheren Umgebung bzw. in der gegenständlichen Wohnanlage verkauft wurden, so ergibt sich eine vergleichbare Preisspanne zum Bewertungsstichtag von

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korrr.
1	 PKW-Abstellplatz	3486/2023	09.11.2023	26.500,00 €	28.048,03 €
2	 PKW-Abstellplatz	1972/2022	23.05.2022	24.032,00 €	26.618,64 €
3	 PKW-Abstellplatz	944/2024	10.01.2024	24.032,00 €	25.298,79 €

Es kann aus diesem Vergleich abgeleitet werden, dass sich die Kaufpreise der beiden Transaktionen 2 und 3 – beide in der selben Wohnanlage - innerhalb von 20 Monaten nicht verändert haben. In beiden Fällen wurde der vereinbarte Gesamtpreis von 24.032,00 € für den Vertragsgegenstand als ein Fixpreis gemäß § 15a WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) angegeben.

Die Kaufpreisentwicklung lässt ableiten, dass derzeit in der Innenstadt bzw. im Norden des Stadtgebietes Kaufpreise zwischen 26.000,- € und 28.000,- € erzielbar sind.

Unter Berücksichtigung des Preisunterschiedes auf Grund der Lage im Stadtgebiet erscheint ein Kaufpreis in der gemittelten Höhe von 27.000,- € als realistisch.

Unter Bedachtnahme auf das Nutzwertgutachten und die darin getroffene Bewertung der KFZ-Abstellplätze mit 0,5 und des KFZ-Abstellplatzes 17 mit 0,4 wird für die einzelnen KFZ-Abstellplätze folgender Verkehrswert ermittelt.

Inwieweit der §5 (2) WEG zum Tragen kommt,

Erwerb des Wohnungseigentums

§ 5. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).

(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.

stellt eine Rechtsfrage dar, die vom Sachverständigen nicht beantwortet werden kann.

Sofern die Veräußerbarkeit ausschließlich auf Personen oder Eigentümergemeinschaften beschränkt ist, die Wohnungseigentum an einer Wohnung der Liegenschaft innehaben, wird eine Anpassung des Verkehrswertes als erforderlich erachtet.

Die noch ungeklärte Situation hinsichtlich der Fertigstellungs- bzw. Sanierungsarbeiten wird aufgrund der vorhandenen Rücklage sowie des geringen Anteils der einzelnen Abstellplätze an der Gesamtanlage als für den Verkehrswert nicht relevant eingeschätzt.

Auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises wird ein Abschlag in der Höhe von 10% als gerechtfertigt angesehen. Dies begründet sich darauf, dass erst bei entsprechender Preisgestaltung ein Interesse geweckt wird.

Verkehrswert AP 14

Verkehrswert bei freiem Verkauf

AP 14	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Verkehrswert gerundet			27.000,00

Verkauf bei eingeschränktem Interessentenkreis

AP 14	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Zwischensumme			27.000,00
Anpassung auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises		-10%	-2.700,00
Verkehrswert gerundet			24.300,00

Verkehrswert AP 16

Da der AP 16 weniger breit ausgeführt wurde, ergibt sich eine reduzierte Fläche von $2,30 \times 5\text{m} = 11,50\text{m}^2$. Im Nutzwertgutachten wurde der AP 17 wegen der reduzierten Fläche nur mit einem Nutzwert von 0,4 anstatt der üblichen 0,5 bewertet. Das würde bedeuten, dass der AP 16 unter Anwendung des gleichen Bewertungsmaßstabes nur mit 0,4 zu berücksichtigen wäre, was einen Nutzwert von 5 NW anstatt der derzeit ausgewiesenen 6 NW ergibt. Es ist daher davon auszugehen, dass der AP 16 über das zulässige Maß der zulässigen Abweichungen lt. §7 WEG hinausgeht, wodurch eine Richtigstellung nach §9 WEG nicht ausgeschlossen werden kann.

Für diese ungeklärte Situation wird eine weitere Abwertung, unter Berücksichtigung der Breite und der dadurch gegebenen Fläche sowie einer möglichen Abweichung des Nutzwertes, vorgenommen.

Verkehrswert bei freiem Verkauf

AP 16	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Abweichung zum Nutzwertgutachten		-20%	-5.400,00
Verkehrswert gerundet			21.600,00

Verkauf bei eingeschränktem Interessentenkreis

AP 16	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Zwischensumme			27.000,00
Anpassung auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises sowie der Abweichung zum Nutzwertgutachten		-30%	-8.100,00
Verkehrswert gerundet			18.900,00

Verkehrswert AP 17

Verkehrswert bei freiem Verkauf

TOP AP 17	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,4	-20%	-5.400,00
Verkehrswert gerundet			21.600,00

Verkauf bei eingeschränktem Interessentenkreis

TOP AP 17	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,4	-20%	-5.400,00
Zwischensumme			21.600,00
Anpassung auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises		-10%	-2.160,00
Verkehrswert gerundet			19.440,00

Verkehrswert AP 28

Verkehrswert bei freiem Verkauf

TOP AP 28	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Verkehrswert gerundet			27.000,00

Verkauf bei eingeschränktem Interessentenkreis

TOP AP 28	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Zwischensumme			27.000,00
Anpassung auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises		-10%	-2.700,00
Verkehrswert gerundet			24.300,00

Verkehrswert AP 29

Verkehrswert bei freiem Verkauf

TOP AP 29	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Verkehrswert gerundet			27.000,00

Verkauf bei eingeschränktem Interessentenkreis

TOP AP 29	NW	Auswirkung in %	
Vergleichswert			27.000,00
Standard - Nutzwert	0,5		
Nutzwert lt. Nutzwertgutachten	0,5	0%	0,00
Zwischensumme			27.000,00
Anpassung auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises		-10%	-2.700,00
Verkehrswert gerundet			24.300,00

Lienz, am 12.08.2025

SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

SONSTIGES:

Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 34 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 2 Seiten

Beilagen bestehend aus 69 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 105 Seiten

Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug 12 Seiten

Einreichpläne 2 Seiten

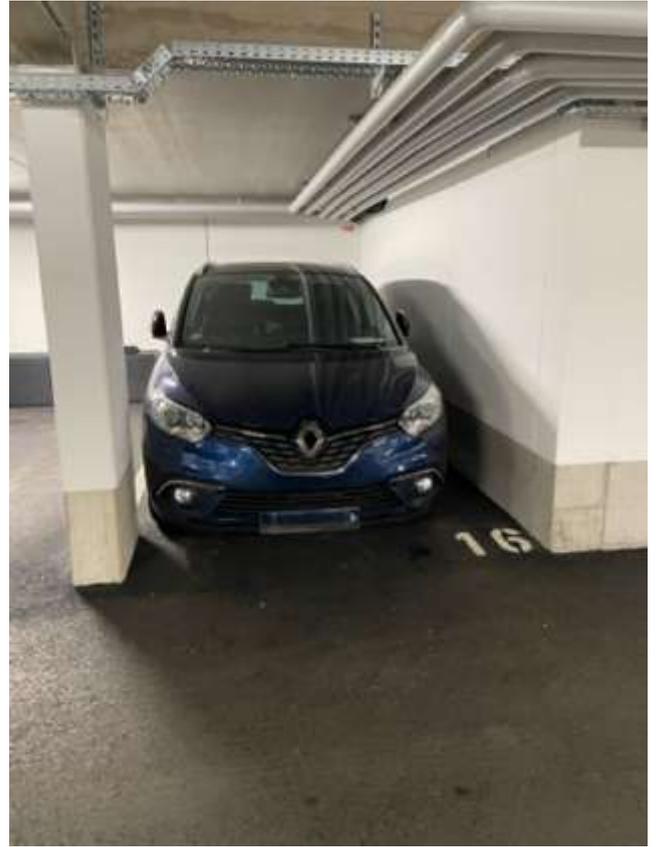
Lageplan 1 Seite

Nutzwertgutachten 49 Seiten

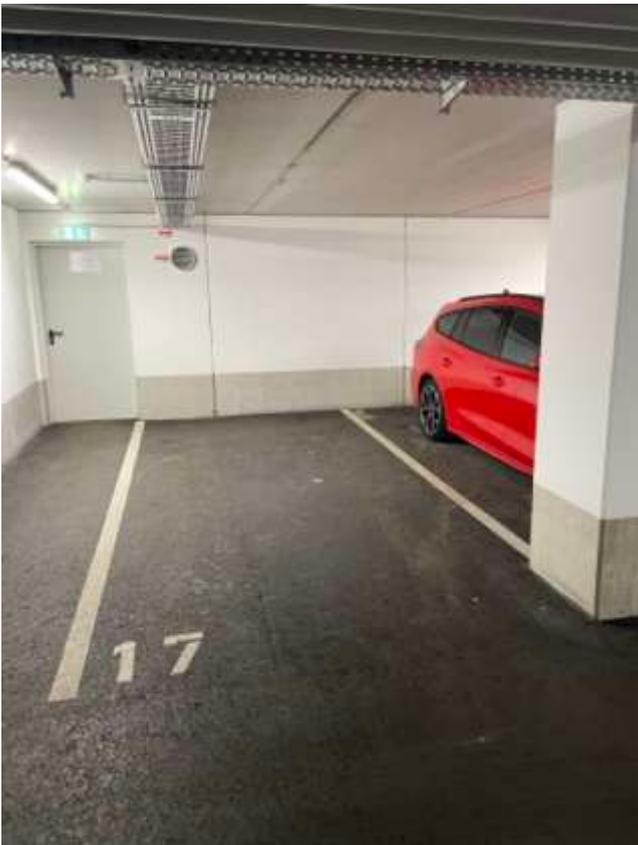
Zinslisten der Hausverwaltung 5 Seiten



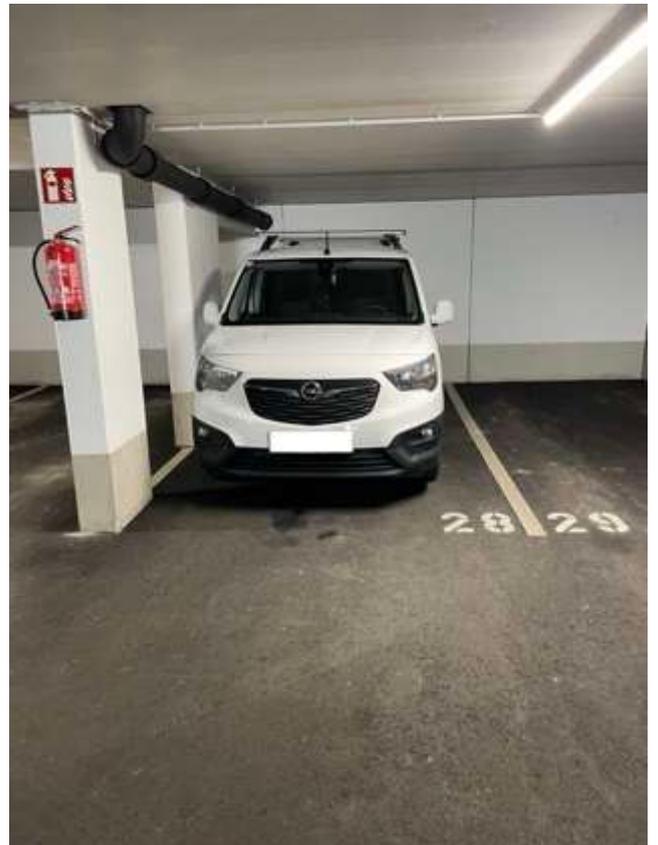
AP 14.jpeg



AP 16.jpeg



AP 17.jpeg



AP 28.jpeg



AP 29.jpeg

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85020 Lienz
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 2013

Letzte TZ 1364/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
823/4	G GST-Fläche	* 2594	
	Bauf.(10)	842	
	Gärten(10)	1752	Hochschoberstraße 18b Hochschoberstraße 18d Hochschoberstraße 18c

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1134/1982 2369/2020
Mit Gst 823/4 ist die Mitgliedschaft
an der oberen Eichholzweggenossenschaft EZ 396 verbunden

- 2 a gelöscht

***** B *****

- 5 ANTEIL: 96/4154
Claudia Ranzi
GEB: 1975-03-04 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 IM RANG 3468/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2022-06-07 Eigentumsrecht
b 1920/2023 IM RANG 2399/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top E3
c 1920/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2362/2023 Veräußerungsverbot

- 6 ANTEIL: 96/4154
Roland Ranzi
GEB: 1972-12-26 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 IM RANG 3468/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2022-06-07 Eigentumsrecht
b 1920/2023 IM RANG 2399/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top E3
c 1920/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2362/2023 Veräußerungsverbot

- 7 ANTEIL: 7/4154
Claudia Ranzi
GEB: 1975-03-04 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 IM RANG 3468/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2022-06-07 Eigentumsrecht
b 1920/2023 IM RANG 2399/2022 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 24
c 1920/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2362/2023 Veräußerungsverbot

- 8 ANTEIL: 7/4154

- Roland Ranzi
GEB: 1972-12-26 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 IM RANG 3468/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2022-06-07 Eigentumsrecht
b 1920/2023 IM RANG 2399/2022 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 24
c 1920/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2362/2023 Veräußerungsverbot
- 42 ANTEIL: 14/4154
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 14
e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
f 1312/2025 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Michael Weiler
geb 1991-08-04
- 44 ANTEIL: 12/4154
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 16
e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
- 45 ANTEIL: 10/4154
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 17
e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
- 55 ANTEIL: 12/4154
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 28
e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
- 56 ANTEIL: 12/4154
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300
a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht
c 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 29
e 3420/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-21
- 57 ANTEIL: 110/4154
Christina Krassnitzer
GEB: 1987-12-20 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E1
c 2165/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht
d 2165/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 58 ANTEIL: 110/4154
Hubert Lassnig
GEB: 1993-06-19 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E1
c 2165/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht
d 2165/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 7/4154
Christina Krassnitzer
GEB: 1987-12-20 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 22
c 2165/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht
d 2165/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 7/4154
Hubert Lassnig

GEB: 1993-06-19 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 22
c 2165/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht
d 2165/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

61 ANTEIL: 174/4154
Alexander Fuchs
GEB: 1998-06-02 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top C2
c 2166/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-22 Eigentumsrecht

62 ANTEIL: 14/4154
Alexander Fuchs
GEB: 1998-06-02 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 08
c 2166/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-22 Eigentumsrecht

63 ANTEIL: 96/4154
Katrin Unterreiner
GEB: 1985-10-20 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top C1
c 2168/2023 IM RANG 2798/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
d 2407/2023 Veräußerungsverbot

64 ANTEIL: 12/4154
Katrin Unterreiner
GEB: 1985-10-20 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 07
c 2168/2023 IM RANG 2798/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
d 2407/2023 Veräußerungsverbot

65 ANTEIL: 176/4154
Sandra Unterweger
GEB: 1987-07-27 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top C6
c 2193/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht

66 ANTEIL: 14/4154
Sandra Unterweger
GEB: 1987-07-27 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 18
c 2193/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht

67 ANTEIL: 178/4154
Ancy John
GEB: 1988-04-04 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top B1
c 2205/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-28 Eigentumsrecht
d 2441/2023 Veräußerungsverbot

68 ANTEIL: 14/4154
Ancy John
GEB: 1988-04-04 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 04
c 2205/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-28 Eigentumsrecht
d 2441/2023 Veräußerungsverbot

69 ANTEIL: 190/4154
Andreas Köck
GEB: 1991-08-03 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D2
c 2206/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht

70 ANTEIL: 14/4154
Andreas Köck
GEB: 1991-08-03 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 20
c 2206/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht

