



AN DAS
BEZIRKSGERICHT HALL I.T.
SCHULGASSE 6
6060 HALL I.T.

Innsbruck, am 28.07.2025
GZ 10 E 586/25a

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

113/4.573 -Anteile +8/4.573 Anteile, welche untrennbar mit
Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 43 und TG 64 verbunden sind,
der Liegenschaft in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T.

Liegenschaftsadresse: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall i.T.



INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag und Zweck.....	4
2. Bewertungsstichtag	5
3. Grundlagen und Unterlagen	5
4. Erklärung der Sachverständigen	8
 II. BEFUND UND GUTACHTEN	 11
1. Grundbuchsstand	11
2. Liegenschaftsbeschreibung	14
2.1. Grundstücksbeschreibung.....	14
2.2. Maße, Form und Topographie.....	15
2.3. Flächenwidmung	16
2.4. Solarpotenzial und Besonnung	17
2.5. Neigung in Prozent.....	18
2.6. Gefahrenzone.....	19
2.7. Lärminfo.....	20
2.8. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren.....	22
2.9. Verdachtsflächenkataster	24
2.10. Kaminkehrer	25
2.11. Ver- und Entsorgung.....	25
2.12. Verkehrsverhältnisse	25
3. Beschreibung des Objektes.....	26
3.1. Allgemeines	26
3.2. Zustand – Ausstattung	28
3.3. Nutzung	29
3.4. Hausverwaltung.....	29
3.5. Vorkaufsrecht	29
3.6. Fotodokumentation	31

III. BEWERTUNG.....	41
1. Auswahl der Verfahren	41
2. Verfahren.....	42
2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	42
2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren	42
2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren.....	42
2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren	43
2.5. Verkehrswert	43
3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren.....	44
3.1. Bodenwert	44
3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)	46
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	51
V. ANLAGEN	52

I. ALLGEMEINES

RECHTSSACHE

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

EG Anna-Dengel-Straße 18 a-c Hall i.T., v.d.
we-Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH
Südtiroler Platz 8
6020 Innsbruck
Firmenbuchnummer 032984g

vertreten durch

Tinzi & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft
Museumstraße 21
6020 Innsbruck
Tel.: 0512 56 10 45, Fax: 0512 561045 - 14
(Zeichen: EGAnn/AyanCi)

1. Verpflichtete Partei

Cihan Ayanlar
geb. 26.06.1985
Anna-Dengel-Straße 18/Top 43
6060 Hall in Tirol

2. Verpflichtete Partei

Hileni Ayanlar
geb. 28.12.1988
Anna-Dengel-Straße 18/Top 43
6060 Hall in Tirol

Wegen:

EUR 770,22 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1. Auftrag und Zweck

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Hall i.T. zur GZ 10 E 586/25a beauftragt, den Verkehrswert der 113/4.573 Anteile und 8/4.573 Anteile, welche untrennbar mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 43 und TG 64 verbunden sind, der Liegenschaft in EZ 2176 KG 81007 Hall, mit der Adresse Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall i.T., sachverständig festzustellen.

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile in EZ 2176 KG 81007 Hall befinden sich je zur Hälfte im Eigentum von Frau Hileni Ayanlar und Herrn Cihan Ayanlar.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber (BG Hall) bestimmt. Jegliches Weitergaberecht an Dritte außerhalb dieses Zweckes wird von der SV ausdrücklich ausgeschlossen und untersagt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und der geltenden ÖNORM B1802-1:2022 und den weiteren geltenden ÖNORMEN. Das Inventar wird nicht bewertet.

2. Bewertungstichtag

Der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt fand am 25. Juni 2025 statt. Dieser Tag wird als Bewertungstichtag herangezogen.

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

3. Grundlagen und Unterlagen

Beim Lokalaugenschein am 25. Juni 2025 waren anwesend:

- Frau Hileni Ayanlar
- die unterfertigte SV Mag. iur. Sabine Lässer

Folgende Unterlagen wurden der SV zur Verfügung gestellt bzw. von der SV eingeholt. Unterlagen und Recherchen sind in alphabetischer Reihenfolge angegeben:

- Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 11.03.2009
- Bescheid des Stadtamtes Hall i.T., Zl. III-54/5-09B vom 06.07.2009 / baubehördliche Bewilligung
- Bescheid des Stadtamtes Hall i.T., Zl. III-54/12-09B vom 23.08.2011 / Benützungsbewilligung
- Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, Zl. IL-WR/B-3059/2-2024 vom 03.07.2024 / Wiederverleihung des Wasserrechtes
- Betriebskostenvorschreibungen ab 01.01.2025
- Eigene Datensammlung
- Einreichpläne vom 04.03.2009
- E-Mail der Tiroler Wohnbau we-Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH vom 17.07.2025
- Energieausweis vom 25.08.2021
- Ergänzungsbescheid des Stadtbauamtes Hall i.T., Zl. III-54/8-09B-ot vom 06.04.2010 / brandschutztechnische Auflage
- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Gewinn Mai Ausgabe 2025
- Grundbuchsauszug vom 24.06.2025
- Immobilienpreisspiegel 2025
- Kaufvertrag vom 17.11.2021, TZ 1481/2022
- Mappenblatt der Liegenschaft – tiris Datendienst des Landes Tirol
- Nutzwertgutachten des DI (FH) BM Ferdinand Melmer vom 31.01.2021
- Orthofoto der Liegenschaft – tiris Datendienst des Landes Tirol
- Planurkunde Vermessung DI Ebenbichler vom 25.08.2011
- Recherchen Immounited

- Stellungnahme Hochbautechnischer Sachverständiger des Stadtbauamtes Hall i.T. vom 13.05.2009
- Stellungnahme Stadtwerke Hall AG vom 13.05.2009 / Wasser – Abwasser
- Unterlagen Hausverwaltung
- Verhandlungsschrift des Stadtbauamtes Hall i.T., Zl. III-no/pos vom 14.05.2009 / Bauverhandlung
- Wasserbautechnische Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Zl. w2013/354/4 vom 04.06.2009 / wasserbautechnische Stellungnahme

➤ Fachliteratur:

Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Überarbeitete Auflage;

Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, 28. Auflage;

Immobilienpreisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien

Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992

Gewinn Mai Ausgabe 2025, Wirtschaftsmagazin

Franz Josef Seiser, Franz Kainz, „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage, 2011

ÖNORM B 1802

Christoph Kothbauer/Markus Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar“ Teil I und Teil II, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2010

Stumpe Tillmann „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19

WEG, Arbeitshilfen für die Praxis“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

Gabriela Bobka „Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

- Langjährige Erfahrung der gefertigten SV auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Tirol und Vorarlberg

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Tag der Besichtigung, dem 25. Juni 2025, aufgenommen.

4. Erklärung der Sachverständigen

Die unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an ihren abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten handelt.

Die unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Von der Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen (Heizung-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen) sowie der Dachhaut durchgeführt.

Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen oder Kontaminierung untersucht wurde.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Die Verfasserin erklärt, dass sie für Fehler, welche auf unrichtige bzw. unvollständig übergebene Unterlagen zurückzuführen sind, keine Verantwortung übernehmen kann.

Die übergebenen Bestandspläne wurden auf Plausibilität, jedoch nicht auf Maßgenauigkeit überprüft, da dies einer Neuaufnahme des Bestandes gleichgekommen und somit weit über den Rahmen des Auftrages hinausgegangen wäre.

Alle Unterlagen und Bescheide, sowie eine Fotodokumentation befinden sich im Gutachten bzw. im Anhang, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht. Rechte und Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchsatz zu entnehmen. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote finden keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Die SV weist einen künftigen Käufer darauf hin, dass es sich um eine Liegenschaft gem. § 15g WGG handelt.

Elektrotechnikverordnung:

Weiters gilt es für einen Erwerber, der die gegenständliche Wohnung erwerben und vermieten möchte, die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Die Elektrotechnikverordnung 2020 (BGBl II Nr 308/2020) besagt laut § 7:

§ 7. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981

über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Der SV liegt ein Energieausweis der DI Leitner Sylvia vom 25.08.2021 vor.

Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft bzw. eines Hausanteils nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Kennzahlen zur Liegenschaft bzw. zum Hausanteil sind eindeutig, beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzfläche, Baualter u. ä. Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen eine Annahme dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert bzw. Wertansatz für eine Wohnung, die Beurteilung des Bauzustandes, die Annahme der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer.

Grundsätzlich bewegt sich der Wert jeder Liegenschaft bzw. jedes Hausanteils in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite erfahrungsgemäß mit +/- 15 % zum nachstehend ermittelten Verkehrswert anzusetzen ist.

In diesem Sinne und auch unter Verweis auf die ÖNORM B 1802, 3.3, ist der AG darauf hinzuweisen, dass der nachstehend ermittelte Verkehrswert nicht jederzeit, besonders kurzfristig, am Markt realisierbar sein muss.

II. BEFUND UND GUTACHTEN

1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81007 Hall
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

EINLAGEZAHL 2176

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 130, 131, 132, 133 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1701/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
549/4	G GST-Fläche	* 4898	
	Bauf.(10)	1636	
	Gärten(10)	3262	Anna-Dengel-Straße 18 Anna-Dengel-Straße 18a Anna-Dengel-Straße 18b Anna-Dengel-Straße 18c

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2923/2009 Eröffnung der Einlage für Gst 549/4 aus EZ 13
- 2 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/14 in EZ 2253 für Gst 549/4
- 3 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltens- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/14 in EZ 2253 für Gst 549/4
- 4 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/13 in EZ 2252 für Gst 549/4
- 5 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltens- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/13 in EZ 2252 für Gst 549/4
- 6 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/27 in EZ 2259 für Gst 549/4
- 7 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltens- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/27 in EZ 2259 für Gst 549/4
- 8 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/12 in EZ 2248 für Gst 549/4
- 9 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltens- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/12 in EZ 2248 für Gst 549/4
- 10 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4
- 11 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltens- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4
- 12 a 64/2021 RECHT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4
- 13 a 1169/2022 Verwalter der Liegenschaft "Wohnungseigentum", Tiroler gemein- nützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 32984g)

Seite 1 von 3

- 14 a 1444/2022 mietrechtliche Bestimmungen gemäß § 20 Abs 6 WGG gem Pkt XV
Kaufvertrag 2022-01-11 auf je 111+7/4573 Anteilen verbunden mit WE an
W 21 + TG 29
- 15 a 1696/2022 mietrechtliche Bestimmungen gemäß § 20 Abs 6 WGG gem Pkt XV
Kaufvertrag 2022-01-11 auf 83+7/4573 Anteilen verbunden mit WE an W
16 + TG 24
- 16 a 2666/2022 mietrechtliche Bestimmungen gemäß § 20 Abs 6 WGG gem Pkt XVII
Kaufvertrag 2021-12-27 auf 109+8/4573 Anteilen verbunden mit WE an
W 6 + TG 58
- 17 a 2759/2022 mietrechtliche Bestimmungen gemäß § 20 Abs. 6 WGG gem. Pkt.
XVII Kaufvertrag 2022-06-15 hins 68+7/4573 Anteilen samt
Wohnungseigentum an W 1 und TG 55
- 18 a 2837/2022 mietrechtliche Bestimmungen gem. § 20 Abs. 6 WGG hins
108+7/4573 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 36 TG 52
- 19 a 3093/2022 mietrechtliche Bestimmungen gem. § 20 Abs. 6 WGG hins
74+7/4573 Anteile samt Wohnungseigentum an W 19 und TG 27
- ***** B *****
- 130 ANTEIL: 113/9146
Hileni Ayanlar
GEB: 1988-12-28 ADR: Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43, Hall in Tirol 6060
a 1169/2022 Wohnungseigentum an W 43
b 1481/2022 Kaufvertrag 2021-11-17 Eigentumsrecht
c 1481/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1481/2022 Vorkaufsrecht
- 131 ANTEIL: 113/9146
Cihan Ayanlar
GEB: 1985-06-26 ADR: Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43, Hall in Tirol 6060
a 1169/2022 Wohnungseigentum an W 43
b 1481/2022 Kaufvertrag 2021-11-17 Eigentumsrecht
c 1481/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1481/2022 Vorkaufsrecht
- 132 ANTEIL: 4/4573
Hileni Ayanlar
GEB: 1988-12-28 ADR: Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43, Hall in Tirol 6060
a 1169/2022 Wohnungseigentum an TG 64
b 1481/2022 Kaufvertrag 2021-11-17 Eigentumsrecht
c 1481/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1481/2022 Vorkaufsrecht
- 133 ANTEIL: 4/4573
Cihan Ayanlar
GEB: 1985-06-26 ADR: Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43, Hall in Tirol 6060
a 1169/2022 Wohnungseigentum an TG 64
b 1481/2022 Kaufvertrag 2021-11-17 Eigentumsrecht
c 1481/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1481/2022 Vorkaufsrecht
- ***** C *****
- 5 a 4211/2019 3630/2024
DIENSTBARKEIT des Gehens gem. Pkt. II. 6. lit a)
Dienstbarkeitsvertrag 2019-08-29 auf Gst 549/4 für
Gst 557/14 in EZ 2253
Gst 557/13 in EZ 2252
Gst 557/27 in EZ 2259
Gst 549/3 in EZ 2177
Gst 557/12 in EZ 2248
Gst 557/15 in EZ 2351
Gst 557/16 557/17 in EZ 2249
Gst 557/18 in EZ 2345
Gst 557/19 in EZ 2347
Gst 557/20 in EZ 2346

Seite 2 von 3

- b 2294/2024 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 6 a 64/2021
DIENSTBARKEIT der Benützung von drei nichtüberdachten
Autoabstellplätzen im Freien zur ausschließlichen Nuitzung
des Geschäftslokales während der Öffnungszeiten gem. Pkt.
III.) 1.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf Gst 549/4
für Gst 549/3 in EZ 2177
- 7 a 64/2021
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes gem.
Pkt. III.) 2.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf Gst
549/4 für Gst 549/3 in EZ 2177
- 8 a 64/2021
DIENSTBARKEIT der Verlegung, Erhaltung und Wartung von Ver-
und Entsorgungsleitungen gem. Pkt. III.) 4.)
Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf Gst 549/4 für Gst
549/3 in EZ 2177
- 9 a 64/2021
DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Fahrens in der
Tiefgarage gem. Pkt. III.) 5.) Dienstbarkeitsvertrag
2020-11-30 auf Gst 549/4 für Gst 549/3 in EZ 2177
- 10 a 1169/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem. Pkt. XVI. Nachtrag 2021-12-29
- 31 auf Anteil B-LNR 130 bis 133
- a 1481/2022
VORKAUFRECHT gem. Pkt. XIV. Kaufvertrag 2021-11-17 für
"Wohnungseigentum", Tiroler gemein- nützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 32984g)
- 32 auf Anteil B-LNR 130 bis 133
- a 1481/2022 Anmerkung dass bei Vermietung die mietrechtlichen
Bestimmungen des WGG gelten
- 55 auf Anteil B-LNR 130 bis 133
- a 2927/2022 Pfandurkunde 2022-05-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 495.600,--
für Raiffeisenbank Absam-Thaur eGen (FN 41064p)
- b 1701/2025 Klage (20 CG 34/25a - Landesgericht Innsbruck)
- 59 auf Anteil B-LNR 130 bis 133
- a 3347/2022 Pfandurkunde 2022-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 18.400,--
für Raiffeisenbank Absam-Thaur eGen (FN 41064p)
- b 1701/2025 Klage (20 CG 34/25a - Landesgericht Innsbruck)
- 65 auf Anteil B-LNR 130 131
- a 3514/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 531/24m)
- 66 auf Anteil B-LNR 130 bis 133
- a 356/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 770,22 samt Zinsen und
Kosten lt Bewilligung vom 7.2.2025 für EG Anna-Dengel-Str.
18a-c, Hall i.T. (10 E 586/25a)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

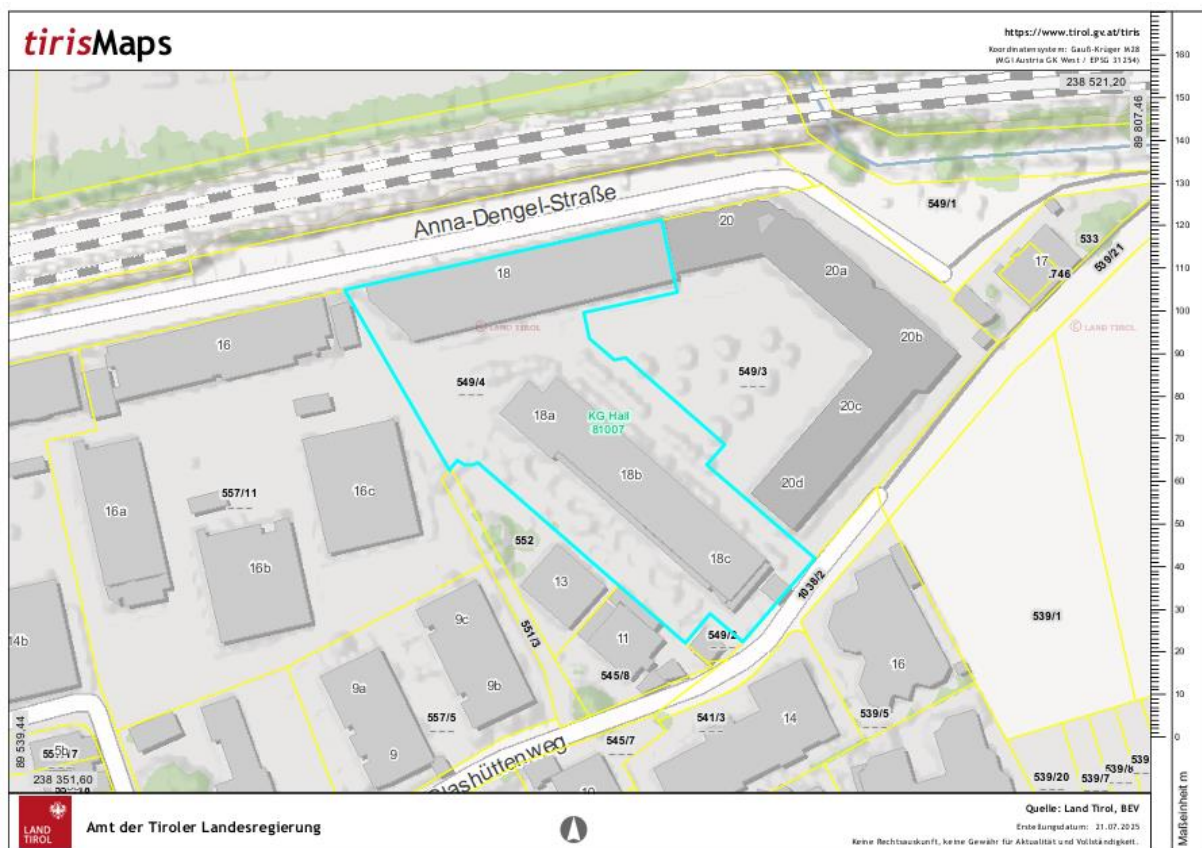
Grundbuch

24.06.2025 21:49:46

2. Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft auf GST 549/4, vorgetragen in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T., mit der darauf befindlichen Wohnanlage, befindet sich in 6060 Hall i.T., im Bezirk Innsbruck-Land in der Anna-Dengel-Straße. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser. Die Liegenschaft ist auch im Winter ständig besonnt, die Zufahrt zur Liegenschaft ist durch das öffentliche Straßennetz das ganze Jahr über gewährleistet.



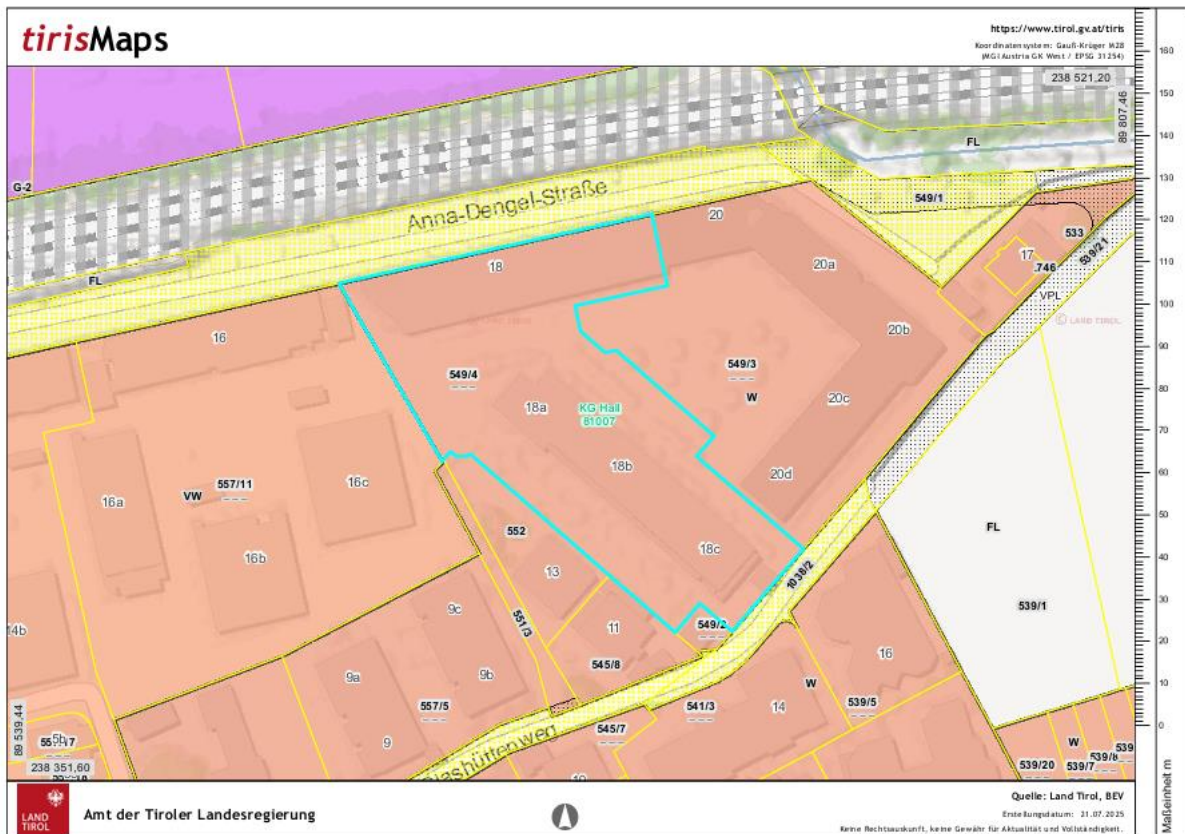
2.2. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft hat in etwa eine rechteckige Form als Grundriss. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt GST 549/4 über eine Fläche von 4.898,00 m².



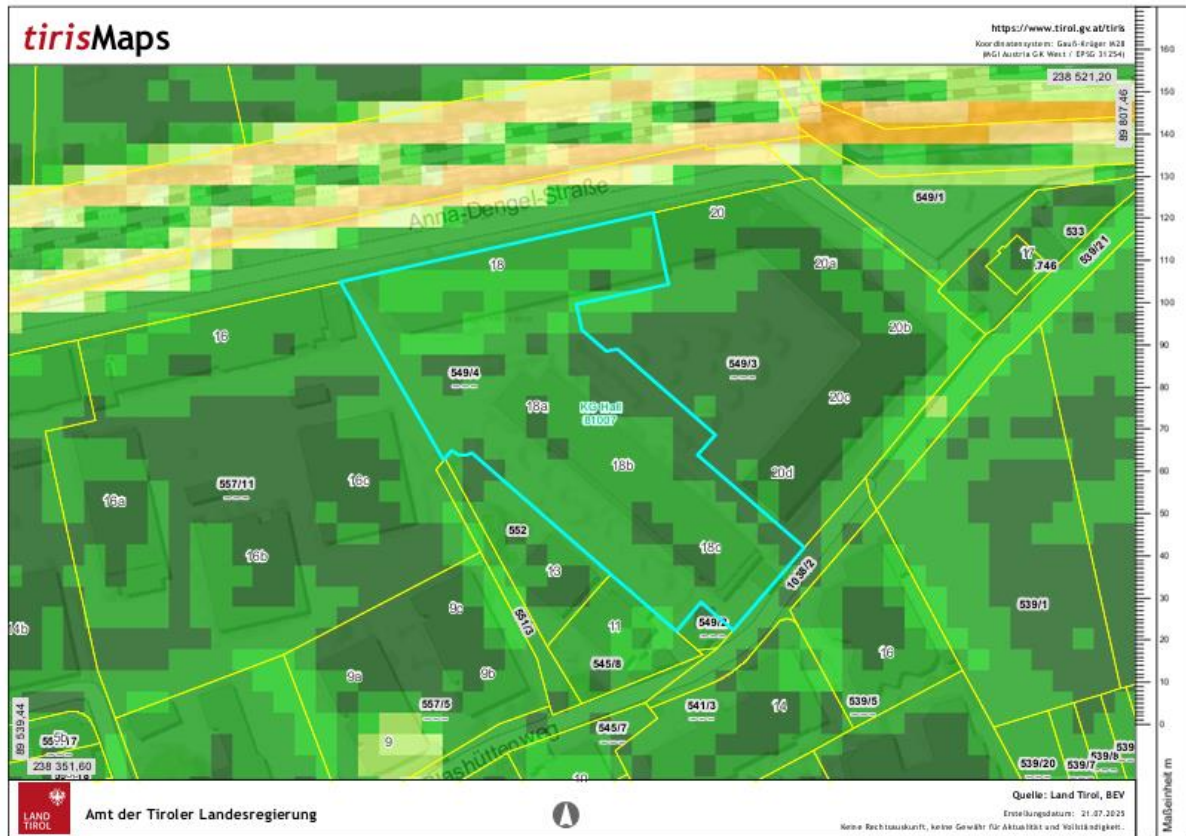
2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan Tiris Maps des Landes Tirol ist das GST 549/4, vorgetragen in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T., als „Wohngebiet“ gem. § 38 (1) gewidmet.



W | **§ 38 (1) Wohngebiet**

2.5. Neigung in Prozent

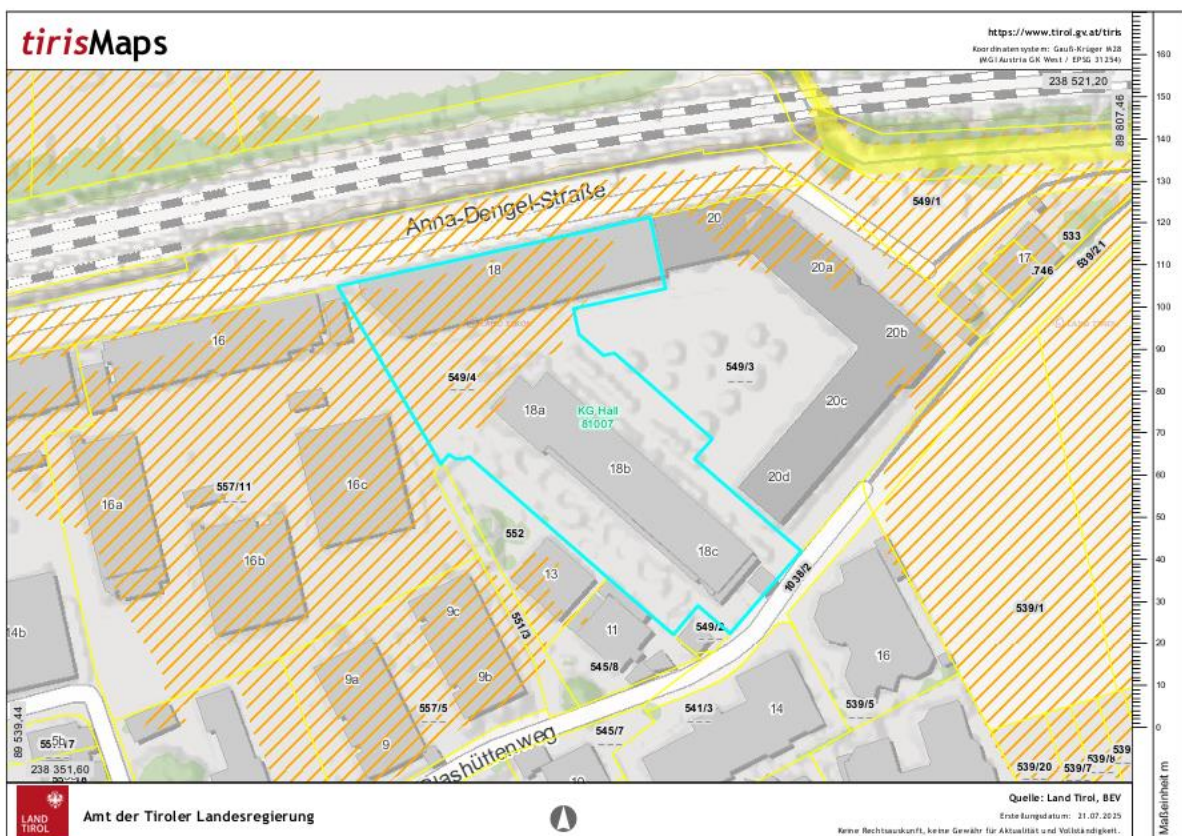


Neigung in Prozent

- 0% - <1%
- 1% - <5%
- 5% - <10%
- 10% - <15%
- 15% - <20%
- 20% - <25%
- 25% - <30%
- 30% - <40%
- 40% - <50%
- 50% - <60%
- 60% - <70%
- 70% - <90%
- 90% - <120%
- ≥120%

2.6. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit GST 549/4, vorgetragen in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T., liegt in der „Wildbach gelben Gefahrenzone“. Siehe dazu Bescheide im Anhang. Die Liegenschaft mit GST 549/4, vorgetragen in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T. liegt in einer Zone mit Gefährdung niedriger Wahrscheinlichkeit: Zonen mit Gefährdung niedriger Wahrscheinlichkeit (Restrisikogebiete) basieren auf dem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300 oder Extremereignisse) und weisen auf eine Restgefährdung (z.B. bei Versagen von Schutzmaßnahmen) hin.



2.7. Lärminfo

GIS-DATEN

Lärminfo: Straßenverkehr

24h Durchschnitt



Nachtwerte



GIS-DATEN

Lärminfo: Schienenverkehr

24h Durchschnitt



Nachtwerte



2.8. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST 549/4, vorgetragen in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T., eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol
Seehöhe: 558 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,27901° N | 11,51801° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		hoch
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

HORA-Pass 47,27901° N; 11,51801° O; Datum: 21.07.2025

Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

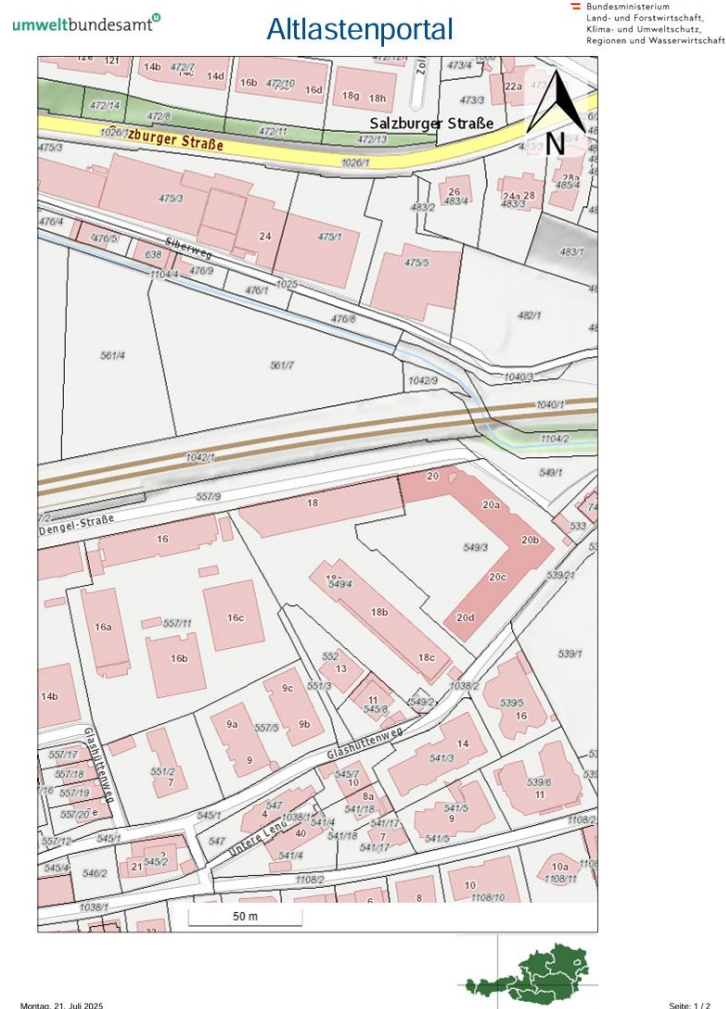
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,27901° N; 11,51801° O; Datum: 21.07.2025

Seite 2 / 2

2.9. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft GST 549/4, vorgetragen in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T., ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer



Grundstücke



Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Hall in Tirol, Anna-Dengel-Straße 18 (Adresse)"

2.10. Kaminkehrer

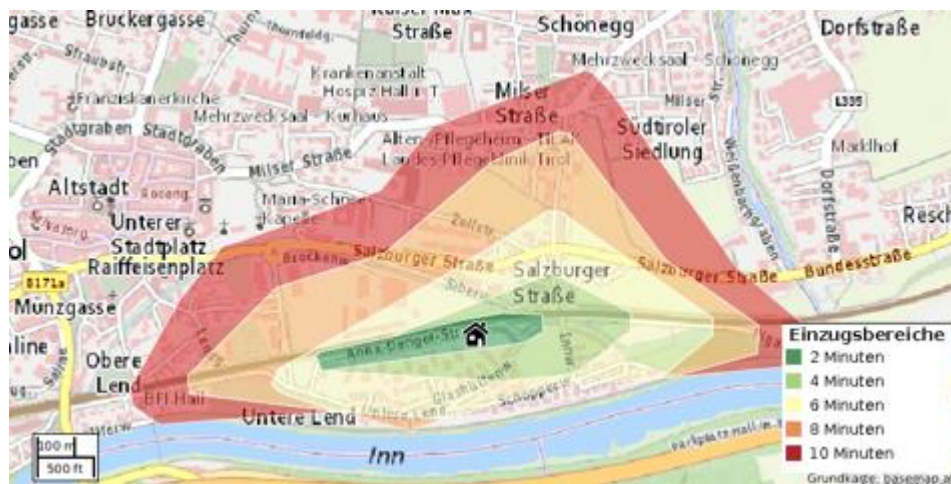
Der SV liegen keine aktuellen Befunde vor.

2.11. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal. Elektrischer Strom ist in allen Räumen eingeleitet.

2.12. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt im Bezirk Innsbruck-Land in Hall i.T. Das Objekt befindet sich nahe zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Geschäften des täglichen Bedarfes und somit im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben. Das Grundstück befindet sich an der Bahnstrecke Kufstein-Brenner.



3. Beschreibung des Objektes

3.1. Allgemeines

Die gegenständliche Wohnanlage wurde im Jahre 2009 von der WE Wohnbau Tirol errichtet und besteht aus 2 Gebäuden mit Untergeschoss, Erdgeschoss sowie 3 Obergeschossen, worin 49 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 74 Autoabstellplätzen sowie Nebenräumlichkeiten und Besucherparkplätzen situiert sind.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 43 befindet sich in der Anna-Dengel-Straße 18, im 3. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und weiters befindet sich im Eigentum der Verpflichteten TG-Platz 64.

Behördliche Verfahren:

Mit Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 11.03.2009 wurde um Bewilligung für gegenständliche Wohnanlage ersucht.

Mit Bescheid des Stadtamtes Hall i.T., Zl. III-54/5-09B vom 06.07.2009, wurde die baubehördliche Bewilligung für gegenständlichen Neubau einer Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 74 Autoabstellplätzen erteilt.

Das Amt der Tiroler Landesregierung hat mit Schreiben vom 04.06.2009 Zl. w2013/354/4, eine wasserbautechnische Stellungnahme abgegeben und festgestellt, dass durch die Bebauung das bewertungsgegenständliche Grundstück im Hochwassergefährdungsbereich liegt. Bei extremen Hochwasserereignissen muss auf GST 549/4 mit Überflutungen sowie Ablagerung von Schlamm und Feingeschiebe gerechnet werden.

Mit Bescheid des Stadtamtes Hall i.T., Zl. III-54/12-09B vom 23.08.2011, wurde die Benützungsbewilligung für die gegenständliche Wohnanlage erteilt.

Nutzwertgutachten des DI (FH) BM Ferdinand Melmer vom 31.01.2021:

Die SV zieht die Nutzflächen für die weitere Berechnung aus vorliegendem Nutzwertgutachten des DI (FH) BM Ferdinand Melmer vom 31.01.2021 heran:

Wohnung Top W 43

Vorraum	5,29 m ²	
Abstellraum	2,67 m ²	
Gang	5,40 m ²	
WC	2,44 m ²	
Bad	6,66 m ²	
Zimmer 1	15,63 m ²	
Zimmer 2	10,88 m ²	
Zimmer 3	11,44 m ²	
Kochen	12,91 m ²	
Wohnen/Essen	24,40 m ²	97,72 m²
Balkon	6,57 m ²	
Balkon	11,69 m ²	
Balkon	3,84 m ²	22,10 m²

Zubehör

Kellerabteil 43	6,86 m²
Tiefgaragenabstellplatz TG 64	12,70 m²

Von den Balkonen werden in gängiger Übung rund 25 % der Fläche zur Wohnnutzfläche rechnerisch dazugeschlagen, somit ergibt sich eine Wohnnutzfläche, welche zur weiteren Berechnung herangezogen wird, von 103,24 m².

3.2. Zustand – Ausstattung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 43 samt Kellerabteil 43 und TG 64 befanden sich beim Lokalaugenschein in gutem, ordentlichem und gepflegtem Zustand bzw. entspricht dem Zustand des Baualters.

Die SV verweist bezüglich Ausstattung auf die Baubeschreibung und den Baubescheid sowie die Beschreibung im Nutzwertgutachten. Alle Unterlagen befinden sich im Anhang.

Baubeschreibung laut Baugesuch vom 11.03.2009:

Ver- und Entsorgung des Bauplatzes:

Wasserversorgung:	Gemeindeleitung		
Schmutzwasserentsorgung:	Gemeindekanal		
Niederschlagswasserents.:	Versickerung am Bauplatz		
Abfallentsorgung:	Gemeindeabfuhr		
Art der Konstruktion:	Stahlbeton		
Art des Schallschutzes:	EPS-T	45/40	im
Fußbodenaufbau/Vorsatzschale zw. Whg.			
Art der Wärmedämmung:	Steinwolle/EPS/XPS		
Art der Heizung:	Fernwärme		

Bauteile und Einrichtungen:

Wände:	Stahlbeton/WD/Verputz Farbe weiß
Dachhaut:	Holzdachstuhl/bituminöse bekieste Pappe
Fundamente:	Beton
Zwischenwände:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach 4%
Stiegen:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster

Verglasungen:	Isolierverglasungen
Blitzschutzanlage:	Ja lt. ÖVE_Vorschriften
Brandschutzeinrichtungen:	Feuerlöscher in Tiefgarage lt. Ang. Bezirksfeuerwehrinspektor

3.3. Nutzung

Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 43 und TG 64 werden eigengenutzt.