71 ANTEIL: 168/4154

Alessia Unfer
GEB: 1996-12-02 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top C4
c 2207/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-28 Eigentumsrecht
d 2490/2023 Veräußerungsverbot
72 ANTEIL: 14/4154
Alessia Unfer
GEB: 1996-12-02 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 09
c 2207/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-28 Eigentumsrecht
d 2490/2023 Veräußerungsverbot
73 ANTEIL: 95/4154
Madlen Raffler
GEB: 1993-06-02 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top A2
c 2239/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
d 2239/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht
74 ANTEIL: 95/4154
Johannes Raffler
GEB: 1986-06-11 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top A2
c 2239/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
d 2239/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
75 ANTEIL: 7/4154
Madlen Raffler
GEB: 1993-06-02 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 02
c 2239/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
d 2239/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht
76 ANTEIL: 7/4154
Johannes Raffler
GEB: 1986-06-11 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 02
c 2239/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
d 2239/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
77 ANTEIL: 92/4154
Hermann Rangger
GEB: 1954-09-21 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top C3
c 2240/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
78 ANTEIL: 14/4154
Hermann Rangger
GEB: 1954-09-21 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 10
c 2240/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
79 ANTEIL: 14/4154
Hermann Rangger
GEB: 1954-09-21 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 11
c 2240/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
80 ANTEIL: 170/4154
Karin Gasser
GEB: 2002-07-13 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top B2
c 2246/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
81 ANTEIL: 14/4154
Karin Gasser

GEB: 2002-07-13 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 05
c 2246/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
82 ANTEIL: 214/4154
Mst. Philipp Fürhapter
GEB: 1993-09-09 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D1
c 2247/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-28 Eigentumsrecht
d 2443/2023 Veräußerungsverbot
83 ANTEIL: 14/4154
Mst. Philipp Fürhapter
GEB: 1993-09-09 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 19
c 2247/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-28 Eigentumsrecht
d 2443/2023 Veräußerungsverbot
84 ANTEIL: 192/4154
Fabian Kashofer
GEB: 1990-10-06 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E4
c 2248/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht
d 3030/2023 Veräußerungsverbot
85 ANTEIL: 14/4154
Fabian Kashofer
GEB: 1990-10-06 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 25
c 2248/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht
d 3030/2023 Veräußerungsverbot
86 ANTEIL: 96/4154
Armin Walder
GEB: 1973-09-06 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top C5
c 2249/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-06 Eigentumsrecht
87 ANTEIL: 14/4154
Armin Walder
GEB: 1973-09-06 ADR: Hochschoberstraße 18 c, Lienz 9900
b 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 13
c 2249/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-06 Eigentumsrecht
88 ANTEIL: 114/2077
Lena Christina Stocker-Kashofer
GEB: 1995-11-06 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E2
b 2279/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht
d 2489/2023 Veräußerungsverbot
e 848/2025 Übergabsvertrag 2024-08-21 Eigentumsrecht
90 ANTEIL: 7/2077
Lena Christina Stocker-Kashofer
GEB: 1995-11-06 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 23
b 2279/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht
d 2489/2023 Veräußerungsverbot
e 848/2025 Übergabsvertrag 2024-08-21 Eigentumsrecht
92 ANTEIL: 50/2077
Nadine Bergmann
GEB: 2001-08-07 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E6
b 2280/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
c 2280/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
93 ANTEIL: 50/2077
Tobias Fuetsch

GEB: 1996-12-04 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E6
b 2280/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
c 2280/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
94 ANTEIL: 7/4154
Nadine Bergmann
GEB: 2001-08-07 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 27
b 2280/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
c 2280/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
95 ANTEIL: 7/4154
Tobias Fuetsch
GEB: 1996-12-04 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 27
b 2280/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
c 2280/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
96 ANTEIL: 100/4154
Eva Wilbert
GEB: 1958-11-09 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top A3
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
97 ANTEIL: 100/4154
Thomas Wilbert
GEB: 1958-10-20 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top A3
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
98 ANTEIL: 100/4154
Eva Wilbert
GEB: 1958-11-09 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D3
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
99 ANTEIL: 100/4154
Thomas Wilbert
GEB: 1958-10-20 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D3
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
100 ANTEIL: 7/4154
Eva Wilbert
GEB: 1958-11-09 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 03
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
101 ANTEIL: 7/4154
Thomas Wilbert
GEB: 1958-10-20 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 03
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
102 ANTEIL: 7/4154
Eva Wilbert
GEB: 1958-11-09 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 21
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
103 ANTEIL: 7/4154

Thomas Wilbert
GEB: 1958-10-20 ADR: Schweizergasse 42, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 21
b 2281/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-12 Eigentumsrecht
c 2281/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
104 ANTEIL: 104/4154
Vanessa Duregger
GEB: 1990-04-12 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top A1
b 2347/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c 2347/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
105 ANTEIL: 104/4154
Markus Unterwurzacher
GEB: 1990-08-06 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top A1
b 2347/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c 2347/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
106 ANTEIL: 7/4154
Vanessa Duregger
GEB: 1990-04-12 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 01
b 2347/2023 IM RANG 3468/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c 2347/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
107 ANTEIL: 7/4154
Markus Unterwurzacher
GEB: 1990-08-06 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 01
b 2347/2023 IM RANG 3468/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c 2347/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
108 ANTEIL: 7/4154
Vanessa Duregger
GEB: 1990-04-12 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 12
b 2347/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c 2347/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
109 ANTEIL: 7/4154
Markus Unterwurzacher
GEB: 1990-08-06 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 12
b 2347/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
c 2347/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
110 ANTEIL: 200/4154
Dr. Ulrike Hartmann
GEB: 1962-12-27 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top E5
b 2387/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
111 ANTEIL: 14/4154
Dr. Ulrike Hartmann
GEB: 1962-12-27 ADR: Hochschoberstraße 18 d, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 26
b 2387/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
112 ANTEIL: 88/4154
Theresia Patterer
GEB: 1956-06-26 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top B3
b 2388/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-22 Eigentumsrecht
c 2388/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
113 ANTEIL: 88/4154
Albert Patterer

GEB: 1955-11-25 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top B3
b 2388/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-22 Eigentumsrecht
c 2388/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

114 ANTEIL: 7/4154
Theresia Patterer

GEB: 1956-06-26 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 06
b 2388/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-22 Eigentumsrecht
c 2388/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

115 ANTEIL: 7/4154
Albert Patterer

GEB: 1955-11-25 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 06
b 2388/2023 IM RANG 2399/2022 Kaufvertrag 2022-09-22 Eigentumsrecht
c 2388/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

116 ANTEIL: 7/4154
Madlen Raffler

GEB: 1993-06-02 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 15
b 3486/2023 IM RANG 3373/2023 Kaufvertrag 2023-11-09 Eigentumsrecht
c 3486/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

117 ANTEIL: 7/4154
Johannes Raffler

GEB: 1986-06-11 ADR: Hochschoberstraße 18 b, Lienz 9900
a 1920/2023 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz AP 15
b 3486/2023 IM RANG 3373/2023 Kaufvertrag 2023-11-09 Eigentumsrecht
c 3486/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

6 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
a 3633/2019 Pfandurkunde d&h Wohnbau GmbH 2019-08-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)
c 3633/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2013 KG 85020 Lienz C-LNR 6
EZ 2026 KG 85020 Lienz C-LNR 4

7 a 4222/2019 2369/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller
Art sowie der Verlegung von Leitungen auf Gst 823/4 gemäß
Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2019-08-13 für
Gst 823/2 in EZ 2330

8 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
a 3122/2021 Pfandurkunde 2021-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)
b gelöscht

31 a 3062/2022
DIENSTBARKEIT der Einleitung und Mitbenützung sowie
Erhaltung in den auf Gst 823/4 errichteten Fäkalkanal gem
Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2022-09-22 für Gst 823/2 in EZ
2330

32 auf Anteil B-LNR 5 bis 8
a 1920/2023 Pfandurkunde 2022-09-05, Zusicherung 2022-07-05
PFANDRECHT EUR 180.000,--
18 % Z höchstens, 18 % VZ höchstens, 18 % ZZ höchstens, NGS
EUR 36.000,--
für Lienzer Sparkasse AG (FN 238050z)
b 2362/2023 VORRANG von LNR 40 vor 32 hins Teilbetrag EUR
63.085,-- samt 18 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS 12.617,--

- 33 a 1920/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Pkt VI Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2022-06-07
- 34 auf Anteil B-LNR 63 64
a 2168/2023 Pfandurkunde 2022-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 138.000,--
für Lienzer Sparkasse AG (FN 238050z)
- b 2407/2023 VORRANG von LNR 42 vor 34
- 35 auf Anteil B-LNR 65 66
a 2193/2023 Pfandurkunde 2022-03-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 307.000,--
für Lienzer Sparkasse AG (FN 238050z)
- 36 auf Anteil B-LNR 67 68
a 2205/2023 Pfandurkunde 2022-09-06
PFANDRECHT EUR 175.000,--
18 % Z höchstens, 18 % VZ höchstens, 18 % ZZ höchstens, NGS
EUR 35.000,--
für Lienzer Sparkasse AG (FN 238050z)
- b 2441/2023 VORRANG von LNR 44 vor 36 hins EUR 63.695,-- samt
18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 12.739,--
- 37 auf Anteil B-LNR 71 72
a 2207/2023 Pfandurkunde 2022-09-14
PFANDRECHT EUR 158.000,--
18 % Z höchstens, 18 % VZ höchstens, 18 % ZZ höchstens, NGS
EUR 31.600,--
für Lienzer Sparkasse AG (FN 238050z)
- b 2490/2023 VORRANG von LNR 50 vor 37 hins EUR 53.855,-- samt
18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 10.771,--
- 39 auf Anteil B-LNR 69 70
a 2251/2023 Pfandurkunde 2023-03-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)
- 40 auf Anteil B-LNR 5 bis 8
a 2362/2023 Schuldschein 2023-08-02
PFANDRECHT EUR 127.120,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 12.712,--
für Land Tirol
- b 2362/2023 VORRANG von LNR 40 vor 32 hins Teilbetrag EUR
63.085,-- samt 18 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS 12.617,--
- 41 auf Anteil B-LNR 5 bis 8
a 2362/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
- 42 auf Anteil B-LNR 63 64
a 2407/2023 Schuldschein 2023-08-08
PFANDRECHT EUR 70.870,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 7.087,--
für Land Tirol
- b 2407/2023 VORRANG von LNR 42 vor 34
- 43 auf Anteil B-LNR 63 64
a 2407/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
- 44 auf Anteil B-LNR 67 68
a 2441/2023 Schuldschein 2023-08-11
PFANDRECHT EUR 113.010,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 11.301,--
für Land Tirol
- b 2441/2023 VORRANG von LNR 44 vor 36 hins EUR 63.695,-- samt
18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 12.739,--
- 45 auf Anteil B-LNR 67 68

a 2441/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
46 auf Anteil B-LNR 82 83
a 2443/2023 Schuldschein 2023-08-11
PFANDRECHT EUR 127.480,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 12.748,--
für Land Tirol
47 auf Anteil B-LNR 82 83
a 2443/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
48 auf Anteil B-LNR 88 90
a 2489/2023 Schuldschein 2023-08-18
PFANDRECHT EUR 127.480,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 12.748,--
für Land Tirol
49 auf Anteil B-LNR 88 90
a 2489/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
50 auf Anteil B-LNR 71 72
a 2490/2023 Schuldschein 2023-08-18
PFANDRECHT EUR 112.350,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 11.235,--
für Land Tirol
b 2490/2023 VORRANG von LNR 50 vor 37 hins EUR 53.855,-- samt
18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 10.771,--
51 auf Anteil B-LNR 71 72
a 2490/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
52 auf Anteil B-LNR 88 90
a 2682/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2023-09-08
PFANDRECHT EUR 149.600,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 29.900,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
53 auf Anteil B-LNR 73 bis 76
a 2877/2023 Pfandurkunde 2023-09-25
PFANDRECHT EUR 100.000,--
10 % Z, 10 % VZ, 10 % ZZ, NGS EUR 30.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Matrei i.O. eGen (FN 41564z)
54 auf Anteil B-LNR 73 bis 76
a 2878/2023 Pfandurkunde 2023-09-25
PFANDRECHT EUR 167.000,--
10 % Z, 10 % VZ, 10 % ZZ, NGS EUR 50.100,--
für Raiffeisen Regionalbank Matrei i.O. eGen (FN 41564z)
55 auf Anteil B-LNR 84 85
a 3030/2023 Schuldschein 2023-10-10
PFANDRECHT EUR 127.480,--
3 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 12.748,--
für Land Tirol
b 3366/2023 VORRANG von LNR 57 vor 55
56 auf Anteil B-LNR 84 85
a 3030/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 TWFG 1991 für Land Tirol
b 3366/2023 VORRANG von LNR 57 vor 56
57 auf Anteil B-LNR 84 85
a 3366/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2023-11-15
PFANDRECHT EUR 127.800,--
1,25 % Z, 1 % VZ, 2,25 % ZZ, NGS EUR 12.700,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

- (FN 116309v)
- 58 b 3366/2023 VORRANG von LNR 57 vor 55 56
auf Anteil B-LNR 82 83
- a 196/2024 Pfandurkunde 2024-01-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 265.000,--
für Raiffeisenkasse Villgratental eGen (FN 41041f)
- 59 auf Anteil B-LNR 42 44 45
- b 438/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kufstein - 242/2025) IM
RANG 496/2024 Pfandurkunde 2024-02-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
- c 438/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kufstein - 242/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 151 KG 83010 Mariastein C-LNR 19
EZ 2013 KG 85020 Lienz C-LNR 59
- 60 auf Anteil B-LNR 92 bis 95
- a 1455/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-04-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.500,--
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
(FN 32942w)
- 61 auf Anteil B-LNR 57 bis 60
- a 2151/2024 Pfandurkunde 2024-07-05, Beilage 2024-07-11
PFANDRECHT EUR 269.370,--
18 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 53.874,--
für Raiffeisenbank Sillian-Lienzer Talboden eGen
(FN 41360z)
- 62 auf Anteil B-LNR 57 bis 60
- a 2151/2024 Pfandurkunde 2024-07-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.630,--
für Raiffeisenbank Sillian-Lienzer Talboden eGen
(FN 41360z)
- 63 auf Anteil B-LNR 88 90
- a 848/2025
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Christian
Stocker-Kashofer geb 1993-05-09
- 64 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
- a 1364/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 352.393,60 samt 9,20 % Zinsen
aus EUR 119.901,40 seit 02.04.2019, 9,20 % Zinsen aus EUR
48.770,10 seit 27.12.2019, 9,20 % Zinsen aus EUR 109.719,50
seit 07.02.2020, 9,20 % Zinsen aus EUR 31.896,54 seit
19.12.2021, 9,20 % Zinsen aus EUR 42.106,06 seit
06.03.2022, der Kosten EUR 52.145,71 samt 4 % Zinsen seit
24.11.2022, der Kosten von EUR 3.041,04, EUR 25,-- und EUR
305,18 sowie der Kosten dieses Ansuchens von EUR 2.727,60
- 65 auf Anteil B-LNR 42 44 45 55 56
- a 1364/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 352.393,60 samt 9,20 %
Zinsen aus EUR 119.901,40 seit 02.04.2019, 9,20 % Zinsen
aus EUR 48.770,10 seit 27.12.2019, 9,20 % Zinsen aus EUR
109.719,50 seit 07.02.2020, 9,20 % Zinsen aus EUR 31.896,54
seit 19.12.2021, 9,20 % Zinsen aus EUR 42.106,06 seit
06.03.2022, der Kosten EUR 52.145,71 samt 4 % Zinsen seit
24.11.2022, der Kosten von EUR 3.041,04, EUR 25,-- und EUR
305,18 sowie der Kosten von EUR 2.727,60 für Idealbau
Gesellschaft m.b.H. (30 E 6/25x BG Lienz)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

30.05.2025 07:46:31

Amtsexemplar EINREICHUNG

Stempelgebühr von € 7,80
gem. § 14 Geb.Gesetz entricht.
Datum: 27.08.2021
Clasificación Nr. 60076

BAUVORHABEN

STADT
EINGELANGT
19. März 2021
ZUGETEILT: Bauamt

NEUBAU WOHN PARK "HOCHSCHOBBERSTRASSE" LIENZ

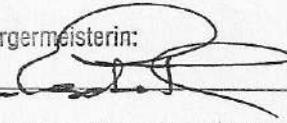
STADTAMT LIENZ-BAUAMT
zu Gutachten Zl.: 1532-14-2021
Baupol. Geprüft/Bezeichnet
u. Anerkannt
Lienz, am 26. JULI 2021

BAUHERRSCHAFT

d&h wohnbau GmbH
Bahnhofstrasse 8
6300 Wörgl

Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides der Stadtgemeinde
Lienz, vom 26. JULI 2021, Zahl: 1532-14-2021
Lienz, am 26. JULI 2021


d&h-wohnbau GmbH
bauträger
a-6300 wörgl * bahnhofstrasse 8

Die Bürgermeisterin:



GERÄUDENIVEAU +0.00
675.80
BESTAND
ABBRUCH
NEUBAU
GRUNDGRENZE


MAHOPLAN
Mario Holzer OG
ARCHITEKTUR+BAUMANAGEMENT
A-6300 WÖRGL TIROL
BAHNHOFSTRASSE 8
TELEFON: 05332 71045
mahoplan.at * info@mahoplan.at

PLANBEZEICHNUNG

KELLERGESCHOSS

PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	INDEX	DATUM	MAßSTAB
18/210	E02	00	JAN.2021	1 : 100

der planinhalt ist eigentum der mahoplan und unterliegt dem urheberrecht.
unbefugte benutzung, abänderungen, vervielfältigungen, verbreitung des inhaltes oder weitergabe an dritte personen
können schadenersatzpflicht und strafrechtliche folgen bewirken.



Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini

Staatlich geprüfter Immobilienreuhänder

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

A-6300 Wörgl, Gewerbepark Brixentalerstraße 51

Mobil: 0680/1458251 Büro: 05332/70878

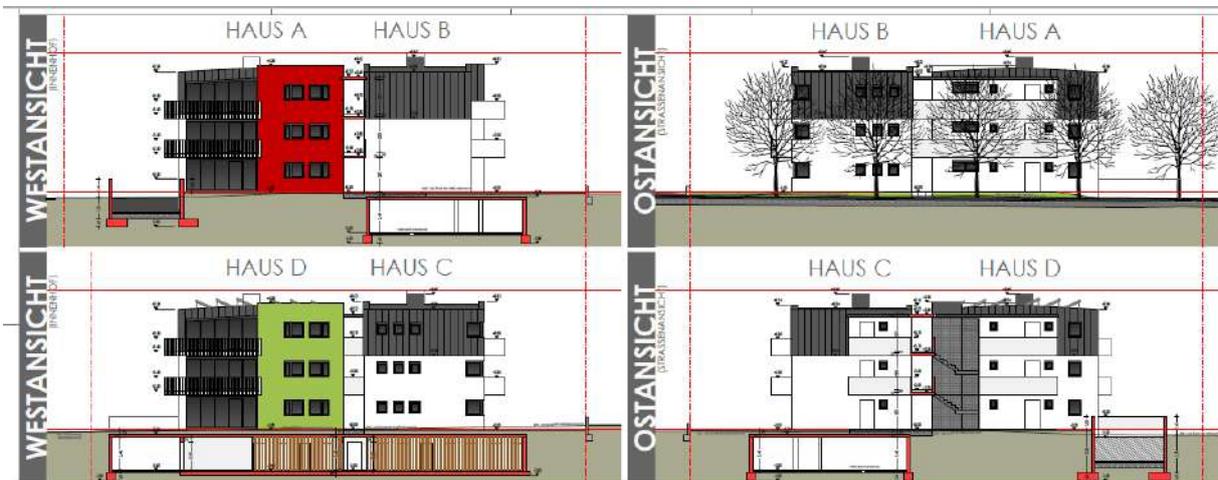
WWW.SV-SCHOEN.AT



NUTZWERTGUTACHTEN

26.7.2021

Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen (der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge



WOHNANLAGE der D&H Wohnbau: 'Hochschoberstraße'

Liegenschaft EZ 2013

Grundbuch KG 85020 Lienz, Gst.Nr. 823/4



Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
i.S. des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 i. d. g. Fassung
mit Gutachten gem. § 6 WEG 2002 als Beilage

Inhaltsverzeichnis

A) Allgemeines

1. Auftrag und Zweck des Gutachtens
2. Erklärung der Sachverständigen
3. Grundsätze Begründung von Wohnungseigentum
4. Stichtag
5. Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002
6. Definition Wohnungseigentum
7. Abkürzungsverzeichnis
8. Grundlagen und Unterlagen

B) Befund

1. Gutsbestand - Lageplan
2. Eigentümer
3. Zufahrt
4. Flächenwidmung
5. Versorgung
6. Verkehrsverhältnisse
7. Gefahrenzonen
8. Freizeitwohnsitzgenehmigung
9. Beschreibung der Baulichkeit
10. Ausstattungsbeschreibung
11. Genehmigter Bauplan _ Übersicht Geschosse
12. Allgemeine Teile
13. Anzahl WE-Objekte nach § 6 WEG
14. Fiktive Regelwohnung
15. Gegliederte Aufstellung Nutzflächen
16. Hinweis zur plangemäßen Ausführung

C) Gutachten - Nutzwertberechnung

1. Begründung der Nutzwerte /m²
2. Ermittlung der Nutzwerte /m² und Berechnung der Nutzwerte
3. Zusammenfassung des Gutachtens nach § 9 WEG
4. Gutachten über die Anzahl der WE-Objekte nach § 6 WEG
5. Beilagen

A) ALLGEMEINES

Der Sachverständige weist seine Auftraggeber darauf hin, dass das gegenständliche Gutachten lediglich zu dem genannten Zwecke dient. Jede andere Verwendung wird dezidiert ausgeschlossen.

Alle Planausschnitte gelten als Übersichtspläne und sind nicht maßstabsgetreu dargestellt. Der gefertigte SV übernimmt ausdrücklich keine Haftung betreffend Genauigkeit der Pläne.

1. Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber ist der Bauträger, D+H Wohnbau GmbH, vertreten durch den GF Herrn Mario Holzer.

Der unterfertigende SV wurde beauftragt, aufgrund der baubewilligten und rechtskräftigen Pläne Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, der ggf. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zu berechnen und gutachterlich festzustellen.

Der SV ist nicht für Bauleitung, ob die Ausführung dem Stand der Technik entspricht oder einer Beurteilung der behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungen zuständig.

Weiters bleiben entsprechend der Auftragserteilung außer Betracht:

- Grenzverläufe
- Wasserrechtliche Gegebenheiten
- Geologische Gegebenheiten
- Brandschutzmaßnahmen
- Nutzungssicherheit
- Schallschutz
- Statik und Planungsqualität
- Wartung/Erhaltung und Schäden der Bausubstanz

Anhand des vorliegenden Gutachtens soll an der noch zu bebauenden Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden.

2. Erklärung der Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Anlehnung an seinen Sachverständigen-Eid nachfolgendes Gutachten ab, welches ausdrücklich nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

3. Grundsätze der Begründung von Wohnungseigentum

Unter dem Begriff Liegenschaft ist stets ein einziger, einheitlicher Grundbuchskörper zu verstehen. Die freie Zugänglichkeit von allen WE-Objekten ist zu gewährleisten. Allgemeine Teile müssen ohne Inanspruchnahme eines WE-Objektes oder Zubehör-Objektes zugänglich sein.

Die Bewertung wird auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne und des in Rechtskraft erwachsenen Baubescheides zum genannten Stichtag erstellt.

Besichtigung:

Das Nutzwertgutachten wird auf Grund der Planung erstellt.

4. Stichtag

Der Stichtag ist der 26.7.2021.

5. Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2001

Die Empfehlungen wurden zuletzt in der Sachverständigenzeitung SV 2007/4, 194 veröffentlicht. Der entsprechende Arbeitskreis 'Nutzwert' hat Anpassungen diskutiert, und das Ergebnis am 24.4.2010 präsentiert. Es wurden Empfehlungen formuliert, welche im vorliegenden Nutzwertgutachten verwendet werden.

Im Regelfall dient der Nutzwert zur Aufteilung der Aufwendungen einer Liegenschaft.

Die Wertansätze beziehen sich auf die inneren Verhältnisse, haben also keine Aussagekraft im Vergleich zu Objekten von anderen Liegenschaften.

Grundsätzlich wird im Gutachten der Wert des jeweiligen Objektes im Vergleich zur **Regelwohnung** (Nutzwert = 1,0 pro m²) bzw. zum Regelobjekt festgelegt. Auch bei WE-Objekten, die mit dem Regelnutzwert 1,0 bewertet sind, sind Zuschläge für Balkone und Terrassen sowie für die Zubehörobjekte ebenfalls gesondert zu berechnen und auszuweisen.

Der Nutzwert von **Zubehörobjekten** richtet sich nach Lage, Größe, Nutzbarkeit, Beschaffenheit und Ausstattung.

Die Zuschläge für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen werden ausgehend von der Fläche ermittelt. Neben der gesamten Fläche des WE-Objektes ist die Fläche des Balkons bzw. der Terrasse gesondert anzuführen.

Gemäß § 8 (2) WEG 2002 sind die Zuschläge für offenen Balkone und/oder Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Es gilt die Rundungsbestimmung des § 8 (1) WEG 2002. 5%-35% des Regelnutzwertes (RNW) von 1,00 in Abhängigkeit der Lage, Größe, Figuration und Flächenrelation des Balkons und/oder Terrasse zur Nutzfläche des WE-Objektes sind möglich.

6. Definition Wohnungseigentum

Gemäß §2 (1) WEG 2002 ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer oder einer Eigentümerpartnerschaft einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

7. Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber
AP	Abstellplatz
BG	Bezirksgericht
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EZ	Einlagezahl
GB	Grundbuch
gSV	gefertigte Sachverständige
idgF	in der geltenden Fassung
KFZ	Kraftfahrzeug
KG	Kellergeschoss
NW	Nutzwert
OG	Obergeschoss
RNW	Regelnutzwert
SV	Sachverständiger
TBO	Tiroler Bauordnung
TG	Tiefgarage
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

8. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchauszug KG 85020 – EZ 2013 vom 24.6.2021
- Baubescheid MW/ab 1532-14-2021; D/30691/2021 vom 26.7.2021
- Einreichplan MAHOPLAN – Projektnummer 18/210 – vom Jänner 2021
- Lageplan zur Einreichung
- Parifizierungspläne basierend auf den Einreichplänen der Mahoplan vom Juni 2021
- Auftrag an den gSV
- WEG 2002 idgF
- Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG
- Einsichtnahme TIRIS-Flächenwidmungsplan
- TIRIS Kartendienste des Landes Tirol

B) BEFUND

1. Gutsbestand und Lageplan aus TIRIS



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85020 Lienz
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 2013

Letzte TZ 2369/2020

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

***** A1 *****

GST-NR.	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
823/4	G	Landw(10)	* 2594	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a 1134/1982 2369/2020

Mit Gst 823/4 ist die Mitgliedschaft
an der oberen Eichholzweggenossenschaft EZ 396 verbunden

2 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)

ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300

a 3633/2019 Kaufvertrag 2019-08-08 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 3633/2019 Pfandurkunde d&h Wohnbau GmbH 2019-08-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)

b 3633/2019 Kautionsband

c 3633/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2013 KG 85020 Lienz C-LNR 6

EZ 2026 KG 85020 Lienz C-LNR 4

7 a 4222/2019 2369/2020

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller
Art sowie der Verlegung von Leitungen auf Gst 823/4 gemäß
Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2019-08-13 für
Gst 823/2 in EZ 2330

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.06.2021 17:19:49

Lageplan aus TIRIS:



Die Wohnanlage wird aus 5 Gebäudeteile bestehen - zusammen bilden sie die gegenständliche Wohnanlage 'Hochschoberstraße' - siehe dazu die nachfolgende Darstellung der Gesamtanlage:



2. Eigentümer

D+H Wohnbau - siehe Gutsbestand.

3. Rechte und Lasten laut Grundbuch

TZ 2369/2020 – Servitut für das GST 823/2 – verläuft in der Feuerwehrrzone, welche sich als frei zu haltender nicht bebaubarer Streifen südlich der Gebäude darstellt.

4. Zufahrt

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt direkt aus dem öffentlichen Gut. (Siehe dazu auch die nachfolgende Darstellung der Flächenwidmung)

5. Flächenwidmung



Gemäß Flächenwidmungsplan befindet sich das gegenständliche Grundstück im Bauland 'Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2011'.

Hinweis zu den Errichtungsmöglichkeiten:

Im Wohngebiet dürfen errichtet werden: a) Wohngebäude, b) Gebäude, die der Unterbringung von nach § 13 zulässigen Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung dienen, Stück 22, Nr. 56233, c) Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen, d) Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der täglichen Versorgung oder der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung des betreffenden Gebietes dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigung oder Erschütterung, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.



Amtssigniert. SID2021071014962
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Stadtgemeinde
Lienz
Widmungsbestätigung
abgerufen am 02.07.2021



Gemeinde: 70716 Lienz
Katastralgemeinde: 85020 Lienz
Grundstück: 823/4
DKM-Stand: 01.10.2020

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 31. März 2014, veröffentlicht unter:
<https://portal.tirol.gv.at/eFWPWeb/public>

Widmung(en):

	Widmung
2596 m ² W	Wohngebiet § 38 (1)

Im elektronischen Flächenwidmungsplan wurden folgende Umwidmungen durchgeführt:

Aktenzahl	Planungsnummer		
2-716/10076	716-2019-00019	10.04.2020	1437 m ²

Sollten auf dem Grundstück, aufgrund von Planungsunschärfen unterschiedliche Widmungen ausgewiesen sein, ist insbesondere hinsichtlich der Frage, ob eine einheitliche Widmung für ein Bauvorhaben besteht, die planliche Darstellung ausschlaggebend.

Der Plan kann unter folgendem Link aufgerufen werden:

https://maps.tirol.gv.at/svnsrserver?project=imap_master&view=ro_flaewi_planung&query=q_flw_planb&keyname=AKTENZAHL&keyvalue=2-716/10076

Hinweis:

Widmungen unter 1 m² werden nicht angeführt.

Flächenangaben sind NICHT dem Grundbuch entnommen, sondern stammen von automatisierten GIS-

6. Infrastrukturelle Versorgung

Alle erforderlichen infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen sind gemäß Einreichung vorhanden. Die technischen Einrichtungen (Heizung, Strom, Wasser, Kanal, Müll) befinden sich auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft und sind über Allgemeinteile zugänglich.

Zentrale Heizungsanlage/Übergabest.:	Allgemeine Technikräume im KG
Elektrischer Strom-Hauptverteiler:	Allgemeine Technikräume im KG
Wasserversorgung:	Allgemeine Technikräume im KG
IT/Datenversorgung:	Allgemeine Technikräume im KG

Die zentrale Heizungsanlage versorgt alle Teile und WE-Objekte der Liegenschaft. Die Stromversorgung wird durch einen allgemein zugänglichen Verteilerschrank gewährleistet. Das Trinkwasser wird aus dem Ortsnetz entnommen – der Zähler befindet sich im entsprechenden Technikraum. Die Fäkalwässer werden in den Schmutzwasserkanal der Gemeinde entsorgt. Dach- und Oberflächenwässer werden entsprechend dem Baubescheid in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde entsorgt.

Der gSV setzt die nach Fertigstellung des Bauvorhabens volle Funktionstüchtigkeit der Anlagen voraus. Entsprechende Überprüfungen werden nicht durchgeführt und entsprechen nicht dem Auftrag des gSV.

7. Gefahrenzonen

Für detaillierte Auskünfte wird auf die zuständige Behörde Wildbach- und Lawinenverbauung verwiesen. Im Gefahrenzonenplan des TIRIS-Kartendienstes des Landes Tirol ist keinerlei Gefahrenzone im gegenständlichen Grundstück ersichtlich. Augenscheinlich kann angenommen werden, dass keine Gefahrenzone existiert.

8. Freizeitwohnsitzgenehmigung

Nicht relevant für gegenständliches Nutzwertgutachten.

9. Beschreibung der Baulichkeit

Die komplette Wohnanlage besteht aus 5 Gebäudekörpern: Haus A – Haus E.