3.4. Hausverwaltung

Mit E-Mail vom 17.07.2025 hat die zuständige Hausverwaltung we-Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH nachstehende Informationen bekannt gegeben:

- Rücklagenstand per 17.07.2025: € 59.980,45
- Sanierungen: sind derzeit keine geplant
- Heizungsumstieg: nicht geplant
- Betriebskostenvorschr. Wohnung Top W 43 monatl. brutto € 248,16
- Betriebskostenvorschr. TG 64 monatl. brutto € 18,61

3.5. Vorkaufsrecht

Gemäß Kaufvertrag vom 17.11.2021 wurde auf den gegenständlichen Miteigentumsanteilen Wohnung Top 43 und TG 64 in EZ 2176 KG 81007 Hall i.T. ein grundbücherlich sichergestelltes Vorkaufsrecht zugunsten der we-Gemeinnützige Tiroler Wohnbaugesellschaft m.b.H. gemäß § 15g WGG eingeräumt.

Dieses Vorkaufsrecht ist auf 15 Jahre ab Vertragsabschluss befristet. Im Falle einer Weiterveräußerung innerhalb dieses Zeitraums ist von der Verkäuferseite ein Differenzbetrag zwischen dem seinerzeit vertraglich festgelegten Verkehrswert in der Höhe von € 415.000,00 und dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis, konkret ein Betrag von € 191.229,41, an die Vorkaufsberechtigte zu leisten.

3.6. Fotodokumentation





















III. BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F. ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, ebenso Bindungen verwandtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. 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 und entsprechen dem aktuellen Gesetzestext (daher in Kursivschrift zur Kennzeichnung des Gesetzestextes).

2. Verfahren

2.1. § 7 LBG 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.

2.2. § 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.

2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(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 (Bewirtschaftungsaufwands) 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 Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis 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 vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten, herangezogen werden, z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

2.4. § 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.

2.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen.

Die Sachverständige hat unter Einsatz ihres Fachwissens und ihrer beruflichen Erfahrung, besonders ihrer Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische – errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse zu betrachten und eventuell sogar nach oben oder unten zu berichtigen und anzupassen.

Im gegenständlichen Fall wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

3.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 2176 KG 81007 Hall i.T. mit GST 549/4 eine Grundstücksfläche von 4.898,00 m² auf.

Die Lage zu Wohnzwecken kann als gute Stadtrandlage angesehen werden. Grundstücksverkäufe sind immer abhängig von der Lage, Größe des Grundstückes und insbesondere von den Bebauungsmöglichkeiten. Ausreißer im Preis nach oben oder unten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Innsbruck-Land in mäßiger Wohnlage bei rund € 321,30 / m², in normaler Wohnlage bei rund € 624,53 / m², in guter Wohnlage bei rund € 989,83 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.334,31 / m².

Die SV gibt an, dass hier Durchschnittswerte angeführt sind, es zwischen den Gemeinden jedoch erhebliche Preisunterschiede gibt, und dieser Wert daher nur sehr bedingt herangezogen werden kann. Weiters gelten diese Bodenpreise für bestandsfreie und unbelastete Liegenschaften.

Gemäß dem Wirtschaftsmagazin Gewinn 2024, Mai-Ausgabe: liegen die Preise für das Gebiet Hall i.T. zwischen € 800,00 / m² und € 1.300,00 / m².

Bei der bewertungsgegenständlichen Einheit handelt es sich um eine Wohnung in einer Wohnanlage, die von der WE-Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH errichtet wurde und die mithilfe von Wohnbauförderung erworben werden konnte, sofern die Voraussetzungen vorlagen.

In der Regel sind Bodenpreise dadurch vorgegeben.

Für Hall betragen diese momentan € 619,00/m² Wohnnutzfläche und € 387,00/m² Gartenfläche.

Am freien Markt würde die SV aufgrund der hohen Dichte und Bebauungsmöglichkeit rechnerisch einen Preis von zumindest € 1.000,00/m² bis € 1.200,00/m² ansetzen. Die SV zieht hier für die Berechnung einen Mischsatz heran und setzt daher rechnerisch aufgrund des oben Gesagten einen durchschnittlichen Preis von rund € 800,00/m² als Berechnungsbasis heran.

Gemäß Artikel bzgl. „gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ des Fachbeirates der LiegenschaftsbewertungsAkademie, Graz 2013, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, wird empfohlen, einen Bebauungsabschlag nicht mehr in Ansatz zu bringen. Dies wurde beim Bewertungsansatz entsprechend berücksichtigt.

Bodenwert

Ermittlung Bodenwert				
Grundstück	4 898,00 m ²	à	€ 800,00 / m ²	€ 3.918.400,00
Miteigentumsanteile	121 4573			€ 103.679,50
Summe Bodenwert				€ 103.680,00

3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert wird auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Die Richtpreise basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten von Herstellungskosten und orientieren sich an der Nutzung des Objektes, der Bauweise, der Bauart und der Ausstattung sowie dem derzeitigen Angebotsniveau von bauausführenden Firmen.

Für den Tiefgaragenabstellplatz TG 64 wird im Anschluss eine Pauschale rechnerisch angesetzt, ebenso für den Keller.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2024, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m² für das Bundesland Tirol für das Jahr 2024, je nach Ausstattungsqualität zwischen € 3.600,00 und € 4.500,00, wobei für eine normale Ausstattungsqualität ein Wert von € 3.600,00, für eine gehobene Ausstattungsqualität ein Wert von € 4.000,00 und für eine hochwertige Ausstattungsqualität ein Wert in Höhe von € 4.500,00 anzunehmen ist. Dieser Wert wird auf das Jahr 2025 adaptiert. Die SV zieht einen rechnerischen Wert von € 3.610,00/m² heran. Bei Großbauten können Synergieeffekte bezüglich Kosten etc. genutzt werden.

Neubauwert

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
Wohnung W 43	ca. 103,24 m ²	à € 3.610,00 / m ²	€ 372.696,40
Kellerabteil 43	ca. 6,86 m ²	à € 1 400,00 / m ²	€ 9.604,00
Herstellungswert/Neubauwert			€ 382.300,40

Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Die Wohnanlage weist zum Bewertungsstichtag ein Baualter von 16 Jahren auf, geht man vom Datum des Baubescheides vom 30.06.2009 aus.

Die angenommene Restnutzungsdauer beträgt noch ca. 64 Jahre, geht man von einer geschätzten Gesamtlebensdauer von ca. 80 Jahren aus, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird.

Somit ergibt sich ein Altersabschlag gemäß der linearen Alterswertminderungstabelle von rund 20 %.

Herstellungswert/Neubauwert	€ 382.300,40
abzgl. Altersabschlag 20 %	€ 76.460,08
Gebäudezeitwert	€ 305.840,32
zzgl. Bodenwert	€ 103.680,00
zzgl. Pauschale TG 64 und Keller	€ 25 000,00
Sachwert	€ 434.520,32
Sachwert rechnerisch gerundet	€ 434.520,00

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt der 113+8/4.573 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 43 und TG 64 verbunden sind, der Liegenschaft in EZ 2176 KG 81007 Hall, zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch einen Betrag von

€ 434.520,00

Marktanpassung:

Die SV erachtet eine Anpassung an den Markt im gegenständlichen Fall für nicht notwendig.

VERGLEICHSWERTE

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgelisteten Vergleichspreisen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auswahl zu Vergleichszwecken.

Grundstücke:

TZ 637/2023: Verkauf der Liegenschaft in EZ 2179 KG 81007, Grundstück in 6060 Hall i.T., GST-Fläche: 725,00 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 870.000,00, Kaufpreis/m²: € 1.200,00.

TZ 817/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ k.A., KG 81007, Grundstück in 6060 Hall i.T., GST-Fläche: 746,00 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 700.000,00, Kaufpreis/m²: € 938,33.

TZ 1259/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 911 KG 81001, Grundstück in 6067 Absam, GST-Fläche: 1.039,00 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 1.150.000,00, Kaufpreis/m²: € 1.106,83 (Käufer=Bauträger, abbruchreifes Haus).

TZ 173/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1932 KG 81007, Grundstück in 6060 Hall i.T., GST-Fläche: 1.331,00 m², Flächenwidmung: k.A., Kaufpreis: € 1.843.435,00, Kaufpreis/m²: € 1.385,00, (Käufer=Bauträger).

TZ 3814/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 585 KG 81007, Grundstück in 6060 Hall i.T., GST-Fläche: 643,00 m², Flächenwidmung: BK Kerngebiet, Kaufpreis: € 400.000,00, Kaufpreis/m²: € 622,08.

Wohnungen:

TZ 1825/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1300 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Schopperweg, Nutzfläche: 79,85 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 587.800,00, Kaufpreis/m²: € 7.361,30, (Verkäufer=Bauträger).

TZ 1850/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 352 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Reichsstraße, Nutzfläche: 92,48 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 465.000,00, Kaufpreis/m²: € 5.028,11.

TZ 3620/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 385 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Fuxmagengasse, Nutzfläche: 90,31 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 450.000,00, Kaufpreis/m²: € 4.982,83.

TZ 2792/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 2251 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Anna-Dengel-Straße, Nutzfläche: 86,76 m², Flächenwidmung: geförderter Wohnbau, Kaufpreis: € 258.434,37, Kaufpreis/m²: € 2.978,72 (Verkäufer=WE).

TZ 2885/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 2251 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Anna-Dengel-Straße, Nutzfläche: 76,65 m², Flächenwidmung: geförderter Wohnbau, Kaufpreis: € 232.211,45, Kaufpreis/m²: € 3.029,50 (Verkäufer=WE).

TZ 3340/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 2251 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Anna-Dengel-Straße, Nutzfläche: 82,93 m², Flächenwidmung: geförderter Wohnbau, Kaufpreis: € 248.535,79, Kaufpreis/m²: € 2.996,93 (Verkäufer=WE).

TZ 206/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1426 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Scheidensteinstraße, Nutzfläche: k.A., Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 328.000,00.

TZ 528/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1426 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Scheidensteinstraße, Nutzfläche: 83,14 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 310.000,00, Kaufpreis/m²: € 3.728,65.

TZ 1113/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1300 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Schopperweg, Nutzfläche: 99,87 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 772.100,00, Kaufpreis/m²: € 7.731,05, (Verkäufer=Bauträger).

TZ 1669/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 745 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Fuxmagengasse, Nutzfläche: 51,20 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 226.500,00, Kaufpreis/m²: € 4.423,82.

TZ 1743/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 411 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Obere Lend, Nutzfläche: 75,51 m², Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 350.000,00, Kaufpreis/m²: € 4.635,14.

TZ 1966/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 357 KG 81007, Wohnung in 6060 Hall i.T., Schweygerstraße, Nutzfläche: k.A., Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 330.000,00.

IV. ZUSAMMENSTELLUNG

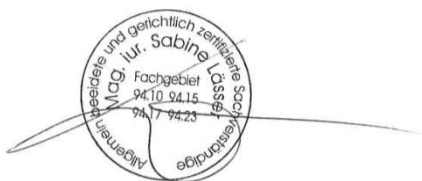
Die Sachverständige erachtet vor dem Hintergrund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes für den nachstehend ermittelten Wert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

Der Verkehrswert der 113+8/4.573 Anteile, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 43 und TG 64 verbunden sind, der Liegenschaft EZ 2176 KG 81007 Hall, beträgt zum Bewertungszeitpunkt ohne Inventar:

€ 434.520,00

(in Worten: Euro Vierhundertvierunddreißigtausendfünfhundertzwanzig)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



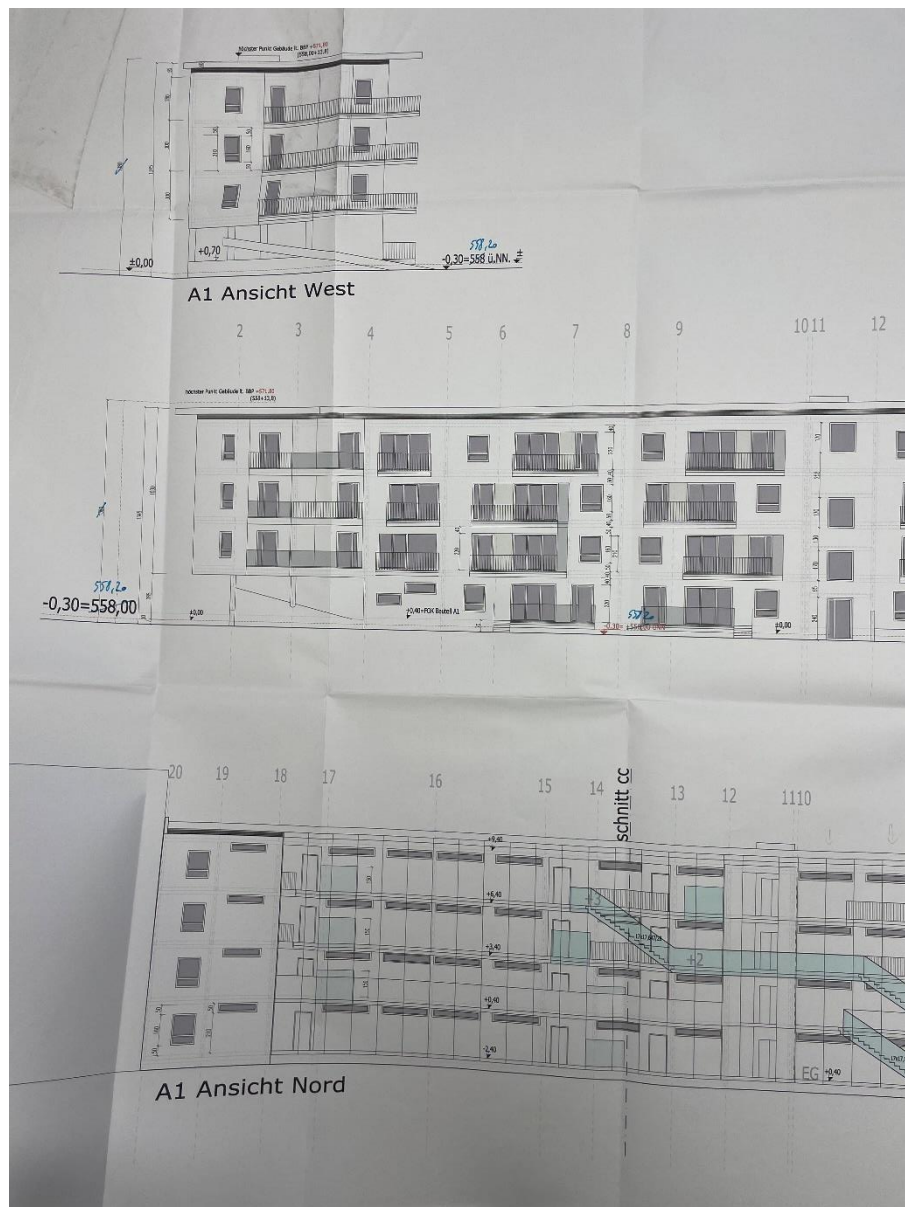
Mag. iur. Sabine Lässer

Innsbruck, am 28.07.2025

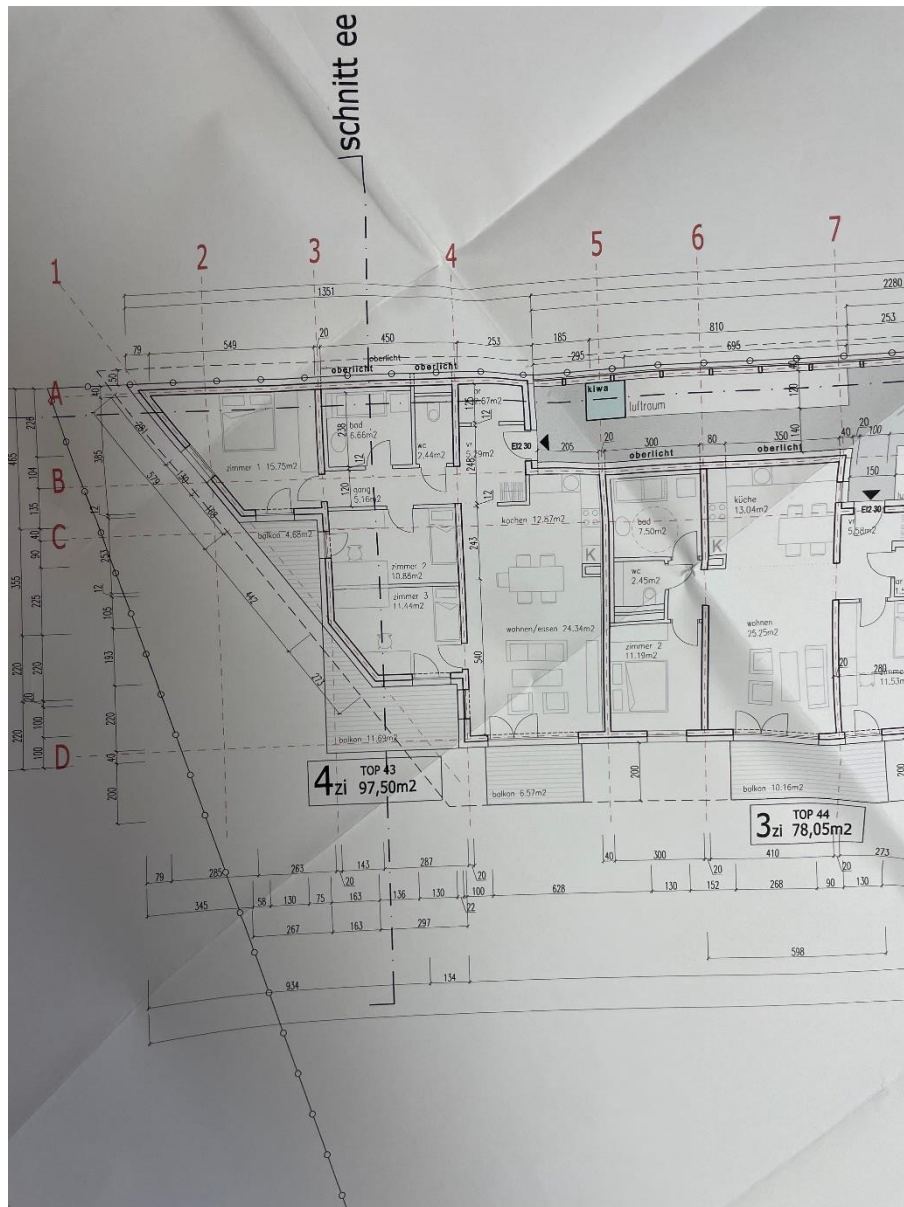
- 1 Ausfertigung an den Auftraggeber
- 1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage



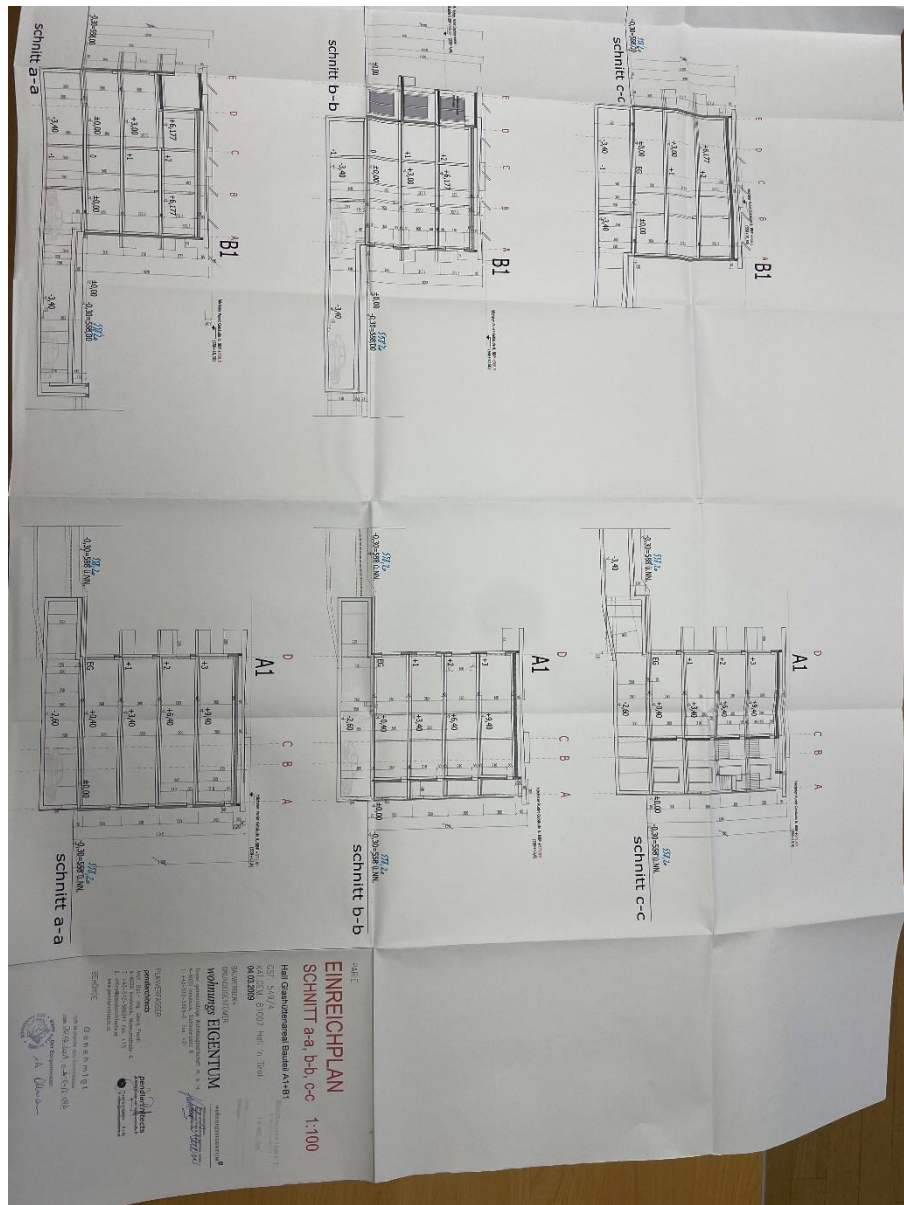


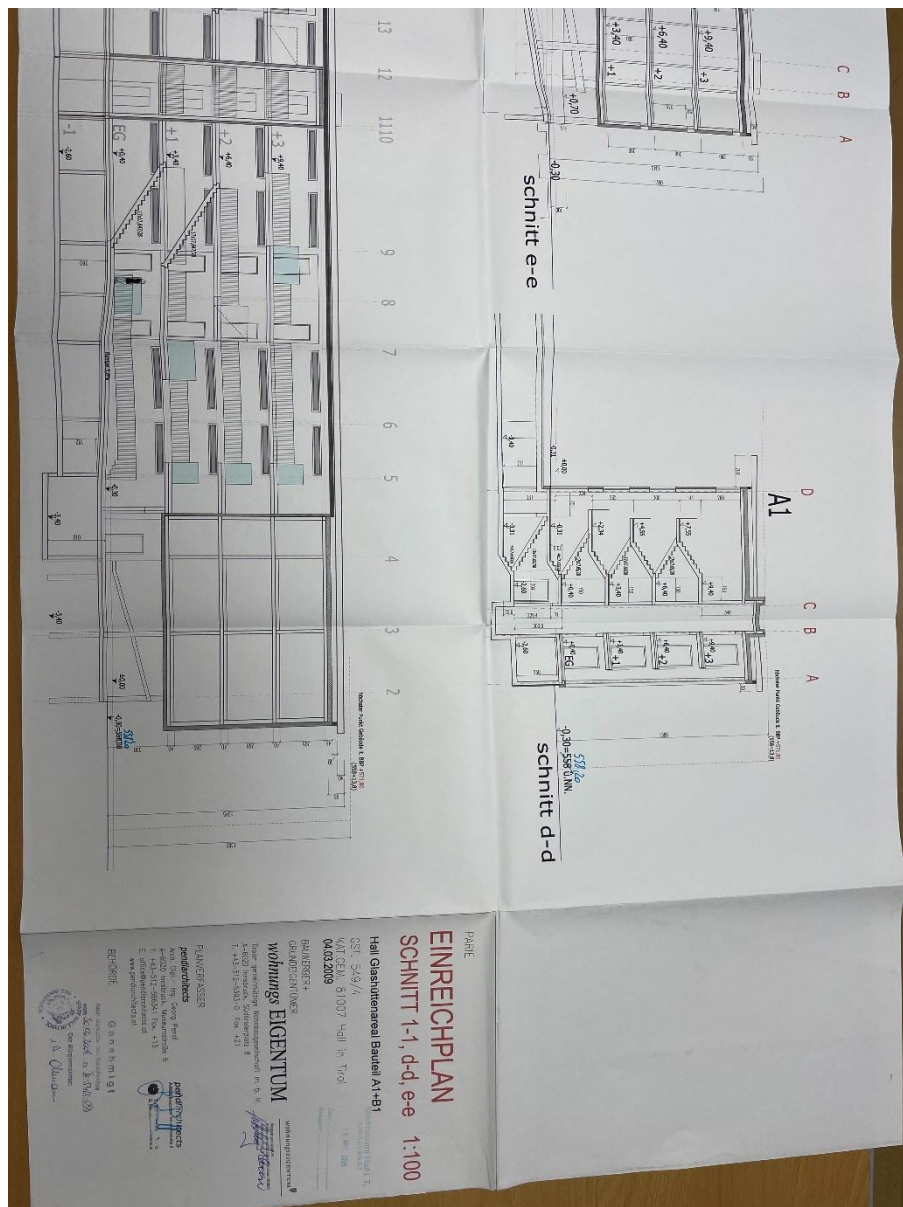






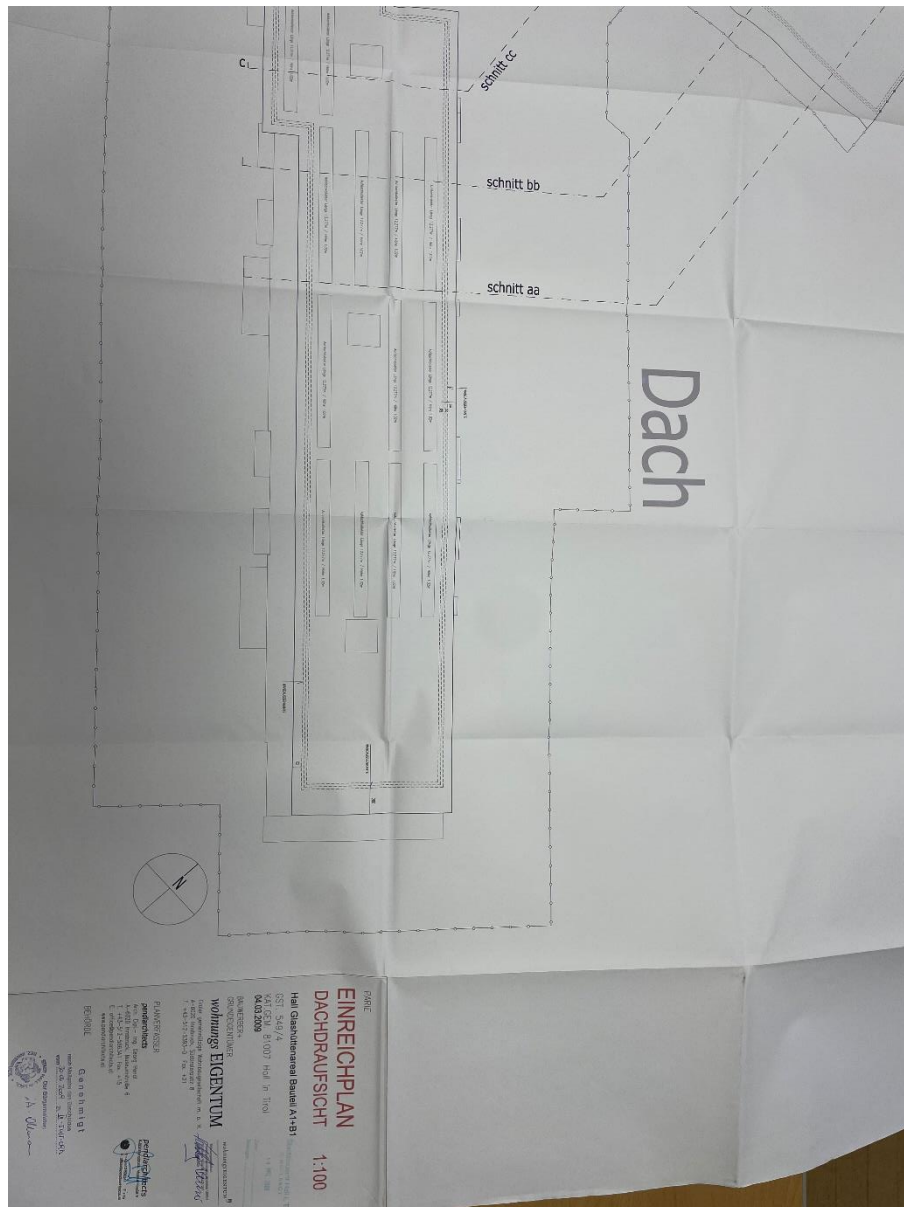


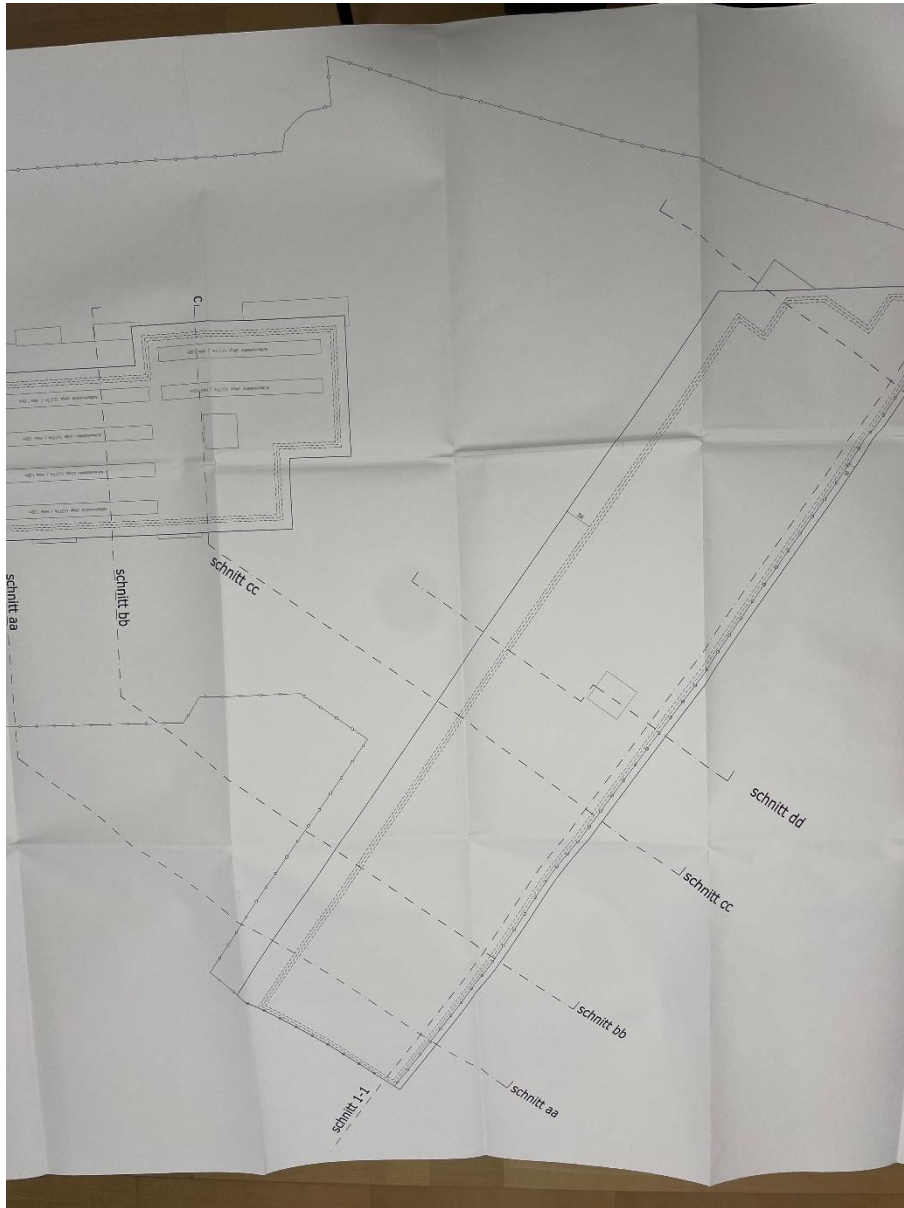












➤ Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 11.03.2009

BAUGESUCH inkl. BAUBESCHREIBUNG

BUNDESGEBÜHR
gem. Gebührengesetz von €
lt. Hebeliste Nr. entrichtet
..... am

EDV - mäßig
erfaßt

Einlaufstempel
Baugesuchamt Hall i. T.
EINGELANGT
19. MRZ. 2009
Zahl:
Beilagen:

An den Bürgermeister der Gemeinde Hall in Tirol

Der gefertigte Bauwerber Wohnungseigentum/Tiroler gemeinn. Wohnbauges. m.b.H.
wohnhaft in A-6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8 Tel.Nr.: 0512-5393-0
beantragt die Baubewilligung für nachstehende Bauführung:
Vom Bauwerber auszufüllen:

BESCHREIBUNG des BAUVORHABENS: (technische Angaben unter Baubeschreibung)

ART des BAUVORHABENS (Mehrfachangaben möglich):
☒ Neubau
☐ Umbau
☐ Zubau
☐ Abbruch
☐ teilweise Änderung des Verwendungszweckes
☐ gesamte Änderung des Verwendungszweckes
☐ Sonstige Änderungen:

VERWENDUNGSZWECK des BAUVORHABENS: (Mehrfachangaben möglich)
☐ Wohnung/Wohnhaus
☐ Land-/Forstwirtschaftlich
☐ Handel/Verwaltung
☐ Gewerbe/Industrie
☒ Wohnanlage gemäß §2 Abs.5 TBO 2001
☐ Nebengebäude oder Nebenanlage
☐ Freizeitwohnsitz
☐ Sonstige Verwendung:
☐ Gemeinde individuell

ANGABEN zum BAUPLATZ:
Katastralgemeinde: 81007 Gst.Nr.: 549/4
Widmung lt. Flächenwidmungsplan: Wohngebiet Einlagezahl:
Straße, Nummer: Glashüttenweg Größe in m²: 4.898

NAME und ANSCHRIFT des Grundstückseigentümers nach derzeitigem Grundbuchstand
bzw. des Bauberechtigten: (Nachweis der Bauberechtigung erforderlich; bei mehreren Eigentümern Beilage)
Wohnungseigentum/Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
A-6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

ANGABE der NACHBARN laut Tiroler Bauordnung in der geltenden Fassung:
(Bei einer größeren Anzahl von Nachbarn bitte Beilage verwenden.)

Gst.Nr.	Name	Adresse

© 2000 Architekturkammer (Architekten) Launs, ENEFQUE TIROL & Tiroler Gemeindeverband

5 ZUFAHRT zum BAUPLATZ über:	
☐ Gemeindestraße	☐ Landesstraße
☐ öffentlich rechtliche Straßeninteressentschaft(en): Bezeichnung, Obmann u. Adresse:	☐ Bundesstraße
☐ Privatstraße/-weg (Grundbuchsauszug/Benutzungsberechtigung als Beilage)	
6 ÖFFENTLICH RECHTLICHE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG	
☐ Denkmalschutz	☐ Bundes-/Landesstraßen - Schutzbereich
☐ Gefährdungsbereich der Wildbach/Lawinenverbauung (rote/gelbe Zone, Rutschgebiet,...)	
☐ Hochwasserschutzgebiet - Wasserwirtschaft	
☐ ÖBB-Schutzbereich 15m	☐ Sonst. Schutzgebiet:
☐ Gemeinde individuell	☐ Schutzbereich des Leitungsbetreibers:
☐ Genehmigung(en) (falls erforderlich) vorhanden	z.B. TIWAG
☐ Rodungsbewilligung durch die Bezirksforstinspektion erteilt	
BAUMASSEN, KUBATUREN (nachvollziehbare Berechnungen beifügen):	
Baumasse lt. § 61(2) TROG 2001 (-> § 42 TROG - Freiland, Baumassendichte) [m³]:	19.991,880
Baumasse lt. § 2(4) Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz [m³] (neu):	29.363,620
Baumasse Altbestand [m³]:	0,000
Umbauter Raum nach ÖNORM B 1800 [m³]:	30.386,200
BEBAUUNGSPLAN lt. TROG 2001:	
allgemeiner Bebauungsplan vorhanden:	☒ Ja ☐ Nein
ergänzender Bebauungsplan vorhanden:	☒ Ja ☐ Nein
Bauweise (geschlossene, offene (gekuppelt), besondere):	besondere/besondere
Baudichte(n):	lt. Bebauungsplan
Art der Baudichte(n):	lt. Bebauungsplan
Bauhöhe(n):	4 (A1)3 (B1)/4 (A1)3 (B1)
Anzahl oberirdische Geschosse:	
Wandhöhe(n) inkl. Art:	
höchster Punkt Gebäude:	571,8(A1) 568,5(B1)/571,8(A1) 568,5(B1)
VER- und ENTSORGUNG des BAUPLATZES:	
Wasserversorgung:	☒ Gemeindeleitung / Kommunale Wasserversorgung
	☐ nicht öffentlich (Trinkwasserattest!)
Schmutzwasserentsorgung:	☒ Gemeindekanal (ABA) Bewilligung des Entsorgers nötig
	☐ private Kleinkläranlage (Wasserrechtl. Bewilligung der BH nötig)
	☐ wasserdichte Senkgrube
	☐ Güllegrube
Niederschlagswasserents.::	☒ Versickerung am Bauplatz
	☐ Kanalnetz (Bewilligung des Entsorgers nötig)
	☐ Einleitung in Gewässer
Energieversorgung:	☐ TIWAG bzw. kommunaler Energieversorger
	☐ sonstige:
Abfallentsorgung:	☒ Gemeindeabfuhr
	☐ Eigenabfuhr

Art der Konstruktion:	Stahlbeton
Art des Schallschutzes:	EPS-T 45/40 im Fußbodenaufbau/Vorsatzschale zw. Whg.
Art der Wärmedämmung:	Steinwolle/EPS/XPS
Art der Heizung:	Fernwärme
Leistung der Heizung:	Brennstoff:
Wärmebedarf d. Gebäudes:	[kWh/m²*a]
1 BAUTEILE und EINRICHTUNGEN (ggf. Ergänzungsblatt verwenden):	
Wände (Fassade): (Struktur, Farbe)	Stahlbeton/WD/Verputz Farbe weiß
Dachhaut: (Material, Struktur, Farbe)	Holzdachstuhl/bituminöse bekieste Pappe
Fundamente: (Form, Material)	Beton
Zwischenwände: (Material)	Stahlbeton
Dach: (Form, Konstruktion, Neigung)	Flachdach 4%
Stiegen: (Form, Konstruktion, Material)	Stahlbeton
Fenster: (Konstruktion, Material)	Kunststofffenster
Verglasungen:	Isolierverglasungen
Art d. Rauch- und Abgasfänge:	Lichter Querschnitt:
Blitzschutzanlage:	☐ Nein ☒ Ja Art der Anlage: lt. ÖVE_Vorschriften
Brandschutzeinrichtung:	Feuerlöscher in Tiefgarage lt. Ang. Bezirksfeuerwehrrinspektor wie z.B. Feuerlöscher, Wandhydrant, Brandmeldeanlage, Automatische Löschanlage, Flucht- wegorientierungsbeleuchtung, etc.
Die in der Spalte Förderung NiedrigEnergieHaus angeführten U-Werte gelten als Mindestwerte für die Förderungswürdigkeit laut Tiroler Wohnbauförderung, Zusatzförderung Tiroler NiedrigEnergieHaus	
	U-Wert Ist (geplant)
	U-Wert laut TBO/TBV
	Förderg. Niedrig- Energie- Haus 99
Wände gegen Außenluft: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	[W/m²K]
	0.35 0.27
Erdberührte Wände: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.40 0.35
Wände gg. unbeheizte Gebäude: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.50 0.35
Wände gg. getrennte Einheiten: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.90
Decken gegen Außenluft: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.20 0.18
Decken gg. unbeheizte Gebäude: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.40 0.35
Decken gg. getrennte Einheiten: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.70
Erdberührte Fußböden: (Schichtaufbau, Material, Stärke)	0.40 0.35
Fenster u. Türen gegen Außenluft (gesamt, über Glas und Rahmen)	1.70 1.50
Verglasung	1.10
Fenster u. Türen gg. unbeheizte Gebäudeteile	2.50

2 AUSSEN- und NEBENANLAGEN:

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das ggstl. Bauvorhaben: 74
von Gesamtanzahl behindertengerecht: 2
von Gesamtanzahl Stellplätze oberirdisch:
von Gesamtanzahl Stellplätze unterirdisch: 74
Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen: Müllraum Bauteil B1

Kinderspielplatz (Erläuterungen; Spielgeräte sind im Plan darzustellen)

Sonstige Einrichtungen lt. § 10 TBO: ☐ Nein ☒ Ja

3 STATISTISCHE ANGABEN (lt. ÖSTAT-Wohnbaustatistik):

Verbaute Fläche: [m²] 1.948,00 Anzahl der Wohnungen: 49
Gesamtnutzfläche d. Gebäudes [m²]: 7.506,19
davon:
Wohnzwecke [m²]: 7.506,19 Verkehrs-/Nachrichtenwesen [m²]:
Wohngebäude von Gemeinschaften [m²]:
Industrie-/Lagerzwecke [m²]:
Hotel, Gasthof, Pension, u.ä [m²]:
Kultur/Freizeit/Bildung/Gesundheit [m²]:
Groß-/Einzelhandel [m²]:
Sonstige Zwecke [m²]:
Wohnnutzfläche der Wohnungen [m²]: 3.815,35 Freistehende Garagen [m²]:
(Wohngebäude von Gemeinschaften sind z.B. Senioren-, Wohn-, Schwestern-, Schüler- oder Studentenheime)

4 GESUCHSBEILAGEN:

Baupläne: 1:100 (dreifach) Sonstige Beilagen:
Lagepläne 1:500 oder größer (dreifach)
lt. § 23 TBO
aktueller Grundbuchsatzzug

Pläne müssen vom Bauwerber und dazu befugten Planverfasser unterschrieben sein.

5 Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird bestätigt.

Sebastian, am 11.03.2009 *Wohnungseigentümer*
Ort Unterschrift des Bauwerbers
Wohnungseigentümer: *Wohnbau GmbH*
Energie TROLO & Treier Gemeindevorstand

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird bestätigt.

Sebastian, am 11.03.2009 *pendlarchitects*
Ort Unterschrift und Stempel des Planers
A-6020 Innsbruck, Museumstrasse
T. +43-512-586341 F. +43-512-586342
E. office@pendlarchitects.at

6 AMTLICHE VERMERKE:

(n) 2000 Architecture

BV Hall Glashütte/Bauteil Wohnungseigentum 12.03.2009 Bauteil A1+B1

DATENBLATT Bauteil A1 + B2			
	A1	B1	summe A1+B1
Anzahl Tiefgaragenplätze ist	41	33	74 Stk.
Verbaute Fläche			1.948 m ²
Gesamtnutzfläche des Gebäudes			7.506,19 m ²
davon Wohnzwecke			7.506,19 m ²
Nettonutzfläche der Wohnungen	2.023,02	1.792,33	3.815,35 m ²
Bruttowohnnutzfläche (Wohnbauförderung)	2.148,51	1.944,26	4.092,79 m ²
Grundstücksgröße	4.898,00		
Baumasse lt. §61(2) TROG			19.991,88 m ²
Baumasse lt. §2(4) TVAAG			29.363,62 m ²
Umbauter Raum (ÖNORM B 1800)			30.386,20 m ²
Anzahl Wohneinheiten	27	22	49

Stadtbauamt Hall i. T.
EINGELANGT
19. MRZ. 2009
Zahl:
Beilagen:

pendlarchitects
Arch.DI Georg Pendl
office@pendlarchitects.at www.pendlarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumstraße 6 T.+43-512-586341 F.+15

pendlarchitects
Arch.Dr. Georg Pendl
office@pendlarchitects.at www.pendlarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumstraße 6 T. +43-512-596341 F. +15

pendlarchitects
Arch DI Georg Pendl
office@pendlarchitects.at www.pendlarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumsstraße 6 T. +43-512-586341 F. +15

SV Hall Glasruote
(Flächen digital ermittelt)

12.03.2009

Bauteil A1+B1

Baumasse lt. §61(2) TROG

Bauteil A1	BGF	h	m3	summen
EG	777,70	3,70	2.877,49	
Bereich oberhalb TG	156,68	0,70	109,68	
Einfahrt TG				
(53,44m ² * 21m) / (mitt h/2=38,38)				
0,95m ² (Querschnittsfläche) * 20m (l) = 19,00m ³				
1	866,82	3,00	2.600,46	
2	86,62	0,60	51,97	
3	866,82	3,00	2.600,46	
D	866,82	3,75	3.250,58	
	6,50	0,35	2,28	
				11.540,28

Bauteil B1

Bauteil B1	BGF	h	m3	summen
EG	866,17	3,30	2.858,36	
1	866,17	3,18	2.754,42	
2	761,55	3,72	2.832,97	
D	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
				8.451,60
				19.991,88

Baumasse lt. §2(4) TVAAG

UG	BGF	h	m3	summen
TG Einfahrt	80,28	2,70	216,76	
UG unterhalb B1	841,23	3,40	2.860,18	
UG ausserhalb A1/B1	1.576,88	2,70	4.257,58	
UG unterhalb A1	829,45	3,00	2.488,35	
Bereich FOK=3,31	19,26	0,75	14,45	
Fahrradkeller A1	61,50	3,80	233,70	
				10.071,01

Bauteil A1

Bauteil A1	BGF	h	m3	summen
EG	777,70	3,00	2.333,10	
1	866,82	3,00	2.600,46	
2	86,62	0,60	51,97	
3	866,82	3,00	2.600,46	
D	866,82	3,75	3.250,58	
	6,50	0,50	3,25	
				10.841,02

Bauteil B1

Bauteil B1	BGF	h	m3	summen
EG	866,17	3,40	2.944,98	
1	866,17	3,08	2.667,80	
2	761,55	3,72	2.832,97	
D	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
				8.451,60
				29.363,62

pendl architects
Arch.Dl Georg Pendl
office@pendlarchitects.at www.pendlarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumstraße 6 T +43 512 600011

SV Hall Glasbrücke
flächen digital ermittelt

12.03.2009

Bauteil A1+B1

Umbauter Raum (ÖNorm B1800)

UG	BGF	h	m3	summen
TG Einfahrt	80,28			
UG unterhalb B1	841,23	3,00	240,84	
UG ausserhalb A1/B1	1.576,88	3,00	4.730,64	
UG unterhalb A1	829,45	3,30	2.737,19	
Bereich FOK=3,31	19,26	1,05	20,22	
Fahrradkeller A1	61,50	4,10	252,15	
				11.093,59
Bauteil A1	BGF	h		
EG	777,70	3,00	2.333,10	
1	866,82	3,00	2.600,46	
	88,62	0,60	53,17	
2	866,82	3,00	2.600,46	
3	866,82	3,75	3.250,58	
D	6,50	0,50	3,25	
				10.841,02
Bauteil B1	BGF	h		
EG	866,17	3,40	2.944,98	
1	866,17	3,08	2.667,90	
2	761,55	3,72	2.832,97	
D	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
				8.451,60
				30.386,20

pend architects
Arch. DI Georg Pendl
office@pendarchitects.at www.pendarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumstraße 6 T. +43-512-586341 F. +15

SV Hall Glashütte/Bauteil Wohnungseigentum 12.03.2009 Bauteil A1+B1

DATENBLATT Bauteil A1 + B2			
	A1	B1	summe A1+B1
Anzahl Tiefgaragenplätze ist	41	33	74 Stk.
Verbaute Fläche			1.948 m ²
Gesamtnutzfläche des Gebäudes			7.506,19 m ²
davon Wohnzwecke			7.506,19 m ²
Nettonutzfläche der Wohnungen	2.023,02	1.792,33	3.815,35 m ²
Bruttowohnnutzfläche (Wohnbauförderung)	2.145,51	1.944,28	4.092,79 m ²
Grundstücksgröße	4.898,00		
Baumasse lt. §61(2) TROG			19.991,88 m ²
Baumasse lt. §2(4) TVAAG			29.363,62 m ²
Umbauter Raum (ONORM B 1800)			30.386,20 m ²
Anzahl Wohneinheiten	27	22	49

Stadtbauamt Hall i. T.
EINGELANGT
19. MRZ. 2009
Zahl:
Beilagen:

pendlarchitects
Arch.DI Georg Pendl
office@pendlarchitects.at www.pendlarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumstraße 6 T.+43-512-586341 F.+15

NETTONUTZFLÄCHE WING		Raumkategorie Fläche (m²)	Verbleibende Fläche (m²)	Bauteil B1		Gesamtnutzfläche (m²)	Wingfläche (m²)
Stufe	Teilgarage Bereich B1			typ	Wingfläche (m²)		
Stufe 1	UG	schleuse	4,20				
	UG	trockenraum	22,34				
	UG	kellerabz.	33,54				
	UG	Wohnraum	38,20				
	UG	Wohnraum	33,63				
	UG	Wohnraum	33,63				
Stufe 2	UG	schleuse	19,91				
	UG	trockenraum	46,78				
	UG	kellerabz.	42,29				
	UG	Wohnraum	38,20				
	UG	Wohnraum	33,63				
	UG	Wohnraum	33,63				
Stufe 3	UG	schleuse	19,91				
	UG	trockenraum	46,78				
	UG	kellerabz.	42,29				
	UG	Wohnraum	38,20				
	UG	Wohnraum	33,63				
	UG	Wohnraum	33,63				
Stufe 4	UG	schleuse	19,91				
	UG	trockenraum	46,78				
	UG	kellerabz.	42,29				
	UG	Wohnraum	38,20				
	UG	Wohnraum	33,63				
	UG	Wohnraum	33,63				
Gesamtnutzfläche Bauteil B1 (m²)							100,00

Paradichitects
office@paradichitects.at www.paradichitects.at
A-6020 Innsbruck Museumstraße 8 T +43-512-86341 F +15

pendlarchitects
Arch Di Georg Pendl
office@pendlarchitects.at www.pendlarchitects.at
A-6020 Innsbruck Museumsstraße 6 T. +43-512-586341 F. +15

SV Hal Glashütte
(Maßstab digital ermittelt)

12.03.2009

Bauteil A1+B1

Baumasse lt. §61(2) TROG

Bauteil A1	A	h	
EG	777,70	3,70	2.877,49
Bereich oberhalb TG	156,68	0,70	109,68
Einfahrt TG			
(63,44m ² *1,21m/mitt h)/2=38,38			38,38
0,95m ² (Querschnittstische)*8,20m gg=7,79m ³			7,79
1	866,82	3,00	2.600,46
2	86,62	0,60	53,17
3	866,82	3,00	2.600,46
D	866,82	3,75	3.250,58
	6,50	0,35	2,28
			11.540,28

Bauteil B1

BGF	h	
EG	866,17	3,30
1	866,17	3,18
2	761,55	3,72
D	6,50	0,30
	6,50	0,30
	6,50	0,30
		1,95
		1,95
		1,95
		8.451,60
		19.991,88

Baumasse lt. §2(4) TVAAG

UG	BGF	h	m ³	summen
TG Einfahrt	80,28	2,70	216,76	
UG unterhalb B1	841,23	3,40	2.860,18	
UG ausserhalb A1/B1	1.576,88	2,70	4.257,58	
UG unterhalb A1	829,45	3,00	2.488,35	
Bereich FOK=3,31	19,26	0,75	14,45	
Fahrradkeller A1	61,50	3,60	223,70	
				10.071,01

Bauteil A1

BGF	h	
EG	777,70	3,00
1	866,82	3,00
2	86,62	0,60
3	866,82	3,00
D	6,50	0,50
		3,25
		10.841,02

Bauteil B1

BGF	h	
EG	866,17	3,40
1	866,17	3,08
2	761,55	3,72
D	6,50	0,30
	6,50	0,30
	6,50	0,30
		1,95
		1,95
		1,95
		8.451,60
		29.363,62

BV Hall Glashütte
(Flächen digital ermittelt)

12.03.2009

Bauteil A1+B1

Umbauter Raum (ÖNorm B1800)				
UG	BGF	h	m3	summen
TG Einfahrt	80,28	3,00	240,84	
UG unterhalb B1	841,23	3,70	3.112,55	
UG ausserhalb A1/B1	1.576,88	3,00	4.730,64	
UG unterhalb A1	829,45	3,30	2.737,19	
Bereich FOK-3,31	19,26	1,05	20,22	
Fahrradkeller A1	61,50	4,10	252,15	
				11.093,59
Bauteil A1				
EG	BGF	h	m3	
1	777,70	3,00	2.333,10	
2	866,82	3,00	2.600,46	
3	88,62	0,60	53,17	
4	866,82	3,00	2.600,46	
5	866,82	3,75	3.250,58	
D	6,50	0,50	3,25	
				10.841,02
Bauteil B1				
EG	BGF	h	m3	
1	866,17	3,40	2.944,98	
2	866,17	3,08	2.667,80	
3	781,55	3,72	2.932,97	
D	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
	6,50	0,30	1,95	
				8.451,60
				30.386,20

Die Ziele der Überprüfung der eingereichten Unterlagen und Pläne (für den Neubau einer Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in 6060 Hall i.T. am Gassenweg, auf GZ 2176, BG Hall i.T., wurde festgestellt, dass sich die Grundplatzveränderung der Stadtgemeinde Hall in Tirol erforderlichen Besucherparkplätze im Bereich auf der Erbsenbühlstraße nördlich des geplanten Neubaus befinden.

Hierbei ist Abs. 1 des Caragen- und Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Hall in Tirol vom 7.02.2006 und dem Nachlass von Gesetzen und bei der Errichtung sämtlicher Gebäude, die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Gewässer und Besucher der betreffenden baulichen Anlage aufgeben öffentlicher Verkehrsfläche das geeignete Anstellmöglichkeiten öffentliche oder Caragen in ausreichender Anzahl und Größe hinsichtlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten zu schaffen.

Da die gesamte Zufahrtstraße in das öffentliche Gut übernommen werden soll, sind auch die erforderlichen Besucherparkplätze nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche zu stellen, damit im Widerspruch zu dem eingetragenen Stellplatzverzeichnis.

Zudem konnte festgestellt werden, dass die Tiefgarage nicht dem höchsten des flächenrechtlichen Institut für Besucherplätze (BGF) entsprechen wird.

Die OIB - Richtlinie 4 sollte in der Planung für die Tiefgarage in der öffentlichen Verkehrsfläche eine mind. 40% erhöhte Stellplatzverfügung festgelegt werden, da die gegenständliche Tiefgarage keine Lösung darstellt, welche den flächenrechtlichen Anforderungen der öffentlichen Nutzung als den öffentlichen Verkehrsfläche.

- Stellungnahme Hochbautechnischer Sachverständiger des
Stadtbauamtes Hall i.T. vom 13.05.2009

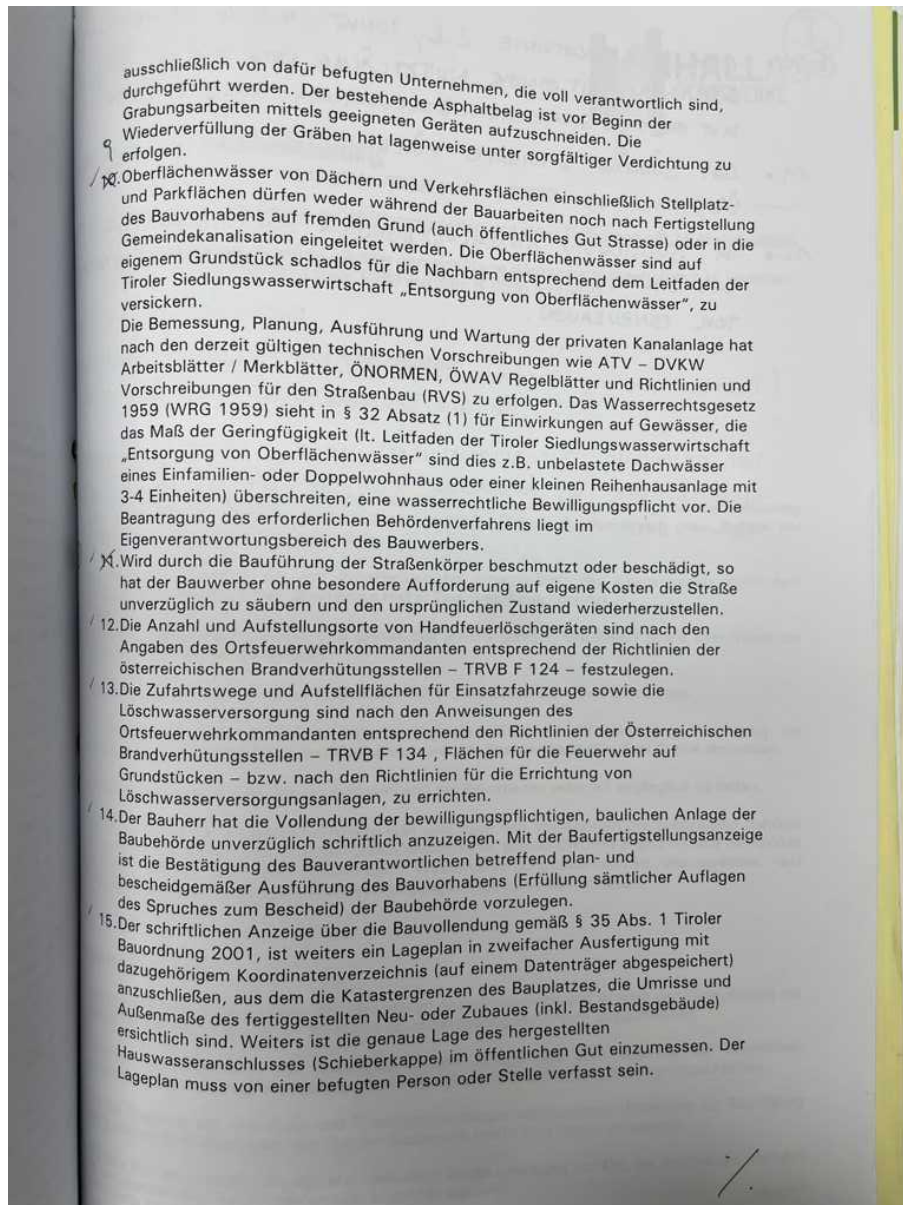
(A)

STADTBAUAMT HALL IN TIROL

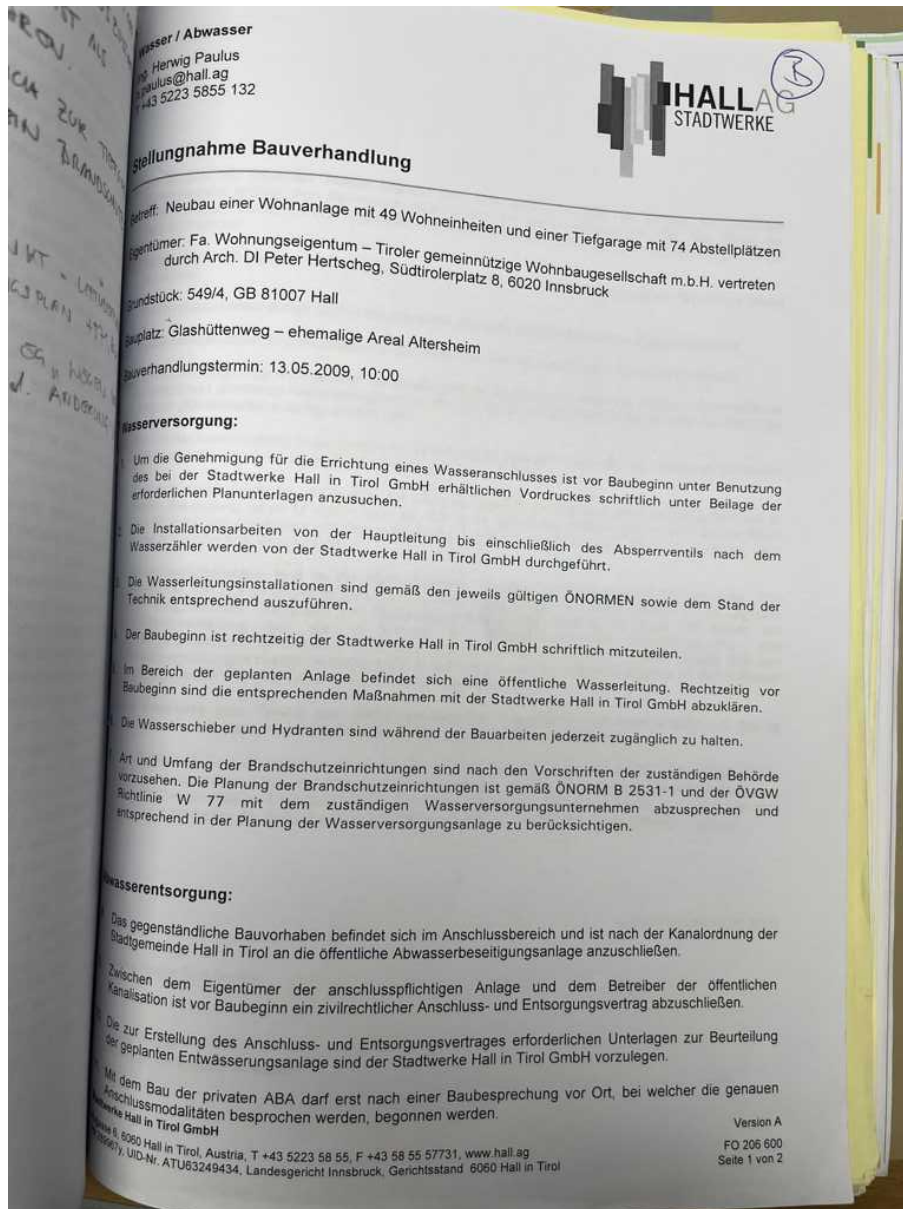
Betreff: Bauverhandlung am 13.05.2009
Projekt NEUBAU GNGK. WOHNANLAGE MIT
49 WOHNUNGSEINHEITEN UND GNGK. TG MIT 74
ABSTOUPPLÄTZEN, AUF GST. 549/4, KG HALL I.T.

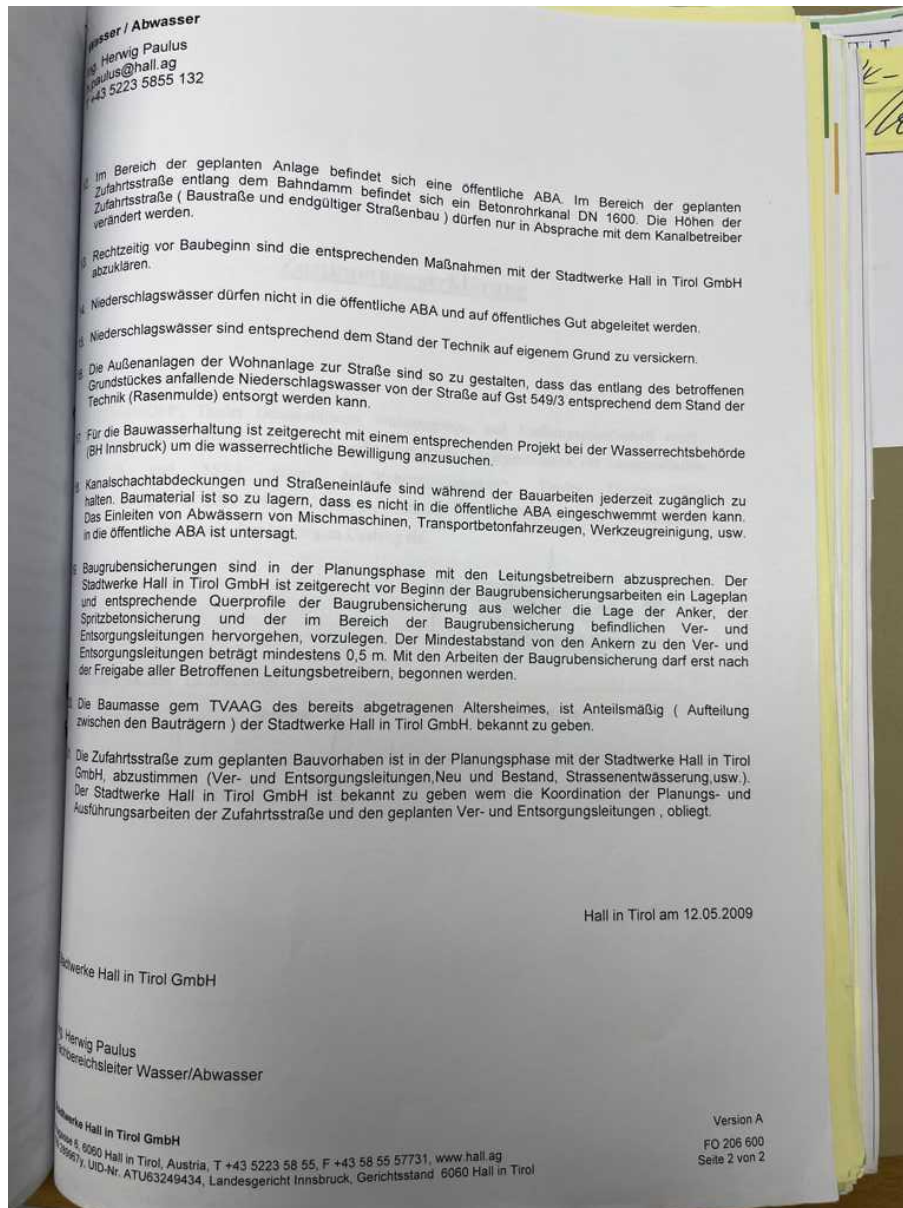
Stellungnahme Hochbautechnischer Sachverständiger

- /1. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf vor Eintritt der Rechtskraft des Bescheides nicht begonnen werden.
- /2. Der Bauherr hat den Baubeginn der bewilligungspflichtigen, baulichen Anlage der Behörde mittels beiliegendem Formular schriftlich anzuzeigen.
- /3. Gemäß § 30 der TBO 2001 ist für das gegenständliche Bauvorhaben ein Bauverantwortlicher zu bestellen (Baumeister, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker). Dieser ist unter Angabe des Namens und der Telefonnummer vor Baubeginn der Behörde bekannt zu geben. Jeder Wechsel des Bauverantwortlichen ist ebenfalls schriftlich bekannt zu geben.
- /4. Gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Hall in Tirol sind für das Bauvorhaben insgesamt 17 PKW-Abstellplätze für die zu erwartenden PKW's der ständigen Benützer und Besucher der betreffenden baulichen Anlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen nachzuweisen.
- /5. Der Bauherr hat nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundamentes durch eine befugte Person oder Stelle den auf Grund der Baubewilligung sich ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten mittels eines eingemessenen Schnurgerüsts zu kennzeichnen und der Behörde eine von einer befugten Person (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen) ausgestellte Bestätigung über die Einhaltung der Abstände (inkl. allfällige Wärmedämmung) vorzulegen (Neubau).
- /6. Der Bauherr hat der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
- X ~~Der Bauherr hat spätestens nach der Erstellung des Rohbaues die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge und festen Verbindungsstücke durch einen Rauchfangkehrer überprüfen zu lassen. Der Befund des Rauchfangkehrers ist der Baubehörde vorzulegen.~~
- /7. Vor Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung ist hierfür um eine Baubewilligung anzusuchen. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind so standfest auszuführen, dass eine Beschädigung der Einfriedung durch die ortsübliche Schneeräumung vermieden wird.
- X ~~Für sämtliche Grabungsarbeiten (Kanal-, Wasser-, Strom-, Telefon- und sonstige Anschlüsse und Leitungen), bei welchen Gemeindestraßen berührt werden, ist vor Arbeitsbeginn die Zustimmung der Gemeinde einzuholen. Die Arbeiten dürfen~~

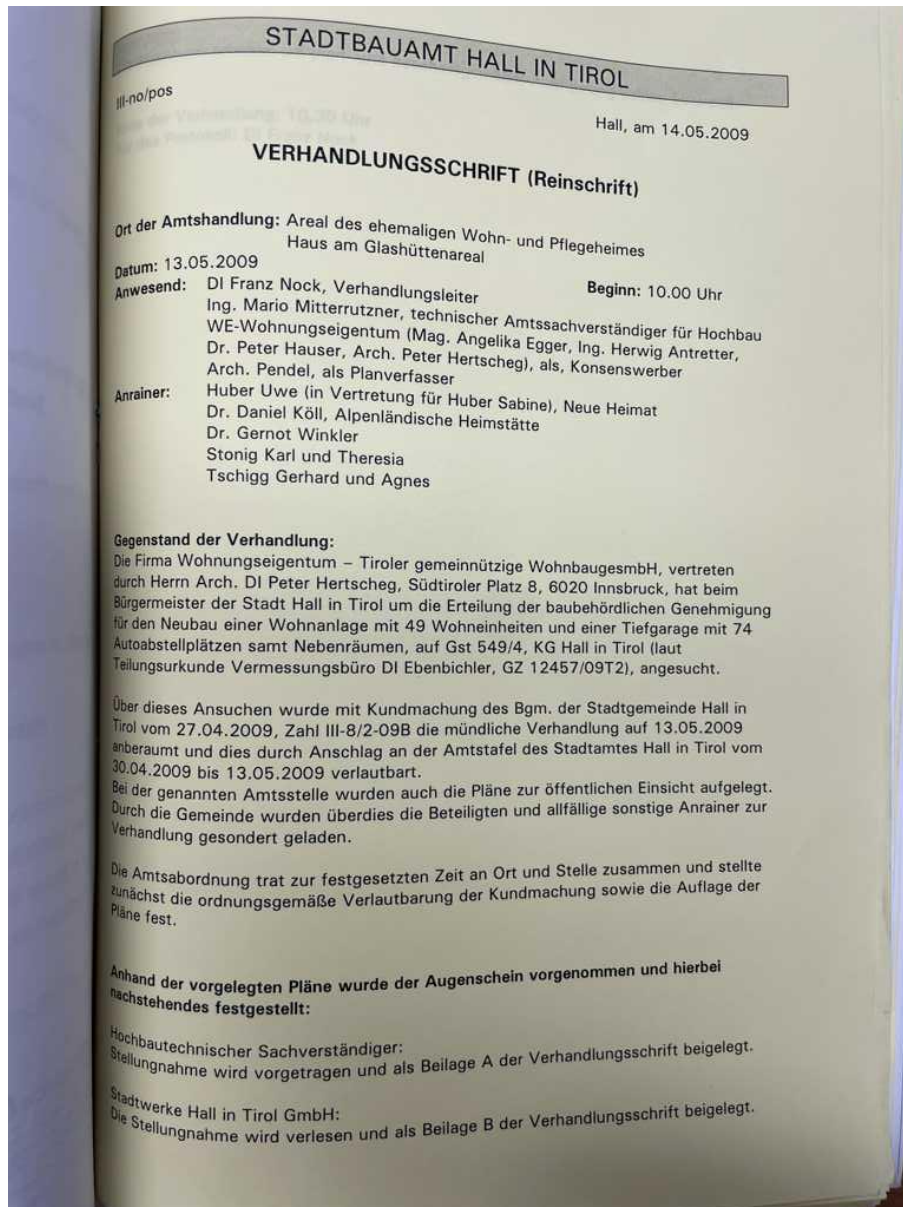


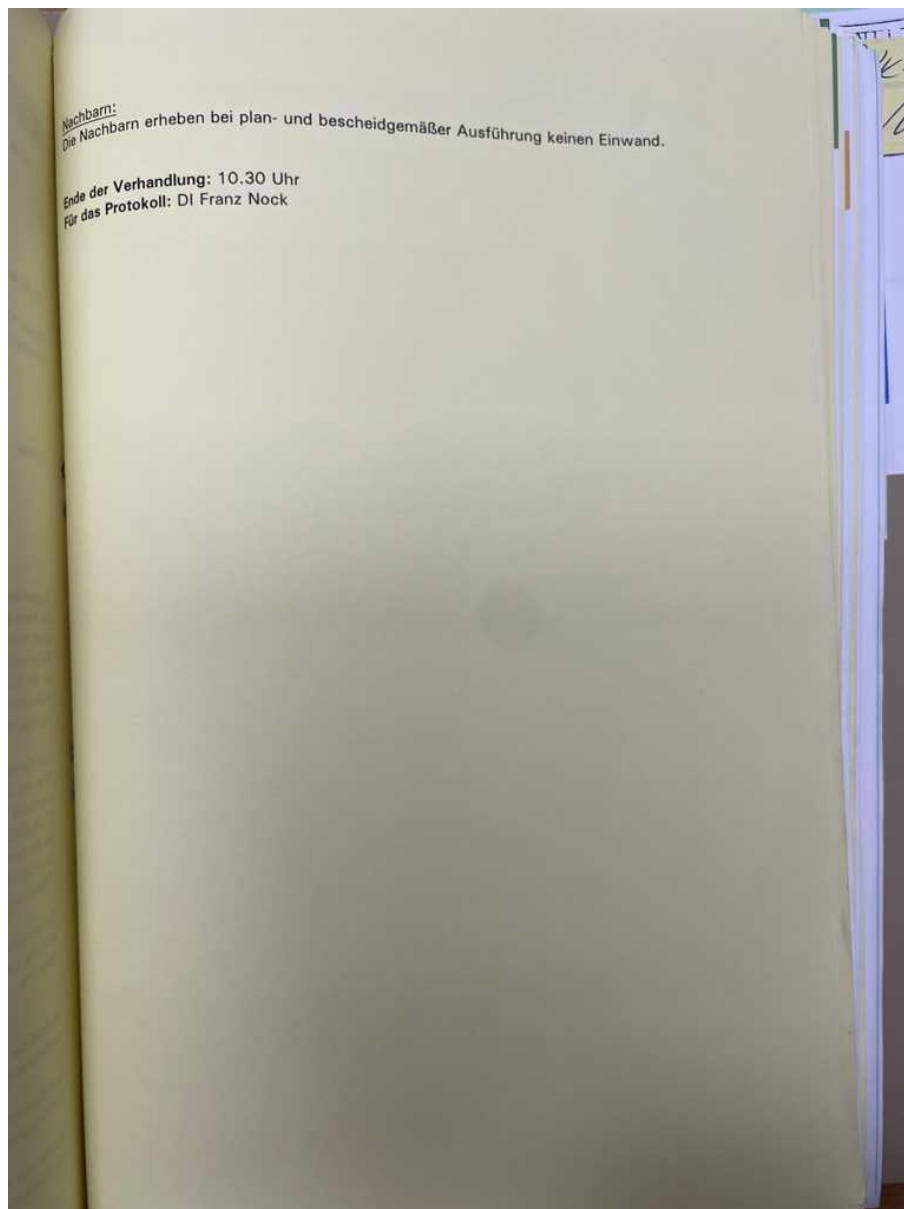
➤ Stellungnahme Stadtwerke Hall AG vom 13.05.2009 / Wasser - Abwasser



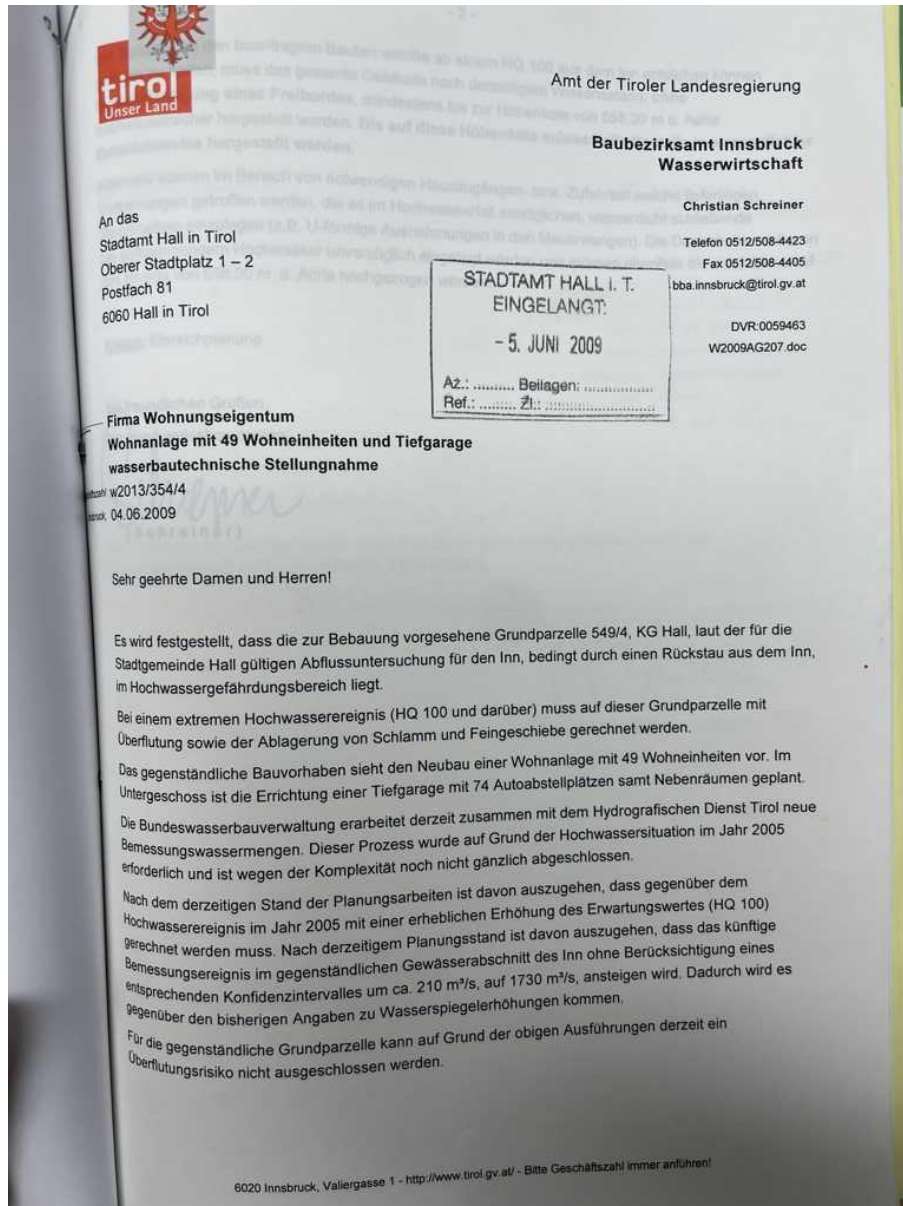


- Verhandlungsschrift des Stadtbauamtes Hall i.T., Zl. III-no/pos vom
14.05.2009 / Bauverhandlung





- Wasserbautechnische Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Zl. w2013/354/4 vom 04.06.2009 / wasserbautechnische Stellungnahme



- 2 -

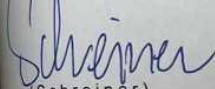
Um Schäden an den beantragten Bauten welche ab einem HQ 100 aus dem Inn entstehen können geringer zu halten, muss das gesamte Gebäude nach derzeitigem Wissensstand, **ohne Berücksichtigung eines Freibordes**, mindestens bis zur Höhenkote von 558,30 m ü. Adria hochwassersicher hergestellt werden. **Bis auf diese Höhenkote müssen alle Bauteile in wasserdichter Betonbauweise hergestellt werden.**

Alternativ können im Bereich von notwendigen Hauszugängen- bzw. Zufahrten welche tieferliegen, Vorkehrungen getroffen werden, die es im Hochwasserfall ermöglichen, wasserdicht schließende Dammbalken einzulegen (z.B. U-förmige Ausnehmungen in den Mauerwangen). Die Dammbalken müssen bei aufkommendem Hochwasser unverzüglich eingelegt werden und müssen ebenfalls bis mindestens auf das Niveau von 558,30 m ü. Adria hochgezogen werden.