Das Haus A beinhaltet 3 Wohnungen: Top A1 – Top A3 (pro Etage eine Wohnung).
Das Haus B beinhaltet 3 Wohnungen: Top B1 – Top B3 (pro Etage eine Wohnung).
Das Haus C beinhaltet 6 Wohnungen: Top C1 – Top C6 (pro Etage je 2 Wohnungen).
Das Haus D beinhaltet 3 Wohnungen: Top D1 – Top D3 (pro Etage eine Wohnung).
Das Haus E beinhaltet 6 Wohnungen: Top E1 – Top E6 (pro Etage je 2 Wohnungen).

Somit entstehen in Summe **21 eigenständige Wohneinheiten**.

Die Terrassen und Balkone der WA sind nach Süden und Westen orientiert.

In den Erdgeschosswohnungen sind den Wohnungen jeweils Eigengärten als Zubehör zugeordnet.

Die WA hat insgesamt eine Abmessung von ca. 23,5m x 58m und ist komplett mit einer TG unterkellert (=KG)

Die Gebäude selbst bestehen jeweils aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).

Die WA wird über 2 Stiegehäuser sowie mit gesamt 2 Aufzugsanlagen erschlossen.

Im KG befinden sich Kellerabteile (für jede Wohnung 1 Abteil als Zubehör zugeordnet), 29 TG-Stellplätze, allg. Technikräume, ein allg. Kellerraum (=Kinderwagenraum), der allg. Müllraum, der allg. Abstellbereich für einspurige KFZ sowie 6 Besucher-Stellplätze (AP B01 – AP B06).

Der Neubau wird massiv ausgeführt und mit einem Flachdach abgeschlossen.

Insgesamt befinden sich somit **29 eigenständige KFZ-Stellplätze** auf der Liegenschaft zzgl. 6 allg. Stellplätze.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Baubeschreibung D&H Wohnbau:

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Projekt „Hochschoberstraße“, Lienz

1.) Allgemeine Beschreibung:

Das Objekt besteht aus fünf Baukörper mit jeweils drei oberirdischen Geschossen.
Unter sämtlichen Gebäuden erstreckt sich das Kellergeschoss mit Tiefgarage, Haustechnik, Müllraum, Kellerabteilen und einem separaten Raum für das Abstellen von Kinderwägen.
Die Wohnungen sind jeweils horizontal durch offene Laubengänge und vertikal durch offene Stiegenhäuser mit behindertengerechten Personenaufzügen erschlossen.
Die Gebäude A, B und D beinhalten je drei Etagenwohnungen, die Gebäude C und D jeweils sechs Etagenwohnungen.
Die Wohnungen sind grundsätzlich nach Süden bzw. Westen ausgerichtet und verfügen über eine Terrasse bzw. einen Balkon.
Sämtliche PKW-Abstellplätze befinden sich im Kellergeschoss in der Tiefgarage, welche über eine nichtüberdachte Rampe erschlossen ist.

Zu jeder Wohnung wird ein Tiefgaragen-PKW-Abstellplatz und ein Kellerabteil zugewiesen.
Sechs PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage sind als Besucherparkplätze vorgesehen.
Die verbleibenden PKW-Abstellplätze verbleiben im Besitz der d&h wohnbau GmbH. und werden gegen eine geringe Miete allen Eigentümern als zusätzliche Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt, bzw. können käuflich erworben werden.

Auf der Anlage wird zusätzlich zwischen Haus D und Haus E eine begrünte Kinderspielfläche vorbereitet.
Ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und ist über einen Gehweg ohne Straßenüberquerung erreichbar.

2.) Bauweise:

Die Gebäude werden funktionell und in Massivbauweise nach den aktuellen Erkenntnissen der Bau- und Wärmetechnik errichtet.
Dabei werden tragende Wände (Außen- wie auch Innenwände) in gemauert oder betonierter Bauweise errichtet. Sämtliche Massivwände werden innen mit einem Glatt-Feinputz versehen.
Nichttragende Innenwände (z.B. Zwischenwände usw.) werden aus Gipskarton-Ständerwänden mit glatter Oberfläche hergestellt.
Das Gebäude wird mit einem Kies bedecktem Sattel-Flachdach bzw. einem bitumengedecktem Pult-/Flachdach versehen.
Die Anlage wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen.

10. Ausstattungsbeschreibung

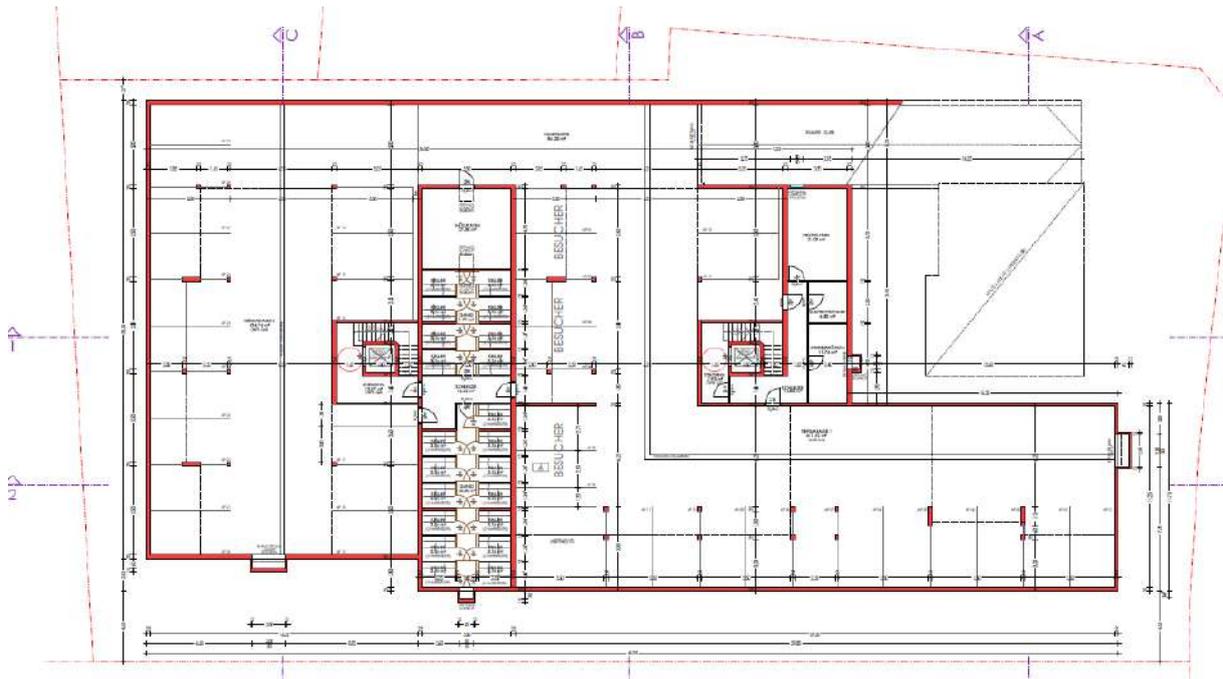
Auf eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird in diesem Zusammenhang verzichtet. Alle Wohnungen werden mit individueller Ausstattung inkl. Bodenbelägen, Installationen und Sanitärgegenständen errichtet.

11. Genehmigter Bauplan – Übersicht der Geschosse

Parifizierungspläne: siehe Beilage.

Folgende genehmigte Einreichpläne des Planungsbüros MAHOPLAN liegen den Parifizierungsplänen zu Grunde:

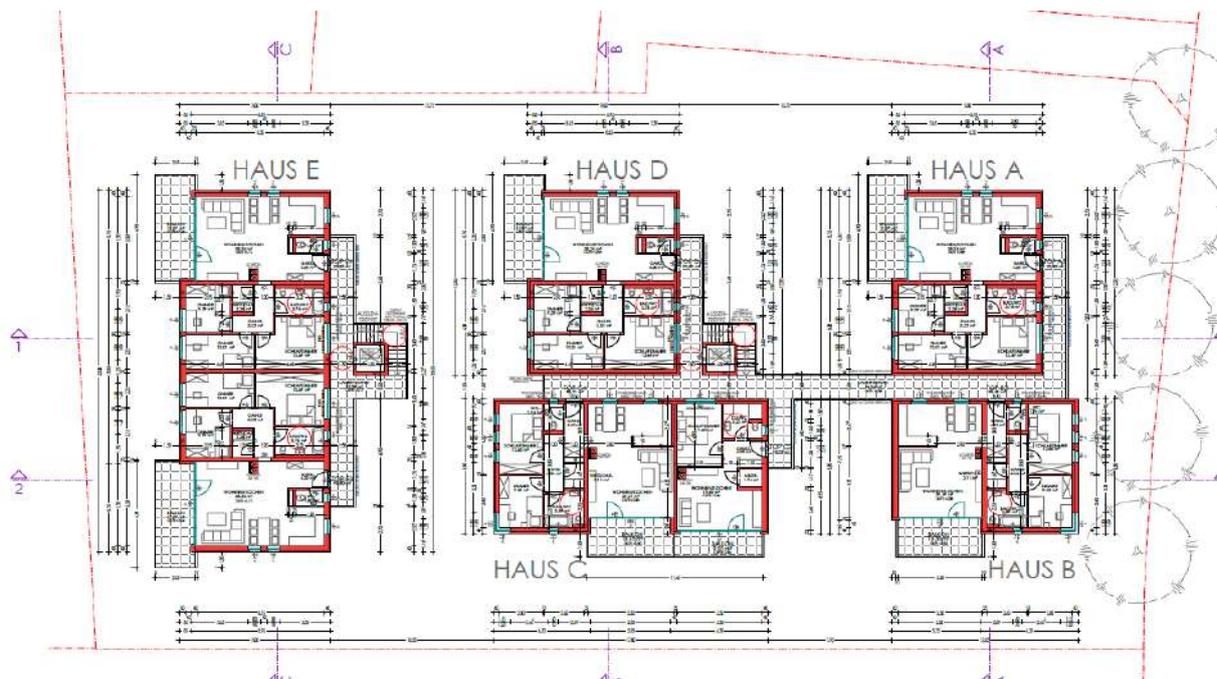
KG:



EG:



OG:



DG:



12. Allgemeine Teile der Liegenschaft

Alle allgemeinen Flächen sind zugänglich. Im vorliegenden Gutachten werden die Allgemeinflächen nicht vollständig beschrieben. Laut WEG ist eine vollständige Beschreibung nicht vorgesehen, viel mehr sind alle Flächen in der Liegenschaft, welche nicht als WE-Objekt bezeichnet sind, als Allgemeinfläche zu sehen. Die allgemeinen Flächen bleiben unbewertet. Wesentlich ist zudem, dass alle allgemeinen Versorgungseinrichtungen auf Allgemeinflächen untergebracht sind.

13. Anzahl WE-Objekte nach §6 WEG

Aufgrund der bewilligten und in Rechtskraft erwachsenen Pläne sind auf gegenständlicher Liegenschaft

21 Wohnungen

29 KFZ-Abstellplätze

0 Sonstige selbständige Räumlichkeiten

Als WE-Objekte vorhanden.

14. Fiktive Regelwohnung

Gemäß Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG (veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) gilt:

Der Vorteil der Bestimmung einer fiktiven Regelwohnung besteht darin, dass die in Ansatz gebrachten Nutzwerte sowie Zu- und Abschläge ohne Umrechnung mit den Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte verglichen werden können. Hierin ist unter dem Punkt 'sonstige selbständige Räumlichkeiten' angegeben, dass die Empfehlungen für gemischt genutzte Liegenschaften gelten, in denen das Vergleichsobjekt eine Regelwohnung ist.

Im gegenständlichen Fall ist die Wohnung TopC4 im OG als Regelwohnung zu betrachten.

15. Gegliederte Aufstellung der Nutzflächen

Die nachvollziehbare Nutzflächenaufstellung jedes einzelnen Raumes ist nachstehend eingefügt (**Beilage: 'Auflistung Einzelnutzwerte'**). Die Nutzfläche ist grundsätzlich aufgrund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder liegt eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes um mehr als 3% vor, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

Anmerkung des gSV:

Die Grundlage für die Ermittlung der Nutzwerte gemäß WEG sind die Einreichpläne, in welchen die Flächen eingetragen sind. Die Nutzwerte errechnen sich aus den Nutzflächen und den Zu- und Abschlägen. Die Festsetzung der Zu- und Abschläge wird in Bezugnahme auf die Empfehlungen des SV-Verbandes sowie der Einschätzung des gSV vorgenommen.

Die Nutzflächenaufstellung erfolgt durch den gSV. Die Bemessungsgrundlage bilden die behördlich genehmigten Pläne bzw. die Ausführungspläne. Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben entsprechend der Planung ausgeführt wird. Der gSV übernimmt explizit keine Haftung für eine andere, nicht dem Plan entsprechende Ausführung. Die folgende Aufstellung der Nutzflächen ist ein integrierender Bestandteil dieses Gutachtens. Die Plandarstellungen sind nicht maßstabsgetreu.

Für die Planmaße/Naturmaße und die Flächenangaben im Plan haftet ausdrücklich der Planverfasser.

16. Hinweis zur plangemäßen Ausführung

Die Grundlage für die Ermittlung der Nutzwerte gemäß WEG sind die **genehmigten Einreichpläne des Planungsbüros MAHOPLAN vom Jänner 2021 samt zugehörigem Baubescheid**, in welchen die Flächen eingetragen sind. Die Nutzwerte errechnen sich aus den Nutzflächen und den Zu- und Abschlägen. Die Festsetzung der Zu- und Abschläge wird in Bezugnahme auf die Empfehlungen des SV-Verbandes sowie der Einschätzung des gSV vorgenommen.

Die beigefügten **Parifizierungspläne** basieren auf den vorgenannten Einreichplänen.

Die vorangegangene Aufstellung der Nutzflächen ist ein integrierender Bestandteil dieses Gutachtens. Die Plandarstellungen im Anhang sind nicht maßstabsgetreu. Für die Planmasse und die Flächenangaben im Plan sowie für die Planqualität haftet ausdrücklich der Planverfasser.

C) GUTACHTEN - NUTZWERTBERECHNUNG

1. Begründung der Nutzwerte /m²

Bei der gegenständlichen Liegenschaft werden folgende Umstände bei der Festsetzung der Nutzwerte pro m² bzw. der Bemessung der Zuschläge und Abstriche berücksichtigt:

Wohnungseigentum ist – wie bereits erwähnt – das **dingliche ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft**, denen Selbständigkeit zukommt. Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen WE-Objektes möglich und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

An allgemeinen Teilen kann kein WE begründet werden.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken und errechnet sich aus:

$$\text{Nutzfläche} \times \text{Nutzwert} / \text{m}^2$$

Dabei sind vom gSV Zuschläge oder Abstriche für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des jeweiligen WE-Objektes erhöhen oder vermindern, zu berücksichtigen.

Berücksichtigt dabei wird z.B. die Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb des Stockwerkes und die Ausstattung mit Balkonen, Terrassen sowie Zubehörobjekten.

Der Regelnutzwert von 1,00 wird bei der gegenständlichen Liegenschaft für die **Wohnung Top C4 im OG** angesetzt. (**Regelwohnung**). Alle anderen Nutzwerte werden ausgehend von dieser Wohnnutzfläche bewertet.

Bei einer Höhenentwicklung der Baulichkeit von maximal drei oberirdischen Geschossen ist ein Zuschlag oder Abstrich für die Stockwerkslage nicht zwingend zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen sind für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen nach den Empfehlungen des SV-Verbandes 5% bis 35% des jeweiligen Regelnutzwertes anzusetzen.

Die Wohnungen im DG werden mit einem Zuschlag von 5% berechnet. Alle anderen Wohnungen werden auf Grund der Gleichartigkeit und mangels individueller Benachteiligungen mit 1,0 berechnet.

Die Balkone im OG werden auf Grund der Lage und Nutzbarkeit mit 20% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes berechnet – beim Haus E mit 25% auf Grund der besseren Ausrichtung.