Anlage: Einreichplanung

Mit freundlichen Grüßen

Für den Landeshauptmann:


(Schreiner)

- Bescheid des Stadtamtes Hall i.T., Zl. III-54/5-09B vom 06.07.2009 /
baubehördliche Bewilligung

EDV - mäßig
erfaßt

Stadtamt Hall in Tirol, Oberer Stadtplatz 1-2
A-6060 Hall in Tirol, Postfach 81

Bauabteilung
Bauangelegenheiten

Sachbearbeiter Ing. Mario Mitterrutzner
Telefon 05223/5845-280
Fax 05223/5845-260
Datum 16.06.2009
e-mail bauamt@stadthall.at
homepage www.stadthall.at
Zahl III-54/5-09B pos ✓

Betreff: Wohnungseigentum - Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,
Glashüttenweg 19, 19a-c, 6060 Hall in Tirol, Gst 549/4, KG Hall in Tirol
Neubau einer Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten und einer Tiefgarage
mit 74 Autoabstellplätzen samt erforderlichen Nebenräumen
Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Die Wohnungseigentum - Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H, vertreten
durch Herrn Arch. DI Peter Hertscheg, Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck, hat beim
Bürgermeister der Stadtgemeinde Hall in Tirol um die baubehördliche Bewilligung für den
Neubau einer Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 74
Autoabstellplätzen samt allen erforderlichen Nebenräumlichkeiten, in 6060 Hall in Tirol,
Glashüttenweg 19, 19a - c, auf Gst 549/4, KG Hall in Tirol, angesucht.

Über dieses Ansuchen fand im Sinne der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen
Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51/1991, idgF, und des § 24 der
Tiroler Bauordnung 2001 - TBO 2001, LGBl. Nr. 94/2001, idgF, am 13.05.2009 an Ort
und Stelle eine Verhandlung statt, bei der sich nachstehender

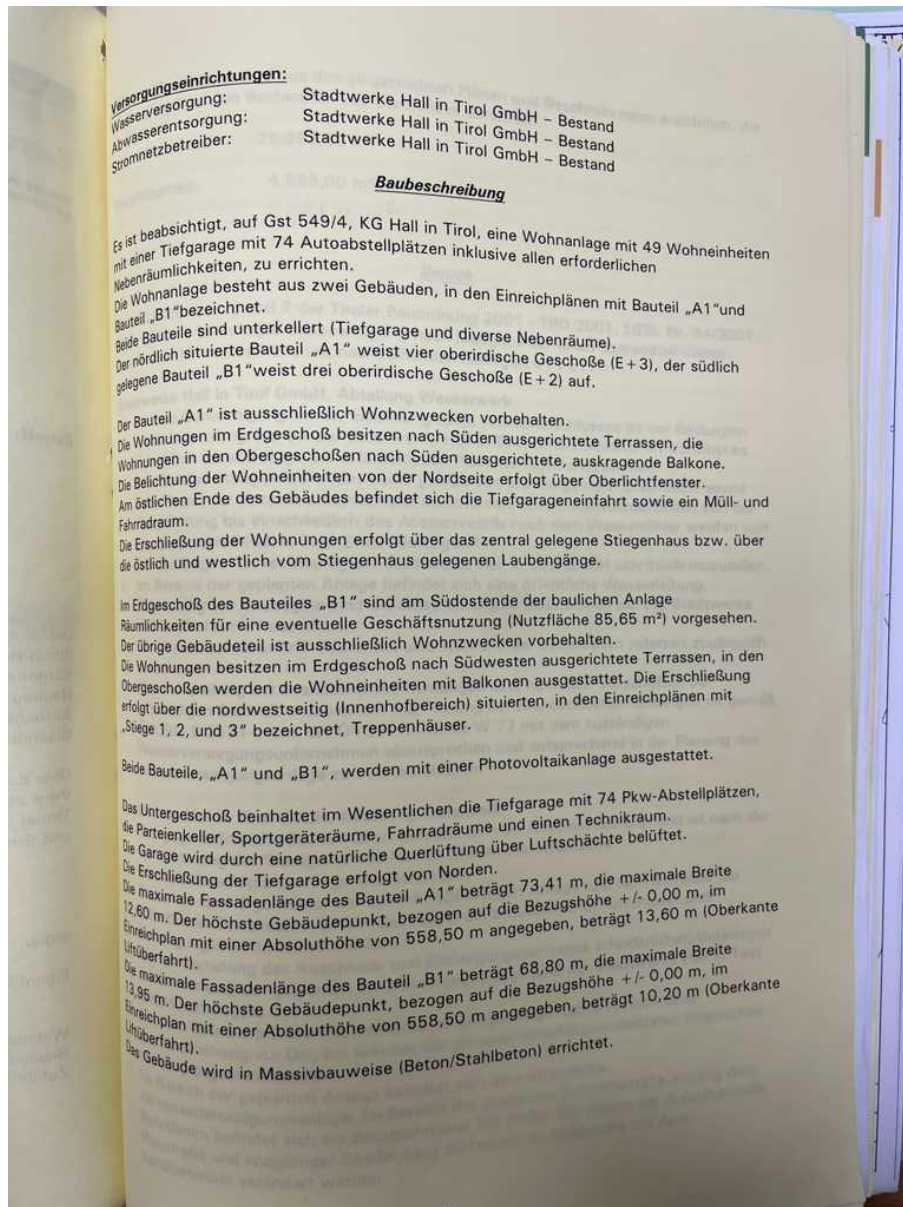
Befund

ergab:

Eigentümer: Wohnungseigentum - Tiroler gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H, Südtiroler Platz 8,
6020 Innsbruck

Widmung des Bauplatzes: Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2006

Bebauungsregeln: allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan Nr. 4/2008
über Glashüttenweg - Gemeindestraße - sowie über
Zufahrt: Gemeindestraße „Nord“



Nähere Einzelheiten sind aus den eingereichten Plänen und Beschreibungen ersichtlich, die einen integrierenden Bestandteil des Bescheides darstellen.

Baumassenanteil: 29.363,62 m³

Bauplatzanteil: 4.989,00 m²

4.989,00 m²

Spruch

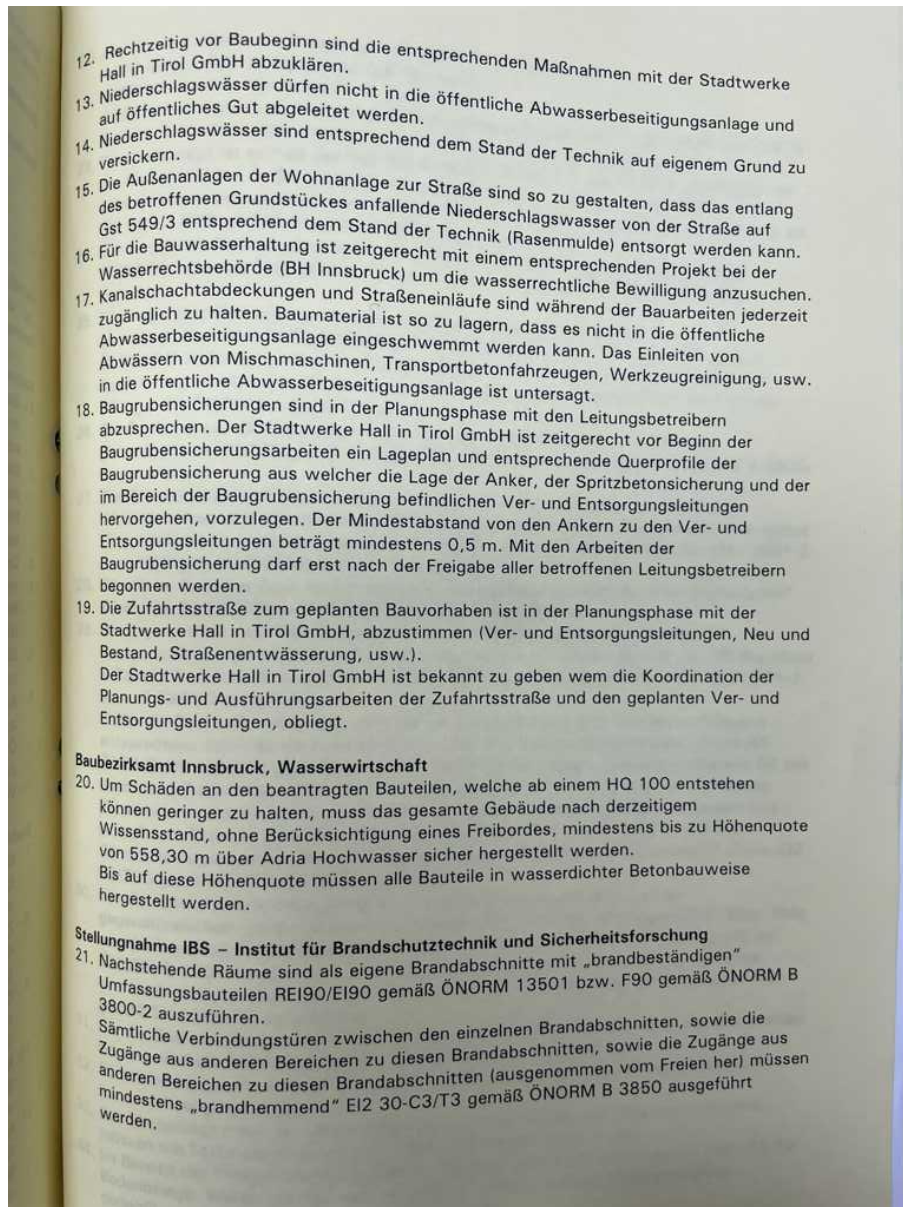
Gemäß § 26 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2001 - TBO 2001, LGBl. Nr. 94/2001, idgF, wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne mit nachstehenden Auflagen erteilt:

Stadtwerke Hall in Tirol GmbH, Abteilung Wasserwerk

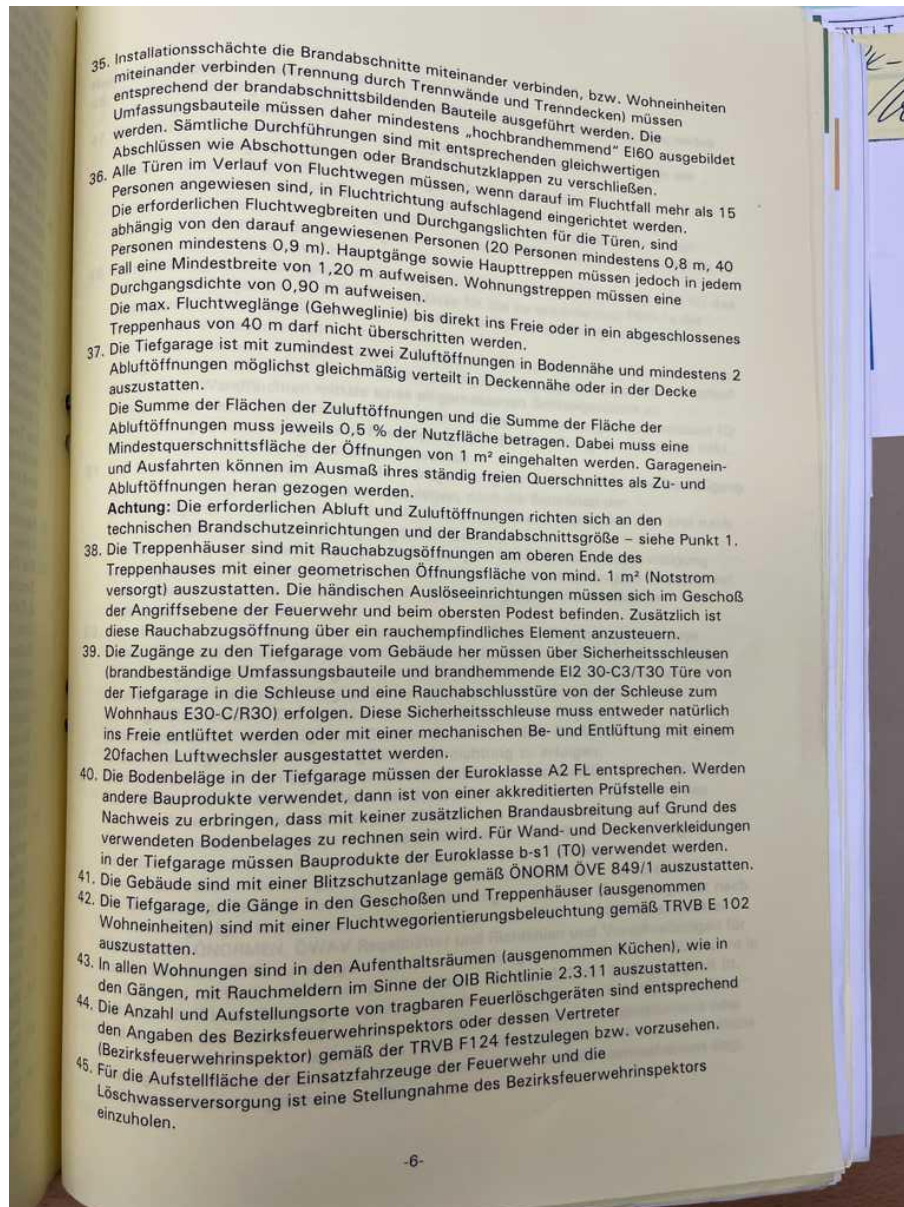
1. Um die Genehmigung für die Errichtung eines Wasseranschlusses ist vor Baubeginn unter Benutzung des bei der Stadtwerke Hall in Tirol GmbH erhältlichen Vordruckes schriftlich unter Beilage der erforderlichen Planunterlagen anzuschreiben.
2. Die Wasserleitungsinstallationen sind gemäß den jeweils gültigen ÖNORMEN sowie dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. (Die Installationsarbeiten von der Hauptleitung bis einschließlich des Absperrventils nach dem Wasserzähler werden von der Stadtwerke Hall in Tirol GmbH durchgeführt.)
3. Der Baubeginn ist rechtzeitig der Stadtwerke Hall in Tirol GmbH schriftlich mitzuteilen.
4. Im Bereich der geplanten Anlage befindet sich eine öffentliche Wasserleitung. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die entsprechenden Maßnahmen mit der Stadtwerke Hall in Tirol GmbH abzuklären.
5. Die Wässerschieber und Hydranten sind während der Bauarbeiten jederzeit zugänglich zu halten.
6. Art und Umfang der Brandschutzeinrichtungen sind nach den Vorschriften der zuständigen Behörde vorzusehen. Die Planung der Brandschutzeinrichtungen ist gemäß ÖNORM B 2531-1 und der ÖVGW Richtlinie W 77 mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen abzusprechen und entsprechend in der Planung der Wasserversorgungsanlage zu berücksichtigen.

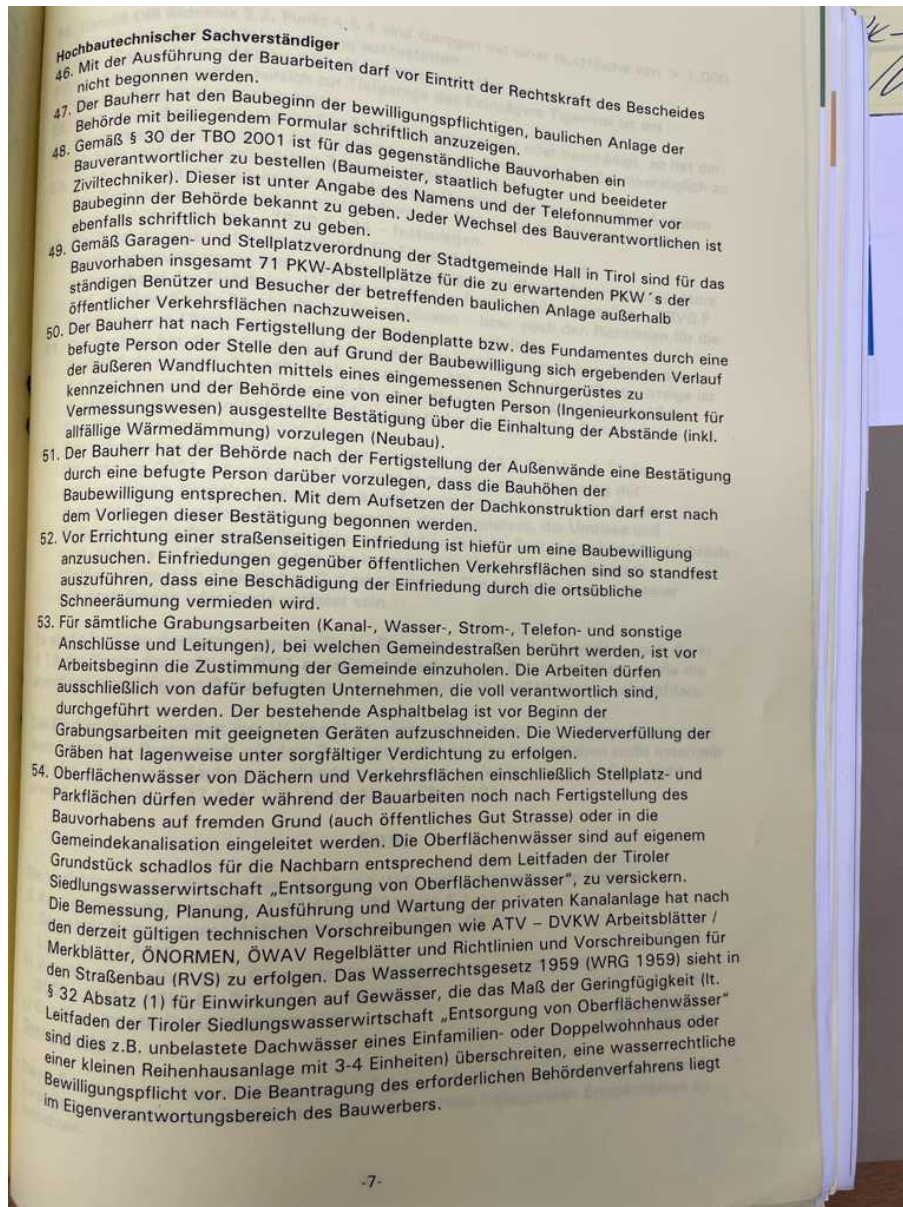
Stadtwerke Hall in Tirol GmbH, Abteilung Kanalwerk

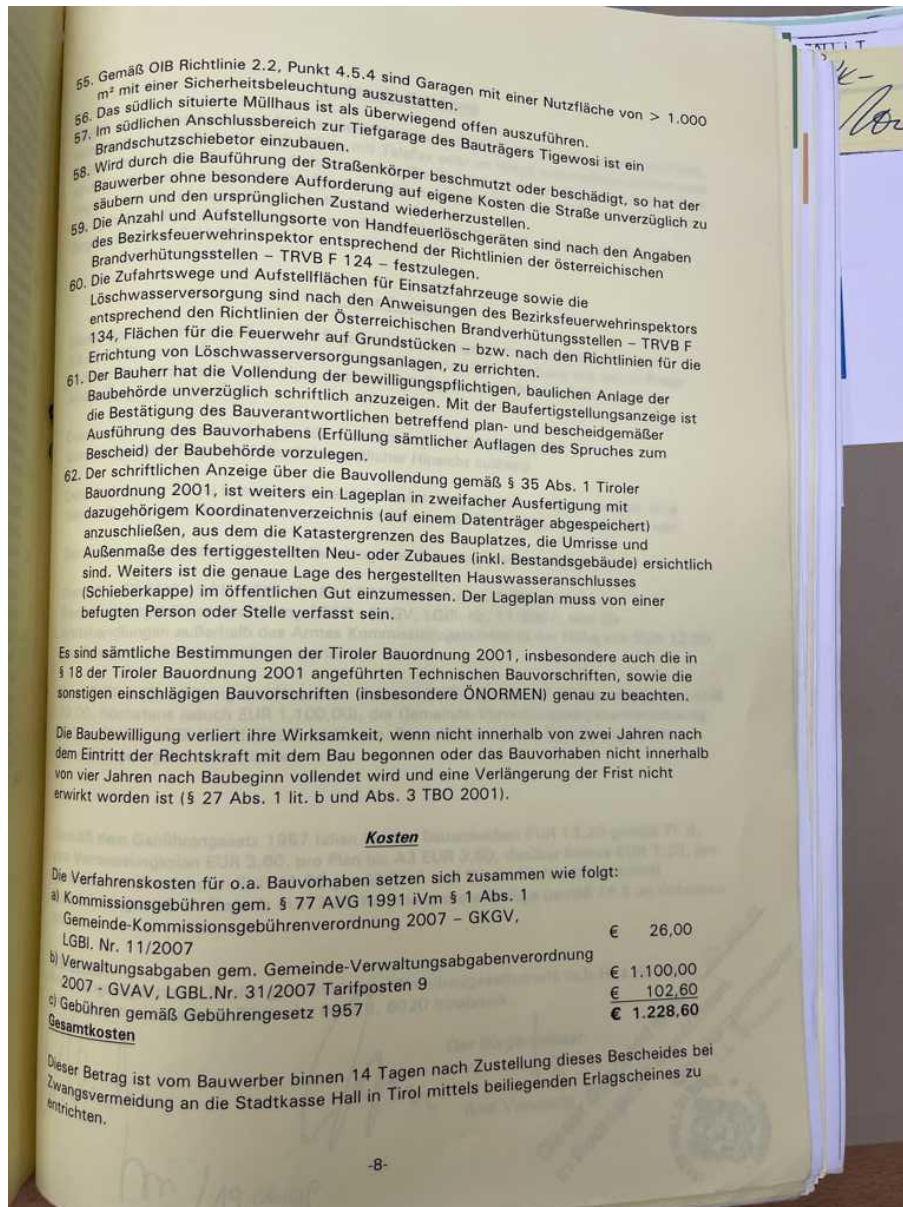
7. Das gegenständliche Bauvorhaben befindet sich im Anschlussbereich und ist nach der Kanalordnung der Stadtgemeinde Hall in Tirol an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
8. Zwischen dem Eigentümer der anschlusspflichtigen Anlage und dem Betreiber der öffentlichen Kanalisation ist vor Baubeginn ein zivilrechtlicher Anschluss- und Entsorgungsvertrag abzuschließen.
9. Die zur Erstellung des Anschluss- und Entsorgungsvertrages erforderlichen Unterlagen zur Beurteilung der geplanten Entwässerungsanlage sind der Stadtwerke Hall in Tirol GmbH vorzulegen.
10. Mit dem Bau der privaten Abwasserbeseitigungsanlage darf erst nach einer Baubesprechung vor Ort, bei welcher die genauen Anschlussmodalitäten besprochen werden, begonnen werden.
11. Im Bereich der geplanten Anlage befindet sich eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage. Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße entlang dem Bahndamm befindet sich ein Betonrohrkanal DN 1600. Die Höhen der Zufahrtsstraße (Baustraße und endgültiger Straßenbau) dürfen nur in Absprache mit dem Kanalbetreiber verändert werden.

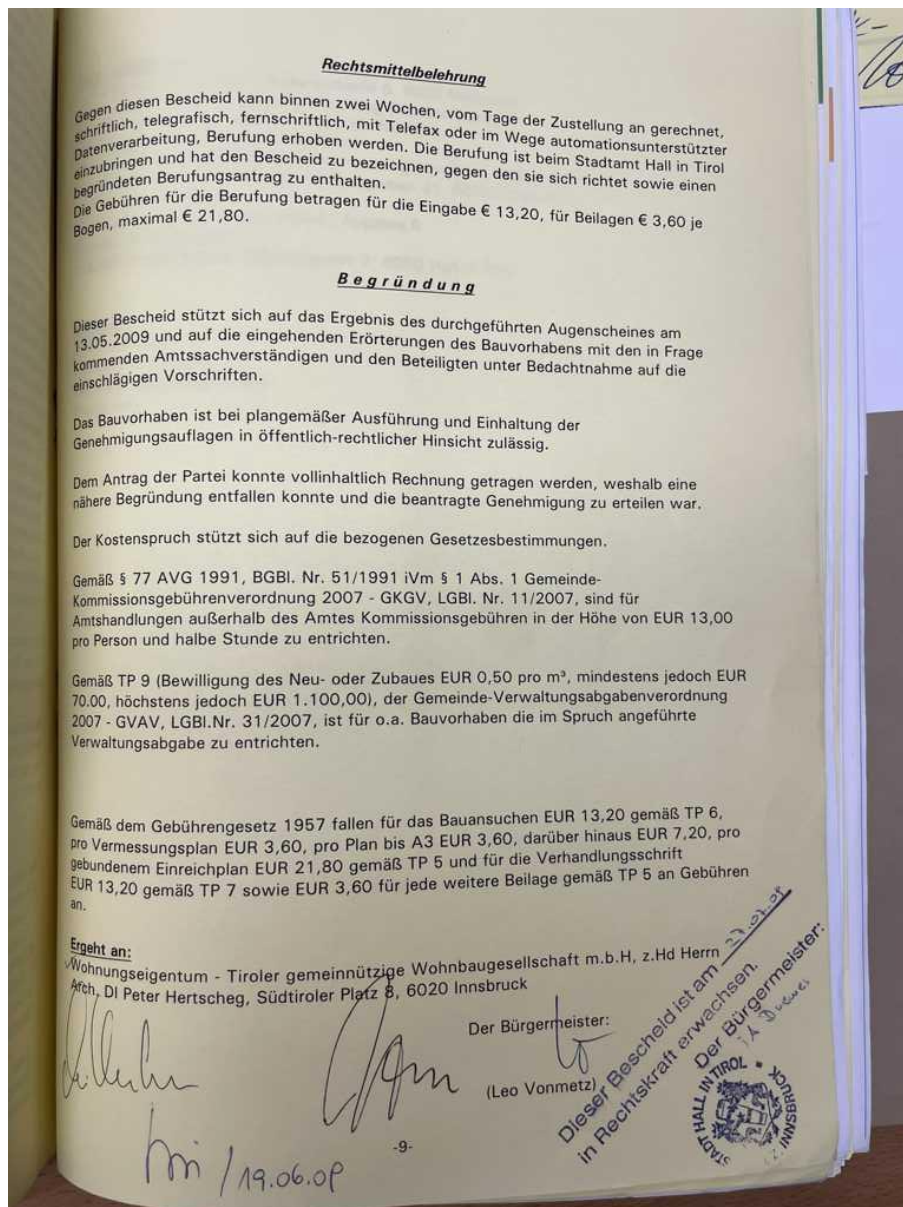


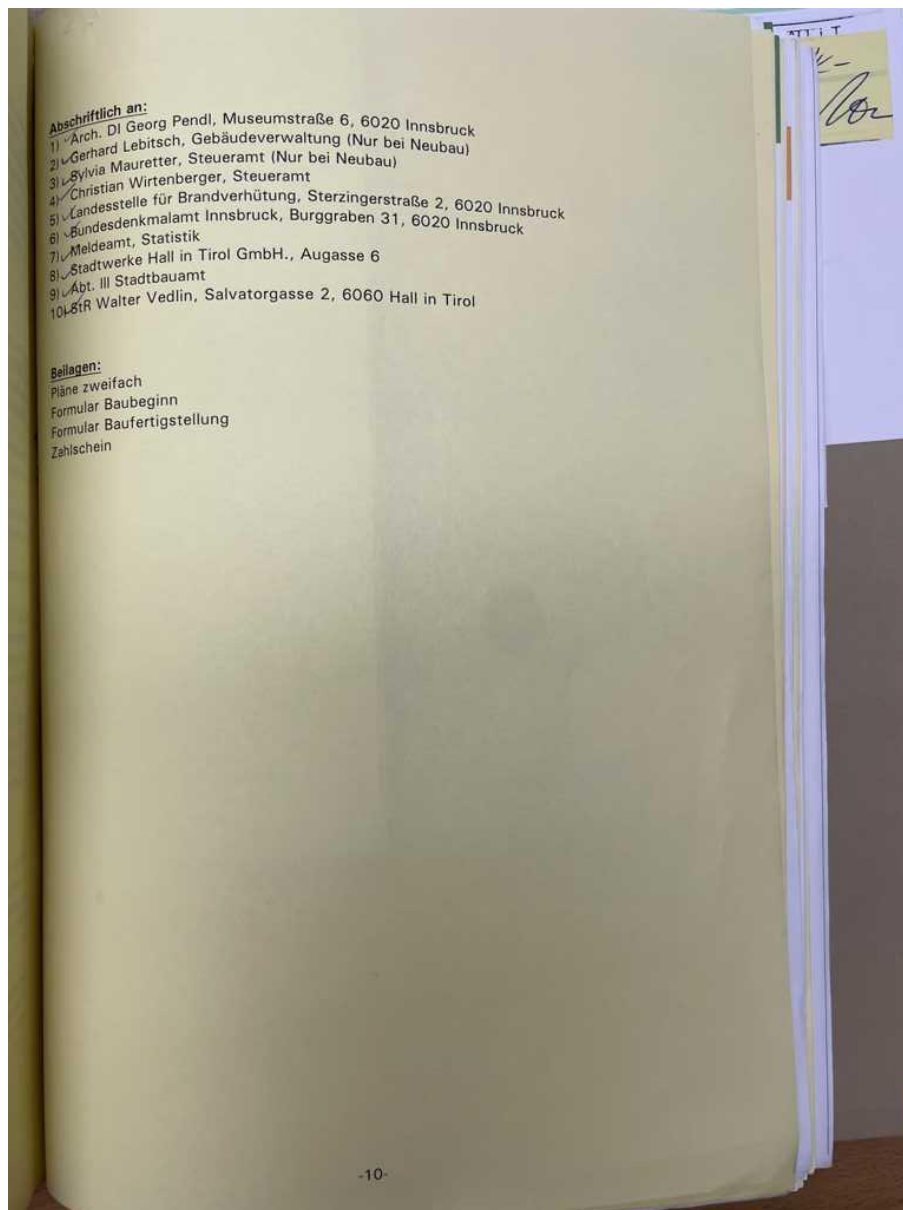
22. Die Zu- und Abluft der Tiefgarage ist wie folgt zu bemessen:
1600 m² mit 0,5 % Abluft und 0,5 % Zuluft,
2400 m² mit 1 % Abluft und 1 % Zuluft oder
4800 m² mit einer automatischen Brandmeldeanlage und mit 0,5 % Abluft und 0,5 % Zuluft), Technikbereiche, Lagerräume und Parteienkeller im Untergeschoß.
23. Die Tiefgarage ist gemäß der OIB Richtlinie 2.2 Punkt 4.6 alle 80 m, unabhängig von der Gesamtfläche, in Brandabschnitte gemäß Punkt 21 zu unterteilen. Die erforderlichen Brandschutztore müssen mit einer Geküre ausgestattet werden und als EI2 30-C1/T30 gemäß ÖNORM B 3852 ausgeführt werden.
24. Die tragenden Bauteile des Untergeschoßes sind mindestens „brandbeständig“ REI90/R90 gemäß ÖNORM EN 13501-2 bzw. F90 gemäß ÖNORM B 3800-2 zu erstellen.
25. Die tragenden Bauteile der oberirdischen Geschoße sind mindestens „hochbrandhemmend“ REI60/R60 gemäß ÖNORM EN 13501-2 bzw. F60 gemäß ÖNORM B 3800-2 zu erstellen. Für das Gebäude der Gebäudeklasse 3 reicht eine Ausführung im obersten Geschoß als REI30/R30 gemäß ÖNORM EN 13501-2 bzw. F60 gemäß ÖNORM B 3800-2 aus.
26. Die Decken bzw. Dachschrägen über den Dachgeschoßen sind mindestens „brandhemmend“ R30 gemäß ÖNORM EN 13501-2 bzw. F30 gemäß ÖNORM B 3800-2 zu erstellen.
27. Die Trenndecken und Trennwände zwischen den Wohneinheiten, zwischen den Wohneinheiten und den Betriebseinheiten sowie zwischen den Betriebseinheiten selbst sind mindestens „hochbrandhemmend“ REI60 bzw. EI60 gemäß ÖNORM EN 13501-2 bzw. F60 gemäß ÖNORM B 3800-2 zu erstellen.
28. Sämtliche Zugangstüren zu den einzelnen Wohneinheiten sind als „brandhemmende“ Türen EI2 30-C3/T30 gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.
29. Die Trennwände und Trenndecken zwischen den Wohneinheiten und den Treppenanlagen (Haus B1 und Treppenhaus Haus A1) werden gemäß der OIB Richtlinie 2 Tabelle 2 „hochbrandhemmend“ REI60/EI60 bzw. F60 gemäß ÖNORM EN 13501-2 bzw. B 3800-2 ausgeführt.
- Sollte die Deckenkonstruktion nicht dieser vorgegebenen Brandwiderstandsklasse entsprechen, dann ist sie zumindest aus nicht brennbaren Bauprodukten A gemäß ÖNORM EN 13501-1 auszuführen. Die Trennwände müssen jedoch mindestens 50 cm über diese Dachkonstruktion des Treppenhauses (Fluchtweg) in der vorgegebenen Brandwiderstandsdauer für die Trennwände geführt werden. Dachkonstruktion aus brennbaren Materialien dürfen über diese Konstruktionen nicht geführt werden.
- Sämtliche Zugangstüren zu den Treppenhäusern sind als „brandhemmende“ Türen EI2 30/T30 gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.
30. Für die Fassadenverkleidungen bzw. Fassadengestaltungen sind bei der gegenständlichen Gebäudeklasse klassifizierte Systeme der Euroklasse C-d1 bzw. Holz oder Holzwerkstoffe der Klasse D gemäß ÖNORM EN 13986 in Verbindung mit der ÖNORM B 3806 vorzusehen. Die Wärmedämmung ist aber unabhängig von einer eventuellen Holzausführung aus nicht brennbaren Bauprodukten der Euroklasse A2 gemäß EN 13501-1 auszuführen.
31. Für die Dacheindeckung dürfen nur Bauprodukte der Euroklasse A2 verwendet werden oder es sind die Bestimmungen der ÖNORM B 3806 einzuhalten.
32. Sämtliche vorgesehene Brandschutztüren müssen ein Prüfvermerk sowie eine ÜA Kennzeichnung aufweisen.
33. Betriebsbedingt offen zu haltende Feuerschutzabschlüsse oder Rauchschutztüren müssen mit Feststellanlage gemäß TRVB 148 ausgestattet werden.
34. Im Bereich der Treppenhäuser dürfen nur Bauprodukte der Euroklasse A1 oder A2 für Bodenbelege, Wand- und Deckenverkleidung verbaut werden (ausgenommen geringfügige Brandlasten wie z.B. Holzhandläufe).
- 5-