Die Balkone im DG werden ebenfalls auf Grund der Lage und Nutzbarkeit mit 20% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes berechnet - beim Haus E mit 25% auf Grund der besseren Ausrichtung.

Die Kellerabteile sind alle identisch und werden generell mit 0,2 bewertet.

Die Hausgärten der EG-Wohnungen der Häuser A-D werden auf Grund der Ähnlichkeit mit 10% bewertet – die Gärten des Hauses E auf Grund der besseren Ausrichtung mit 15%.

Die Terrassenflächen im EG werden mit 20% bewertet – die des Hauses E auf Grund der besseren Lage mit 25%.

Die TG-Stellplätze werden wegen der Gleichartigkeit mit 0,5 berechnet.

Der AP17 wird auf Grund der reduzierten Größe mit 0,4 berechnet.

2. Ermittlung der Nutzwerte/m² und Berechnung der Nutzwerte

→Siehe nachfolgende Beilage 'Auflistung Einzelnutzwerte'

3. Zusammenfassung des Gutachtens nach WEG

	Lage	Nutzfläche	Anteile	von Gesamt	Anteile x2	von Ges x 2	%-Anteil
Top A1	EG	91,06	104	2077	208	4154	5,01
Top B1	EG	80,72	89	2077	178	4154	4,29
Top C1	EG	42,95	48	2077	96	4154	2,31
Top C2	EG	80,44	87	2077	174	4154	4,19
Top D1	EG	91,06	107	2077	214	4154	5,15
Top E1	EG	91,06	110	2077	220	4154	5,30
Top E2	EG	91,06	114	2077	228	4154	5,49
Top A2	OG	90,87	95	2077	190	4154	4,57
Top B2	OG	80,53	85	2077	170	4154	4,09
Top C3	OG	42,76	46	2077	92	4154	2,21
Top C4	OG	80,25	84	2077	168	4154	4,04
Top D2	OG	90,87	95	2077	190	4154	4,57
Top E3	OG	90,87	96	2077	192	4154	4,62
Top E4	OG	91,06	96	2077	192	4154	4,62
Top A3	DG	90,68	100	2077	200	4154	4,81
Top B3	DG	80,34	88	2077	176	4154	4,24
Top C5	DG	42,57	48	2077	96	4154	2,31
Top C6	DG	80,06	88	2077	176	4154	4,24
Top D3	DG	90,87	100	2077	200	4154	4,81
Top E5	DG	90,68	100	2077	200	4154	4,81
Top E6	DG	90,68	100	2077	200	4154	4,81
AP 01	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 02	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 03	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 04	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 05	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 06	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 07	KG	12,50	6	2077	12	4154	0,29
AP 08	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 09	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 10	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 11	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 12	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 13	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 14	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 15	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 16	KG	12,50	6	2077	12	4154	0,29
AP 17	KG	12,19	5	2077	10	4154	0,24
AP 18	KG	14,58	7	2077	14	4154	0,34
AP 19	KG	14,58	7	2077	14	4154	0,34
AP 20	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 21	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 22	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 23	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 24	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 25	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 26	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 27	KG	13,75	7	2077	14	4154	0,34
AP 28	KG	12,50	6	2077	12	4154	0,29
AP 29	KG	12,50	6	2077	12	4154	0,29
SUMME			2077		4154		100,00



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini
 Wörgl, am 26.7.2021



An das Bezirksgericht Lienz
Abteilung Grundbuch
Hauptplatz 5
A-9900 Lienz

4. Gutachten über die Anzahl der WE-Objekte nach § 6 WEG

Gemäß § 6 WEG 2002 idF Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Politische Gemeinde: Lienz
Grundbuch: 85020
EZ: 2013
Grundstück-Nr.: 823/4
Adresse: Hochschoberstraße

Grundlagen: wie im Nutzwertgutachten

Gemäß § 6 WEG 2002 idF Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- **Gesamtzahl der Wohnungen: 21**

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- **Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0**

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- **Gesamtzahl der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: 29**
(zzgl. 6 allg. Besucher-Stellplätze)



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini
Wörgl, am 26.7.2021

5. Beilagen

- Auflistung Einzelnutzwerte (Seite 1-18)
- Parifizierungsplan KG
- Parifizierungsplan EG
- Parifizierungsplan OG
- Parifizierungsplan DG
- Auszug aus Baubescheid (Seite 1-6)

Haus A		EG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top A1							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	EG	4,20	100%	1,000	4,200		
WC	EG	1,80	100%	1,000	1,800		
Wohnen/Kochen	EG	38,43	100%	1,000	38,430		
Gang	EG	5,52	100%	1,000	5,520		
Wirtsch.r.	EG	2,36	100%	1,000	2,360		
Bad/WC	EG	5,76	100%	1,000	5,760		
Zimmer	EG	9,29	100%	1,000	9,290		
Zimmer	EG	10,01	100%	1,000	10,010		
Schlafzimmer	EG	13,69	100%	1,000	13,690		
Zuschläge							
Terrasse	EG	13,93	20%	0,200	3,000	94	
Zubehör							
Garten	EG	93,01		0,100	9		
Keller A1	KG	3,16		0,200	1	10	
Nutzfläche		91,06					
Mindestanteil		104	von	2077		104	

Haus B		EG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top B1							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	EG	4,42	100%	1,000	4,420		
WC	EG	1,94	100%	1,000	1,940		
Gang	EG	4,56	100%	1,000	4,560		
Wirtsch.r.	EG	2,11	100%	1,000	2,110		
Wohnen/Kochen	EG	39,68	100%	1,000	39,680		
Schlafzimmer	EG	12,60	100%	1,000	12,600		
Zimmer	EG	9,52	100%	1,000	9,520		
Bad/WC	EG	5,89	100%	1,000	5,890		
Zuschläge							
Terrasse	EG	13,58	20%	0,200	3,000	84	
Zubehör							
Garten	EG	37,35		0,100	4		
Keller B1	KG	3,16		0,200	1	5	
Nutzfläche		80,72					
Mindestanteil		89	von	2077		89	

Haus C		EG				
Art		selbständige Wohnung				
Regelnutzwert		1,00				
Top C1						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	EG	4,50	100%	1,000	4,500	
DU/WC	EG	5,22	100%	1,000	5,220	
Abstr.	EG	1,76	100%	1,000	1,760	
Wohnen/Kochen	EG	19,87	100%	1,000	19,870	
Schlafzimmer	EG	11,60	100%	1,000	11,600	
Zuschläge						
Terrasse	EG	9,33	20%	0,200	2,000	45
Zubehör						
Garten	EG	16,23		0,100	2	
Keller C1	KG	3,16		0,200	1	3
Nutzfläche				42,95		
Mindestanteil		48	von	2077	48	

Haus C		EG				
Art		selbständige Wohnung				
Regelnutzwert		1,00				
Top C2						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	EG	4,42	100%	1,000	4,420	
WC	EG	1,94	100%	1,000	1,940	
Gang	EG	4,56	100%	1,000	4,560	
Wirtsch.r.	EG	2,11	100%	1,000	2,110	
Bad/WC	EG	5,89	100%	1,000	5,890	
Wohnen/Kochen	EG	39,40	100%	1,000	39,400	
Schlafzimmer	EG	12,60	100%	1,000	12,600	
Zimmer	EG	9,52	100%	1,000	9,520	
Zuschläge						
Terrasse	EG	13,45	20%	0,200	3,000	83
Zubehör						
Garten	EG	34,4		0,100	3	
Keller C2	KG	3,16		0,200	1	4
Nutzfläche				80,44		
Mindestanteil		87	von	2077	87	

Haus D		EG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top D1						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	EG	4,20	100%	1,000	4,200	
WC	EG	1,80	100%	1,000	1,800	
Wohnen/Kochen	EG	38,43	100%	1,000	38,430	
Gang	EG	5,52	100%	1,000	5,520	
Wirtsch.r.	EG	2,36	100%	1,000	2,360	
Bad/WC	EG	5,76	100%	1,000	5,760	
Zimmer	EG	9,29	100%	1,000	9,290	
Zimmer	EG	10,01	100%	1,000	10,010	
Schlafzimmer	EG	13,69	100%	1,000	13,690	
Zuschläge						
Terrasse	EG	17,07	20%	0,200	3,000	94
Zubehör						
Garten	EG	122,3		0,100	12	
Keller D1	KG	3,16		0,200	1	13
Nutzfläche			91,06			
Mindestanteil		107	von	2077	107	

Haus E		EG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top E1						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	EG	4,20	100%	1,000	4,200	
WC	EG	1,80	100%	1,000	1,800	
Wohnen/Kochen	EG	38,43	100%	1,000	38,430	
Bad/WC	EG	5,76	100%	1,000	5,760	
Gang	EG	5,52	100%	1,000	5,520	
Wirtsch.r.	EG	2,36	100%	1,000	2,360	
Zimmer	EG	9,29	100%	1,000	9,290	
Zimmer	EG	10,01	100%	1,000	10,010	
Schlafzimmer	EG	13,69	100%	1,000	13,690	
Zuschläge						
Terrasse	EG	17,07	25%	0,250	4,000	95
Zubehör						
Garten	EG	92,95		0,150	14	
Keller E1	KG	3,16		0,200	1	15
Nutzfläche			91,06			
Mindestanteil		110	von	2077	110	

Haus E		EG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top E2						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	EG	4,20	100%	1,000	4,200	
WC	EG	1,80	100%	1,000	1,800	
Wohnen/Kochen	EG	38,43	100%	1,000	38,430	
Gang	EG	5,52	100%	1,000	5,520	
Wirtsch.r.	EG	2,36	100%	1,000	2,360	
Bad/WC	EG	5,76	100%	1,000	5,760	
Zimmer	EG	9,29	100%	1,000	9,290	
Zimmer	EG	10,01	100%	1,000	10,010	
Schlafzimmer	EG	13,69	100%	1,000	13,690	
Zuschläge						
Terrasse	EG	17,07	25%	0,250	4,000	95
Zubehör						
Garten	EG	120,91		0,150	18	
Keller E2	KG	3,16		0,200	1	19
Nutzfläche			91,06			
Mindestanteil		114	von	2077	114	

Haus A		OG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top A2						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	OG	4,20	100%	1,000	4,200	
WC	OG	1,80	100%	1,000	1,800	
Wohnen/Kochen	OG	38,24	100%	1,000	38,240	
Gang	OG	5,52	100%	1,000	5,520	
Wirtsch.r.	OG	2,36	100%	1,000	2,360	
Bad/WC	OG	5,76	100%	1,000	5,760	
Zimmer	OG	9,29	100%	1,000	9,290	
Zimmer	OG	10,01	100%	1,000	10,010	
Schlafzimmer	OG	13,69	100%	1,000	13,690	
Zuschläge						
Balkon	OG	17,07	20%	0,200	3,000	94
Zubehör						
Keller A2	KG	3,16		0,200	1	1
Nutzfläche			90,87			
Mindestanteil		95	von	2077	95	

Haus B		OG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top B2							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	OG	4,42	100%	1,000	4,420		
WC	OG	1,94	100%	1,000	1,940		
Gang	OG	4,56	100%	1,000	4,560		
Wirtsch.r.	OG	2,11	100%	1,000	2,110		
Wohnen/Kochen	OG	39,49	100%	1,000	39,490		
Schlafzimmer	OG	12,60	100%	1,000	12,600		
Zimmer	OG	9,52	100%	1,000	9,520		
Bad/WC	OG	5,89	100%	1,000	5,890		
Zuschläge							
Balkon	OG	13,58	20%	0,200	3,000	84	
Zubehör							
Keller B2	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		80,53					
Mindestanteil	85	von	2077			85	

Haus C		OG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top C3							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	EG	4,50	100%	1,000	4,500		
DU/WC	EG	5,22	100%	1,000	5,220		
Abstr.	EG	1,76	100%	1,000	1,760		
Wohnen/Kochen	EG	19,68	100%	1,000	19,680		
Schlafzimmer	EG	11,60	100%	1,000	11,600		
Zuschläge							
Balkon	OG	9,33	20%	0,200	2,000	45	
Zubehör							
Keller C3	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		42,76					
Mindestanteil	46	von	2077			46	

Haus C		REGELWOHNUNG					
Art	OG	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert					1,00		
Top C4							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	OG	4,42	100%	1,000	4,420		
WC	OG	1,94	100%	1,000	1,940		
Gang	OG	4,56	100%	1,000	4,560		
Wirtsch.r.	OG	2,11	100%	1,000	2,110		
Bad/WC	OG	5,89	100%	1,000	5,890		
Wohnen/Kochen	OG	39,21	100%	1,000	39,210		
Schlafzimmer	OG	12,60	100%	1,000	12,600		
Zimmer	OG	9,52	100%	1,000	9,520		
Zuschläge							
Balkon	OG	13,45	20%	0,200	3,000	83	
Zubehör							
Keller C4	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		80,25					
Mindestanteil	84	von	2077			84	

Haus D		OG					
Art	OG	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert					1,00		
Top D2							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	OG	4,20	100%	1,000	4,200		
WC	OG	1,80	100%	1,000	1,800		
Wohnen/Kochen	OG	38,24	100%	1,000	38,240		
Gang	OG	5,52	100%	1,000	5,520		
Wirtsch.r.	OG	2,36	100%	1,000	2,360		
Bad/WC	OG	5,76	100%	1,000	5,760		
Zimmer	OG	9,29	100%	1,000	9,290		
Zimmer	OG	10,01	100%	1,000	10,010		
Schlafzimmer	OG	13,69	100%	1,000	13,690		
Zuschläge							
Balkon	OG	17,07	20%	0,200	3,000	94	
Zubehör							
Keller D2	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		90,87					
Mindestanteil	95	von	2077			95	

Haus E		OG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top E3							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	OG	4,20	100%	1,000	4,200		
WC	OG	1,80	100%	1,000	1,800		
Wohnen/Kochen	OG	38,24	100%	1,000	38,240		
Bad/WC	OG	5,76	100%	1,000	5,760		
Gang	OG	5,52	100%	1,000	5,520		
Wirtsch.r.	OG	2,36	100%	1,000	2,360		
Zimmer	OG	9,29	100%	1,000	9,290		
Zimmer	OG	10,01	100%	1,000	10,010		
Schlafzimmer	OG	13,69	100%	1,000	13,690		
Zuschläge							
Balkon	OG	17,07	25%	0,250	4,000	95	
Zubehör							
Keller E3	EG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		90,87					
Mindestanteil		96	von	2077		96	

Haus E		OG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top E4							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	OG	4,20	100%	1,000	4,200		
WC	OG	1,80	100%	1,000	1,800		
Wohnen/Kochen	OG	38,43	100%	1,000	38,430		
Gang	OG	5,52	100%	1,000	5,520		
Wirtsch.r.	OG	2,36	100%	1,000	2,360		
Bad/WC	OG	5,76	100%	1,000	5,760		
Zimmer	OG	9,29	100%	1,000	9,290		
Zimmer	OG	10,01	100%	1,000	10,010		
Schlafzimmer	OG	13,69	100%	1,000	13,690		
Zuschläge							
Balkon	OG	17,07	25%	0,250	4,000	95	
Zubehör							
Keller E4	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		91,06					
Mindestanteil		96	von	2077		96	

Haus A		DG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top A3						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	DG	4,20	105%	1,050	4,410	
WC	DG	1,80	105%	1,050	1,890	
Wohnen/Kochen	DG	38,05	105%	1,050	39,953	
Gang	DG	5,52	105%	1,050	5,796	
Wirtsch.r.	DG	2,36	105%	1,050	2,478	
Bad/WC	DG	5,76	105%	1,050	6,048	
Zimmer	DG	9,29	105%	1,050	9,755	
Zimmer	DG	10,01	105%	1,050	10,511	
Schlafzimmer	DG	13,69	105%	1,050	14,375	
Zuschläge						
Balkon	DG	17,04	20%	0,210	4,000	99
Zubehör						
Keller A3	KG	3,16		0,200	1	1
Nutzfläche		90,68				
Mindestanteil		100	von	2077		100

Haus B		DG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top B3						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	DG	4,42	105%	1,050	4,641	
WC	DG	1,94	105%	1,050	2,037	
Gang	DG	4,56	105%	1,050	4,788	
Wirtsch.r.	DG	2,11	105%	1,050	2,216	
Wohnen/Kochen	DG	39,30	105%	1,050	41,265	
Schlafzimmer	DG	12,60	105%	1,050	13,230	
Zimmer	DG	9,52	105%	1,050	9,996	
Bad/WC	DG	5,89	105%	1,050	6,185	
Zuschläge						
Balkon	DG	13,52	20%	0,210	3,000	87
Zubehör						
Keller B3	KG	3,16		0,200	1	1
Nutzfläche		80,34				
Mindestanteil		88	von	2077		88

Haus C		DG					
Art		selbständige Wohnung					
Regelnutzwert							1,00
Top C5							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	DG	4,50	105%	1,050	4,725		
DU/WC	DG	5,22	105%	1,050	5,481		
Abstr.	DG	1,76	105%	1,050	1,848		
Wohnen/Kochen	DG	19,49	105%	1,050	20,465		
Schlafzimmer	DG	11,60	105%	1,050	12,180		
Zuschläge							
Balkon	DG	9,31	20%	0,210	2,000	47	
Zubehör							
Keller C5	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche						42,57	
Mindestanteil		48	von	2077		48	

Haus C		DG					
Art		selbständige Wohnung					
Regelnutzwert							1,00
Top C6							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	DG	4,42	105%	1,050	4,641		
WC	DG	1,94	105%	1,050	2,037		
Gang	DG	4,56	105%	1,050	4,788		
Wirtsch.r.	DG	2,11	105%	1,050	2,216		
Bad/WC	DG	5,89	105%	1,050	6,185		
Wohnen/Kochen	DG	39,02	105%	1,050	40,971		
Schlafzimmer	DG	12,60	105%	1,050	13,230		
Zimmer	DG	9,52	105%	1,050	9,996		
Zuschläge							
Balkon	DG	13,35	20%	0,210	3,000	87	
Zubehör							
Keller C6	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche						80,06	
Mindestanteil		88	von	2077		88	

Haus D		DG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top D3							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	DG	4,20	105%	1,050	4,410		
WC	DG	1,80	105%	1,050	1,890		
Wohnen/Kochen	DG	38,24	105%	1,050	40,152		
Gang	DG	5,52	105%	1,050	5,796		
Wirtsch.r.	DG	2,36	105%	1,050	2,478		
Bad/WC	DG	5,76	105%	1,050	6,048		
Zimmer	DG	9,29	105%	1,050	9,755		
Zimmer	DG	10,01	105%	1,050	10,511		
Schlafzimmer	DG	13,69	105%	1,050	14,375		
Zuschläge							
Balkon	DG	17,04	20%	0,210	4,000	99	
Zubehör							
Keller D3	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		90,87					
Mindestanteil		100	von	2077		100	

Haus E		DG					
Art	selbständige Wohnung						
Regelnutzwert	1,00						
Top E5							
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe	
Gard.	DG	4,20	105%	1,050	4,410		
WC	DG	1,80	105%	1,050	1,890		
Wohnen/Kochen	DG	38,05	105%	1,050	39,953		
Bad/WC	DG	5,76	105%	1,050	6,048		
Gang	DG	5,52	105%	1,050	5,796		
Wirtsch.r.	DG	2,36	105%	1,050	2,478		
Zimmer	DG	9,29	105%	1,050	9,755		
Zimmer	DG	10,01	105%	1,050	10,511		
Schlafzimmer	DG	13,69	105%	1,050	14,375		
Zuschläge							
Balkon	DG	17,04	25%	0,263	4,000	99	
Zubehör							
Keller E5	KG	3,16		0,200	1	1	
Nutzfläche		90,68					
Mindestanteil		100	von	2077		100	

Haus E		OG				
Art	selbständige Wohnung					
Regelnutzwert	1,00					
Top E6						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
Gard.	DG	4,20	105%	1,050	4,410	
WC	DG	1,80	105%	1,050	1,890	
Wohnen/Kochen	DG	38,05	105%	1,050	39,953	
Gang	DG	5,52	105%	1,050	5,796	
Wirtsch.r.	DG	2,36	105%	1,050	2,478	
Bad/WC	DG	5,76	105%	1,050	6,048	
Zimmer	DG	9,29	105%	1,050	9,755	
Zimmer	DG	10,01	105%	1,050	10,511	
Schlafzimmer	DG	13,69	105%	1,050	14,375	
Zuschläge						
Balkon	DG	17,04	25%	0,263	4,000	99
Zubehör						
Keller E6	KG	3,16		0,200	1	1
Nutzfläche		90,68				
Mindestanteil		100	von	2077	100	

Art		KG				
Regelnutzwert	TG-Stellplatz					
	1,00					
AP 01						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche		13,75				
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert	TG-Stellplatz					
	1,00					
AP 02						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche		13,75				
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 03						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil	7	von	2077			7

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 04						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil	7	von	2077			7

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 05						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil	7	von	2077			7

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 06						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil	7	von	2077			7

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 07						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		12,50		0,500	6,250	6
Nutzfläche				12,50		
Mindestanteil		6	von	2077	6	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 08						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 09						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 10						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 11						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 12						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 13						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 14						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 15						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 16						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		12,50		0,500	6,250	6
Nutzfläche				12,50		
Mindestanteil		6	von	2077	6	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 17						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		12,19		0,400	4,876	5
Nutzfläche				12,19		
Mindestanteil		5	von	2077	5	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 18						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		14,58		0,500	7,290	7
Nutzfläche				14,58		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 19						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		14,58		0,500	7,290	7
Nutzfläche				14,58		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 20						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 21						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 22						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 23						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 24						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 25						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
AP 26						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

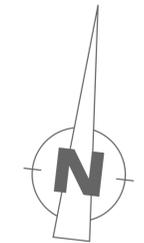
Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 27						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		13,75		0,500	6,875	7
Nutzfläche				13,75		
Mindestanteil		7	von	2077	7	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 28						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		12,50		0,500	6,250	6
Nutzfläche				12,50		
Mindestanteil		6	von	2077	6	

Art		KG				
Regelnutzwert		TG-Stellplatz				
		1,00				
AP 29						
Bezeichnung/Räume	Lage	Fläche	Bewertung	Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert	Zw. Summe
		12,50		0,500	6,250	6
Nutzfläche				12,50		
Mindestanteil		6	von	2077	6	

BODENBELÄGE:

ASPHALT:	TIEFGARAGE, FAHRGASSE, RAMPE:
BETONPLATTEN IN SANDBETT:	STIEGENHÄUSER; ZWISCHENPODESTE:
ZEMENTESTRICH:	HEIZTECHNIK, ELEKTROTECHNIK, KINDERWÄGEN, SCHLEUSEN, KELLER, GANG, MÜLLRAUM:
STAHLBETON:	TREPPENLÄUFE:



PARIFIZIERUNG

BAUVORHABEN

NEUBAU WOHNPAK "HOCHSCHOBBERSTRASSE" LIENZ

BAUHERSCHAFT

d&h wohnbau GmbH
Bahnhofstrasse 8
6300 Wörgl

LEGENDE

- GERÄUDENIVEAU +0.00
- 675.30
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU
- GRUNDGRENZE

MAHOPLAN
Mario Holzer OG
ARCHITEKTUR+BAUMANAGEMENT
A-6300 WÖRGL / TIROL
BAHNHOFSTRASSE 8
TELEFON: 05332 / 71045
mahoplan.at * info@mahoplan.at

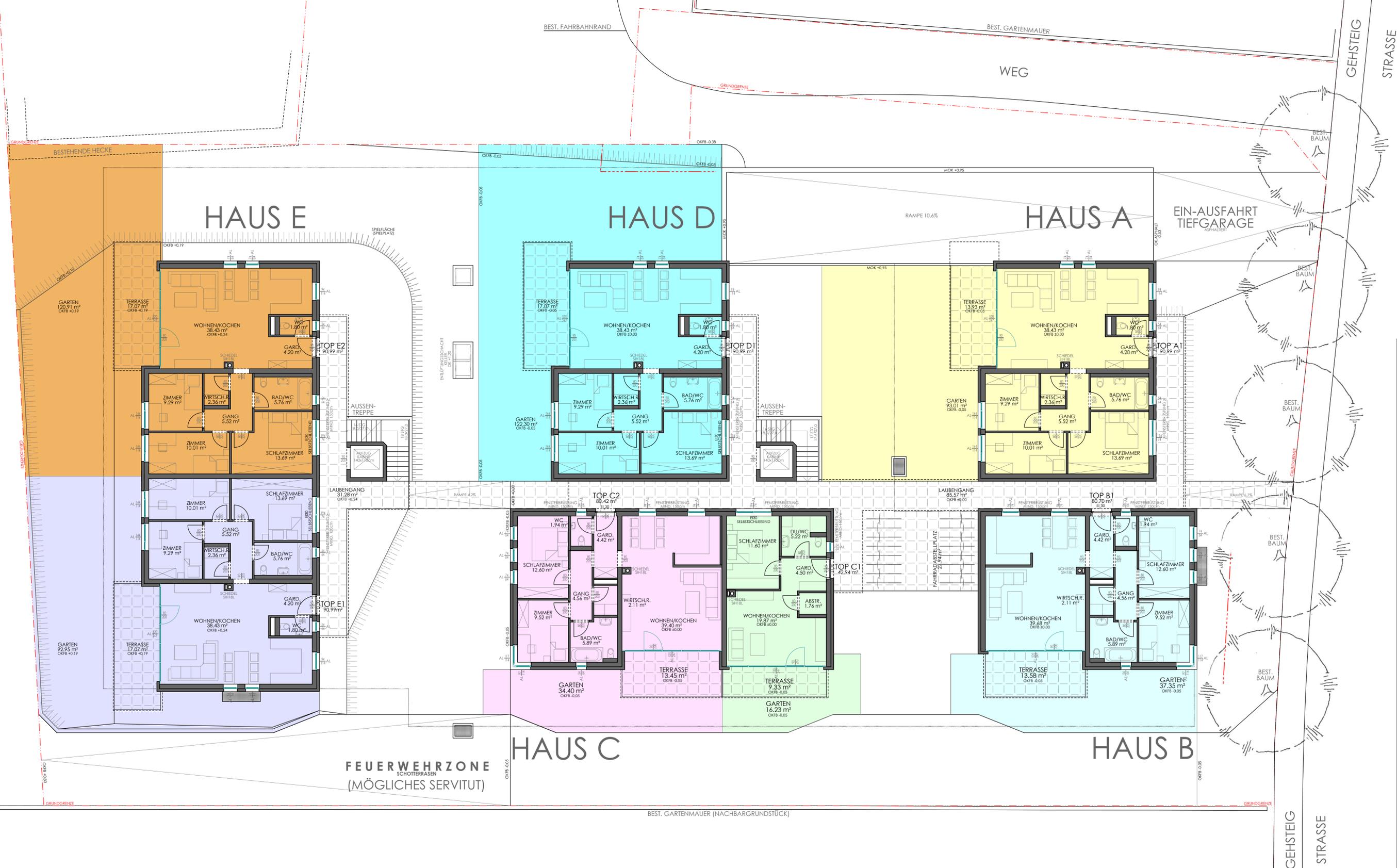
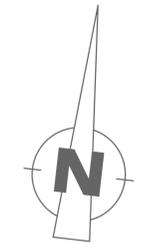
KELLERGESCHOSS

PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	INDEX	DATUM	MASSSTAB
18/210	G01	00	JUNI 2021	1 : 100

der planinhalt ist eigentum der mahoplan und unterliegt dem urheberrecht.
unbefugte benutzung, abänderungen, vervielfältigungen, verbreitung des inhaltes oder weitergabe an dritte personen können schadenersatzpflicht und strafrechtliche folgen bewirken.

BODENBELÄGE:

ASPHALT:	EIN-AUSFAHRT TIEFGARAGE (RAMPE);
BETONPLATTEN IN SANDBETT:	LAUBENGANG, FAHRRADABSTELLPLATZ, ZWISCHENPODESTE, TERRASSEN;
STAHLBETON:	TREPPENLÄUFE;
GRÜNFLÄCHEN:	HUMUS MIT RASENSAAT;
FEUERWEHRZONE:	SCHOTERRASSEN;
LAMINATBODEN (IN TOPS):	WOHNEN/KOCHEN, KÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, GARDEROBE, GANG, WIRTSCHAFTSRaum, ABSTELLRAUM, WC;
FLIESENBODEN (IN TOPS):	BAD/WC, DÜSCHE/WC;



PARIFIZIERUNG

BAUVORHABEN

NEUBAU WOHNPAK "HOCHSCHOBBERSTRASSE" LIENZ

BAUHERSCHAFT

d&h wohnbau GmbH
Bahnhofstrasse 8
6300 Wörgl

LEGENDE

- GERÄUDENIVEAU +0,00
- 675,30
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU
- GRUNDGRENZE

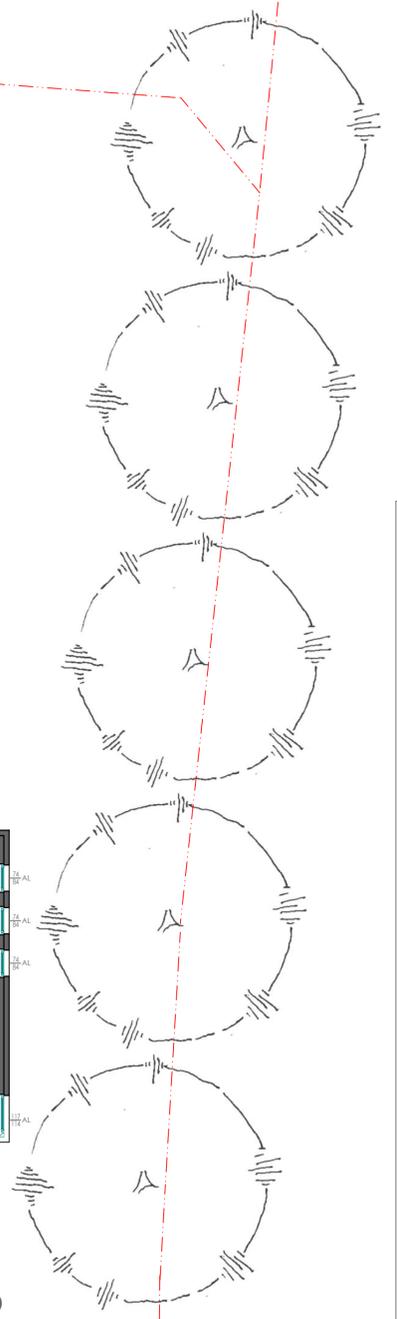
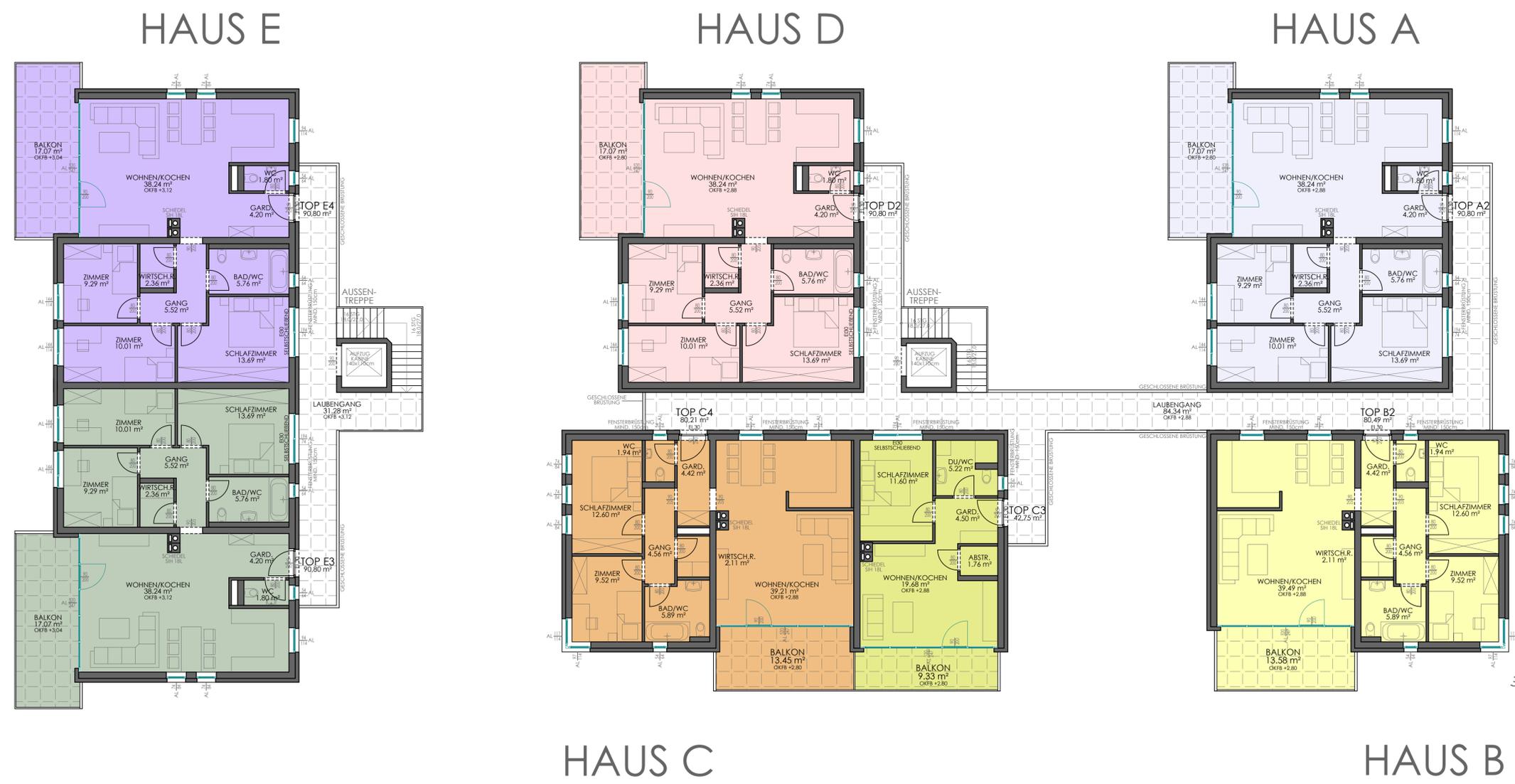
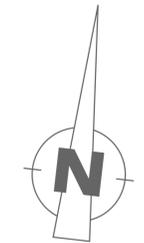
MAHOPLAN
Mario Holzer OG
ARCHITEKTUR+BAUMANAGEMENT
A-6300 WÖRGL / TIROL
BAHNHOFSTRASSE 8
TELEFON: 05332 / 71045
mahoplan.at * info@mahoplan.at