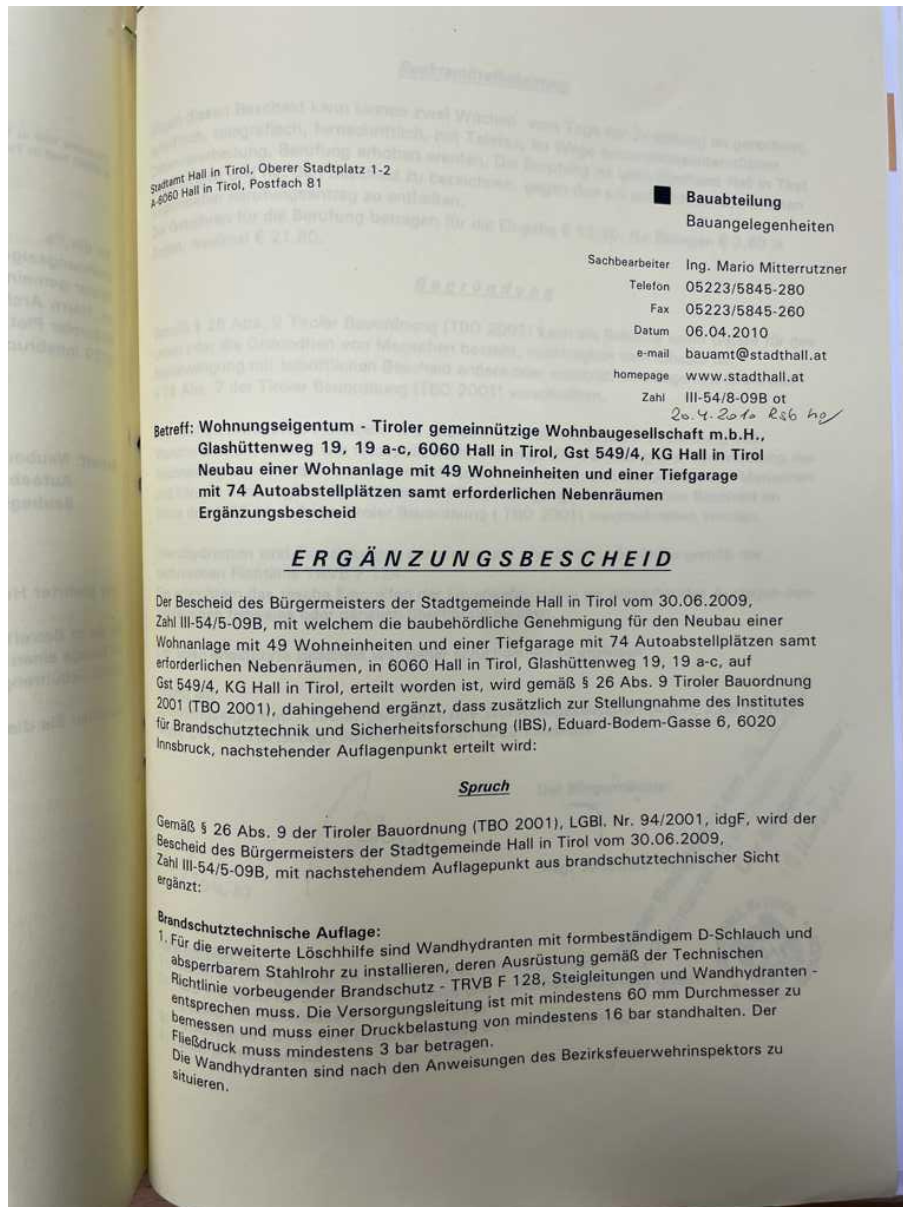


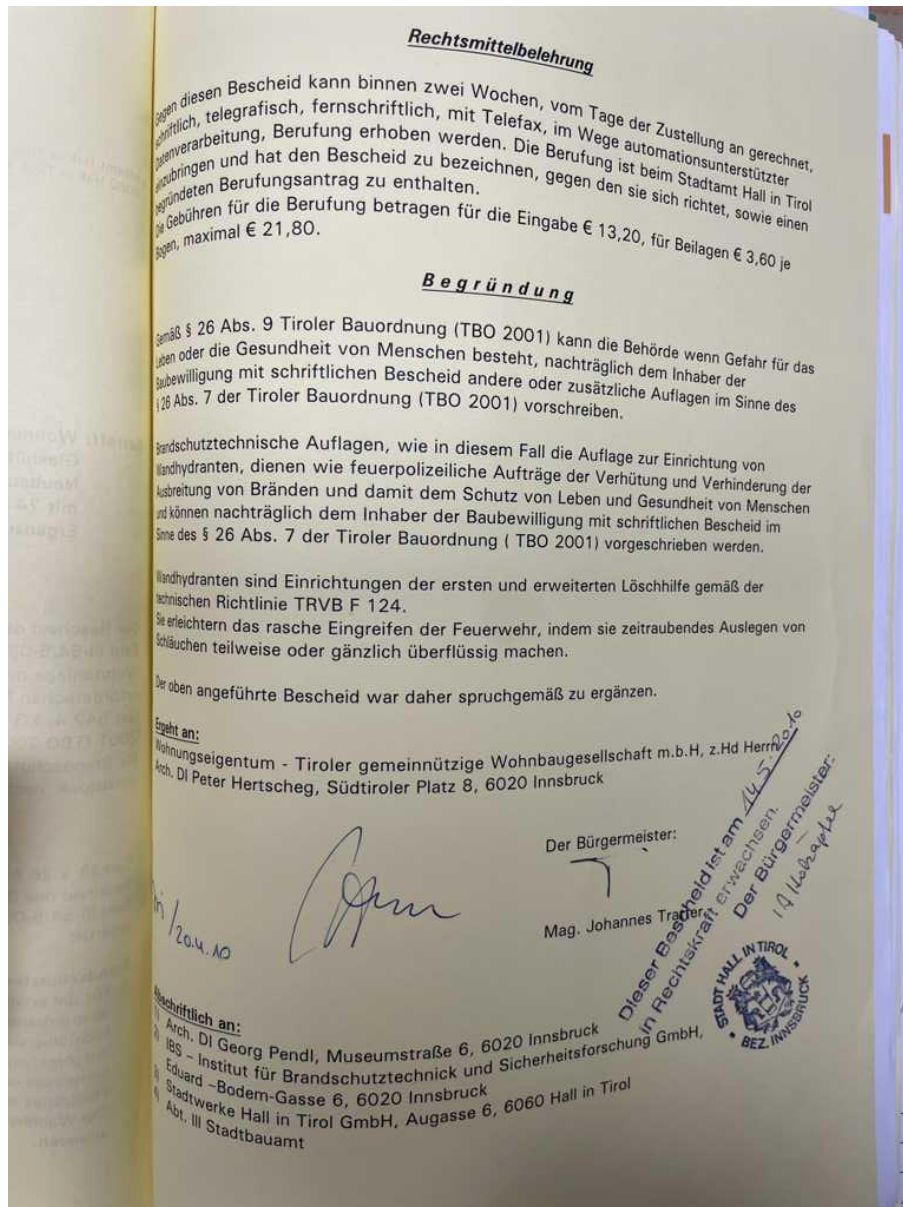




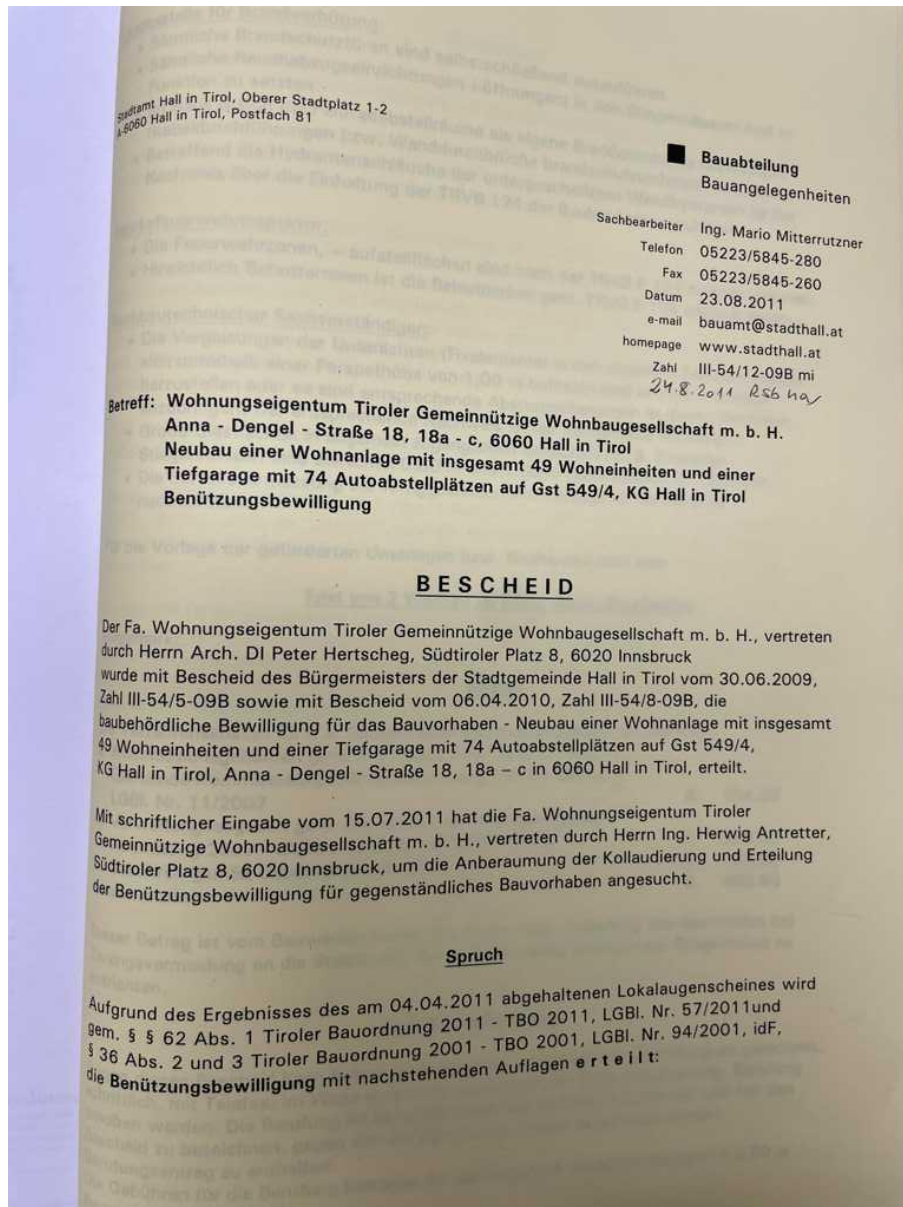


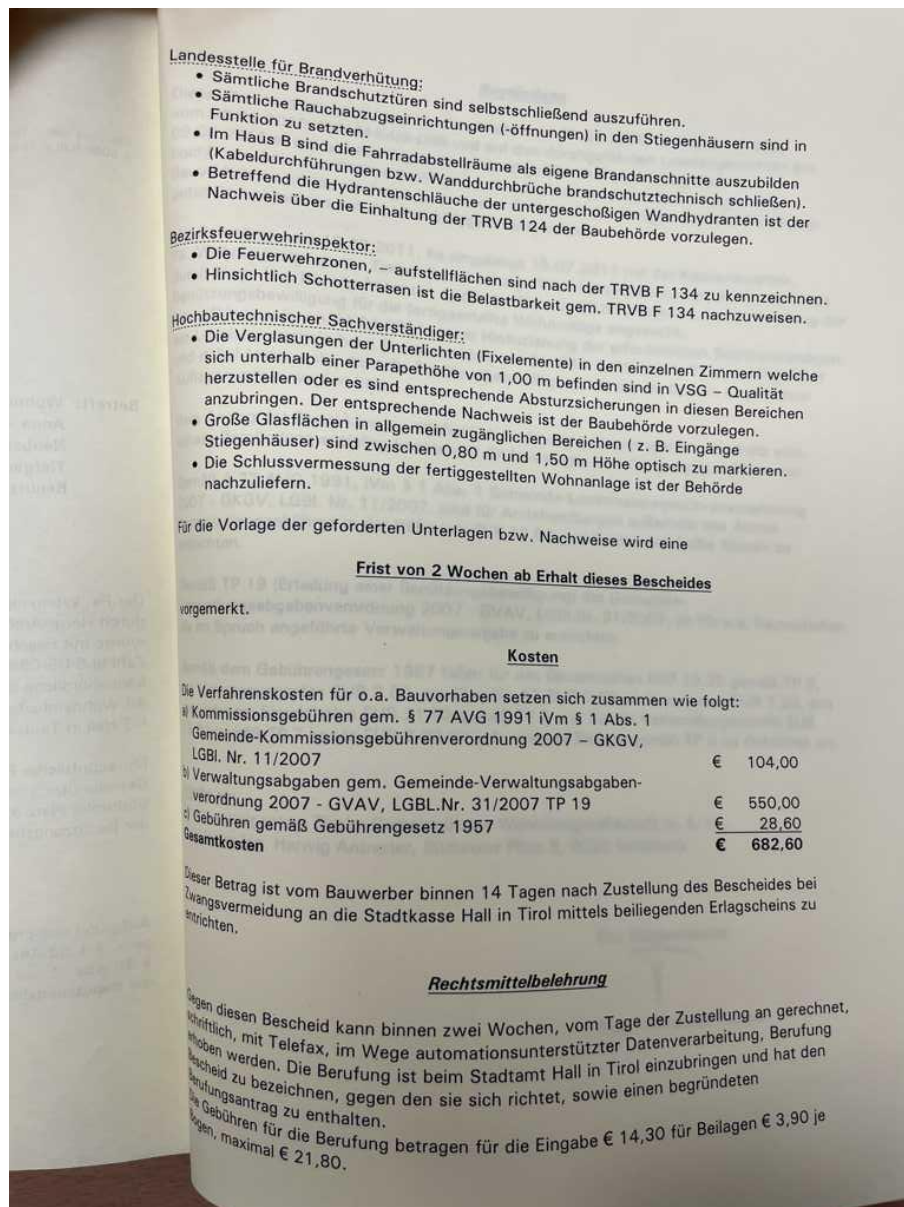
- **Ergänzungsbescheid des Stadtbauamtes Hall i.T., Zl. III-54/8-09B-ot vom 06.04.2010 / brandschutztechnische Auflage**





- Bescheid des Stadtmtes Hall i.T., Zl. III-54/12-09B vom 23.08.2011 /
Benützungsbewilligung





Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf die Bescheide vom 30.06.2009, Zahl III-54/5-09B, vom 06.04.2010, Zahl III-54/8-09B und auf den durchgeführten Lokalausweis am 09.08.2011 sowie auf das Ergebnis der durchgeführten Überprüfung des hochbautechnischen Sachverständigen und auf die eingehenden Erörterungen des Bauvorhabens mit den in Frage kommenden Amtssachverständigen und den Beteiligten unter Bedachtnahme auf die einschlägigen Vorschriften.

Mit Schreiben vom 13.07.2011, ha eingelangt 15.07.2011 hat der Konsenswerber, Fa. Wohnungseigentum - Tiroler Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H., vertreten durch Herrn Ing. Herwig Antretter, Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck, um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die fertiggestellte Wohnanlage angesucht. Daraufhin wurde am 04.04.2011, unter Hinzuziehung der erforderlichen Sachverständigen, ein Lokalausweis beim Bestandsobjekt auf Gst 549/4, KG Hall in Tirol, durchgeführt und dabei festgestellt, dass die Benützungsbewilligung mit den im Spruch angeführten Auflagen erteilt werden kann.

Dem Antrag der Partei konnte vollinhaltlich Rechnung getragen werden, weshalb eine nähere Begründung entfallen konnte und die beantragte Genehmigung zu erteilen war.

Gemäß § 77 AVG 1991, iVm § 1 Abs. 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2007 - GKGv, LGBl. Nr. 11/2007, sind für Amtshandlungen außerhalb des Amtes Kommissionsgebühren in der Höhe von EUR 13,00 pro Person und halbe Stunde zu entrichten.

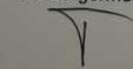
Gemäß TP 19 (Erteilung einer Benützungsbewilligung) der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl.Nr. 31/2007, ist für o.a. Bauvorhaben die im Spruch angeführte Verwaltungsabgabe zu entrichten.

Gemäß dem Gebührengesetz 1957 fallen für das Bauansuchen EUR 13,20 gemäß TP 6, pro Vermessungsplan EUR 3,60, pro Plan bis A3 EUR 3,60 darüber hinaus EUR 7,20, pro gebundenem Einreichplan EUR 21,80 gemäß TP 5 und für die Verhandlungsschrift EUR 13,20 gemäß TP 7 sowie EUR 3,60 für jede weitere Beilage gemäß TP 5 an Gebühren an.

Ergeht an:

Wohnungseigentum Tiroler Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.,
zHH Herrn Ing. Herwig Antretter, Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck

Der Bürgermeister:



Mag. Johannes Tratter

➤ Planurkunde Vermessung DI Ebenbichler vom 25.08.2011

VME
Vermessung Dipl.-Ing. Heinz Ebenbichler
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
A-6290 Brandberg / Mayrhofer, Pignellen 137 A-6060 Hall i. T., Erlenstraße 2/2
Tel: 052 85 / 637 33, Fax: 052 85 / 630 56 Tel: 052 23 / 561 58, Fax: 052 23 / 561 58-15

Eingetragen 25.8.11

PLANURKUNDE

Baufertigstellung

G.Zl.: 13297/11 K
KG: 81 007 Hall i. T.
Gst.: 549/4
Partei.: WE Wohnungseigentum

Bisheriger Stand							Neuer Stand								
Grund- stücks- zahl	Grenzkat.	Grund- stücks- Nr.	Benutzungs- art	Bezeichnung	ha	a	m²	Eigentümer	Grenzkat.	Grund- stücks- Nr.	Benutzungs- art	Bezeichnung	ha	a	m²
2176								WE Wohnungseigentum	G	549/4		o		48	98
								Tiroler gemeinn. WohnbaugmbH	T	0/51				17	25
								Südtiroler Platz 8	T	0/53				31	73
								6020 Innsbruck							

Hall i. T., am 25.08.2011

Verleihungsdekret vom 7.5.1991 /ZL91.514/469-IX/191 Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten



- Nutzwertgutachten des DI (FH) BM Ferdinand Melmer vom 31.01.2021

KRABACHER MELMER GMBH , Obermieming 179a, 6414 Mieming		KM2
DI (FH) Bmstr. Ferdinand Melmer ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG Fachgebiete: 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe); 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung		
GZL 1169/22		
GUTACHTEN zur Festsetzung der Nutzwerte nach §9 (1) und Gutachten nach §6 (1) Z 2- WEG 2002 – idgF		
über die Liegenschaft in Einlagezahl 2176 Grundbuch Nr. 81007 Hall in Tirol Bezirksgericht: Hall in Tirol Gst-Nummer: 549/4		
<u>Liegenschaftsadresse: Anna-Dengel-Straße 18, 18a, 18b, 18c</u>		
Haus B		
Top1-Top 6	Anna-Dengel-Straße 18a	
Top7-Top14	Anna-Dengel-Straße 18b	
Top15-Top 22	Anna-Dengel-Straße 18c	
Haus A		
Top 23-Top 49	Anna-Dengel-Straße 18	
Name der Wohnanlage: Glashüttenweg		
DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer	Ausfertigungsdatum: 31.01.2021	Seite 1 von 56

810 TZ 1169/2022



Auftraggeber
wohnungseigentum

Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Erklärung des Sachverständigen	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Zweck	3
1.4	Begriffsbestimmungen zu Wohnungseigentum	3
1.4.1	Wohnungseigentum gemäß WEG 2002 § 2 (1)	3
1.4.2	Wohnungseigentumsobjekte gemäß WEG 2002 § 2 (2)	3
1.4.3	Zubehör- Wohnungseigentum gemäß WEG 2002 § 2 (3)	3
1.4.4	Berechnung des Nutzwertes nach WEG 2002 § 8 (1)	4
1.4.5	Zuschläge nach WEG 2002 § 8 (2)	4
1.4.6	Der Nutzwert gemäß WEG 2002 § 8 (8)	4
1.4.7	Mindestanteil gemäß WEG 2002 § 2 (9)	4
1.5	Besichtigung der Liegenschaft	4
1.5.1	Fachliteratur	4
1.5.2	Grundlagen und Unterlagen	4
2	Befund, Beschreibung der Liegenschaft	5
2.1	Grundbuchsstand	5
2.1.1	Gutsbestandsblatt (Eintragungen im A1-Blatt)	7
2.1.2	Eigentumsblatt (Eintragungen im B-Blatt)	7
2.1.3	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	7
2.1.4	Dingliche Lasten und Pfandrechte (Eintragungen im C-Blatt)	7
2.2	Nutzungsverhältnisse	8
2.3	Lage des Grundstücks	8
2.4	Erschließung - Zufahrt	8
2.5	Aufschließung, Ver- und Entsorgung des Grundstücks	9
3	Gebäudebeschreibung	9
3.1	Allgemein	9
3.2	Technische Beschreibung: Bautechnik	9
3.3	Tiefgarage	9
3.4	Technische Beschreibung: Haustechnik/ Elektrotechnik	9
3.5	Beschreibung der Allgemeinteile	9
4	Nutzflächenaufstellung	10
4.1	Nutzflächen	10
5	Beschreibung Nutzwerte pro Quadratmeter	29
5.1	Tiefgaragen	33

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 2 von 56

10 TZ 1169/2022



6	Nutzwertberechnung.....	34
7	Zusammenfassung	53
8	Gutachten gem. § 6 (1) Z1 2 WEG 2002	56

1 Allgemeines

1.1 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und versichert, das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

1.2 Auftrag

Die „wohnungseigentum“ Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck erteilt den unterfertigten Sachverständigen den Auftrag zur Nutzwertfestsetzung gemäß WEG 2002 § 9(1) über die Nutzwerte an selbständigen Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und KFZ-Abstellplätze, sowie die Erstellung eines Gutachtens gemäß WEG 2002 § 6(1) Z.2 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten auf der gegenständlichen Liegenschaften eingetragen in EZ 2176 Grundbuch Nr. 81007, Hall in Tirol.

1.3 Zweck

Das Gutachten dient zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idGF auf der gegenständlichen Liegenschaft.

1.4 Begriffsbestimmungen zu Wohnungseigentum

1.4.1 Wohnungseigentum gemäß WEG 2002 § 2 (1)

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

1.4.2 Wohnungseigentumsobjekte gemäß WEG 2002 § 2 (2)

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

1.4.3 Zubehör- Wohnungseigentum gemäß WEG 2002 § 2 (3)

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.



1.4.4 Berechnung des Nutzwertes nach WEG 2002 § 8 (1)

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3.

1.4.5 Zuschläge nach WEG 2002 § 8 (2)

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

1.4.6 Der Nutzwert gemäß WEG 2002 § 8 (8)

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

1.4.7 Mindestanteil gemäß WEG 2002 § 2 (9)

Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

1.5 Besichtigung der Liegenschaft

Eine weitere Ortsbesichtigung erfolgte durch den Sachverständigen am 11.01.2021.

1.5.1 Fachliteratur

- Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach WEG 2002 aus dem Sachverständigenheft 3/2010
- Empfehlungen der Stadt Wien MA 25
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl 3. Auflage
- Seminarunterlagen vom 01-12-2017 Vortragende: Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner, Hofrat Mag. Herbert Painsl
Wohnungseigentum: Verwaltung, Beschlussfassung, Änderung des Wohnungseigentumsobjekt
Fortbildungsseminar des Landesverbands der Gerichtssachverständigen Oberösterreich und Salzburg.
- Seminarunterlagen vom 21-04-2017; Vortragender: DI Werner Böhm
Wohnungseigentum Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten -Fortbildungsseminar 2017 des
Landesverbands der Gerichtssachverständigen Oberösterreich und Salzburg.

1.5.2 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsatz vom 19.01.2021
- Genehmigte Einreichpläne vom 19.03.2009 mit Bescheid vom 30.06.2009 Zahl III-8/4-09B pos
- Ergänzungsbescheid vom 06.04.2010
- Benützungsbewilligung vom 23.08.2011 Zahl III-54/12-09B
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Lageplan aus der digitalen Katastralmappe vom
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan des Tiroler Informationssystems (Tiris)



2 Befund, Beschreibung der Liegenschaft

2.1 Grundbuchsstand

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81007 Hall EINLAGEZAHL 2176
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

Letzte TZ 64/2021

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

A1			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
549/4	G GST-Fläche	4898	
	Bauf.(10)	1636	
	Gärten(10)	3262	Anna-Dengel-Straße 18
			Anna-Dengel-Straße 18c
			Anna-Dengel-Straße 18b
			Anna-Dengel-Straße 18a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2	
1	a 2923/2009 Eröffnung der Einlage für Gst 549/4 aus EZ 13
2	a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/14 in EZ 2253 für Gst 549/4
3	a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/14 in EZ 2253 für Gst 549/4
4	a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/13 in EZ 2252 für Gst 549/4
5	a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/13 in EZ 2252 für Gst 549/4
6	a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/27 in EZ 2259 für Gst 549/4
7	a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/27 in EZ 2259 für Gst 549/4
8	a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/12 in EZ 2248 für Gst 549/4
9	a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/12 in EZ 2248 für Gst 549/4
10	a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4
11	a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4
12	a 64/2021 RECHT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4

B	
1	ANTEIL: 1/1
	Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.B.H. (FN 32984q)
	ADR: Südtiroler Platz 8, Innsbruck 6020
	a 2923/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
	b 2400/2010 Veräußerungsverbot

KM2

c 2400/2010 Belastungsverbot
..... c
1 a 2400/2010 Schuldschein 2010-07-08
PFANDRECHT EUR 2.835.300,--
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 283.530,-- für Land Tirol
b 3837/2010 VORRANG von LNR 4 vor 1
2 a 2400/2010
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
b 3837/2010 VORRANG von LNR 4 vor 2
3 a 2400/2010
BELASTUNGSVERBOT für Land Tirol
4 a 3837/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-09-09
PFANDRECHT EUR 4.689.000,--
1,713 % Z, 1 % VZ, 2,713 % ZZ, NGS EUR 468.900,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
b 3837/2010 VORRANG von LNR 4 vor 1 2
5 a 4211/2019
DIENSTBARKEIT des Gehens gem. Pkt. II. 6. lit a)
Dienstbarkeitsvertrag 2019-08-29 auf GSt 549/4 für
GSt 557/14 in EZ 2253
GSt 557/13 in EZ 2252
GSt 557/27 in EZ 2259
GSt 549/3 in EZ 2177
GSt 557/12 in EZ 2248
GSt 557/15 557/16 557/17 557/18 557/19 557/20 in EZ 2249
6 a 64/2021
DIENSTBARKEIT der Benützung von drei nichtüberdachten
Autoabstellplätzen im Freien zur ausschließlichen Nutzung
des Geschäftslokales während der Öffnungszeiten gem. Pkt.
III.) 1.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf GSt 549/4
für GSt 549/3 in EZ 2177
7 a 64/2021
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes gem.
Pkt. III.) 2.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf GSt
549/4 für GSt 549/3 in EZ 2177
8 a 64/2021
DIENSTBARKEIT der Verlegung, Erhaltung und Wartung von Ver-
und Entsorgungsleitungen gem. Pkt. III.) 4.)
Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf GSt 549/4 für GSt
549/3 in EZ 2177
9 a 64/2021
DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Fahrens in der
Tiefgarage gem. Pkt. III.) 5.) Dienstbarkeitsvertrag
2020-11-30 auf GSt 549/4 für GSt 549/3 in EZ 2177

..... HINWEIS
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
.....

Grundbuch

19.01.2021 09:43:40

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 6 von 56

0 TZ 1169/2022





2.1.1 Gutsbestandsblatt (Eintragungen im A1-Blatt)

zu A1-Blatt - Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen ist daher rechtsverbindlich nachweisbar.

2.1.2 Eigentumsblatt (Eintragungen im B-Blatt)

zu B-Blatt - Der aktuelle Grundbuchsstand beinhaltet Eintragungen des Alleineigentums einverleibt für Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH

2.1.3 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

zu A2-Blatt - Für die Nutzwertfestsetzung keine wesentlichen Eintragungen

2.1.4 Dingliche Lasten und Pfandrechte (Eintragungen im C-Blatt)

zu C-Blatt - Für die Nutzwertfestsetzung keine wesentlichen Eintragungen



2.2 Nutzungsverhältnisse

Die zu bewertende Immobilie ist aufgrund ihrer Nutzung eine Wohnimmobilie

2.3 Lage des Grundstücks

Lageplan - Auszug aus der digitalen Katastralmappe

Orthofoto - Auszug aus dem Tiroler Informationssystem (Tiris)



2.4 Erschließung - Zufahrt

Die Liegenschaft liegt an einer befestigten Straße und ist mit schweren Fahrzeugen zu erreichen. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Verkehrserschließung. Bebauungsbestimmungen und Flächenwidmung

Widmung laut Auszug aus dem Tiroler Informationssystem (Tiris): Wohngebiet



DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 8 von 56

810 TZ 1169/2022



2.5 Aufschließung, Ver- und Entsorgung des Grundstücks

Wasser:	öffentliche Versorgung
Kanal:	öffentliche Entsorgung
Oberflächenwässer:	öffentliche Entsorgung
Müllentsorgung:	öffentliche Entsorgung

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemein

Wohnanlage

3.2 Technische Beschreibung: Bautechnik

Fundamente:	Plattenfundament
Untergeschoß:	voll unterkellert
Erd- und Obergeschoss:	Massivbauweise
Fassade:	WDV- System
Decken:	Stahlbeton
Stiegen:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Bitumendeckung
Fenster - Bauart:	Zweischeiben-IVG
Fenster:	Kunststoff
Türen:	Stahlzargen Wohnungseingangstüren- Holz-Pfostenstöcke
Innenwände:	Trockenbau
Bodenbeläge:	Standard
Aufzug:	4 Stk Personenanzahl

3.3 Tiefgarage

Stützwände:	Stahlbeton
Entwässerungsrinnen:	vorhanden
Fundamente:	Stahlbetonplatte
Decken:	Stahlbeton
Wände:	Stahlbeton
Boden:	Asphalt
Abgrenzungen:	Bodenmarkierungen

3.4 Technische Beschreibung: Haustechnik/ Elektrotechnik

Sanitäre Anlagen:	Standard
Heizung:	Zentralheizung
Art der Heizung:	Fernwärme
Warmwasserbereitung:	Solaranlage-Heizanlage
Wärmeverteilung:	Radiatoren
Lüftung:	Entlüftung innenliegender Nassräume

3.5 Beschreibung der Allgemeinteile

Gemäß § 2 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz sind Allgemeinteile wie folgt definiert:
Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.
Flächen die im gegenständlichen Gutachten nicht einem Wohnungseigentumsobjekt – bzw. Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet werden, sind als Allgemeinflächen definiert.



4 Nutzflächenaufstellung

Nutzflächenberechnung basiert auf folgende Unterlagen:

- Nutzflächenaufstellung nach Tiroler- Wohnbauförderung
- Genehmigte Einreichpläne vom 19.03.2009 mit Bescheid vom 30.06.2009 Zahl III-8/4-09B pos
- Fehlende Flächen wurden aus den digitalen Polierpläne ermittelt.

4.1 Nutzflächen

Haus B

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	4,77	
ar	EG	2,03	
ko/wo/es	EG	27,02	
gang	EG	4,34	
bad	EG	6,82	
zimmer 1	EG	12,88	57,86
Zuschläge			
Terrasse	EG	19,77	19,77
Zubehör			
Garten	EG	52,00	
Kellerabteil 1		3,44	55,44
Nutzfläche			57,86

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	2,69	
ar	EG	3,02	
küche	EG	8,93	
gang	EG	8,63	
bad	EG	7,39	
wohnen/essen	EG	30,79	
zimmer 1	EG	10,61	
zimmer 2	EG	11,90	
zimmer 3	EG	12,74	
wc	EG	2,60	99,30
Zuschläge			
Terrasse	EG	13,12	13,12
Zubehör			
Garten	EG	69,19	
Kellerabteil 2		3,44	72,63
Nutzfläche			99,30

KM2

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	4,77	
ar	1. OG	2,03	
ko/wo/es	1. OG	27,25	
gang	1. OG	4,34	
bad	1. OG	6,82	
zimmer 1	1. OG	12,88	58,09
Zuschläge			
Balkon	1. OG	15,60	15,60
Zubehör			
Kellerabteil 3		3,44	3,44
Nutzfläche			58,09

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	2,69	
gang	1. OG	8,63	
küche	1. OG	9,02	
wohnen/essen	1. OG	30,79	
zimmer 1	1. OG	10,61	
zimmer 2	1. OG	11,90	
zimmer 3	1. OG	12,74	
ar	1. OG	3,02	
bad	1. OG	7,39	
wc	1. OG	2,60	99,39
Zuschläge			
Balkon	1. OG	10,65	
Balkon	1. OG	3,62	14,27
Zubehör			
Kellerabteil 4		3,44	3,44
Nutzfläche			99,39

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	4,77	
ar	2. OG	2,03	
ko/wo/es	2. OG	27,25	
gang	2. OG	4,34	
bad	2. OG	6,82	
zimmer 1	2. OG	12,88	58,09
Zuschläge			
Balkon	2. OG	15,60	15,60
Zubehör			
Kellerabteil 5		3,44	3,44
Nutzfläche			58,09

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 11 von 56

10 TZ 1169/2022



Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	2,69	
gang	2. OG	8,63	
küche	2. OG	9,02	
wohnen/essen	2. OG	30,79	
zimmer 1	2. OG	10,61	
zimmer 2	2. OG	11,90	
zimmer 3	2. OG	12,74	
ar	2. OG	3,02	
bad	2. OG	7,39	
wc	2. OG	2,60	99,39
Zuschläge			
Balkon	2. OG	1,20	
Terrasse	2. OG	12,38	13,58
Zubehör			
Kellerabteil 6		3,55	3,55
Nutzfläche			99,39

Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	8,99	
gang	EG	5,20	
ar	EG	2,13	
wc	EG	1,68	
bad	EG	5,34	
wohnen/essen	EG	24,29	
küche	EG	10,98	
zimmer 2	EG	10,60	
zimmer 1	EG	11,65	80,86
Zuschläge			
Terrasse	EG	13,12	13,12
Zubehör			
Garten	EG	35,12	
Kellerabteil 7		5,25	40,37
Nutzfläche			80,86

Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	8,48	
ar	EG	1,03	
bad	EG	6,06	
zimmer 1	EG	10,15	
zimmer 2	EG	14,27	
ko/wo/es	EG	29,30	69,29
Zuschläge			
Terrasse	EG	18,29	18,29
Zubehör			
Garten	EG	88,28	
Kellerabteil 8		4,84	93,12
Nutzfläche			69,29



Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	8,50	
gang	EG	5,38	
bad	EG	4,76	
wc	EG	1,68	
wohnen/essen	EG	24,78	
küche	EG	11,62	
zimmer 1	EG	10,86	
zimmer 2	EG	9,99	
Abstellraum	EG	2,29	79,86
Zuschläge			
Terrasse	EG	13,12	13,12
Zubehör			
Garten	EG	35,12	
Kellerabteil 9		5,25	40,37
Nutzfläche			79,86

Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	8,99	
gang	1. OG	5,20	
ar	1. OG	2,13	
wc	1. OG	1,68	
bad	1. OG	5,34	
wohnen/essen	1. OG	24,29	
küche	1. OG	10,98	
zimmer 2	1. OG	10,60	
zimmer 1	1. OG	11,65	80,86
Zuschläge			
Balkon	1. OG	10,65	
Balkon	1. OG	3,72	14,37
Zubehör			
Kellerabteil 10		5,29	5,29
Nutzfläche			80,86

Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	8,48	
ar	1. OG	1,03	
bad	1. OG	6,06	
zimmer 1	1. OG	10,15	
zimmer 2	1. OG	14,27	
ko/wo/es	1. OG	29,54	69,53
Zuschläge			
Balkon	1. OG	12,60	12,60
Zubehör			
Kellerabteil 11		4,76	4,76
Nutzfläche			69,53



Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	8,50	
gang	1. OG	5,38	
bad	1. OG	4,76	
wc	1. OG	1,68	
ar	1. OG	2,29	
wohnen/essen	1. OG	24,78	
zimmer 1	1. OG	10,95	
zimmer 2	1. OG	10,08	
küche	1. OG	11,62	80,04
Zuschläge			
Balkon	1. OG	3,92	
Balkon	1. OG	10,65	14,57
Zubehör			
Kellerabteil 12		4,94	4,94
Nutzfläche			80,04

Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	11,21	
gang	2. OG	5,23	
wc	2. OG	1,76	
bad	2. OG	5,34	
ar	2. OG	4,87	
wohnen/essen	2. OG	24,29	
küche	2. OG	12,12	
zimmer 3	2. OG	10,62	
zimmer 2	2. OG	10,60	
zimmer 1	2. OG	11,65	97,69
Zuschläge			
Balkon	2. OG	1,50	
Terrasse	2. OG	29,20	30,70
Zubehör			
Kellerabteil 13		5,46	5,46
Nutzfläche			97,69



Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	8,50	
gang	2. OG	5,38	
wc	2. OG	1,68	
bad	2. OG	4,76	
ar	2. OG	2,29	
wohnen/essen	2. OG	30,31	
küche	2. OG	12,41	
zimmer 3	2. OG	10,96	
zimmer 2	2. OG	10,08	
zimmer 1	2. OG	11,19	97,56
Zuschläge			
Balkon	2. OG	1,50	
Terrasse	2. OG	29,91	31,41
Zubehör			
Kellerabteil 14		5,36	5,36
Nutzfläche			97,56

Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	8,99	
gang	EG	5,20	
ar	EG	2,13	
wc	EG	1,68	
bad	EG	5,34	
wohnen/essen	EG	24,29	
zimmer 1	EG	11,65	
zimmer 2	EG	10,60	
küche	EG	10,98	80,86
Zuschläge			
Terrasse	EG	13,12	13,12
Zubehör			
Garten	EG	35,12	
Kellerabteil 15		5,25	40,37
Nutzfläche			80,86

Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	8,48	
ar	EG	1,03	
bad	EG	6,06	
zimmer 1	EG	10,15	
zimmer 2	EG	14,27	
ko/wo/es	EG	29,30	69,29
Zuschläge			
Terrasse	EG	18,29	18,29
Zubehör			
Garten	EG	88,28	
Kellerabteil 16		4,84	93,12
Nutzfläche			69,29



Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	8,83	
bad	EG	5,18	
wc	EG	1,68	
ar	EG	2,29	
wohnen/essen	EG	32,55	
zimmer 1	EG	12,33	
zimmer 2	EG	10,53	
küche	EG	11,43	84,82
Zuschläge			
Terrasse	EG	15,26	15,26
Zubehör			
Garten	EG	43,37	
Kellerabteil 17		5,25	48,62
Nutzfläche			84,82

Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	8,99	
gang	1. OG	5,20	
ar	1. OG	2,13	
wc	1. OG	1,68	
bad	1. OG	5,34	
wohnen/essen	1. OG	24,29	
zimmer 1	1. OG	11,65	
zimmer 2	1. OG	10,60	
küche	1. OG	10,98	80,86
Zuschläge			
Balkon	1. OG	10,65	
Balkon	1. OG	3,62	14,27
Zubehör			
Kellerabteil 15		5,29	5,29
Nutzfläche			80,86

Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	8,48	
ar	1. OG	1,03	
bad	1. OG	6,06	
zimmer 1	1. OG	10,15	
zimmer 2	1. OG	14,27	
ko/wo/es	1. OG	29,54	69,53
Zuschläge			
Balkon	1. OG	12,60	12,60
Zubehör			
Kellerabteil 19		4,76	4,76
Nutzfläche			69,53



Top 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
vr	1. OG	8,83	
bad	1. OG	5,18	
wc	1. OG	1,68	
ar	1. OG	2,29	
wohnen/essen	1. OG	32,67	
zimmer 1	1. OG	12,43	
zimmer 2	1. OG	10,53	
küche	1. OG	11,43	85,04
Zuschläge			
Balkon	1. OG	43,58	43,58
Zubehör			
Kellerabteil 20		4,94	4,94
Nutzfläche			85,04

Top 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
vr	2. OG	11,33	
gang	2. OG	5,23	
wc	2. OG	1,76	
bad	2. OG	5,34	
ar	2. OG	4,87	
wohnen/essen	2. OG	24,29	
küche	2. OG	12,12	
zimmer 1	2. OG	10,62	
zimmer 2	2. OG	10,60	
zimmer 3	2. OG	11,65	97,81
Zuschläge			
Balkon	2. OG	1,50	
Terrasse	2. OG	29,20	30,70
Zubehör			
Kellerabteil 21		5,46	5,46
Nutzfläche			97,81

Top 22

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
ar	2. OG	2,60	
vr	2. OG	6,96	
bad	2. OG	5,14	
wc	2. OG	1,87	
zimmer 1	2. OG	10,48	
zimmer 2	2. OG	10,17	
zimmer 3	2. OG	11,72	
wohnen/essen	2. OG	25,05	
küche	2. OG	14,35	88,34
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	48,16	48,16
Zubehör			
Kellerabteil 22		5,36	5,36
Nutzfläche			88,34



Haus A

Top 23

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	5,92	
ar	EG	1,52	
zimmer 1	EG	11,57	
küche	EG	11,61	
gang	EG	9,02	
wohnen	EG	17,84	
zimmer 2	EG	11,19	
wc	EG	2,61	
bad	EG	7,50	78,78
Zuschläge			
Terrasse	EG	11,96	11,96
Zubehör			
Garten	EG	36,87	
Kellerabteil 23		3,28	40,15
Nutzfläche			78,78

Top 24

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	6,02	
ar	EG	1,60	
zimmer 1	EG	11,84	
küche	EG	10,97	
gang	EG	8,67	
wohnen	EG	16,88	
zimmer 2	EG	11,19	
wc	EG	2,48	
bad	EG	7,29	76,94
Zuschläge			
Terrasse	EG	12,36	12,36
Zubehör			
Garten	EG	34,61	
Kellerabteil 24		3,02	37,63
Nutzfläche			76,94