ERDGESCHOSS

PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	INDEX	DATUM	MASSSTAB
18/210	G02	00	JUNI 2021	1 : 100

der planinhalt ist eigentum der mahoplan und unterliegt dem urheberrecht. unbefugte benutzung, abänderungen, vervielfältigungen, verbreitung des inhaltes oder weitergabe an dritte personen können schadenersatzpflicht und strafrechtliche folgen bewirken.

BODENBELÄGE:
 BETONPLATTEN IN SANDBETT: LAUBENGANG, ZWISCHENPODESTE, BALKON;
 LAMINATBODEN (IN TOPS): WOHNEN/KOCHEN, KÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, GARDEROBE, GANG, WIRTSCHAFTSRAUM, ABSTELLRAUM, WC;
 FLIESENBODEN (IN TOPS): BAD/WC, DUSCHE/WC;



PARIFIZIERUNG

BAUVORHABEN
**NEUBAU
 WOHNPARK
 "HOCHSCHÖBERSTRASSE"
 LIENZ**

BAUHERSCHAFT
**d&h wohnbau GmbH
 Bahnhofstrasse 8
 6300 Wörgl**

LEGENDE

- GERÄUDEVIAUVEAU +0.00
- 675.80
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU
- GRUNDGRENZE

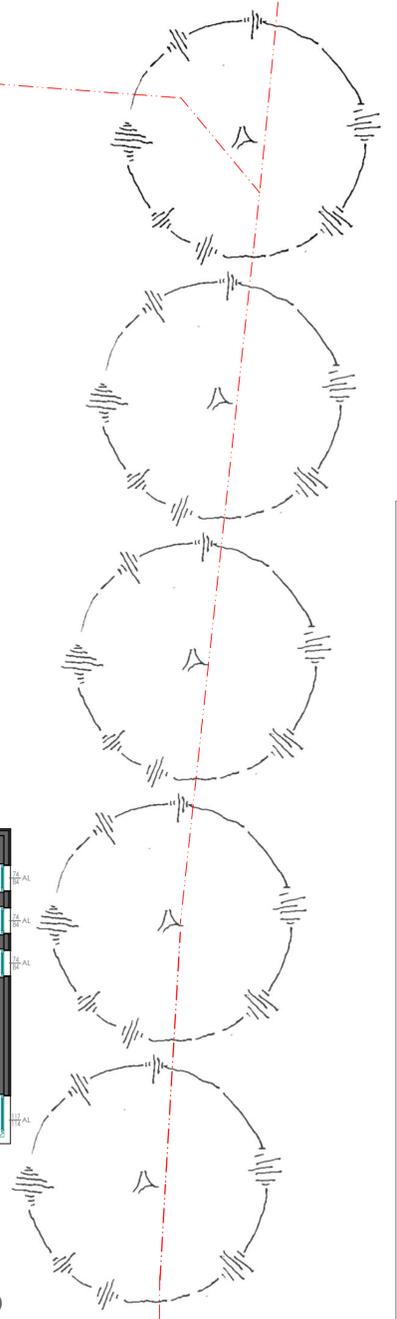
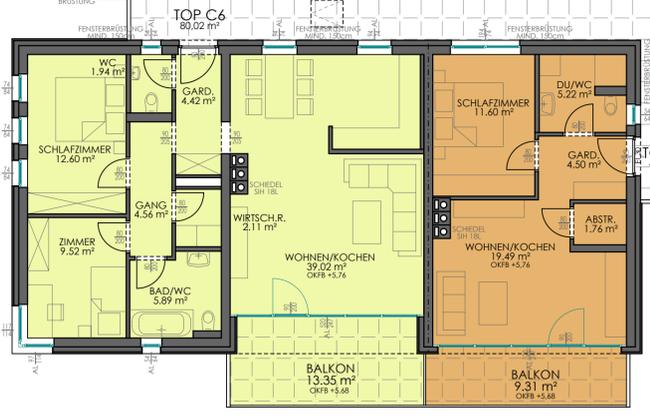
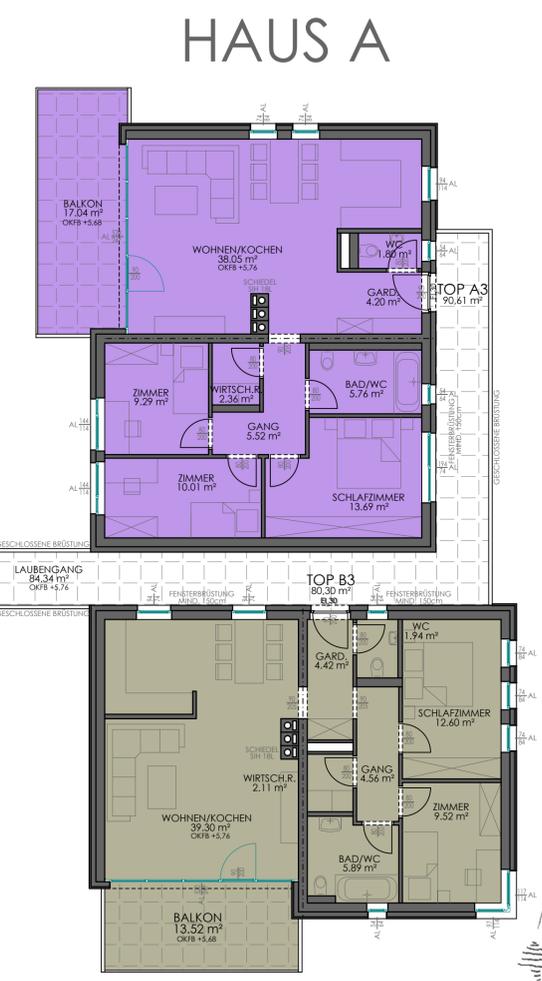
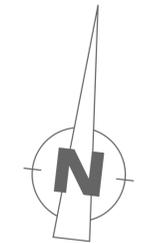
MAHOPLAN
 Mario Holzer OG
 ARCHITEKTUR+BAUMANAGEMENT
 A-6300 WÖRGL / TIROL
 BAHNHOFSTRASSE 8
 TELEFON: 05332 / 71045
 mahoplan.at * info@mahoplan.at

OBERGESCHOSS

PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	INDEX	DATUM	MASSSTAB
18/210	G03	00	JUNI 2021	1 : 100

der planinhalt ist eigentum der mahoplan und unterliegt dem urheberrecht. unbefugte benutzung, abänderungen, vervielfältigungen, verbreitung des inhaltes oder weitergabe an dritte personen können schadenersatzpflicht und strafrechtliche folgen bewirken.

BODENBELÄGE:
 BETONPLATTEN IN SANDBETT: LAUBENGANG, ZWISCHENPODESTE, BALKON;
 LAMINATBODEN (IN TOPS): WOHNEN/KOCHEN, KÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, GARDEROBE,
 GANG, WIRTSCHAFTSRAUM, ABSTELLRAUM, WC;
 FLIESENBODEN (IN TOPS): BAD/WC, DUSCHE/WC;



PARIFIZIERUNG

BAUVORHABEN

NEUBAU WOHNPAK "HOCHSCHÖBERSTRASSE" LIENZ

BAUHERSCHAFT

d&h wohnbau GmbH
Bahnhofstrasse 8
6300 Wörgl

LEGENDE

- GERÄUDENIVEAU +0.00
- 675.80
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU
- GRUNDGRENZE

MAHOPLAN
Mario Holzer OG
ARCHITEKTUR+BAUMANAGEMENT
A-6300 WÖRGL / TIROL
BAHNHOFSTRASSE 8
TELEFON: 05332 / 71045
mahoplan.at * info@mahoplan.at

DACHGESCHOSS

PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	INDEX	DATUM	MASSSTAB
18/210	G04	00	JUNI 2021	1 : 100

der planinhalt ist eigentum der mahoplan und unterliegt dem urheberrecht.
 unbefugte benutzung, abänderungen, vervielfältigungen, verbreitung des inhaltes oder weitergabe an dritte personen
 können schadenersatzpflicht und strafrechtliche folgen bewirken.

Bürgermeisterin
LA Dipl.-Ing. Elisabeth Blank
Baubehörde

Stadtgemeinde Lienz
A-9900 Lienz, Hauptplatz 7

Tel. +43.4852.600
Fax +43.4852.600-403
Mail rathaus@stadt-lienz.at
Web www.lienz.gv.at
DVR 0085031
AZ MW/ab 1532-14-2021
D/30691/2021

Datum 26.07.2021

Betrifft: **d&h Wohnbau GmbH, Bahnhofstraße 8, 6300 Wörgl;** Errichtung einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und Tiefgarage auf Gp. 823/4 in EZ 2013, KG Lienz

BESCHIED

Die d&h Wohnbau GmbH, Bahnhofstraße 8, 6300 Wörgl hat am 12.02.2021, verbessert mit Eingaben vom 19.03.2021 und 01.04.2021, um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und Tiefgarage auf Gp. 823/4 in EZ 2013, KG Lienz, angesucht.

Hierüber hat am 10.06.2021 die mündliche Verhandlung an Ort und Stelle stattgefunden.

Dabei hat sich folgender

Befund

ergeben:

Die d&h Wohnbau GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin der unbebauten Liegenschaft Gp. 823/4 KG Lienz. Die Liegenschaftseigentümerin beabsichtigt auf dem Bauplatz nach den Einreichungsunterlagen der Mahoplan Mario Holzer OG idF vom 01.04.2021 eine Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und Tiefgarage neu zu errichten.

Im Einzelnen sind folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

Der Bauplatz Gp. 823/4 KG Lienz ist nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Lienz als Wohngebiet gemäß § 38.1 TROG 2016 gewidmet und besteht für das Grundstück ein Bebauungsplan.

Die Gp. 823/4 KG Lienz ist derzeit unbebaut und soll mit einer Wohnanlage bestehend aus 3 Wohnblöcken (Haus A und B, Haus C und D sowie Haus E) bebaut werden. Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach (bekiest) mit einer Firstausrichtung Nord-Süd (Häuser C und B) bzw. West-Ost (Häuser A, D, E) und einer Neigung von 5° abgedacht. Sie bestehen jeweils aus einem Erd- und 2 Obergeschoßen und werden über eine Tiefgarage miteinander verbunden, wobei das Haus A nicht unterkellert wird.

Haus A:

Das Haus A wird im Nordosten des Bauplatzes situiert und erhält ein Grundrissmaß von 9,8 m x 12,05 m. Im Haus A entstehen 3 Wohneinheiten:

Top A1 mit 90,99 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Westen
Top A2 mit 90,80 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen
Top A3 mit 90,61 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen

Haus B:

Das Haus B mit einem Grundrissmaß von 12,05 m x 8,80 m liegt südlich des Hauses A und wird mit diesem in den Obergeschoßen über einen Verbindungssteg verbunden.

Im Haus B entstehen 3 Wohneinheiten:

Top B1 mit 80,70 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Süden
Top B2 mit 80,49 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Süden
Top B3 mit 80,30 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Süden

Haus C:

Das Haus C wird mittig im südlichen Teil des Bauplatzes situiert. Es erhält ein Grundrissmaß von 17,80 m x 8,80 m.

Im Haus C entstehen 6 Wohneinheiten:

Top C1 mit 42,94 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Süden
Top C2 mit 80,42 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Süden
Top C3 mit 42,75 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Süden
Top C4 mit 80,21 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Süden
Top C5 mit 42,56 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Süden
Top C6 mit 80,02 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Süden

Haus D:

Das Haus D wird nördlich des Hauses C situiert und mit diesem in den Obergeschoßen über einen Verbindungssteg verbunden. Es erhält ein Grundrissmaß von 9,80 m x 12,05 m.

Im Haus D entstehen 3 Wohneinheiten:

Top D1 mit 90,99 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Westen
Top D2 mit 90,80 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen
Top D3 mit 90,61 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen
Auf dem Dach des Hauses D ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 64,03 m² geplant.

Haus E:

Das Haus E wird im Westen des Bauplatzes situiert und erhält ein Grundrissmaß von 9,80 m x 23,55 m.

Im Haus E entstehen 6 Wohneinheiten:

Top E1 mit 90,99 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Westen
Top E2 mit 90,99 m² im EG mit einer vorgelagerten überwiegend offenen Terrasse im Westen
Top E3 mit 90,80 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen
Top E4 mit 90,80 m² im 1. OG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen
Top E5 mit 90,61 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen
Top E6 mit 90,61 m² im DG mit einem vorgelagerten überwiegend offenen Balkon im Westen

Die Geschoße des Hauses E werden über überdachte Laubengänge und ein Podeststiegenhaus sowie einen Aufzug erschlossen.

Die Häuser A/B und C/D werden ebenso über überdachte Laubengänge erschlossen, welche über eine Brücke verbunden sind. Das Haus C/D verfügt weiters über ein Podeststiegenhaus mit einem Aufzug.

Die Brüstungen der Laubengänge werden geschlossen ausgeführt.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Hochschoberstraße.

Über die im Nordosten des Bauplatzes situierte Zufahrt gelangt man in die Tiefgarage.

In der Tiefgarage werden 35 Autoabstellplätze errichtet, wobei 6 davon als Besucherparkplätze und davon einer als Behindertenparkplatz ausgewiesen werden.

Die Tiefgarage wird mit einem uneingeschränkten Zugang (ohne Garagentor und ohne Schrankenanlage odgl.) zu den Besucherparkplätzen ausgeführt.

Die Abfahrt zur Tiefgarage wird mit einer Absturzsicherung in ausreichender Höhe errichtet.

Weiters werden im Kellergeschoß Abstellplätze für einspurige KFZ sowie ein Müllraum untergebracht. Von der Tiefgarage gelangt man über eine Schleuse zu den Kellerabteilen der einzelnen Wohneinheiten, welche zugleich als Abstellflächen für je zwei Fahrräder dienen sowie zu den ebenso im Kellergeschoß untergebrachten Technikräumen und dem Abstellraum für Kinderwägen.

Weiters gelangt man über die Schleusen zu den zwei Stiegenhäusern mit Aufzug, welche die oberirdischen Geschoße der Häuser E bzw. C/D und von dort über einen Laubengang die Häuser A/B erschließen.

Im Süden der Wohnanlage befindet sich die Feuerwehrezufahrt, welche mit Schotterrasen ausgeführt wird.

Die Errichtung einer Einfriedung ist nicht geplant.

Baubeschreibung:

- | | |
|---|--|
| a) Baustelle | : Gp. 823/4 KG Lienz |
| Eigentümer | : d&h Wohnbau GmbH |
| Zugang | : Hochschoberstraße |
| b) Nutzungszweck | : Wohnanlage |
| c) Art des Bauvorhabens | : Neubau |
| d) Verbaute Fläche | : 749,42 m ² |
| e) Gesamtnutzfläche des Gebäudes | : 3.384,32 m ² |
| Anzahl der Wohnungen | : 21 |
| Nutzfläche der Wohnungen | : 1.699,99 m ² |
| Garagennutzfläche im Gebäude | : 1.046,66 m ² |
| f) Art der Ausführung | |
| Art der Konstruktion | : Massivbauweise |
| Art und Brennstoff der Heizung | : Fernwärme |
| Leistung der Heizung | : Lt. Energieausweis |
| Wärmebedarf des Gebäudes | : Lt. Energieausweis |
| Bauteile und Einrichtungen | |
| Wände (Fassade): (Struktur, Farbe) | : Vollwärmeschutzfassade mit Silikatputz
zum Teil hinterlüftet mit Holzschalung |
| Fundamente (Form, Material) | : Stahlbetonfundament |
| Dach (Form, Konstruktion, Neigung) | : Satteldach, Bitumendach bekiest |
| Stiegen (Form, Konstruktion, Material) | : Geradläufige Betonstiegen |
| Art der Rauch- und Abgasfänge: | : Schiedel SIH 18L |
| Wasserversorgung | : Gemeindewasserleitung |
| Abwasserbeseitigungsanlage | : Öffentliche Kanalisationsanlage |
| g) Bauplatz | : 2.594 m ² |
| h) Baumassenanteil | : 10.842,28 m ³ |
| [§ 2 (5) Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz
2011] | |
| i) Bruttogeschossfläche (neu) | : 3.721,43 m ² |

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindeleitung.

Zur Dach- und Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungsprojekt der Geotechnik Team GmbH vorgelegt. Die Hausabwässer werden über den Gemeindekanal entsorgt und die Oberflächenwasser auf eigenem Grund über Rohrrigole und einen Filterschacht zur Versickerung gebracht.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mit Fernwärme.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist in Hinblick auf die Nähe des öffentlichen Spielplatzes nicht geplant.

- - -

Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen im Zuge der Bauverhandlung am 10.06.2021:

Der Bauplatz Gp. 823/4 KG Lienz ist nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Lienz als Wohngebiet gem. § 38.1 TROG 2016 gewidmet.

Für den Bauplatz besteht ein Bebauungsplan (Az. 611-757), dieser sieht für die Gp. 823/4 eine besondere Bauweise vor, wobei der Mindestabstand mit 0,6 gem. § 6 Abs. 1 lit. b TBO definiert wurde. Im Bereich bestehender Weg- bzw. Straßenanlagen im Norden und Osten des Bauplatzes wurden Baufluchtlinien mit 1,50 bzw. 3,00 m und im Süden des Bauplatzes eine Baugrenzlinie mit einem Abstand von 5,00 m zur Grundgrenze hin vorgesehen. Der höchste Gebäudepunkt ist mit 686,00 m.ü.A. festgelegt. Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,10 angegeben.

Das Bauvorhaben wird innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes errichtet, insbesondere werden die Baufluchtlinien und Baugrenzlinie sowie die maximale Höhe des Gebäudes eingehalten. Die Errichtung einer Wohnanlage entspricht auch den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes.

Für das Bauvorhaben sind nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Lienz 27 Autoabstellplätze erforderlich. Diese werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Zu den in den Kellerabstellräumen untergebrachten Fahrradabstellplätzen wird festgehalten, dass deren Bedienung als kritisch und kaum praktikabel erachtet wird.

Festgehalten wird weiters, dass die Besucherparkplätze zur Gänze in der Tiefgarage angeordnet werden. Hierauf ist mit einer entsprechenden Beschilderung im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage gut sichtbar hinzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt im Süden der Wohnanlage ist mit Schotterrasen geplant. Sie ist entsprechend der einschlägigen Richtlinie (TRVB) so auszubilden, dass die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet ist.

In Hinblick auf die räumliche Nähe des öffentlichen Kinderspielplatzes in der Anna Waldeck-Straße, welcher ohne Überquerung der Straße erreichbar ist, kann von der Errichtung eines Kinderspielplatzes für die Wohnanlage Abstand genommen werden.

Die vorgelegten Berechnungen der Baumasse erweisen sich hinsichtlich der geschlossen ausgeführten Bereiche der Laubengänge als ergänzungsbedürftig. Die Berechnungen sowie die planlichen Darstellungen der betroffenen Geschoße sind daher hinsichtlich der überdachten und mehr als 2-seitig umschlossenen Bereiche der Laubengänge zu ergänzen und ist eine Gesamtaufstellung der Baumasse unter Ausweisung der Mehrmassen nachzureichen.

Gegen das Bauvorhaben besteht daher aus hochbautechnischer und raumfachlicher Sicht bei Einhaltung der beigeschlossenen baupolizeilichen Bedingungen kein Einwand.

- - -

Mit Eingabe vom 16.07.2021 wurden von der Bauwerberin ergänzende Baumassenberechnungen vorgelegt. In dieser Aufstellung waren auch jene Teile der Laubengänge angeführt, welche nicht als mehr als 2-seitig umschlossen anzusehen sind und war die neu vorgelegte Berechnung insoweit zu korrigieren. Die Ergebnisse wurden der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht und wurden im Rahmen der eingeräumten Stellungnahmemöglichkeit zur korrigierten Baumasse von der Bauwerberin keine Einwände vorgebracht.

- - -

Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 18.03.2021:

Nach Durchsicht der von Ihnen übermittelten Unterlagen ergibt sich aus brandschutztechnischer Sicht nachstehender

BEFUND:

Es ist beabsichtigt, auf der oben angeführten Grundparzelle, eine Wohnanlage bestehend aus drei Baukörpern mit drei oberirdischen Geschoßen, welches durch ein unterirdisches Geschoß (Tiefgarage) miteinander verbunden sind.

Die Geschoße des Hauses E, werden über Laubengänge und einem Podeststiegenhaus sowie einem Aufzug im Stiegenhauskern, erschlossen. Das Haus A/B wird ebenfalls über Laubengänge erschlossen, welche über eine „Brücke“ zum Haus D/C führen. Das Haus D/C wird ebenfalls laubengangartig erschlossen und verfügt über ein Podeststiegenhaus mit einem Aufzug im Stiegenhauskern.

BEURTEILUNG

Aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen konnte festgestellt werden, dass die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Gebäudeklasse und Nutzung nicht berücksichtigt wurden.

Insbesondere entsprechen die Erschließungstreppen nicht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 2, Tabelle 2a bzw. 3, da im Brandfall kein ausreichender Schutz vor Flammeneinwirkung und gefahrbringender Strahlungswärme gegeben ist.

In sämtlichen Stiegenhäusern führen in allen Geschoßen öffnenbare Fenster ohne brandschutztechnische Qualifikation, wodurch eine Flucht im Brandfall nicht mehr möglich ist.

Weiters entsprechen die Laubengänge nicht der OIB-Richtlinie 2 Punkt 5.3.6.

Eine Sanierung des Bauentwurfes durch Auflagen ist nicht möglich, da diese projektändern wären.

Das gegenständliche Bauvorhaben ist daher aus brandschutztechnischer Sicht nicht genehmigungsfähig.

- - -

In Hinblick auf die negative brandschutztechnische Beurteilung des Bauvorhabens wurde die Bauwerberin mit Schreiben vom 24.03.2021 zur Verbesserung der Einreichung aufgefordert.

Mit Eingabe vom 01.04.2021 wurden von der Bauwerberin geänderte Planunterlagen vorgelegt, welche der Landesstelle für Brandverhütung zur neuerlichen brandschutztechnischen Beurteilung übermittelt wurden.

- - -

Ergänzende Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 04.05.2021:

Mit Schreiben vom 15.04.2021 wurden uns die Einreichunterlagen zum gegenständlichen Bauvorhaben mit der Bitte um Abgabe eines

BRANDSCHUTZTECHNISCHEN GUTACHTENS

Gemäß § 32 der Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) i.d.g.F. übermittelt.

Zur Beurteilung werden die in den Technischen Bauvorschriften 2016 (TBV) i.d.g.F. für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien (Ausgabe April 2019) herangezogen.

Nach Durchsicht der uns übermittelten Einreichunterlagen kann nachstehender

BEFUND

erstellt werden:

Es ist beabsichtigt, auf der o.a. Grundparzelle eine Wohnanlage bestehend aus drei Baukörpern (Haus A/B, Haus C/D, Haus E) mit drei oberirdischen Geschoßen, welche durch ein unterirdisches Geschoß (Tiefgarage) miteinander verbunden sind, zu errichten. Die Geschoße des Hauses E werden über Laubengänge und ein Podeststiegenhaus sowie einem Aufzug im Stiegenhauskern erschlossen. Das Haus A/B wird ebenfalls über Laubengänge erschlossen, welche über eine „Brücke“ zum Haus C/D führen. Das Haus C/D wird ebenfalls laubengangartig erschlossen und verfügt über ein Podeststiegenhaus mit einem Aufzug im Stiegenhauskern. Die Brüstungen der Laubengänge werden geschlossen ausgeführt. Die Fensterbrüstungen von den Wohnungen zu den Laubengängen besitzen eine Höhe von mindestens 1,5 m. Fensteröffnungen im Bereich der Stiegenabgänge werden mit Ausnahme des Dachgeschoßes in der Feuerwiderstandsklasse EI 30 und selbstschließend erstellt. Das gesamte Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die Tiefgarage ist in zwei Bereiche (611 und 434 m²) unterteilt. Als Be- und Entlüftung dient die Garageneinfahrt und jeweils ein Lüftungsschacht vor dem Tiefgaragenbereich mit 1 m². Die beiden Stiegenhäuser (Haus E und C/D) sind über Schleusen an die Tiefgarage angeschlossen.

Aufgrund der Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche im Mittel nach Fertigstellung sowie unter der Berücksichtigung der Bruttogeschoßfläche der oberirdischen Geschoße ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen.

Soweit dies aus den Plänen, unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Einrichtungen ersichtlich ist, beträgt die max. zulässige Gehweglänge gemäß Punkt 5.1 der OIB-Richtlinie 2 nicht mehr als 40 m.

BEURTEILUNG

Aufgrund der vorgelegten Einreichunterlagen konnte festgestellt werden, dass die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Gebäudeklasse und Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt wurden.

Bei projektgemäßer Ausführung und Einhaltung nachstehender Vorschriften bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die Erteilung der beantragten Genehmigung:

1. Es ist durch bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Schließbereich der selbstschließenden Feuerschutzabschlüsse (Fenster) nicht behindert wird (z.B. schräge Fensterbretter, keine Vorhangmontage). Sind bauliche Maßnahmen nicht möglich, so sind die selbstschließenden Fenster als Kippfenster auszuführen.
2. Folgende Bereiche, Räume bzw. Raumgruppen sind als Brandabschnitte auszubilden:
 - Tiefgarage;
 - Kellerbereich;
 - Schleuse;
 - Müllraum;
 - Heiztechnik;

Brandabschnittsbildende Wände und Decken sowie deren tragenden Bauteile sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, R 90, EI 90 gemäß ÖNORM EN 13501 auszuführen.

Zinsliste

Zinsliste Obj. 06-9900 Lienz, Hochschoberstraße 18b, Hochschoberstraße 18c, Hochschoberstraße 18 d für Juli 2025

Seite 1 von 1

von Top: AP14
 bis Top: AP14

von Mietpool:
 bis Mietpool:

Top	Name	BK	KW	Lift	RF	20,00%	Summe
AP14	d&h Wohnbau GmbH,	9,27	0,56	1,18	7,49	2,20	20,70
		9,27	0,56	1,18	7,49	2,20	20,70
Summe		18,54	1,12	2,36	14,98	4,40	41,40

Die erste Zeile spiegelt die Vorschriften an die d&h Wohnbau GmbH wieder, die Zeile darunter die Vorschriften die an die Mieter verrechnet werden.

Zinsliste

Zinsliste Obj. 06-9900 Lienz, Hochschoberstraße 18b, Hochschoberstraße 18c, Hochschoberstraße 18 d für Juli 2025

Seite 1 von 1

von Top: AP16

von Mietpool:

bis Top: AP16

bis Mietpool:

Top	Name	BK	KW	Lift	RF	20,00%	Summe
AP16	d&h Wohnbau GmbH,	7,94	0,48	1,01	6,42	1,89	17,74
		10,83				2,17	13,00
Summe		18,77	0,48	1,01	6,42	4,06	30,74

Die erste Zeile spiegelt die Vorschriften an die d&h Wohnbau GmbH wieder, die Zeile darunter die Vorschriften die an die Mieter verrechnet werden.

Zinsliste

Zinsliste Obj. 06-9900 Lienz, Hochschoberstraße 18b, Hochschoberstraße 18c, Hochschoberstraße 18 d für Juli 2025

Seite 1 von 1

von Top: AP17
 bis Top: AP17

von Mietpool:
 bis Mietpool:

Top	Name	BK	KW	Lift	RF	20,00%	Summe
AP17	d&h Wohnbau GmbH,	6,62	0,40	0,84	5,35	1,57	14,78
		6,62	0,40	0,84	5,35	1,57	14,78
Summe		13,24	0,80	1,68	10,70	3,14	29,56

Die erste Zeile spiegelt die Vorschriften an die d&h Wohnbau GmbH wieder, die Zeile darunter die Vorschriften die an die Mieter verrechnet werden.

Zinsliste

Zinsliste Obj. 06-9900 Lienz, Hochschoberstraße 18b, Hochschoberstraße 18c, Hochschoberstraße 18 d für Juli 2025

Seite 1 von 1

von Top: AP28

von Mietpool:

bis Top: AP28

bis Mietpool:

Top	Name	BK	KW	Lift	RF	20,00%	Summe
AP28	d&h Wohnbau GmbH,	7,94	0,48	1,01	6,42	1,89	17,74
Summe		7,94	0,48	1,01	6,42	1,89	17,74

Die erste Zeile spiegelt die Vorschriften an die d&h Wohnbau GmbH wieder, die Zeile darunter die Vorschriften die an die Mieter verrechnet werden.



Zinsliste

Zinsliste Obj. 06-9900 Lienz, Hochschoberstraße 18b, Hochschoberstraße 18c, Hochschoberstraße 18 d für Juli 2025

Seite 1 von 1

von Top: AP29

von Mietpool:

bis Top: AP29

bis Mietpool:

Top	Name	BK	KW	Lift	RF	20,00%	Summe
AP29	d&h Wohnbau GmbH,	7,94	0,48	1,01	6,42	1,89	17,74
Summe		18,77	0,48	1,01	6,42	4,06	30,74

Die erste Zeile spiegelt die Vorschriften an die d&h Wohnbau GmbH wieder, die Zeile darunter die Vorschriften die an die Mieter verrechnet werden.