Top 25

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	2,60	
kochen/wohnen/essen	EG	26,38	
zimmer 1	EG	11,06	
ar	EG	2,40	
bad	EG	7,59	
gang	EG	1,98	52,01
Zuschläge			
Terrasse	EG	11,60	11,60
Zubehör			
Garten	EG	22,34	
Kellerabteil 25		2,47	24,81
Nutzfläche			52,01

KM2

Top 26

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	5,85	
ar	EG	1,50	
zimmer 1	EG	12,12	
küche	EG	10,20	
gang	EG	6,68	
wohnen/essen	EG	19,94	
zimmer 2	EG	13,52	
wc	EG	2,41	
bad	EG	7,50	79,72
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,00	10,00
Zubehör			
Garten	EG	34,18	
Kellerabteil 26		3,56	37,74
Nutzfläche			79,72

Top 27

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	5,84	
ar	EG	1,50	
zimmer 1	EG	12,12	
kochen	EG	10,21	
gang	EG	6,68	
wohnen/essen	EG	19,94	
zimmer 2	EG	13,21	
wc	EG	2,30	
bad	EG	7,32	79,12
Zuschläge			
Terrasse	EG	9,80	9,80
Zubehör			
Garten	EG	34,38	
Kellerabteil 27		3,63	38,01
Nutzfläche			79,12

Top 28

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	EG	2,73	
küche	EG	13,00	
wohnen/essen	EG	23,35	
gang	EG	2,34	
zimmer 2	EG	11,73	
bad	EG	6,49	
ar	EG	2,07	
zimmer 1	EG	10,26	71,97
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,20	10,20
Zubehör			
Garten	EG	22,13	
Kellerabteil 28		2,76	24,89
Nutzfläche			71,97

Km2

Top 29

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	5,29	
ar	1. OG	2,67	
gang	1. OG	5,40	
wc	1. OG	2,44	
bad	1. OG	6,66	
zimmer 1	1. OG	15,63	
zimmer 2	1. OG	10,88	
zimmer 3	1. OG	11,44	
kochen	1. OG	12,91	
wohnen/essen	1. OG	24,40	97,72
Zuschläge			
Balkon	1. OG	7,77	
Balkon	1. OG	11,69	
Balkon	1. OG	3,84	23,30
Zubehör			
Kellerabteil 29		12,47	12,47
Nutzfläche			97,72

Top 30

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	5,92	
ar	1. OG	1,52	
zimmer 1	1. OG	11,57	
küche	1. OG	11,61	
gang	1. OG	9,02	
wohnen	1. OG	17,84	
zimmer 2	1. OG	11,19	
wc	1. OG	2,61	
bad	1. OG	7,50	78,78
Zuschläge			
Balkon	1. OG	11,44	11,44
Zubehör			
Kellerabteil 30		3,28	3,28
Nutzfläche			78,78

Top 31

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	6,02	
ar	1. OG	1,60	
zimmer 1	1. OG	11,84	
küche	1. OG	10,97	
gang	1. OG	8,67	
wohnen	1. OG	16,88	
zimmer 2	1. OG	11,19	
wc	1. OG	2,48	
bad	1. OG	7,29	76,94
Zuschläge			
Balkon	1. OG	10,00	10,00
Zubehör			
Kellerabteil 31		3,04	3,04
Nutzfläche			76,94

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 20 von 56

10 TZ 1169/2022



Top 32

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
vr	1. OG	2,60	
kochen/wohnen/essen	1. OG	26,38	
zimmer 1	1. OG	11,06	
ar	1. OG	2,40	
bad	1. OG	7,59	
gang	1. OG	1,98	52,01
Zuschläge			
Balkon	1. OG	11,64	11,64
Zubehör			
Kellerabteil 32		2,47	2,47
Nutzfläche			52,01

Top 33

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
vr	1. OG	5,85	
ar	1. OG	1,50	
zimmer 1	1. OG	12,12	
küche	1. OG	10,20	
gang	1. OG	6,68	
wohnen/essen	1. OG	19,94	
zimmer 2	1. OG	13,52	
wc	1. OG	2,41	
bad	1. OG	7,50	79,72
Zuschläge			
Balkon	1. OG	10,00	10,00
Zubehör			
Kellerabteil 33		3,55	3,55
Nutzfläche			79,72

Top 34

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
vr	1. OG	5,84	
ar	1. OG	1,50	
zimmer 1	1. OG	12,12	
kochen	1. OG	10,21	
gang	1. OG	6,68	
wohnen/essen	1. OG	19,94	
zimmer 2	1. OG	13,21	
wc	1. OG	2,30	
bad	1. OG	7,32	79,12
Zuschläge			
Balkon	1. OG	10,96	10,96
Zubehör			
Kellerabteil 34		3,62	3,62
Nutzfläche			79,12



Top 35

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	2,73	
küche	1. OG	13,00	
wohnen/essen	1. OG	23,35	
gang	1. OG	2,34	
zimmer 2	1. OG	11,73	
bad	1. OG	6,49	
ar	1. OG	2,07	
zimmer 1	1. OG	10,26	71,97
Zuschläge			
Balkon	1. OG	4,96	4,96
Zubehör			
Kellerabteil 35		2,75	2,75
Nutzfläche			71,97

Top 36

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	5,29	
ar	2. OG	2,67	
gang	2. OG	5,40	
wc	2. OG	2,44	
bad	2. OG	6,66	
zimmer 1	2. OG	15,63	
zimmer 2	2. OG	10,88	
zimmer 3	2. OG	11,44	
kochen	2. OG	12,91	
wohnen/essen	2. OG	24,40	97,72
Zuschläge			
Balkon	2. OG	6,57	
Balkon	2. OG	11,69	
Balkon	2. OG	3,84	22,10
Zubehör			
Kellerabteil 36		7,44	7,44
Nutzfläche			97,72

Top 37

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	5,92	
ar	2. OG	1,52	
zimmer 1	2. OG	11,57	
küche	2. OG	11,61	
gang	2. OG	9,02	
wohnen	2. OG	17,84	
zimmer 2	2. OG	11,19	
wc	2. OG	2,61	
bad	2. OG	7,50	78,78
Zuschläge			
Balkon	2. OG	11,44	11,44
Zubehör			
Kellerabteil 37		3,28	3,28
Nutzfläche			78,78



Top 38

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	1. OG	6,02	
ar	1. OG	1,60	
zimmer 1	1. OG	11,84	
küche	1. OG	10,97	
gang	1. OG	8,67	
wohnen	1. OG	16,88	
zimmer 2	1. OG	11,19	
wc	1. OG	2,48	
bad	1. OG	7,29	76,94
Zuschläge			
Balkon	1. OG	11,20	11,20
Zubehör			
Kellerabteil 38		3,15	3,15
Nutzfläche			76,94

Top 39

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	2,60	
kochen/wohnen/essen	2. OG	26,38	
zimmer 1	2. OG	11,06	
ar	2. OG	2,40	
bad	2. OG	7,59	
gang	2. OG	1,98	52,01
Zuschläge			
Balkon	2. OG	11,64	11,64
Zubehör			
Kellerabteil 39		2,46	2,46
Nutzfläche			52,01

Top 40

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	5,85	
ar	2. OG	1,50	
zimmer 1	2. OG	12,12	
küche	2. OG	10,20	
gang	2. OG	6,68	
wohnen/essen	2. OG	19,94	
zimmer 2	2. OG	13,52	
wc	2. OG	2,41	
bad	2. OG	7,50	79,72
Zuschläge			
Balkon	2. OG	9,00	9,00
Zubehör			
Kellerabteil 40		3,56	3,56
Nutzfläche			79,72



Top 41

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	5,84	
ar	2. OG	1,50	
zimmer 1	2. OG	12,12	
kochen	2. OG	10,21	
gang	2. OG	6,68	
wohnen/essen	2. OG	19,94	
zimmer 2	2. OG	13,21	
wc	2. OG	2,30	
bad	2. OG	7,32	79,12
Zuschläge			
Balkon	2. OG	7,96	7,96
Zubehör			
Kellerabteil 41		3,26	3,26
Nutzfläche			79,12

Top 42

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	2. OG	2,73	
küche	2. OG	13,00	
wohnen/essen	2. OG	23,35	
gang	2. OG	2,34	
zimmer 2	2. OG	11,73	
bad	2. OG	6,49	
ar	2. OG	2,07	
zimmer 1	2. OG	10,26	71,97
Zuschläge			
Balkon	2. OG	9,40	9,40
Zubehör			
Kellerabteil 42		2,75	2,75
Nutzfläche			71,97

Top 43

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	5,29	
ar	3. OG	2,67	
gang	3. OG	5,40	
wc	3. OG	2,44	
bad	3. OG	6,66	
zimmer 1	3. OG	15,63	
zimmer 2	3. OG	10,88	
zimmer 3	3. OG	11,44	
kochen	3. OG	12,91	
wohnen/essen	3. OG	24,40	97,72
Zuschläge			
Balkon	3. OG	6,57	
Balkon	3. OG	11,69	
Balkon	3. OG	3,84	22,10
Zubehör			
Kellerabteil 43		6,86	6,86
Nutzfläche			97,72



Top 44

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	5,92	
ar	3. OG	1,52	
zimmer 1	3. OG	11,57	
küche	3. OG	11,58	
gang	3. OG	9,02	
wohnen	3. OG	17,84	
zimmer 2	3. OG	11,19	
wc	3. OG	2,61	
bad	3. OG	7,50	78,75
Zuschläge			
Balkon	3. OG	10,16	10,16
Zubehör			
Kellerabteil 44		3,28	3,28
Nutzfläche			78,75

Top 45

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	6,02	
ar	3. OG	1,60	
zimmer 1	3. OG	11,84	
küche	3. OG	10,94	
gang	3. OG	8,67	
wohnen	3. OG	16,88	
zimmer 2	3. OG	11,19	
wc	3. OG	2,48	
bad	3. OG	7,29	76,91
Zuschläge			
Balkon	3. OG	10,00	10,00
Zubehör			
Kellerabteil 45		3,13	3,13
Nutzfläche			76,91

Top 46

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	2,60	
kochen/wohnen/essen	3. OG	26,32	
zimmer 1	3. OG	11,06	
ar	3. OG	1,79	
bad	3. OG	7,64	
gang	3. OG	2,58	51,99
Zuschläge			
Balkon	3. OG	7,24	7,24
Zubehör			
Kellerabteil 46		2,74	2,74
Nutzfläche			51,99



Top 47

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	5,85	
ar	3. OG	1,50	
zimmer 1	3. OG	12,12	
küche	3. OG	10,17	
gang	3. OG	6,68	
wohnen/essen	3. OG	19,94	
zimmer 2	3. OG	13,52	
wc	3. OG	2,41	
bad	3. OG	7,50	79,69
Zuschläge			
Balkon	3. OG	10,00	10,00
Zubehör			
Kellerabteil 47		3,72	3,72
Nutzfläche			79,69

Top 48

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	5,84	
ar	3. OG	1,50	
zimmer 1	3. OG	12,12	
kochen	3. OG	10,17	
gang	3. OG	6,68	
wohnen/essen	3. OG	19,94	
zimmer 2	3. OG	13,21	
wc	3. OG	2,30	
bad	3. OG	7,32	79,08
Zuschläge			
Balkon	3. OG	10,96	10,96
Zubehör			
Kellerabteil 48		3,28	3,28
Nutzfläche			79,08

Top 49

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
vr	3. OG	2,73	
küche	3. OG	13,00	
wohnen/essen	3. OG	23,35	
gang	3. OG	2,34	
zimmer 2	3. OG	11,73	
bad	3. OG	6,49	
ar	3. OG	2,07	
zimmer 1	3. OG	10,26	71,97
Zuschläge			
Balkon	3. OG	10,24	10,24
Zubehör			
Kellerabteil 49		2,75	2,75
Nutzfläche			71,97



KFZ-Abstellplätze

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	m²
TG 13	Tiefgaragenplatz	12,60
TG 14	Tiefgaragenplatz	12,70
TG 15	Tiefgaragenplatz	12,70
TG 16	Tiefgaragenplatz	12,45
TG 17	Tiefgaragenplatz	12,45
TG 18	Tiefgaragenplatz	11,70
TG 19	Tiefgaragenplatz	12,30
TG 20	Tiefgaragenplatz	11,75
TG 21	Tiefgaragenplatz	12,75
TG 22	Tiefgaragenplatz	14,40
TG 23	Tiefgaragenplatz	12,45
TG 24	Tiefgaragenplatz	12,45
TG 25	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 26	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 27	Tiefgaragenplatz	12,15
TG 28	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 29	Tiefgaragenplatz	11,90
TG 30	Tiefgaragenplatz	11,90
TG 34	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 35	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 36	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 37	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 38	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 39	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 40	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 41	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 42	Tiefgaragenplatz	11,90
TG 48	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 49	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 50	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 51	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 52	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 53	Tiefgaragenplatz	12,00
TG 54	Tiefgaragenplatz	12,60
TG 55	Tiefgaragenplatz	11,75
TG 56	Tiefgaragenplatz	12,10
TG 57	Tiefgaragenplatz	12,50
TG 58	Tiefgaragenplatz	12,50
TG 60	Tiefgaragenplatz	14,80
TG 61	Tiefgaragenplatz	19,50
TG 62	Tiefgaragenplatz	12,70
TG 63	Tiefgaragenplatz	19,50
TG 64	Tiefgaragenplatz	12,70
TG 65	Tiefgaragenplatz	14,70
TG 68	Tiefgaragenplatz	15,20
TG 70	Tiefgaragenplatz	12,80
TG 72	Tiefgaragenplatz	12,90
TG 73	Tiefgaragenplatz	14,90
TG 74	Tiefgaragenplatz	17,90
Summe		640,60



nicht bewertete WE-Objekte

Bezeichnung	Kategorie	m²
Allgemein TG 01	Tiefgaragenplatz	21,30
Allgemein TG 02	Tiefgaragenplatz	12,70
Allgemein TG 03	Tiefgaragenplatz	12,70
Allgemein TG 04	Tiefgaragenplatz	12,70
Allgemein TG 05	Tiefgaragenplatz	12,70
Allgemein TG 06	Tiefgaragenplatz	12,00
Allgemein TG 07	Tiefgaragenplatz	12,00
Allgemein TG 08	Tiefgaragenplatz	13,30
Allgemein TG 09	Tiefgaragenplatz	13,30
Allgemein TG 10	Tiefgaragenplatz	14,30
Allgemein TG 11	Tiefgaragenplatz	14,30
Allgemein TG 12	Tiefgaragenplatz	14,40
Allgemein TG 31	Tiefgaragenplatz	12,00
Allgemein TG 32	Tiefgaragenplatz	11,70
Allgemein TG 33	Tiefgaragenplatz	11,70
Allgemein TG 43	Tiefgaragenplatz	18,17
Allgemein TG 44	Tiefgaragenplatz	12,30
Allgemein TG 45	Tiefgaragenplatz	13,00
Allgemein TG 46	Tiefgaragenplatz	12,90
Allgemein TG 47	Tiefgaragenplatz	12,90
Allgemein TG 59	Tiefgaragenplatz	21,30
Allgemein TG 66	Tiefgaragenplatz	17,70
Allgemein TG 67	Tiefgaragenplatz	14,80
Allgemein TG 69	Tiefgaragenplatz	19,50
Allgemein TG 71	Tiefgaragenplatz	19,40
Allgemein TG 75	Tiefgaragenplatz	14,90
Allgemein AP 76	Stellplatz im Freien	12,50
Allgemein AP 77	Stellplatz im Freien	12,50
Allgemein AP 78	Stellplatz im Freien	12,50
Summe		415,47

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 28 von 56

310 TZ 1169/2022



5 Beschreibung Nutzwerte pro Quadratmeter

Haus B	Lage	Regelwerte	Zuschlag letzte Geschößlage	Zuschlag Randlage ObergeschöÙe	Summe AZ	NW/m²	Regelnutzwert
Top 1	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 2	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 3	1. OG	1,000		5,00%	5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 4	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 5	2. OG	1,000	5,00%	5,00%	10,00%	1,100	
Balkon		20,00%				0,220	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 6	2. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Terrasse		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 7	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 8	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 9	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 10	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 11	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 29 von 56

0 TZ 1169/2022

KM2

Top 12	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 13	2. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Terrasse		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 14	2. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Terrasse		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 15	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 16	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 17	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100				0,100	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 18	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 19	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 20	1. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 21	2. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Terrasse		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	
Top 22	2. OG	1,000	5,00%	5,00%	10,00%	1,100	
Balkon		20,00%				0,220	
Kellerabteil		0,200			0,00%	0,200	



Haus A	Lage	Regelwerte	Zuschlag letzte Geschosslage	Zuschlag Randlage Obergeschosse	Summe AZ	NW/m²	Regelnutzwert
Top 23	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100			0,00%	0,100	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 24	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100			0,00%	0,100	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 25	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100			0,00%	0,100	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 26	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100			0,00%	0,100	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 27	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100			0,00%	0,100	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 28	EG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Terrasse		20,00%				0,200	
Gartenfläche		0,100			0,00%	0,100	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 29	1. OG	1,000		5,00%	5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 30	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 31	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 32	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 33	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		20,00%				0,200	
Top 34	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 31 von 56

TZ 1169/2022



KM2

Top 35	1. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 36	2. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 37	2. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 38	2. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 39	2. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 40	2. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 41	2. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 42	2. OG	1,000			0,00%	1,000	RNW
Balkon		20,00%				0,200	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 43	3. OG	1,000	5,00%	5,00%	10,00%	1,100	
Balkon		20,00%				0,220	
Balkon		20,00%				0,220	
Balkon		20,00%				0,220	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 44	3. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 45	3. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 46	3. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 47	3. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 48	3. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	
Top 49	3. OG	1,000	5,00%		5,00%	1,050	
Balkon		20,00%				0,210	
Kellerabteil		0,200				0,200	

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 32 von 56

310 TZ 1169/2022



5.1 Tiefgaragen

Bei der Bestimmung der Nutzwerte für KFZ-Abstellplätze wird auf §8 (3) WEG Rücksicht genommen.

Auszug Wohnungseigentumsgesetz §8 (3)

(3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Die Nutzwerte für die Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage werden wie folgt bestimmt:

- KFZ-Abstellplätze bis 16,00m² werden mit 0,600 NW/m²
- KFZ-Abstellplätze über 16,00m² werden mit 0,550 NW/m²

KFZ-Abstellplätze		Fläche		
Top TG 13	UG	12,60 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 14	UG	12,70 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 15	UG	12,70 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 16	UG	12,45 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 17	UG	12,45 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 18	UG	11,70 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 19	UG	12,30 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 20	UG	11,75 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 21	UG	12,75 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 22	UG	14,40 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 23	UG	12,45 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 24	UG	12,45 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 25	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 26	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 27	UG	12,15 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 28	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 29	UG	11,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 30	UG	11,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 34	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 35	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 36	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 37	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 38	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 39	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 40	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 41	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 42	UG	11,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 48	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 49	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 50	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 51	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 52	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 53	UG	12,00 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 54	UG	12,60 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 55	UG	11,75 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 56	UG	12,10 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 57	UG	12,50 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 58	UG	12,50 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 60	UG	14,80 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 61	UG	19,50 m ²	0,550	über 16,00 m ²
Top TG 62	UG	12,70 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 63	UG	19,50 m ²	0,550	über 16,00 m ²
Top TG 64	UG	12,70 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 65	UG	14,70 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 68	UG	15,20 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 70	UG	12,80 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 72	UG	12,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 73	UG	14,90 m ²	0,600	bis 16,00 m ²
Top TG 74	UG	17,90 m ²	0,550	über 16,00 m ²



6 Nutzwertberechnung

Aufgrund der angeführten Nutzflächenberechnung der berechneten der Nutzwerte/m² werden die Nutzwerte und Mindestanteile wie folgt bestimmt.

Haus B

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	4,77	1,000	4,77	
ar	EG	2,03	1,000	2,03	
ko/wo/es	EG	27,02	1,000	27,02	
gang	EG	4,34	1,000	4,34	
bad	EG	6,82	1,000	6,82	
zimmer 1	EG	12,88	1,000	12,88	
Zuschläge					
Terrasse	EG	19,77	0,200	4,00	62
Zubehör					
Garten	EG	52,00	0,100	5	
Kellerabteil 1		3,44	0,200	1	6

Mindestanteil: 68 von 4.573 (136 von 9.146)

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	2,69	1,000	2,69	
ar	EG	3,02	1,000	3,02	
küche	EG	8,93	1,000	8,93	
gang	EG	8,63	1,000	8,63	
bad	EG	7,39	1,000	7,39	
wohnen/essen	EG	30,79	1,000	30,79	
zimmer 1	EG	10,61	1,000	10,61	
zimmer 2	EG	11,90	1,000	11,90	
zimmer 3	EG	12,74	1,000	12,74	
wc	EG	2,60	1,000	2,60	
Zuschläge					
Terrasse	EG	13,12	0,200	3,00	102
Zubehör					
Garten	EG	69,19	0,100	7	
Kellerabteil 2		3,44	0,200	1	8

Mindestanteil: 110 von 4.573 (220 von 9.146)



Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	4,77	1,050	5,01	
ar	1. OG	2,03	1,050	2,13	
ko/wo/es	1. OG	27,25	1,050	28,61	
gang	1. OG	4,34	1,050	4,56	
bad	1. OG	6,82	1,050	7,16	
zimmer 1	1. OG	12,88	1,050	13,52	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	15,60	0,210	3,00	64
Zubehör					
Kellerabteil 3		3,44	0,200	1	1

Mindestanteil: 65 von 4.573 (130 von 9.146)

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	2,69	1,000	2,69	
gang	1. OG	8,63	1,000	8,63	
küche	1. OG	9,02	1,000	9,02	
wohnen/essen	1. OG	30,79	1,000	30,79	
zimmer 1	1. OG	10,61	1,000	10,61	
zimmer 2	1. OG	11,90	1,000	11,90	
zimmer 3	1. OG	12,74	1,000	12,74	
ar	1. OG	3,02	1,000	3,02	
bad	1. OG	7,39	1,000	7,39	
wc	1. OG	2,60	1,000	2,60	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	10,65	0,200	2,00	
Balkon	1. OG	3,62	0,200	1,00	102
Zubehör					
Kellerabteil 4		3,44	0,200	1	1

Mindestanteil: 103 von 4.573 (206 von 9.146)

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	4,77	1,100	5,25	
ar	2. OG	2,03	1,100	2,23	
ko/wo/es	2. OG	27,25	1,100	29,98	
gang	2. OG	4,34	1,100	4,77	
bad	2. OG	6,82	1,100	7,50	
zimmer 1	2. OG	12,88	1,100	14,17	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	15,60	0,220	3,00	67
Zubehör					
Kellerabteil 5		3,44	0,200	1	1

Mindestanteil: 68 von 4.573 (136 von 9.146)



Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	2,69	1,050	2,82	
gang	2. OG	8,63	1,050	9,06	
küche	2. OG	9,02	1,050	9,47	
wohnen/essen	2. OG	30,79	1,050	32,33	
zimmer 1	2. OG	10,61	1,050	11,14	
zimmer 2	2. OG	11,90	1,050	12,50	
zimmer 3	2. OG	12,74	1,050	13,38	
ar	2. OG	3,02	1,050	3,17	
bad	2. OG	7,39	1,050	7,76	
wc	2. OG	2,60	1,050	2,73	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	1,20	0,210	1,00	
Terrasse	2. OG	12,38	0,210	3,00	108
Zubehör					
Kellerabteil 6		3,55	0,200	1	1

Mindestanteil: 109 von 4.573 (218 von 9.146)

Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	8,99	1,000	8,99	
gang	EG	5,20	1,000	5,20	
ar	EG	2,13	1,000	2,13	
wc	EG	1,68	1,000	1,68	
bad	EG	5,34	1,000	5,34	
wohnen/essen	EG	24,29	1,000	24,29	
küche	EG	10,98	1,000	10,98	
zimmer 2	EG	10,60	1,000	10,60	
zimmer 1	EG	11,65	1,000	11,65	
Zuschläge					
Terrasse	EG	13,12	0,200	3,00	84
Zubehör					
Garten	EG	35,12	0,100	4	
Kellerabteil 7		5,25	0,200	1	5

Mindestanteil: 89 von 4.573 (178 von 9.146)

Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	8,48	1,000	8,48	
ar	EG	1,03	1,000	1,03	
bad	EG	6,06	1,000	6,06	
zimmer 1	EG	10,15	1,000	10,15	
zimmer 2	EG	14,27	1,000	14,27	
ko/wo/es	EG	29,30	1,000	29,30	
Zuschläge					
Terrasse	EG	18,29	0,200	4,00	73
Zubehör					
Garten	EG	88,28	0,100	9	
Kellerabteil 8		4,84	0,200	1	10

Mindestanteil: 83 von 4.573 (166 von 9.146)

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 36 von 56

10 TZ 1169/2022

Km2

Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	8,50	1,000	8,50	
gang	EG	5,38	1,000	5,38	
bad	EG	4,76	1,000	4,76	
wc	EG	1,68	1,000	1,68	
wohnen/essen	EG	24,78	1,000	24,78	
küche	EG	11,62	1,000	11,62	
zimmer 1	EG	10,86	1,000	10,86	
zimmer 2	EG	9,99	1,000	9,99	
Abstellraum	EG	2,29	1,000	2,29	
Zuschläge					
Terrasse	EG	13,12	0,200	3,00	83
Zubehör					
Garten	EG	35,12	0,100	4	
Kellerabteil 9		5,25	0,200	1	5

Mindestanteil: 88 von 4.573 (176 von 9.146)

Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	8,99	1,000	8,99	
gang	1. OG	5,20	1,000	5,20	
ar	1. OG	2,13	1,000	2,13	
wc	1. OG	1,68	1,000	1,68	
bad	1. OG	5,34	1,000	5,34	
wohnen/essen	1. OG	24,29	1,000	24,29	
küche	1. OG	10,98	1,000	10,98	
zimmer 2	1. OG	10,60	1,000	10,60	
zimmer 1	1. OG	11,65	1,000	11,65	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	10,65	0,200	2,00	
Balkon	1. OG	3,72	0,200	1,00	84
Zubehör					
Kellerabteil 10		5,29	0,200	1	1

Mindestanteil: 85 von 4.573 (170 von 9.146)

Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	8,48	1,000	8,48	
ar	1. OG	1,03	1,000	1,03	
bad	1. OG	6,06	1,000	6,06	
zimmer 1	1. OG	10,15	1,000	10,15	
zimmer 2	1. OG	14,27	1,000	14,27	
ko/wo/es	1. OG	29,54	1,000	29,54	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	12,60	0,200	3,00	73
Zubehör					
Kellerabteil 11		4,76	0,200	1	1

Mindestanteil: 74 von 4.573 (148 von 9.146)

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 37 von 56

TZ 1169/2022



Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	8,50	1,000	8,50	
gang	1. OG	5,38	1,000	5,38	
bad	1. OG	4,76	1,000	4,76	
wc	1. OG	1,68	1,000	1,68	
ar	1. OG	2,29	1,000	2,29	
wohnen/essen	1. OG	24,78	1,000	24,78	
zimmer 1	1. OG	10,95	1,000	10,95	
zimmer 2	1. OG	10,08	1,000	10,08	
küche	1. OG	11,62	1,000	11,62	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	3,92	0,200	1,00	
Balkon	1. OG	10,65	0,200	2,00	83
Zubehör					
Kellerabteil 12		4,94	0,200	1	1

Mindestanteil: 84 von 4.573 (168 von 9.146)

Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	11,21	1,050	11,77	
gang	2. OG	5,23	1,050	5,49	
wc	2. OG	1,76	1,050	1,85	
bad	2. OG	5,34	1,050	5,61	
ar	2. OG	4,87	1,050	5,11	
wohnen/essen	2. OG	24,29	1,050	25,50	
küche	2. OG	12,12	1,050	12,73	
zimmer 3	2. OG	10,62	1,050	11,15	
zimmer 2	2. OG	10,60	1,050	11,13	
zimmer 1	2. OG	11,65	1,050	12,23	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	1,50	0,210	1,00	
Terrasse	2. OG	29,20	0,210	6,00	110
Zubehör					
Kellerabteil 13		5,46	0,200	1	1

Mindestanteil: 111 von 4.573 (222 von 9.146)



Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	8,50	1,050	8,93	
gang	2. OG	5,38	1,050	5,65	
wc	2. OG	1,68	1,050	1,76	
bad	2. OG	4,76	1,050	5,00	
ar	2. OG	2,29	1,050	2,40	
wohnen/essen	2. OG	30,31	1,050	31,83	
küche	2. OG	12,41	1,050	13,03	
zimmer 3	2. OG	10,96	1,050	11,51	
zimmer 2	2. OG	10,08	1,050	10,58	
zimmer 1	2. OG	11,19	1,050	11,75	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	1,50	0,210	1,00	
Terrasse	2. OG	29,91	0,210	6,00	109
Zubehör					
Kellerabteil 14		5,36	0,200	1	1

Mindestanteil: 110 von 4.573 (220 von 9.146)

Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	8,99	1,000	8,99	
gang	EG	5,20	1,000	5,20	
ar	EG	2,13	1,000	2,13	
wc	EG	1,68	1,000	1,68	
bad	EG	5,34	1,000	5,34	
wohnen/essen	EG	24,29	1,000	24,29	
zimmer 1	EG	11,65	1,000	11,65	
zimmer 2	EG	10,60	1,000	10,60	
küche	EG	10,98	1,000	10,98	
Zuschläge					
Terrasse	EG	13,12	0,200	3,00	84
Zubehör					
Garten	EG	35,12	0,100	4	
Kellerabteil 15		5,25	0,200	1	5

Mindestanteil: 89 von 4.573 (178 von 9.146)

Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	8,48	1,000	8,48	
ar	EG	1,03	1,000	1,03	
bad	EG	6,06	1,000	6,06	
zimmer 1	EG	10,15	1,000	10,15	
zimmer 2	EG	14,27	1,000	14,27	
ko/wo/es	EG	29,30	1,000	29,30	
Zuschläge					
Terrasse	EG	18,29	0,200	4,00	73
Zubehör					
Garten	EG	88,28	0,100	9	
Kellerabteil 16		4,84	0,200	1	10

Mindestanteil: 83 von 4.573 (166 von 9.146)

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 39 von 56

Z 1169/2022



Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	8,83	1,000	8,83	
bad	EG	5,18	1,000	5,18	
wc	EG	1,68	1,000	1,68	
ar	EG	2,29	1,000	2,29	
wohnen/essen	EG	32,55	1,000	32,55	
zimmer 1	EG	12,33	1,000	12,33	
zimmer 2	EG	10,53	1,000	10,53	
küche	EG	11,43	1,000	11,43	
Zuschläge					
Terrasse	EG	15,26	0,200	3,00	88
Zubehör					
Garten	EG	43,37	0,100	4	
Kellerabteil 17		5,25	0,200	1	5

Mindestanteil: 93 von 4.573 (186 von 9.146)

Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	8,99	1,000	8,99	
gang	1. OG	5,20	1,000	5,20	
ar	1. OG	2,13	1,000	2,13	
wc	1. OG	1,68	1,000	1,68	
bad	1. OG	5,34	1,000	5,34	
wohnen/essen	1. OG	24,29	1,000	24,29	
zimmer 1	1. OG	11,65	1,000	11,65	
zimmer 2	1. OG	10,60	1,000	10,60	
küche	1. OG	10,98	1,000	10,98	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	10,65	0,200	2,00	
Balkon	1. OG	3,62	0,200	1,00	84
Zubehör					
Kellerabteil 15		5,29	0,200	1	1

Mindestanteil: 85 von 4.573 (170 von 9.146)

Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	8,48	1,000	8,48	
ar	1. OG	1,03	1,000	1,03	
bad	1. OG	6,06	1,000	6,06	
zimmer 1	1. OG	10,15	1,000	10,15	
zimmer 2	1. OG	14,27	1,000	14,27	
ko/wo/es	1. OG	29,54	1,000	29,54	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	12,60	0,200	3,00	73
Zubehör					
Kellerabteil 19		4,76	0,200	1	1

Mindestanteil: 74 von 4.573 (148 von 9.146)



Top 20

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	8,83	1,050	9,27	
bad	1. OG	5,18	1,050	5,44	
wc	1. OG	1,68	1,050	1,76	
ar	1. OG	2,29	1,050	2,40	
wohnen/essen	1. OG	32,67	1,050	34,30	
zimmer 1	1. OG	12,43	1,050	13,05	
zimmer 2	1. OG	10,53	1,050	11,06	
küche	1. OG	11,43	1,050	12,00	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	43,58	0,210	9,00	98
Zubehör					
Kellerabteil 20		4,94	0,200	1	1

Mindestanteil: 99 von 4.573 (198 von 9.146)

Top 21

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	11,33	1,050	11,90	
gang	2. OG	5,23	1,050	5,49	
wc	2. OG	1,76	1,050	1,85	
bad	2. OG	5,34	1,050	5,61	
ar	2. OG	4,87	1,050	5,11	
wohnen/essen	2. OG	24,29	1,050	25,50	
küche	2. OG	12,12	1,050	12,73	
zimmer 1	2. OG	10,62	1,050	11,15	
zimmer 2	2. OG	10,60	1,050	11,13	
zimmer 3	2. OG	11,65	1,050	12,23	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	1,50	0,210	1,00	
Terrasse	2. OG	29,20	0,210	6,00	110
Zubehör					
Kellerabteil 21		5,46	0,200	1	1

Mindestanteil: 111 von 4.573 (222 von 9.146)

Top 22

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
ar	2. OG	2,60	1,100	2,86	
vr	2. OG	6,96	1,100	7,66	
bad	2. OG	5,14	1,100	5,65	
wc	2. OG	1,87	1,100	2,06	
zimmer 1	2. OG	10,48	1,100	11,53	
zimmer 2	2. OG	10,17	1,100	11,19	
zimmer 3	2. OG	11,72	1,100	12,89	
wohnen/essen	2. OG	25,05	1,100	27,56	
küche	2. OG	14,35	1,100	15,79	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	48,16	0,220	11,00	108
Zubehör					
Kellerabteil 22		5,36	0,200	1	1

Mindestanteil: 109 von 4.573 (218 von 9.146)

Di(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 41 von 56

10 TZ 1169/2022



Haus A

Top 23

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	5,92	1,000	5,92	
ar	EG	1,52	1,000	1,52	
zimmer 1	EG	11,57	1,000	11,57	
küche	EG	11,61	1,000	11,61	
gang	EG	9,02	1,000	9,02	
wohnen	EG	17,84	1,000	17,84	
zimmer 2	EG	11,19	1,000	11,19	
wc	EG	2,61	1,000	2,61	
bad	EG	7,50	1,000	7,50	
Zuschläge					
Terrasse	EG	11,96	0,200	2,00	81
Zubehör					
Garten	EG	36,87	0,100	4	
Kellerabteil 23		3,28	0,200	1	5

Mindestanteil: 86 von 4.573 (172 von 9.146)

Top 24

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	6,02	1,000	6,02	
ar	EG	1,60	1,000	1,60	
zimmer 1	EG	11,84	1,000	11,84	
küche	EG	10,97	1,000	10,97	
gang	EG	8,67	1,000	8,67	
wohnen	EG	16,88	1,000	16,88	
zimmer 2	EG	11,19	1,000	11,19	
wc	EG	2,48	1,000	2,48	
bad	EG	7,29	1,000	7,29	
Zuschläge					
Terrasse	EG	12,36	0,200	2,00	79
Zubehör					
Garten	EG	34,61	0,100	3	
Kellerabteil 24		3,02	0,200	1	4

Mindestanteil: 83 von 4.573 (166 von 9.146)



Top 25

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	2,60	1,000	2,60	
kochen/wohnen/essen	EG	26,38	1,000	26,38	
zimmer 1	EG	11,06	1,000	11,06	
ar	EG	2,40	1,000	2,40	
bad	EG	7,59	1,000	7,59	
gang	EG	1,98	1,000	1,98	
Zuschläge					
Terrasse	EG	11,60	0,200	2,00	54
Zubehör					
Garten	EG	22,34	0,100	2	
Kellerabteil 25		2,47	0,200	1	3

Mindestanteil: 57 von 4.573 (114 von 9.146)

Top 26

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	5,85	1,000	5,85	
ar	EG	1,50	1,000	1,50	
zimmer 1	EG	12,12	1,000	12,12	
küche	EG	10,20	1,000	10,20	
gang	EG	6,68	1,000	6,68	
wohnen/essen	EG	19,94	1,000	19,94	
zimmer 2	EG	13,52	1,000	13,52	
wc	EG	2,41	1,000	2,41	
bad	EG	7,50	1,000	7,50	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,00	0,200	2,00	82
Zubehör					
Garten	EG	34,18	0,100	3	
Kellerabteil 26		3,56	0,200	1	4

Mindestanteil: 86 von 4.573 (172 von 9.146)

Top 27

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	5,84	1,000	5,84	
ar	EG	1,50	1,000	1,50	
zimmer 1	EG	12,12	1,000	12,12	
kochen	EG	10,21	1,000	10,21	
gang	EG	6,68	1,000	6,68	
wohnen/essen	EG	19,94	1,000	19,94	
zimmer 2	EG	13,21	1,000	13,21	
wc	EG	2,30	1,000	2,30	
bad	EG	7,32	1,000	7,32	
Zuschläge					
Terrasse	EG	9,80	0,200	2,00	81
Zubehör					
Garten	EG	34,38	0,100	3	
Kellerabteil 27		3,63	0,200	1	4

Mindestanteil: 85 von 4.573 (170 von 9.146)

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 43 von 56

TZ 1169/2022



Top 28

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	EG	2,73	1,000	2,73	
küche	EG	13,00	1,000	13,00	
wohnen/essen	EG	23,35	1,000	23,35	
gang	EG	2,34	1,000	2,34	
zimmer 2	EG	11,73	1,000	11,73	
bad	EG	6,49	1,000	6,49	
ar	EG	2,07	1,000	2,07	
zimmer 1	EG	10,26	1,000	10,26	
Zuschläge					
Terrasse	EG	10,20	0,200	2,00	74
Zubehör					
Garten	EG	22,13	0,100	2	
Kellerabteil 28		2,76	0,200	1	3

Mindestanteil: 77 von 4.573 (154 von 9.146)

Top 29

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	5,29	1,050	5,55	
ar	1. OG	2,67	1,050	2,80	
gang	1. OG	5,40	1,050	5,67	
wc	1. OG	2,44	1,050	2,56	
bad	1. OG	6,66	1,050	6,99	
zimmer 1	1. OG	15,63	1,050	16,41	
zimmer 2	1. OG	10,88	1,050	11,42	
zimmer 3	1. OG	11,44	1,050	12,01	
kochen	1. OG	12,91	1,050	13,56	
wohnen/essen	1. OG	24,40	1,050	25,62	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	7,77	0,210	2,00	
Balkon	1. OG	11,69	0,210	2,00	
Balkon	1. OG	3,84	0,210	1,00	108
Zubehör					
Kellerabteil 29		12,47	0,200	2	2

Mindestanteil: 110 von 4.573 (220 von 9.146)



Top 30

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	5,92	1,000	5,92	
ar	1. OG	1,52	1,000	1,52	
zimmer 1	1. OG	11,57	1,000	11,57	
küche	1. OG	11,61	1,000	11,61	
gang	1. OG	9,02	1,000	9,02	
wohnen	1. OG	17,84	1,000	17,84	
zimmer 2	1. OG	11,19	1,000	11,19	
wc	1. OG	2,61	1,000	2,61	
bad	1. OG	7,50	1,000	7,50	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	11,44	0,200	2,00	81
Zubehör					
Kellerabteil 30		3,28	0,200	1	1

Mindestanteil: 82 von 4.573 (164 von 9.146)

Top 31

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	6,02	1,000	6,02	
ar	1. OG	1,60	1,000	1,60	
zimmer 1	1. OG	11,84	1,000	11,84	
küche	1. OG	10,97	1,000	10,97	
gang	1. OG	8,67	1,000	8,67	
wohnen	1. OG	16,88	1,000	16,88	
zimmer 2	1. OG	11,19	1,000	11,19	
wc	1. OG	2,48	1,000	2,48	
bad	1. OG	7,29	1,000	7,29	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	10,00	0,200	2,00	79
Zubehör					
Kellerabteil 31		3,04	0,200	1	1

Mindestanteil: 80 von 4.573 (160 von 9.146)

Top 32

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	2,60	1,000	2,60	
kochen/wohnen/essen	1. OG	26,38	1,000	26,38	
zimmer 1	1. OG	11,06	1,000	11,06	
ar	1. OG	2,40	1,000	2,40	
bad	1. OG	7,59	1,000	7,59	
gang	1. OG	1,98	1,000	1,98	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	11,64	0,200	2,00	54
Zubehör					
Kellerabteil 32		2,47	0,200	1	1

Mindestanteil: 55 von 4.573 (110 von 9.146)

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 45 von 56

TZ 1169/2022



Top 33

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	5,85	1,000	5,85	
ar	1. OG	1,50	1,000	1,50	
zimmer 1	1. OG	12,12	1,000	12,12	
küche	1. OG	10,20	1,000	10,20	
gang	1. OG	6,68	1,000	6,68	
wohnen/essen	1. OG	19,94	1,000	19,94	
zimmer 2	1. OG	13,52	1,000	13,52	
wc	1. OG	2,41	1,000	2,41	
bad	1. OG	7,50	1,000	7,50	

Zuschläge

Balkon	1. OG	10,00	0,200	2,00	82
--------	-------	-------	-------	------	----

Zubehör

Kellerabteil 33		3,55	0,200	1	1
-----------------	--	------	-------	---	---

Mindestanteil: 83 von 4.573 (166 von 9.146)

Top 34

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	5,84	1,000	5,84	
ar	1. OG	1,50	1,000	1,50	
zimmer 1	1. OG	12,12	1,000	12,12	
kochen	1. OG	10,21	1,000	10,21	
gang	1. OG	6,68	1,000	6,68	
wohnen/essen	1. OG	19,94	1,000	19,94	
zimmer 2	1. OG	13,21	1,000	13,21	
wc	1. OG	2,30	1,000	2,30	
bad	1. OG	7,32	1,000	7,32	

Zuschläge

Balkon	1. OG	10,96	0,200	2,00	81
--------	-------	-------	-------	------	----

Zubehör

Kellerabteil 34		3,62	0,200	1	1
-----------------	--	------	-------	---	---

Mindestanteil: 82 von 4.573 (164 von 9.146)

Top 35

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	2,73	1,000	2,73	
küche	1. OG	13,00	1,000	13,00	
wohnen/essen	1. OG	23,35	1,000	23,35	
gang	1. OG	2,34	1,000	2,34	
zimmer 2	1. OG	11,73	1,000	11,73	
bad	1. OG	6,49	1,000	6,49	
ar	1. OG	2,07	1,000	2,07	
zimmer 1	1. OG	10,26	1,000	10,26	

Zuschläge

Balkon	1. OG	4,96	0,200	1,00	73
--------	-------	------	-------	------	----

Zubehör

Kellerabteil 35		2,75	0,200	1	1
-----------------	--	------	-------	---	---

Mindestanteil: 74 von 4.573 (148 von 9.146)



Top 36

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	5,29	1,050	5,55	
ar	2. OG	2,67	1,050	2,80	
gang	2. OG	5,40	1,050	5,67	
wc	2. OG	2,44	1,050	2,56	
bad	2. OG	6,66	1,050	6,99	
zimmer 1	2. OG	15,63	1,050	16,41	
zimmer 2	2. OG	10,88	1,050	11,42	
zimmer 3	2. OG	11,44	1,050	12,01	
kochen	2. OG	12,91	1,050	13,56	
wohnen/essen	2. OG	24,40	1,050	25,62	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	6,57	0,210	1,00	
Balkon	2. OG	11,69	0,210	2,00	
Balkon	2. OG	3,84	0,210	1,00	107
Zubehör					
Kellerabteil 36		7,44	0,200	1	1

Mindestanteil: 108 von 4.573 (216 von 9.146)

Top 37

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	5,92	1,000	5,92	
ar	2. OG	1,52	1,000	1,52	
zimmer 1	2. OG	11,57	1,000	11,57	
küche	2. OG	11,61	1,000	11,61	
gang	2. OG	9,02	1,000	9,02	
wohnen	2. OG	17,84	1,000	17,84	
zimmer 2	2. OG	11,19	1,000	11,19	
wc	2. OG	2,61	1,000	2,61	
bad	2. OG	7,50	1,000	7,50	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	11,44	0,200	2,00	81
Zubehör					
Kellerabteil 37		3,28	0,200	1	1

Mindestanteil: 82 von 4.573 (164 von 9.146)



Top 38

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	1. OG	6,02	1,000	6,02	
ar	1. OG	1,60	1,000	1,60	
zimmer 1	1. OG	11,84	1,000	11,84	
küche	1. OG	10,97	1,000	10,97	
gang	1. OG	8,67	1,000	8,67	
wohnen	1. OG	16,88	1,000	16,88	
zimmer 2	1. OG	11,19	1,000	11,19	
wc	1. OG	2,48	1,000	2,48	
bad	1. OG	7,29	1,000	7,29	
Zuschläge					
Balkon	1. OG	11,20	0,200	2,00	79
Zubehör					
Kellerabteil 38		3,15	0,200	1	1

Mindestanteil: 80 von 4.573 (160 von 9.146)

Top 39

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	2,60	1,000	2,60	
kochen/wohnen/essen	2. OG	26,38	1,000	26,38	
zimmer 1	2. OG	11,06	1,000	11,06	
ar	2. OG	2,40	1,000	2,40	
bad	2. OG	7,59	1,000	7,59	
gang	2. OG	1,98	1,000	1,98	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	11,64	0,200	2,00	54
Zubehör					
Kellerabteil 39		2,46	0,200	1	1

Mindestanteil: 55 von 4.573 (110 von 9.146)

Top 40

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	5,85	1,000	5,85	
ar	2. OG	1,50	1,000	1,50	
zimmer 1	2. OG	12,12	1,000	12,12	
küche	2. OG	10,20	1,000	10,20	
gang	2. OG	6,68	1,000	6,68	
wohnen/essen	2. OG	19,94	1,000	19,94	
zimmer 2	2. OG	13,52	1,000	13,52	
wc	2. OG	2,41	1,000	2,41	
bad	2. OG	7,50	1,000	7,50	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	9,00	0,200	2,00	82
Zubehör					
Kellerabteil 40		3,56	0,200	1	1

Mindestanteil: 83 von 4.573 (166 von 9.146)



Top 41

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	5,84	1,000	5,84	
ar	2. OG	1,50	1,000	1,50	
zimmer 1	2. OG	12,12	1,000	12,12	
kochen	2. OG	10,21	1,000	10,21	
gang	2. OG	6,68	1,000	6,68	
wohnen/essen	2. OG	19,94	1,000	19,94	
zimmer 2	2. OG	13,21	1,000	13,21	
wc	2. OG	2,30	1,000	2,30	
bad	2. OG	7,32	1,000	7,32	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	7,96	0,200	2,00	81
Zubehör					
Kellerabteil 41		3,26	0,200	1	1
Mindestanteil: 82 von 4.573 (164 von 9.146)					

Top 42

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	2. OG	2,73	1,000	2,73	
küche	2. OG	13,00	1,000	13,00	
wohnen/essen	2. OG	23,35	1,000	23,35	
gang	2. OG	2,34	1,000	2,34	
zimmer 2	2. OG	11,73	1,000	11,73	
bad	2. OG	6,49	1,000	6,49	
ar	2. OG	2,07	1,000	2,07	
zimmer 1	2. OG	10,26	1,000	10,26	
Zuschläge					
Balkon	2. OG	9,40	0,200	2,00	74
Zubehör					
Kellerabteil 42		2,75	0,200	1	1
Mindestanteil: 75 von 4.573 (150 von 9.146)					

Top 43

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	5,29	1,100	5,82	
ar	3. OG	2,67	1,100	2,94	
gang	3. OG	5,40	1,100	5,94	
wc	3. OG	2,44	1,100	2,68	
bad	3. OG	6,66	1,100	7,33	
zimmer 1	3. OG	15,63	1,100	17,19	
zimmer 2	3. OG	10,88	1,100	11,97	
zimmer 3	3. OG	11,44	1,100	12,58	
kochen	3. OG	12,91	1,100	14,20	
wohnen/essen	3. OG	24,40	1,100	26,84	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	6,57	0,220	1,00	
Balkon	3. OG	11,69	0,220	3,00	
Balkon	3. OG	3,84	0,220	1,00	112
Zubehör					
Kellerabteil 43		6,86	0,200	1	1

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 49 von 56

TZ 1169/2022



Mindestanteil: 113 von 4.573 (226 von 9.146)

Top 44

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	5,92	1,050	6,22	
ar	3. OG	1,52	1,050	1,60	
zimmer 1	3. OG	11,57	1,050	12,15	
küche	3. OG	11,58	1,050	12,16	
gang	3. OG	9,02	1,050	9,47	
wohnen	3. OG	17,84	1,050	18,73	
zimmer 2	3. OG	11,19	1,050	11,75	
wc	3. OG	2,61	1,050	2,74	
bad	3. OG	7,50	1,050	7,88	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	10,16	0,210	2,00	85
Zubehör					
Kellerabteil 44		3,28	0,200	1	1

Mindestanteil: 86 von 4.573 (172 von 9.146)

Top 45

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	6,02	1,050	6,32	
ar	3. OG	1,60	1,050	1,68	
zimmer 1	3. OG	11,84	1,050	12,43	
küche	3. OG	10,94	1,050	11,49	
gang	3. OG	8,67	1,050	9,10	
wohnen	3. OG	16,88	1,050	17,72	
zimmer 2	3. OG	11,19	1,050	11,75	
wc	3. OG	2,48	1,050	2,60	
bad	3. OG	7,29	1,050	7,65	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	10,00	0,210	2,00	83
Zubehör					
Kellerabteil 45		3,13	0,200	1	1

Mindestanteil: 84 von 4.573 (168 von 9.146)

Top 46

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	2,60	1,050	2,73	
kochen/wohnen/essen	3. OG	26,32	1,050	27,64	
zimmer 1	3. OG	11,06	1,050	11,61	
ar	3. OG	1,79	1,050	1,88	
bad	3. OG	7,64	1,050	8,02	
gang	3. OG	2,58	1,050	2,71	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	7,24	0,210	2,00	57
Zubehör					
Kellerabteil 46		2,74	0,200	1	1

Mindestanteil: 58 von 4.573 (116 von 9.146)



Top 47

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	5,85	1,050	6,14	
ar	3. OG	1,50	1,050	1,58	
zimmer 1	3. OG	12,12	1,050	12,73	
küche	3. OG	10,17	1,050	10,68	
gang	3. OG	6,68	1,050	7,01	
wohnen/essen	3. OG	19,94	1,050	20,94	
zimmer 2	3. OG	13,52	1,050	14,20	
wc	3. OG	2,41	1,050	2,53	
bad	3. OG	7,50	1,050	7,88	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	10,00	0,210	2,00	86
Zubehör					
Kellerabteil 47		3,72	0,200	1	1

Mindestanteil: 87 von 4.573 (174 von 9.146)

Top 48

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	5,84	1,050	6,13	
ar	3. OG	1,50	1,050	1,58	
zimmer 1	3. OG	12,12	1,050	12,73	
kochen	3. OG	10,17	1,050	10,68	
gang	3. OG	6,68	1,050	7,01	
wohnen/essen	3. OG	19,94	1,050	20,94	
zimmer 2	3. OG	13,21	1,050	13,87	
wc	3. OG	2,30	1,050	2,42	
bad	3. OG	7,32	1,050	7,69	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	10,96	0,210	2,00	85
Zubehör					
Kellerabteil 48		3,28	0,200	1	1

Mindestanteil: 86 von 4.573 (172 von 9.146)

Top 49

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
vr	3. OG	2,73	1,050	2,87	
küche	3. OG	13,00	1,050	13,65	
wohnen/essen	3. OG	23,35	1,050	24,52	
gang	3. OG	2,34	1,050	2,46	
zimmer 2	3. OG	11,73	1,050	12,32	
bad	3. OG	6,49	1,050	6,81	
ar	3. OG	2,07	1,050	2,17	
zimmer 1	3. OG	10,26	1,050	10,77	
Zuschläge					
Balkon	3. OG	10,24	0,210	2,00	78
Zubehör					
Kellerabteil 49		2,75	0,200	1	1

Mindestanteil: 79 von 4.573 (158 von 9.146)

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 51 von 56

Z 1169/2022



KFZ-Abstellplatz

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Summe gerundet
TG 13	Tiefgaragenplatz	12,60	0,600	8
TG 14	Tiefgaragenplatz	12,70	0,600	8
TG 15	Tiefgaragenplatz	12,70	0,600	8
TG 16	Tiefgaragenplatz	12,45	0,600	7
TG 17	Tiefgaragenplatz	12,45	0,600	7
TG 18	Tiefgaragenplatz	11,70	0,600	7
TG 19	Tiefgaragenplatz	12,30	0,600	7
TG 20	Tiefgaragenplatz	11,75	0,600	7
TG 21	Tiefgaragenplatz	12,75	0,600	8
TG 22	Tiefgaragenplatz	14,40	0,600	9
TG 23	Tiefgaragenplatz	12,45	0,600	7
TG 24	Tiefgaragenplatz	12,45	0,600	7
TG 25	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 26	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 27	Tiefgaragenplatz	12,15	0,600	7
TG 28	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 29	Tiefgaragenplatz	11,90	0,600	7
TG 30	Tiefgaragenplatz	11,90	0,600	7
TG 34	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 35	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 36	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 37	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 38	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 39	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 40	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 41	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 42	Tiefgaragenplatz	11,90	0,600	7
TG 48	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 49	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 50	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 51	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 52	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 53	Tiefgaragenplatz	12,00	0,600	7
TG 54	Tiefgaragenplatz	12,60	0,600	8
TG 55	Tiefgaragenplatz	11,75	0,600	7
TG 56	Tiefgaragenplatz	12,10	0,600	7
TG 57	Tiefgaragenplatz	12,50	0,600	8
TG 58	Tiefgaragenplatz	12,50	0,600	8
TG 60	Tiefgaragenplatz	14,80	0,600	9
TG 61	Tiefgaragenplatz	19,50	0,550	11
TG 62	Tiefgaragenplatz	12,70	0,600	8
TG 63	Tiefgaragenplatz	19,50	0,550	11
TG 64	Tiefgaragenplatz	12,70	0,600	8
TG 65	Tiefgaragenplatz	14,70	0,600	9
TG 68	Tiefgaragenplatz	15,20	0,600	9
TG 70	Tiefgaragenplatz	12,80	0,600	8
TG 72	Tiefgaragenplatz	12,90	0,600	8
TG 73	Tiefgaragenplatz	14,90	0,600	9
TG 74	Tiefgaragenplatz	17,90	0,550	10



7 Zusammenfassung

Ausfertigung der Nutzwertfestsetzung gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 §9 (1)

Haus B

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	EG	57,86	68 / 4.573	136 / 9.146	1,487
Top 2	EG	99,30	110 / 4.573	220 / 9.146	2,405
Top 3	1. OG	58,09	65 / 4.573	130 / 9.146	1,421
Top 4	1. OG	99,39	103 / 4.573	206 / 9.146	2,252
Top 5	2. OG	58,09	68 / 4.573	136 / 9.146	1,487
Top 6	2. OG	99,39	109 / 4.573	218 / 9.146	2,384
Top 7	EG	80,86	89 / 4.573	178 / 9.146	1,946
Top 8	EG	69,29	83 / 4.573	166 / 9.146	1,815
Top 9	EG	79,86	88 / 4.573	176 / 9.146	1,924
Top 10	1. OG	80,86	85 / 4.573	170 / 9.146	1,859
Top 11	1. OG	69,53	74 / 4.573	148 / 9.146	1,618
Top 12	1. OG	80,04	84 / 4.573	168 / 9.146	1,837
Top 13	2. OG	97,69	111 / 4.573	222 / 9.146	2,427
Top 14	2. OG	97,56	110 / 4.573	220 / 9.146	2,405
Top 15	EG	80,86	89 / 4.573	178 / 9.146	1,946
Top 16	EG	69,29	83 / 4.573	166 / 9.146	1,815
Top 17	EG	84,82	93 / 4.573	186 / 9.146	2,034
Top 18	1. OG	80,86	85 / 4.573	170 / 9.146	1,859
Top 19	1. OG	69,53	74 / 4.573	148 / 9.146	1,618
Top 20	1. OG	85,04	99 / 4.573	198 / 9.146	2,165
Top 21	2. OG	97,81	111 / 4.573	222 / 9.146	2,427
Top 22	2. OG	88,34	109 / 4.573	218 / 9.146	2,384

Haus A

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 23	EG	78,78	86 / 4.573	172 / 9.146	1,881
Top 24	EG	76,94	83 / 4.573	166 / 9.146	1,815
Top 25	EG	52,01	57 / 4.573	114 / 9.146	1,246
Top 26	EG	79,72	86 / 4.573	172 / 9.146	1,881
Top 27	EG	79,12	85 / 4.573	170 / 9.146	1,859
Top 28	EG	71,97	77 / 4.573	154 / 9.146	1,684
Top 29	1. OG	97,72	110 / 4.573	220 / 9.146	2,405
Top 30	1. OG	78,78	82 / 4.573	164 / 9.146	1,793
Top 31	1. OG	76,94	80 / 4.573	160 / 9.146	1,749
Top 32	1. OG	52,01	55 / 4.573	110 / 9.146	1,203
Top 33	1. OG	79,72	83 / 4.573	166 / 9.146	1,815
Top 34	1. OG	79,12	82 / 4.573	164 / 9.146	1,793
Top 35	1. OG	71,97	74 / 4.573	148 / 9.146	1,618
Top 36	2. OG	97,72	108 / 4.573	216 / 9.146	2,362
Top 37	2. OG	78,78	82 / 4.573	164 / 9.146	1,793
Top 38	1. OG	76,94	80 / 4.573	160 / 9.146	1,749
Top 39	2. OG	52,01	55 / 4.573	110 / 9.146	1,203
Top 40	2. OG	79,72	83 / 4.573	166 / 9.146	1,815
Top 41	2. OG	79,12	82 / 4.573	164 / 9.146	1,793
Top 42	2. OG	71,97	75 / 4.573	150 / 9.146	1,640
Top 43	3. OG	97,72	113 / 4.573	226 / 9.146	2,471
Top 44	3. OG	78,75	86 / 4.573	172 / 9.146	1,881
Top 45	3. OG	76,91	84 / 4.573	168 / 9.146	1,837

Di(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 53 von 56

0 TZ 1169/2022



Top 46	3. OG	51,99	58 / 4.573	116 / 9.146	1,268
Top 47	3. OG	79,69	87 / 4.573	174 / 9.146	1,902
Top 48	3. OG	79,08	86 / 4.573	172 / 9.146	1,881
Top 49	3. OG	71,97	79 / 4.573	158 / 9.146	1,728

KFZ-Abstellplätze

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TG 13	Tiefgaragenplatz	12,60	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 14	Tiefgaragenplatz	12,70	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 15	Tiefgaragenplatz	12,70	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 16	Tiefgaragenplatz	12,45	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 17	Tiefgaragenplatz	12,45	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 18	Tiefgaragenplatz	11,70	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 19	Tiefgaragenplatz	12,30	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 20	Tiefgaragenplatz	11,75	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 21	Tiefgaragenplatz	12,75	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 22	Tiefgaragenplatz	14,40	9 / 4.573	18 / 9.146	0,197
TG 23	Tiefgaragenplatz	12,45	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 24	Tiefgaragenplatz	12,45	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 25	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 26	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 27	Tiefgaragenplatz	12,15	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 28	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 29	Tiefgaragenplatz	11,90	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 30	Tiefgaragenplatz	11,90	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 34	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 35	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 36	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 37	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 38	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 39	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 40	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 41	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 42	Tiefgaragenplatz	11,90	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 48	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 49	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 50	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 51	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 52	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 53	Tiefgaragenplatz	12,00	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 54	Tiefgaragenplatz	12,60	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 55	Tiefgaragenplatz	11,75	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 56	Tiefgaragenplatz	12,10	7 / 4.573	14 / 9.146	0,153
TG 57	Tiefgaragenplatz	12,50	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 58	Tiefgaragenplatz	12,50	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 60	Tiefgaragenplatz	14,80	9 / 4.573	18 / 9.146	0,197
TG 61	Tiefgaragenplatz	19,50	11 / 4.573	22 / 9.146	0,241
TG 62	Tiefgaragenplatz	12,70	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 63	Tiefgaragenplatz	19,50	11 / 4.573	22 / 9.146	0,241
TG 64	Tiefgaragenplatz	12,70	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175

KM2

TG 65	Tiefgaragenplatz	14,70	9 / 4.573	18 / 9.146	0,197
TG 68	Tiefgaragenplatz	15,20	9 / 4.573	18 / 9.146	0,197
TG 70	Tiefgaragenplatz	12,80	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 72	Tiefgaragenplatz	12,90	8 / 4.573	16 / 9.146	0,175
TG 73	Tiefgaragenplatz	14,90	9 / 4.573	18 / 9.146	0,197
TG 74	Tiefgaragenplatz	17,90	10 / 4.573	20 / 9.146	0,219

Summe: 4.573 / 4.573 (9.146 / 9.146)

Mieming am 31.01.2021



DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Beilagen

Gutachten gem. § 6 (1) ZI 2 WEG 2002

Planbeilagen:

- Parifizierungsplan UG Haus A
- Parifizierungsplan EG Haus A
- Parifizierungsplan 1.OG Haus A
- Parifizierungsplan 2.OG Haus A
- Parifizierungsplan 3.OG Haus A
- Parifizierungsplan UG Haus B
- Parifizierungsplan EG Haus B
- Parifizierungsplan 1.OG Haus B
- Parifizierungsplan 2.OG Haus B

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 55 von 56

10 TZ 1169/2022



DI (FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
Fachgebiete: 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser,
gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser,
Zweifamilienhäuser (Baugründe); 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

8 Gutachten gem. § 6 (1) ZI 2 WEG 2002

Für die Einverleibung des Wohnungseigentums wird vom unterfertigtem Sachverständigen gemäß § 6 (1) Z.2
gutachterlich bestätigt, dass auf der Liegenschaft

Grundbuch: 81007 Hall
Einlagezahl: 2176
Grundstück Nr.: 549/4

auf Grundlage nachstehender baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Gemeinde Hall in Tirol:

- Genehmigte Einreichpläne vom 19.03.2009 mit Bescheid vom 30.06.2009 Zahl III-8/4-09B pos
- Ergänzungsbescheid vom 06.04.2010
- Benützungsbewilligung vom 23.08.2011 Zahl III-54/12-09B

49 Wohnungen und

49 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage

als wohnungseigentumstaugliche Objekte, an **welchen Wohnungseigentum** begründet wird,

sowie

26 Abstellplätze in der Tiefgarage

3 Abstellplätze im Freien

als wohnungseigentumstaugliche Objekte an **welchen nicht Wohnungseigentum** begründet wird,

insgesamt somit: 127 wohnungseigentumstaugliche Objekte

vorhanden sind.

Eine Kopie dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 (2) WEG 2002 an den Bürgermeister der Gemeinde Hall in
Tirol als zuständige Baubehörde zur gefälligen Kenntnisnahme.

Mieming am 31.01.2021



DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

DI(FH) Bmstr. Ferdinand Melmer

Ausfertigungsdatum: 31.01.2021

Seite 56 von 56

TZ 1169/2022

➤ Energieausweis vom 25.08.2021

Energieausweis für Wohngebäude			
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019	
		tirol Unser Land.	
BEZEICHNUNG	Mehrfamilienhaus Stiege A1	Umstandsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Top 23-49	Baujahr	2010
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Anna-Dengel-Straße 18	Katastralgemeinde	Hall
PLZ/Ort	6060 Hall in Tirol	KG-Nr.	81007
Grundstücksnr.	549/4	Seehöhe	560 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen				
	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{OEE, SK}
A ++				
A +			A +	
A				
B		B		B
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{OEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.2.10 vom 25.02.2021, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 658,3 m²	Heiztage	236 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	2 126,6 m²	Heizgradtage	4 159 K·d	Solarthermie	11 m²
Brutto-Volumen (V _B)	8 510,1 m³	Klimaregion	Region NF	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 564,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	2,39 m	mittlerer U-Wert	0,38 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK _T -Wert	26,00	RH-WB-System (primär)	FW ern.
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 36,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 36,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 83,5 kWh/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{GE,RK} = 0,88
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 119 646 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 45,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 119 646 kWh/a	HWB _{SK} = 45,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 27 168 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 191 868 kWh/a	HEB _{SK} = 72,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AHZ,WW} = 1,74
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AHZ,RH} = 1,21
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AHZ,H} = 1,31
Haushaltsstrombedarf	Q _{h,SB} = 60 545 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 252 412 kWh/a	EEB _{SK} = 95,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 406 161 kWh/a	PEB _{SK} = 152,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht-erneu,SK} = 116 130 kWh/a	PEB _{nicht-erneu,SK} = 43,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erneu,SK} = 290 031 kWh/a	PEB _{erneu,SK} = 109,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 25 210 kg/a	CO _{2eq,SK} = 9,5 kg/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor		f _{GE,SK} = 0,90
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = --- kWh/a	PVE _{Export,SK} = --- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	noch nicht vergeben	ErstellerIn	DI Weber Sylvia
Ausstellungsdatum	25.08.2021	Unterschrift	DI Heitner Sylvia Hunde 18 6173 Oberperfuss Tel: 0660 3150123 energie.weber@gmail.com
Gültigkeitsdatum	24.08.2031		
Geschäftszahl	noch nicht vergeben		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.2.10 vom 25.02.2021, www.etu.at

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Objekt	Mehrfamilienhaus Stiege A1 Top 23-49 Anna-Dengel-Straße 18 6060 Hall in Tirol
Auftraggeber	Firma Wohnungseigentum Tiroler gemeinn. Wohnbaugesellsc... Südtiroler Platz 8 6020 Innsbruck
Aussteller	Leitner Sylvia

Telefon :
Telefax :
e-mail :

25.08.2021

(Datum)

DI Leitner Sylvia
Hofde 18
6173 Oberperfuss
Tel: 0664 230442
energie@leitner.at

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

1. Allgemeine Projektdaten

Projekt : Mehrfamilienhaus Stiege A1
Anna-Dengel-Straße 18
6060 Hall in Tirol

Gebäudetyp : Wohngebäude
Innentemperatur : normale Innentemperatur (22,0°C)
Anzahl Vollgeschosse : 3
Anzahl Wohneinheiten : 12

2. Berechnungsgrundlagen

2.1 Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Eingabedaten lt. Einreichung

Bauphysikalische Eingabedaten lt. Bauträger

Haustechnische Eingabedaten lt. HLS - Planungsbüro

2.2 Richtlinien, Normen und weitere Hilfsmittel

Berechnungsverfahren : OIB - Richtlinie 6
Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: April 2019)

Folgende Normen und Verordnungen wurden im Rechenprogramm berücksichtigt:

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau
Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau
Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – HWB und KB

ÖNORM H 5050 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors

ÖNORM H 5056 Gesamteffizienz von Gebäuden
Heiztechnik-Energiebedarf

EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient
Berechnungsverfahren

2.3 Verwendete Software

Gebäudeprofi Duo 3D ETU GmbH
Version 6.2.10 Linzer Straße 49
A-4600 Wels
Bundesland: Tirol Tel. +43 (0)7242 291114
www.etu.at - office@etu.at

*Gebäudeprofi Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.2.10 vom 25.02.2021, www.etu.at

Seite - 4 -

3. Empfohlene Sanierungsmaßnahmen

Es ist anzumerken, dass die berechneten Energielasten nicht mit dem am Gebäude tatsächlich gegebenen Energieverbrauch übereinstimmen müssen, da letzterer wesentlich vom Nutzerverhalten und der planungsrechtlichen Bauausführung abhängig ist.
Aufgrund der genannten Unsicherheiten der Eingabewerte sowie im Berechnungsverfahren sind die Ergebnisse deshalb nur mit Vorbehalt zu bewerten.

Eine detaillierte Bauaufnahme wurde nicht beauftragt. Bei einer detaillierten Aufnahme der Bauteilaufbauten sind abweichende Ergebnisse zu erwarten.
Insbesondere im Bereich der Geschoßdecken musste auf die Defaultwerte gem. OIB RL, Leitfaden Punkt 5.3.1 zurückgegriffen werden.

Der gegenständliche Energieausweis kann daher nicht Grundlage für weiterführende Berechnungen (Förderkriterien, Heizlastberechnungen, u.dgl.) sowie den zu erwartenden tatsächlichen Energieverbrauch sein.

Bei einer thermischen Sanierung der Bauteile sind die Bauteilaufbauten detailliert zu erheben, und die erforderlichen bauphysikalischen Nachweise durch das beauftragte Unternehmen zu führen.

Gem. OIB RL 6, 13.1.2, sind im Anhang anzugeben:

Empfehlung von Maßnahmen deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig sind.

In der Empfehlung sind jedenfalls folgende Maßnahmen auszuweisen (s. OIB RL6, Leitfaden, 5.1 Allgemeines):

a) Maßnahmen, die erforderlich sind, um in die nächst bessere Klasse des Energieausweises zu gelangen und
b) Maßnahmen, die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.
Fundierte Angaben sind jedoch abhängig von einer detaillierten Bauteilaufnahme und entsprechenden Berechnungen, welche noch zu beauftragen sind.

Aufgrund der vorab getroffenen Annahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbesserung um eine Klasse mit relativ wenigen thermischen Sanierungsmaßnahmen erreicht werden kann.

Bei Erfüllung der aktuell landesgesetzlichen Bestimmungen ist jedenfalls eine wesentliche thermische Verbesserung gegenüber dem Bestand zu erreichen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Heizwärmebedarfes gem. den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen größerer Sanierungsmaßnahmen ist ebenfalls noch gesondert zu betrachten.

Anmerkung: Zur Erreichung der aktuellen Anforderungen für die Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien #

Sanierung sind vorbehaltlich der detaillierter Bauteilaufnahmen erforderlich.

Auszug: Infoblatt WBF

<https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads/mbi-wsg.pdf>

Bauteilsanierung: folgende U-Werte sind einzuhalten

Es ist anzumerken, dass die berechneten Energielasten nicht mit dem am Gebäude tatsächlich gegebenen Energieverbrauch übereinstimmen müssen, da letzterer wesentlich vom Nutzerverhalten und der planungsrechtlichen Bauausführung abhängig ist.
Aufgrund der genannten Unsicherheiten der Eingabewerte sowie im Berechnungsverfahren sind die Ergebnisse deshalb nur mit Vorbehalt zu bewerten.

Es ist anzumerken, dass die berechneten Energielasten nicht mit dem am Gebäude tatsächlich gegebenen Energieverbrauch übereinstimmen müssen, da letzterer wesentlich vom Nutzerverhalten und der planungsrechtlichen Bauausführung abhängig ist.
Aufgrund der genannten Unsicherheiten der Eingabewerte sowie im Berechnungsverfahren sind die Ergebnisse deshalb nur mit Vorbehalt zu bewerten.

Die vorliegende Energieausweisberechnung Ausstellung vom 04.2021 wurde aufgrund des Augenscheines und mit zum Kostenaufwand in entsprechendem Verhältnis stehenden Hilfsmitteln und Aufwand erstellt. Es dient zur Abdeckung der erforderlichen Notwendigkeit gem. EAV- VLG

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

4 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

Bei Neubau oder Renovierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles dürfen bei konditionierten Räumen die Wärmedurchgangskoeffizienten gemäß OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019, Abschnitt 4.4 nicht überschritten werden.

Bauteilbezeichnung	U in W/(m² K)	U _{Zul} in W/(m² K)	Anforderung
Wände gegen Außenluft			
AW	0,19	0,35	
Wände gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile (ausgenommen Dachräume) sowie gegen Garagen			
Wand zu Fahrradraum	0,19	0,60	
Wände (Trennwände) zwischen Wohn- oder Betriebseinheiten			
Wand zu TIGEWOSI	0,88	0,90	
Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft			
2-Scheiben-WS-Vergl.	1,17	1,40	
Schallschutz	1,25	1,40	
STGH	1,25	1,40	
Türen unverglast, gegen Außenluft			
Eingänge	1,25	1,70	
Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)			
Flachdach	0,12	0,20	
Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile			
FB zu Fahrradraum im EG	0,26	0,40	
Decken über Außenluft (z.B. über Durchfahrten, Parkdecks)			
FB zu Aussen	0,15	0,20	
Decken gegen Garagen			
FB zu geschl. TG	0,26	0,30	

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

5. Gebäudegeometrie

5.1 Gebäudegeometrie - Flächen

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto m²	Fläche netto m²	Flächen- anteil %
1	AW	N 90,0°	58,05*3,8 (Rechteck) + 2 * (73,42*3) (Rechteck) + 73,42*3,1 (Rechteck)	888,71	735,01	20,6
2	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3*0,5 (Rechteck)	-	1,50	0,0
3	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3,5*0,5 (Rechteck)	-	1,75	0,0
4	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3,28*0,5 (Rechteck)	-	1,64	0,0
5	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,76*0,5 (Rechteck)	-	1,38	0,0
6	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,64*0,5 (Rechteck)	-	1,32	0,0
7	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,05*0,5 (Rechteck)	-	1,02	0,0
8	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,78*0,5 (Rechteck)	-	1,39	0,0
9	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,8*0,5 (Rechteck)	-	1,40	0,0
10	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,77*0,5 (Rechteck)	-	1,39	0,0
11	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,78*0,5 (Rechteck)	-	1,39	0,0
12	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,2*0,5 (Rechteck)	-	1,10	0,0
13	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,31*2,17 (Rechteck)	-	2,84	0,1
14	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3 * (3*0,5) (Rechteck)	-	4,50	0,1
15	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3 * (3,5*0,5) (Rechteck)	-	5,25	0,1
16	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	8 * (1,12*2,32) (Rechteck)	-	20,79	0,6
17	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3 * (3,28*0,5) (Rechteck)	-	4,92	0,1
18	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3 * (2,76*0,5) (Rechteck)	-	4,14	0,1
19	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,6*0,5 (Rechteck)	-	1,30	0,0
20	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	6 * (2,78*0,5) (Rechteck)	-	8,34	0,2
21	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2 * (2,8*0,5) (Rechteck)	-	2,80	0,1
22	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3 * (2,2*0,5) (Rechteck)	-	3,30	0,1
23	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2 * (2,07*0,5) (Rechteck)	-	2,07	0,1
24	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2 * (2,64*0,5) (Rechteck)	-	2,64	0,1
25	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,05*0,5 (Rechteck)	-	1,02	0,0
26	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,8*0,5 (Rechteck)	-	1,40	0,0
27	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,18*0,5 (Rechteck)	-	1,09	0,0
28	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,78*0,5 (Rechteck)	-	1,39	0,0
29	Eingänge	N 90,0°	5 * (1,12*2,32) (Rechteck) + 6 * (1,12*2,32) (Rechteck) + 1,12*2,32 (Rechteck)	-	31,18	0,9
30	Schallschutz	N 90,0°	4 * (2,1*0,5) (Rechteck) + 4 * (1,6*1,3) (Rechteck) + 3 * (2,35*0,5) (Rechteck)	-	16,05	0,5
31	STGH	N 90,0°	1,95*12 (Rechteck)	-	23,40	0,7
32	AW	O 90,0°	3,1*3,8 (Rechteck) + 1,7*3,8 (Rechteck) + 3*3,8 (Rechteck) + 1,7*3,8 (Rechteck) + 3,1*3 (Rechteck) + 2 * (4,7*3) (Rechteck) + 3,1*3 (Rechteck) + 2 * (4,7*3) (Rechteck) + 3,1*3,1 (Rechteck) + 2 * (4,7*3,1) (Rechteck)	149,85	121,10	3,4

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

5.1 Gebäudegeometrie - Flächen (Fortsetzung)

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto m²	Fläche netto m²	Flächen- anteil %
33	Schallschutz	O 90,0°	2 * (0,65*1,11) (Rechteck) + 0,98*1,11 (Rechteck) + 4 * (1*1,11) (Rechteck) + 0,65*1,1 (Rechteck)	-	7,69	0,2
34	Eingänge	O 90,0°	3 * (1,12*2,32) (Rechteck) + 1,37*2,49 (Rechteck) + 3 * (1,32*2,49) (Rechteck)	-	21,07	0,6
35	AW	S 90,0°	58,05*3,8 (Rechteck) + 68,34*3 (Rechteck) + 68,34*3 (Rechteck) + 68,34*3,1 (Rechteck)	842,48	517,61	14,5
36	2-Scheiben-WS-Vergl.	S 90,0°	3 * (1,3*1,72) (Rechteck) + 4 * (2,28*2,52) (Rechteck) + 5 * (1,3*1,72) (Rechteck) + 5 * (2,18*2,52) (Rechteck) + 9 * (1,3*2,52) (Rechteck) + 2 * (1,3*1,72) (Rechteck) + 3 * (2,18*2,52) (Rechteck) + 4 * (1,3*2,52) (Rechteck) + 5 * (3*2,52) (Rechteck) + 3 * (1,3*1,72) (Rechteck) + 4 * (1,3*1,72) (Rechteck) + 8 * (2,68*2,52) (Rechteck) + 12 * (1,3*2,52) (Rechteck) + 1,65*0,7 (Rechteck) + 1,53*0,7 (Rechteck) + 3 * (1,4*1,7) (Rechteck) + 3,68*2,52 (Rechteck) + 2 * (3,08*2,52) (Rechteck) + 3 * (1,6*1,72) (Rechteck)	-	321,09	9,0
37	Eingänge	S 90,0°	1,52*2,49 (Rechteck)	-	3,78	0,1
38	AW	SSW 90,0°	2 * (7,86*3) (Rechteck) + 7,86*3,1 (Rechteck)	71,53	64,82	1,8
39	Schallschutz	SSW 90,0°	3 * (1,3*1,72) (Rechteck)	-	6,71	0,2
40	Wand zu Fahrradraum	W 90,0°	9,2*3,8 (Rechteck)	34,96	34,96	1,0
41	AW	W 90,0°	2,1*3,8 (Rechteck) + 2,85*3,8 (Rechteck) + 3,1*3,8 (Rechteck) + 4,6*3,8 (Rechteck) + 2 * (3,69*3) (Rechteck) + 2 * (1,7*3) (Rechteck) + 2 * (3,1*3) (Rechteck) + 2 * (2,85*3) (Rechteck) + 2 * (4,6*3) (Rechteck) + 3,69*3,1 (Rechteck) + 1,7*3,1 (Rechteck) + 3,1*3,1 (Rechteck) + 2,85*3,1 (Rechteck) + 4,6*3,1 (Rechteck)	193,12	142,20	4,0

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

5.1 Gebäudegeometrie - Flächen (Fortsetzung)

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto m²	Fläche netto m²	Flächen- anteil %
42	2-Scheiben-WS-Vergl.	W 90,0°	8 * (1*1,11) (Rechteck) + 0,8*1,11 (Rechteck) + 3 * (0,65*1,11) (Rechteck) + 1,3*2,1 (Rechteck) + 3 * (1*2,52) (Rechteck) + 3 * (1*1,72) (Rechteck)	-	27,38	0,8
43	Eingänge	W 90,0°	4 * (1,12*2,32) (Rechteck) + 4 * (1,32*2,49) (Rechteck)	-	23,54	0,7
44	FB zu Fahrradraum im EG	0,0°	1*324,67 (Rechteck)	324,67	324,67	9,1
45	FB zu geschl. TG	0,0°	1*308,73 (Rechteck)	308,73	308,73	8,7
46	FB zu Aussen	0,0°	1*58,49 (Rechteck)	58,49	58,49	1,6
47	Flachdach	W 0,0°	1*691,88 (Rechteck)	691,88	691,88	19,4

5.2 Gebäudegeometrie - Brutto-Grundfläche

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Fläche brutto m²	Flächen- anteil %
1	Rechteck	1*2658,27	2658,27	100,0

5.3 Gebäudegeometrie - Volumen

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Volumen brutto m³	Volumen- anteil %
1	Quader	1*1*8510,1	8510,10	100,0

5.4 Gebäudegeometrie - Zusammenfassung

Gebäudehüllfläche :	3564,43 m²
Gebäudevolumen :	8510,10 m³
Beheiztes Luftvolumen :	5529,20 m³
Bruttogrundfläche (BGF) :	2658,27 m²
Kompaktheit :	0,42 1/m
Fensterfläche :	485,39 m²
Charakteristische Länge (l _c) :	2,39 m
Bauweise :	schwere Bauweise

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

6. U - Wert - Ermittlung

Bauteil:	AW	Fläche / Ausrichtung :				735,01 m²	N
	AW					121,10 m²	O
	AW					517,61 m²	S
	AW					64,82 m²	SSW
	AW					142,20 m²	W

	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
			cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W
	1	Innenputze (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,50	0,470	1200,0	0,03
	2	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	20,00	2,300	2400,0	0,09
	3	Kleber (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	0,50	0,900	1200,0	0,01
	4	EPS (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	20,00	0,040	16,0	5,00
	5	Spachtel (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	0,50	0,800	1300,0	0,01
	6	Putz (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	1,000	1800,0	0,01
						R = 5,14
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherfähigkeit		R _{si} = 0,13
1580,70 m²	44,3 %	531,7 kg/m²	297,65 W/K	24,2 %	C _{n,s} = 338271 kJ/K m _{n,s} = 323179 kg	R _{se} = 0,04
						U - Wert 0,19 W/m²K

Bauteil:		Wand zu TIGEWOSI		Fläche / Ausrichtung :			162,54 m²	O
	Nr.	Baustoff		Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
				cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W	
	1	Innenputze (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)		1,50	0,470	1200,0	0,03	
	2	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)		20,00	2,300	2400,0	0,09	
	3	Kleber (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)		0,50	0,900	1200,0	0,01	
	4	WD (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)		3,00	0,040	16,0	0,75	
							R = 0,87	
	Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	wirksame Wärmespeicherfähigkeit			R _{si} = 0,13	
162,54 m²		504,5 kg/m²	C _{n,s} = 12014 kJ/K m _{n,s} = 11478 kg			R _{se} = 0,13		
							U - Wert 0,88 W/m²K	

Bauteil:		Wand zu Fahrradraum				Fläche / Ausrichtung :			34,96 m²	W
	Nr.	Baustoff				Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
						cm	W/(mK)	kg/m³	m²KW	
	1	innenputze (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				1,50	0,470	1200,0	0,03	
	2	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				20,00	2,300	2400,0	0,09	
	3	Kleber (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				0,50	0,900	1200,0	0,01	
	4	EPS (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				20,00	0,040	16,0	5,00	
	5	Spachtel (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				0,50	0,800	1300,0	0,01	
	6	Putz (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				1,00	1,000	1800,0	0,01	
									R = 5,14	
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust		wirksame Wärmespeicherfähigkeit		R_{si} = 0,13			
34,96 m²		1,0 %	531,7 kg/m²	6,58 W/K	0,5 %	C _{n,s} = 7481 kJ/K m _{n,s} = 7148 kg	R_{se} = 0,04			
						U - Wert 0,19 W/m²K				

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

6. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

Bauteil: FB zu Fahrradraum im EG		Fläche : 324,67 m²			
Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
		cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W
1	Parkett - Hartholzklebeparkett (geklebt) (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	0,150	740,0	0,07
2	Zementestrich (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	6,00	1,400	2000,0	0,04
3	TRITTSCHALL (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	4,00	0,040	80,0	1,00
4	Schüttungen aus Sand, Kies, Splitt (1800 kg/m³) (Katalog "baubook", Stand 26.05.2018, Kennung 2142715135)	8,00	0,700	1800,0	0,11
5	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	20,00	2,300	2400,0	0,09
6	Tekalan (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	10,00	0,047	219,0	2,13
					R = 3,44
					R _{si} = 0,17
					R _{se} = 0,17
					U - Wert 0,26 W/m²K
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherefähigkeit	
324,67 m²		9,1 %	776,5 kg/m²	85,93 W/K	7,0 %
				C _{s,B} = 16900 kJ/K	m _{s,B} = 16146 kg

Bauteil: FB zu geschl. TG		Fläche : 308,73 m²			
Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
		cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W
1	Parkett - Hartholzklebeparkett (geklebt) (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	0,150	740,0	0,07
2	Zementestrich (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	6,00	1,400	2000,0	0,04
3	TRITTSCHALL (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	4,00	0,040	80,0	1,00
4	Schüttungen aus Sand, Kies, Splitt (1800 kg/m³) (Katalog "baubook", Stand 26.05.2018, Kennung 2142715135)	8,00	0,700	1800,0	0,11
5	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	20,00	2,300	2400,0	0,09
6	Tekalan (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	10,00	0,047	219,0	2,13
					R = 3,44
					R _{si} = 0,17
					R _{se} = 0,17
					U - Wert 0,26 W/m²K
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherefähigkeit	
308,73 m²		8,7 %	776,5 kg/m²	81,71 W/K	6,6 %
				C _{s,B} = 16070 kJ/K	m _{s,B} = 15353 kg

Bauteil: FB zu Außen		Fläche : 58,49 m²			
Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
		cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W
1	Parkett - Hartholzklebeparkett (geklebt) (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	0,150	740,0	0,07
2	Zementestrich (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	6,00	1,400	2000,0	0,04
3	TRITTSCHALL (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	4,00	0,040	80,0	1,00
4	Schüttungen aus Sand, Kies, Splitt (1800 kg/m³) (Katalog "baubook", Stand 26.05.2018, Kennung 2142715135)	8,00	0,700	1800,0	0,11
5	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	20,00	2,300	2400,0	0,09
6	EPS (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	20,00	0,040	219,0	5,00
7	Putz (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	1,050	1800,0	0,01
					R = 6,32
					R _{si} = 0,17
					R _{se} = 0,04
					U - Wert 0,15 W/m²K
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherefähigkeit	
58,49 m²		1,6 %	816,4 kg/m²	8,96 W/K	0,7 %
				C _{s,B} = 3063 kJ/K	m _{s,B} = 2927 kg

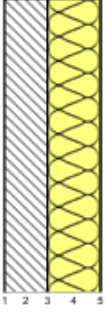
*Gebäudeprofil Duo 3D® Software; ETU GmbH; Version 6.2.10 vom 25.02.2021; www.etu.at

Seite - 11 -

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

6. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

Bauteil:		Flachdach		Fläche / Ausrichtung :			691,88 m²	W
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand		
			cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W		
	1	Innenputze (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	0,470	1200,0	0,02		
	2	Stahlbeton (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	25,00	2,300	2400,0	0,11		
	3	Aluminium Dampfsperren (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	0,20	221,000	2800,0	0,00		
	4	WD (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	30,00	0,038	30,0	7,89		
	5	Abdichtung 2-lagig (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	0,170	1100,0	0,06		
						R = 8,08		
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust		wirksame Wärmespeicherfähigkeit		R _{si} = 0,10	
691,88 m²		19,4 %	637,6 kg/m²		84,13 W/K		R _{se} = 0,04	
			6,8 %		C _{v,s} = 62007 kJ/K		U - Wert	
					m _{v,s} = 59240 kg		0,12 W/m²K	

7. Jahres-Heizwärmebedarfsberechnung

7.1 spezifische Transmissionswärmeverluste der Heizperiode

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m²	U _t -Wert W/(m²K)	Faktor f _{HT} : f _s	F _s * U * A	
						W/K	%

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

7.1 spezifische Transmissionswärmeverluste (Fortsetzung)

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m²	U _t -Wert W/(m²K)	Faktor $f_{RH} : f_s$	F _s * U * A	
						W/K	%
1	AW	N 90,0°	735,01	0,190	1,00	139,65	6,8
2	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,50	1,170	1,00	1,75	0,1
3	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,75	1,170	1,00	2,05	0,1
4	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,64	1,170	1,00	1,92	0,1
5	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,38	1,170	1,00	1,61	0,1
6	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,32	1,170	1,00	1,54	0,1
7	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,02	1,170	1,00	1,20	0,1
8	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	1,170	1,00	1,63	0,1
9	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,40	1,170	1,00	1,64	0,1
10	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	1,170	1,00	1,62	0,1
11	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	1,170	1,00	1,63	0,1
12	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,10	1,170	1,00	1,29	0,1
13	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,84	1,170	1,00	3,33	0,2
14	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	4,50	1,170	1,00	5,26	0,3
15	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	5,25	1,170	1,00	6,14	0,3
16	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	20,79	1,170	1,00	24,32	1,2
17	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	4,92	1,170	1,00	5,76	0,3
18	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	4,14	1,170	1,00	4,84	0,2
19	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,30	1,170	1,00	1,52	0,1
20	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	8,34	1,170	1,00	9,76	0,5
21	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,80	1,170	1,00	3,28	0,2
22	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3,30	1,170	1,00	3,86	0,2
23	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,07	1,170	1,00	2,42	0,1
24	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,64	1,170	1,00	3,09	0,1
25	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,02	1,170	1,00	1,20	0,1
26	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,40	1,170	1,00	1,64	0,1
27	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,09	1,170	1,00	1,28	0,1
28	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	1,170	1,00	1,63	0,1
29	Eingänge	N 90,0°	31,18	1,250	1,00	38,98	1,9
30	Schallschutz	N 90,0°	16,05	1,250	1,00	20,06	1,0
31	STGH	N 90,0°	23,40	1,250	1,00	29,25	1,4
32	AW	O 90,0°	121,10	0,190	1,00	23,01	1,1
33	Schallschutz	O 90,0°	7,69	1,250	1,00	9,61	0,5
34	Eingänge	O 90,0°	21,07	1,250	1,00	26,33	1,3
35	AW	S 90,0°	517,61	0,190	1,00	98,35	4,8
36	2-Scheiben-WS-Vergl.	S 90,0°	321,09	1,170	1,00	375,68	18,2
37	Eingänge	S 90,0°	3,78	1,250	1,00	4,73	0,2
38	AW	SSW 90,0°	64,82	0,190	1,00	12,32	0,6
39	Schallschutz	SSW 90,0°	6,71	1,250	1,00	8,39	0,4
40	Wand zu Fahrradraum	W 90,0°	34,96	0,190	0,70	4,65	0,2
41	AW	W 90,0°	142,20	0,190	1,00	27,02	1,3
42	2-Scheiben-WS-Vergl.	W 90,0°	27,38	1,170	1,00	32,04	1,6
43	Eingänge	W 90,0°	23,54	1,250	1,00	29,43	1,4
44	FB zu Fahrradraum im EG	0,0°	324,67	0,265	1,27 ; 0,70	76,62	3,7
45	FB zu geschl. TG	0,0°	308,73	0,265	1,27 ; 0,80	83,26	4,0
46	FB zu Aussen	0,0°	58,49	0,153	1,27 ; 1,00	11,41	0,6
47	Flachdach	W 0,0°	691,88	0,122	1,00	84,13	4,1
ΣA =			3564,43	Σ(F _s * U * A) =		1232,09	

Leitwertzuschlag Wärmebrücken L_W + L_Z (nach ÖNORM B 8110-6, Abschnitt 5.3.2)

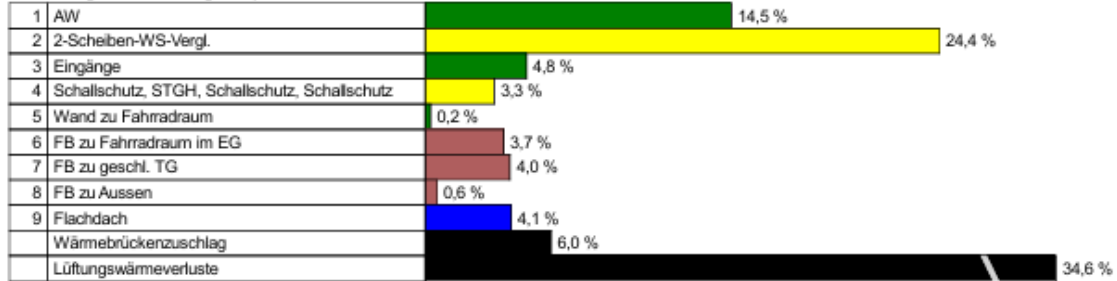
L_W + L_Z = 123,21 WK

6,0 %

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste



7.2 Lüftungsverluste

Lüftungswärmeverluste	$n = 0,38 \text{ h}^{-1}$	714,37 WK	34,6 %
-----------------------	---------------------------	-----------	--------

7.3 Daten transparenter Bauteile

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto m²	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung F_s	Faktor Sonnen- schutz z	Faktor Nichtsenk- rechter Strahlungs- einfall / Verschm. α	Gesamt- energie- durchlass- grad g	effektive Kollektor- fläche m²
1	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,50	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,58	0,27
2	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,75	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,58	0,31
3	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,64	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,30
4	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,38	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,26
5	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,32	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,24
6	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,02	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,19
7	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,26
8	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,40	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,26
9	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,26
10	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,26
11	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,10	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,20
12	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,84	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,53
13	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	4,50	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,83
14	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	5,25	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,97
15	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	20,79	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	3,85
16	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	4,92	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,91
17	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	4,14	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,77
18	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,30	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,24
19	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	8,34	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	1,54
20	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,80	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,52
21	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	3,30	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,61
22	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,07	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,38
23	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	2,64	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,49
24	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,02	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,19
25	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,40	0,70	0,50	—	0,9; 0,98	0,60	0,26

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

7.3 Daten transparenter Bauteile (Fortsetzung)

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto m²	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung F _s	Faktor Sonnen- schutz z	Faktor Nichtsenk- rechter Strahlungs- einfall / Verschm.	Gesamt- energie- durchlass- grad g	effektive Kollektor- fläche m²
26	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,09	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,60	0,20
27	2-Scheiben-WS-Vergl.	N 90,0°	1,39	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,58	0,25
28	Schallschutz	N 90,0°	16,05	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,55	2,72
29	STGH	N 90,0°	23,40	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,60	4,33
30	Schallschutz	O 90,0°	7,69	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,55	1,30
31	2-Scheiben-WS-Vergl.	S 90,0°	321,09	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,58	57,49
32	Schallschutz	SSW 90,0°	6,71	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,55	1,14
33	2-Scheiben-WS-Vergl.	W 90,0°	27,38	0,70	0,50	---	0,9; 0,98	0,58	4,90

7.4 Monatsbilanzierung

Wärmeverluste in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Transmissionswärmeverluste													
Transmissionsverluste	21410	17782	16119	11547	7993	4763	3285	3791	6494	11514	16165	20443	141305
Wärmebrückenverluste	2141	1778	1612	1155	799	476	328	379	649	1151	1617	2044	14131
Summe	23551	19560	17731	12702	8792	5239	3613	4170	7143	12666	17782	22488	155436
Lüftungswärmeverluste													
Lüftungsverluste	12413	10310	9346	6695	4634	2762	1904	2198	3765	6676	9373	11853	81930
Gesamtwärmeverluste													
Gesamtwärmeverluste	35964	29870	27077	19397	13426	8001	5518	6368	10908	19342	27155	34341	237366

Wärmegewinne in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Interne Wärmegewinne													
Interne Wärmegewinne	6428	5806	6428	6220	6428	6220	6428	6428	6220	6428	6220	6428	75681
Solare Wärmegewinne													
Fenster N 90°	3	5	8	11	14	15	15	12	10	6	4	3	105
Fenster N 90°	4	6	9	12	17	17	18	14	12	7	4	3	123
Fenster N 90°	4	6	9	12	16	17	17	14	11	7	4	3	119
Fenster N 90°	3	5	7	10	14	14	14	12	9	6	4	3	100
Fenster N 90°	3	5	7	10	13	13	14	11	9	6	3	2	96
Fenster N 90°	2	4	5	8	10	10	11	9	7	4	3	2	74
Fenster N 90°	3	5	7	10	14	14	14	12	9	6	4	3	101
Fenster N 90°	3	5	7	10	14	14	14	12	9	6	4	3	101
Fenster N 90°	3	5	7	10	14	14	14	12	9	6	4	3	101
Fenster N 90°	3	4	6	8	11	11	11	9	7	5	3	2	80
Fenster N 90°	7	10	15	21	28	29	30	24	19	12	7	5	206
Fenster N 90°	10	16	24	33	44	46	47	38	31	19	12	8	327

Objekt: Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall in Tirol

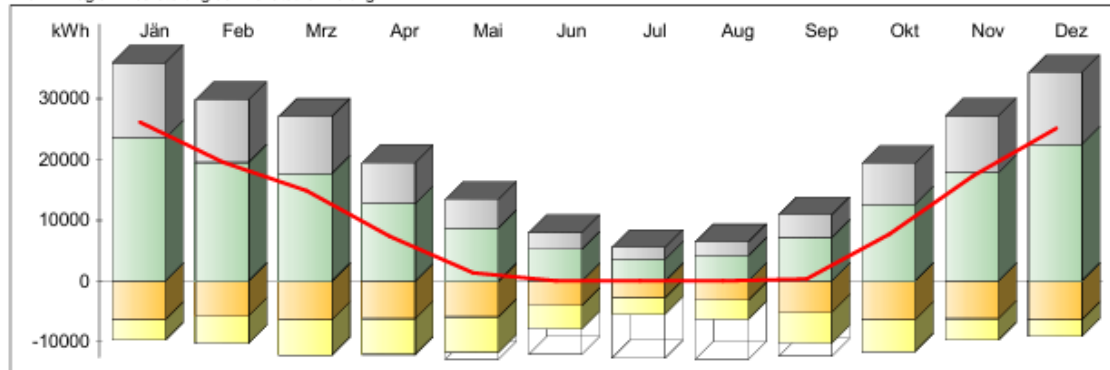
Mehrfamilienhaus Stiege A1 - Top 23-49

7.4 Monatsbilanzierung (Fortsetzung)

Wärmegewinne in kWh/Monat (Fortsetzung)													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Solare Wärmegewinne (Fortsetzung)													
Fenster N 90°	12	18	28	39	52	53	55	44	36	22	14	10	381
Fenster N 90°	48	73	110	153	204	210	216	174	142	87	54	38	1509
Fenster N 90°	11	17	26	36	48	50	51	41	34	21	13	9	357
Fenster N 90°	10	15	22	30	41	42	43	35	28	17	11	8	300
Fenster N 90°	3	5	7	10	13	13	14	11	9	5	3	2	94
Fenster N 90°	19	29	44	61	82	84	87	70	57	35	22	15	605
Fenster N 90°	7	10	15	21	27	28	29	23	19	12	7	5	203
Fenster N 90°	8	12	17	24	32	33	34	28	22	14	9	6	240
Fenster N 90°	5	7	11	15	20	21	22	17	14	9	5	4	150
Fenster N 90°	6	9	14	19	26	27	27	22	18	11	7	5	192
Fenster N 90°	2	4	5	8	10	10	11	9	7	4	3	2	74
Fenster N 90°	3	5	7	10	14	14	15	12	10	6	4	3	102
Fenster N 90°	3	4	6	8	11	11	11	9	7	5	3	2	79
Fenster N 90°	3	5	7	10	13	14	14	11	9	6	3	2	98
Fenster N 90°	34	52	78	108	144	149	153	123	100	62	38	27	1068
Fenster N 90°	54	82	123	172	230	237	243	195	159	98	61	43	1698
Fenster O 90°	28	43	71	89	111	107	115	107	83	56	31	22	861
Fenster S 90°	2852	3814	4762	4564	4655	4048	4450	4869	4877	4402	3067	2405	48766
Fenster SSW 90°	52	71	89	90	96	85	93	100	94	82	56	44	953
Fenster W 90°	104	163	267	334	419	402	432	402	311	209	115	81	3236
Solare Wärmegewinne	3318	4516	5828	5967	6469	5866	6348	6488	6189	5256	3584	2772	62602
Gesamtwärmegewinne in kWh/Monat													
Gesamtwärmegewinne	9746	10322	12255	12187	12897	12086	12776	12916	12410	11684	9804	9200	138283
Nutzbare Gewinne in kWh/Monat													
Ausnutzung Gewinne (%)	100,0	100,0	99,9	99,3	91,4	65,6	43,2	49,2	83,1	99,5	100,0	100,0	Ø: 84,6
Nutzbare solare Gewinne	3318	4516	5824	5928	5914	3846	2741	3195	5141	5230	3584	2772	52944
Nutzbare interne Gewinne	6428	5805	6424	6180	5876	4079	2775	3165	5166	6396	6220	6428	64005
Nutzbare Wärmegewinne	9746	10321	12248	12107	11789	7925	5515	6361	10307	11626	9803	9200	116949
Heizwärmebedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heizwärmebedarf	26218	19549	14829	7290	1278	0	0	0	275	7716	17351	25141	119646
Mittlere Außentemperatur in °C und Heiztage													
Mittl. Außentemperatur:	-1,36	0,52	4,42	8,98	13,28	16,63	18,42	17,86	14,68	9,44	3,78	-0,30	
Heiztage	31,0	28,0	31,0	30,0	17,3	0,0	0,0	0,0	6,8	31,0	30,0	31,0	236,1

7.5 Monatsbilanzierung - Zusammenfassung

Bild 2 : Diagrammdarstellung der Monatsbilanzierung



Ergebnisse des Monatsbilanzverfahrens

Jahres-Lüftungswärmeverluste = 81 930 kWh/a
Jahres-Transmissionsverluste = 155 436 kWh/a
Nutzbare interne Gewinne = 64 005 kWh/a
Nutzbare solare Gewinne = 52 944 kWh/a
Verlustdeckung durch interne Gewinne = 27,0 %
Verlustdeckung durch solare Gewinne = 22,3 %

Jahres-Heizwärmebedarf = 119 646 kWh/a
flächenbezogener
Jahres-Heizwärmebedarf = 45,01 kWh/(m²a)
volumenbezogener
Jahres-Heizwärmebedarf = 14,06 kWh/(m³a)

Zahl der Heiztage = 236,1 d/a
Heizgradtagzahl = 4 159 Kd/a

- Heizwärmebedarf
- Lüftungswärmeverluste
- Transmissionswärmeverluste
- Reduzierung der Wärmeverluste (Heizungsunterbrechung, etc.)
- nutzbare interne Wärmegewinne
- nutzbare solare Wärmegewinne
- nicht nutzbare Wärmegewinne

➤ Kaufvertrag vom 17.11.2021, TZ 1481/2022

FA-Nr.: 10, Steuer-Nr.: 063/8717,
Grunderwerbsteuer selbstberechnet
zu Erf.-Nr.: 10 - 307/121/2021

GZL 1481/22

wohnungseigentum 

Dr. Martin Stauder
öf. Notar, Innsbruck

Hall, Anna-Dengel-Straße 18, 18a, 18b, 18c, Wohnung Top 43

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

**„Wohnungseigentum“, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft
m.b.H., (FN 32984g), Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck – im Folgenden
kurz Verkäuferin genannt –**

einerseits und

**Frau Hileni Ayanlar, geb. 28.12.1988, und Herrn Cihan Ayanlar, geb.
26.06.1985, beide wohnhaft in: Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43, 6060 Hall
– im Folgenden kurz Käufer/Käuferin (Käuferseite) genannt –**

andererseits, wie folgt:

I. Allgemeine RECHTSVERHÄLTNISSE und VERTRAGSGRUNDLAGEN

„Wohnungseigentum“ ist aufgrund des Kaufvertrages vom 8.4.2009 Miteigentümerin der
Liegenschaft in EZ 2176 GB 81007 Hall, bestehend aus Gst 549/4 im Gesamtausmaß von
4.898 m². Der Grundbuchsstand stellt sich per 20.10.2021 dar wie folgt:

REPUBLIC ÖSTERREICH **GB**

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81007 Hall EINLAGEZAHL 2176
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

Hier bin ich daheim.

Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck
T 3413 23984g, 063/8717, www.we-tirol.at, www.we-tirol.at, FN 32984g, UID: ATU 37988601

G 810 TZ 1481/2022

Letzte TZ 64/2021

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

549/4 G GST-Fläche * 4898

Bauf.(10) 1636

Gärten(10) 3262 Anna-Dengel-Straße 18

Anna-Dengel-Straße 18c

Anna-Dengel-Straße 18b

Anna-Dengel-Straße 18a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2923/2009 Eröffnung der Einlage für Gst 549/4 aus EZ 13

2 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/14 in EZ 2253 für Gst 549/4

3 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für
Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/14 in EZ 2253 für
Gst 549/4

4 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/13 in EZ 2252 für Gst 549/4

5 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für
Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/13 in EZ 2252 für
Gst 549/4

6 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/27 in EZ 2259 für Gst 549/4

7 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für
Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/27 in EZ 2259 für
Gst 549/4

8 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 557/12 in EZ 2248 für Gst 549/4

9 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für
Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/12 in EZ 2248 für
Gst 549/4

10 a 4211/2019 RECHT des Gehens auf Gst 549/3 in EZ 2177 für Gst 549/4

11 a 4211/2019 RECHT des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für
Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 549/3 in EZ 2177 für
Gst 549/4

12 a 64/2021 RECHT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes auf Gst 549/3 in

0 TZ 1481/2022

- 2 -

EZ 2177 für Gst 549/4

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

(FN 32984g)

ADR: Südtiroler Platz 8, Innsbruck 6020

a 2923/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht

b 2400/2010 Veräußerungsverbot 2400/2010 Belastungsverbot

***** C *****

1 a 2400/2010 Schuldschein 2010-07-08

PFANDRECHT EUR 2.835.300,--

6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 283.530,-- für Land Tirol

b 3837/2010 VORRANG von LNR 4 vor 1

2 a 2400/2010

VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol

b 3837/2010 VORRANG von LNR 4 vor 2

3 a 2400/2010

BELASTUNGSVERBOT für Land Tirol

4 a 3837/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-09-09

PFANDRECHT EUR 4.689.000,--

1,713 % Z, 1 % VZ, 2,713 % ZZ, NGS EUR 468.900,-- für

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)

b 3837/2010 VORRANG von LNR 4 vor 1 2

5 a 4211/2019

DIENSTBARKEIT des Gehens gem. Pkt. II. 6. lit a)

Dienstbarkeitsvertrag 2019-08-29 auf Gst 549/4 für

Gst 557/14 in EZ 2253

Gst 557/13 in EZ 2252

Gst 557/27 in EZ 2259

Gst 549/3 in EZ 2177

Gst 557/12 in EZ 2248

Gst 557/15 557/16 557/17 557/18 557/19 557/20 in EZ 2249

6 a 64/2021

DIENSTBARKEIT der Benützung von drei nichtüberdachten

Autoabstellplätzen im Freien zur ausschließlichen Nutzung

des Geschäftslokales während der Öffnungszeiten gem. Pkt.

III.) 1.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf Gst 549/4

für Gst 549/3 in EZ 2177

10 TZ 1481/2022

- 3 -

7 a 64/2021

DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Kinderspielplatzes gem.

Pkt. III.) 2.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf Gst

549/4 für Gst 549/3 in EZ 2177

8 a 64/2021

DIENSTBARKEIT der Verlegung, Erhaltung und Wartung von Ver

und Entsorgungsleitungen gem. Pkt. III.) 4.)

Dienstbarkeitsvertrag 2020-11-30 auf Gst 549/4 für Gst

549/3 in EZ 2177

9 a 64/2021

DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Fahrens in der

Tiefgarage gem. Pkt. III.) 5.) Dienstbarkeitsvertrag

2020-11-30 auf Gst 549/4 für Gst 549/3 in EZ 2177

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 20.10.2021

In diesem Zusammenhang wird v. a. auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 idgF
verwiesen.

Mit dieser Liegenschaft sind folgende Rechte verbunden:

A2-LNr. 2 Recht des Gehens auf Gst 557/14 in EZ 2253.

A2-LNr. 3 Recht des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs-
und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/14 in EZ 2253.

A2-LNr. 4 Recht des Gehens auf Gst 557/13 in EZ 2252.

A2-LNr. 5 Recht des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs-
und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/13 in EZ 2252.

A2-LNr. 6 Recht des Gehens auf Gst 557/27 in EZ 2259.

A2-LNr. 7 Recht des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs-
und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/27 in EZ 2259.

810 TZ 1481/2022

- 4 -

- A2-LNr. 8 Recht des Gehens auf Gst 557/12 in EZ 2248.
- A2-LNr. 9 Recht des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 557/12 in EZ 2248.
- A2-LNr. 10 Recht des Gehens auf Gst 549/3 in EZ 2177
- A2-LNr. 11 Recht des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Gst 549/3 in EZ 2177.
- A2-LNr. 12 Recht der Mitbenützung des Kinderspielplatzes auf Gst 549/3 in EZ 2177.

Mit dieser Liegenschaft sind folgende Pflichten verbunden:

- C-LNr. 1 Wohnbauförderungsdarlehen zugunsten des Landes Tirol
- C-LNr. 2 Veräußerungsverbot für das Land Tirol
- C-LNr. 3 Belastungsverbot zugunsten des Landes Tirol
- C-LNr. 4 Pfandrecht für die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
- C-LNr. 5 Dienstbarkeit des Gehens für
Gst 557/14 in EZ 2253,
Gst 557/13 in EZ 2252,
Gst 557/27 in EZ 2259,
Gst 549/3 in EZ 2177,
Gst 557/12 in EZ 2248,
Gst 557/15, 557/16, 557/17, 557/18, 557/19, 557/20 in EZ 2249.
- C-LNr. 6 Dienstbarkeit der Benützung von drei nicht überdachten Autoabstellplätzen im Freien zur ausschließlichen Nutzung des Geschäftslokales während der Öffnungszeiten für Gst 549/3 in EZ 2177.
- C-LNr. 7 Dienstbarkeit der Mitbenützung des Kinderspielplatzes für Gst 549/3 in EZ 2177.

C-LNr. 8 Dienstbarkeit der Verlegung, Erhaltung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen für Gst 549/3 in EZ 2177.

C-LNr. 9 Dienstbarkeit des uneingeschränkten Fahrens in der Tiefgarage für Gst 549/3 in EZ 2177.

Die Käuferseite nimmt das Globaldarlehen der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. nicht in Anspruch; dieses wird auf Kosten der Verkäuferin von den kaufgegenständlichen Anteilen gelöscht. Falls das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Tirol von der Käuferseite nicht anteilig in Anspruch genommen wird, wird es gleichfalls auf Kosten der Verkäuferin von dieser von den kaufgegenständlichen Anteilen gelöscht.

Die in C-LNrn. 5, 6, 7, 8 und 9 angeführten Dienstbarkeiten werden ausdrücklich und zustimmend mitübernommen. Die Dienstbarkeiten werden im Vertragspunkt XV. näher beschrieben.

Im Eisenbahnbuch angeführte Belastungen sind in Punkt XIX. f) angeführt.

II. INFORMATIONEN über das Bauobjekt

Die Verkäuferin errichtete nach den, mit den Bescheiden des Bürgermeisters der Stadt Hall in Tirol vom 30.6.2009, ZL. III-8/4-09B pos, und vom 6.4.2010, ZL. III-54/8-09B ot, behördlich genehmigten Plänen des Arch. DI Georg Pendl, 6020 Innsbruck, sowie unter Bedachtnahme auf die Zusicherung des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 8.6.2010, ZL. Ve2-TWFG 1991-f744.803/2010, eine Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt 49 Wohneinheiten (sämtliche Einheiten sind als „Wohnung“ ausgeführt), Nebenräumlichkeiten, einer Tiefgarage und Besucherparkplätzen. Der Käufer (die Käuferin) nimmt die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen zustimmend zur Kenntnis.

Nach den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes ist das Grundstück Gst 549/4 als Wohngebiet gem. § 38 TROG 2006 ausgewiesen. Die Wohnanlage wurde am 25.8.2011 fertiggestellt und übergeben. Die wasserrechtliche Bewilligung erfolgte mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 21.12.2009 zu GZ 2-3599/2-2009 W sowie mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 3.9.2012 zu GZ 2-3599/8-2009 W.

Die Benützungsbewilligung wurde von der Stadt Hall in Tirol am 23.8.2011 zu Zl. III-54/12-09B mi erteilt.

Die Zufahrt erfolgt über Gemeindestraßen. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Stadtwerke Hall in Tirol GmbH; die Abwasserentsorgung ist gleichfalls durch den Anschluss an die Stadtwerke Hall in Tirol GmbH gewährleistet; die Energieversorgung ist ebenso durch den Anschluss an die Stadtwerke Hall in Tirol GmbH gewährleistet. Die Abfall- bzw. Müllbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr der Stadt Hall i.T. Die Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund zu versickern und dürfen nicht in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage und nicht auf öffentliches Gut abgeleitet werden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Fernwärme); beide Bauteile sind mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Solaranlage – Heizanlage.

Die Wohnanlage erhielt die Bezeichnung „Anna-Dengel Straße 18 (Top 23 – Top 49), 18a (Top 1 – Top 6), 18b (Top 7 – Top 14), 18c (Top 15 – Top 22)“ in 6060 Hall i.T.

Die Vertragsteile stellen ausdrücklich fest, dass die Verkäuferin die Wohnungseigentumseinheiten im eigenen Namen, auf eigene Rechnung selbst als Bauherrin bis zur schlüsselfertigen Übergabe erstellt bzw. errichtet hat.

III. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

An den Wohnungseigentumseinheiten wurde Wohnungseigentum begründet. Der gerichtlich beeidete Sachverständige DI (FH) Bmstr. Ferdinand Melmer (KM2-Krabacher Melmer GmbH) hat mit Gutachten vom 31.01.2021 die auf die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten entfallenden ideellen Miteigentumsanteile festgesetzt.

Der Nutzwert der gesamten Wohnanlage wurde mit 4.573 Anteilen bestimmt.

Sollte die Abänderung der Miteigentumsanteile erforderlich sein, so sichern die Vertragspartner einander sowie allen weiteren Erwerbern von Miteigentumsanteilen (Mindestanteilen) die unentgeltliche Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Berichtigung nach den Ergebnissen der neuerlichen Nutzwertfestsetzung und grundbücherlichen Durchführung zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum zu.

Die KäuferInnen der einzelnen Einheiten dieser Anlage bilden eine Eigentümergemeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF. Die Vertragsteile verpflichten sich, alle Erklärungen und alle Unterschriften in der jeweils erforderlichen Form abzugeben bzw. zu leisten und alles zu unternehmen, was zum Abschluss und zur Verbücherung dieses Vertrages erforderlich ist und alles zu unterlassen, das diesem Zweck hinderlich sein könnte.

Zwischen den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass die Käuferseite von der Verkäuferin Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ 2176 GB 81007 Hall erwirbt und dass zwischen den Vertragspartnern Wohnungseigentum hinsichtlich der geplanten Wohneinheiten gemäß den vorerwähnten Gutachten begründet wurde.

IV. VERTRAGSGEGENSTAND und KAUFABREDE

Die Verkäuferin verkauft und übergibt von der im Punkt I. beschriebenen Liegenschaft

a) 113/4.573 Anteile

samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der **Wohnung Top 43**, in 6060 Hall in Tirol, Anna-Dengel-Straße 18, Haus A, im 3.OG gelegen, und bestehend aus:

Vorraum 5,29 m², Abstellraum 2,67 m², Gang 5,40 m², WC 2,44 m², Bad 6,66 m², Zimmer1 15,63 m², Zimmer2 10,88 m², Zimmer3 11,44 m², Küche 12,91 m², Wohn/Essraum 24,40 m²;

Gesamtnutzfläche: 97,72 m² (Die Nutzflächen werden gemäß § 16 WGG berechnet.)

Zuschläge: Balkon 6,57 m², Balkon 11,69 m², Balkon 3,84 m²;

Zubehör: Kellerabteil 43 6,86 m²;

und

b) 8/4.573Anteile

samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum am **Tiefgaragenplatz TG 64** in der Tiefgarage mit einem Ausmaß von 12,70 m²;

um den Gesamtkaufpreis von € **223.770,59**

(in Worten: Euro Zweihundertdreißigtausendsiebenhundertsiebzig/59) an **Frau Hileni Ayanlar, geb. 28.12.1988, und an Herrn Cihan Ayanlar, geb. 26.06.1985,**

dieser/diese kauft und übernimmt diese Liegenschaftsanteile samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der **Wohnung Top 43** und samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum am **Tiefgaragenplatz TG 64** in der Tiefgarage in sein/ihr Eigentum.

V. KAUFPREIS

Der vereinbarte Gesamtkaufpreis von € 223.770,59 für den Vertragsgegenstand ist ein Fixpreis gemäß § 15a WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz).

Nicht im Kaufpreis enthalten, und daher von der Käuferseite zusätzlich zu übernehmen sind:

1. Kosten, Gebühren und Zinsen, die mit einer Finanzierung des Kaufpreises verbunden sind.
2. Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 % des Kaufpreises. (zuzüglich der Vertragserrichtungskosten)
3. Gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Verkehrswertes vom Kaufgegenstand.
4. Für die mit der Errichtung dieses Vertrages und dessen grundbücherliche Durchführung verbundenen Kosten wird ein Pauschalbetrag von € 2.973,60 inkl. Barauslagen vereinbart. Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieser Urkunde durch den Käufer/die Käuferin zu entrichten.
5. Kosten für die Beglaubigung der Unterschrift der Käuferseite.
6. Kosten für eine zusätzlich gewünschte Treuhandschaft.

Im Hinblick auf die Höhe der Grunderwerbsteuer weist WE ausdrücklich darauf hin, dass diese nach jetzigem Kenntnisstand auf Basis des Verkaufspreises berechnet wird. In Entsprechung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 1.3.2018 (Ra 2018/16/0012) wird die Höhe der gerichtlichen Eintragungsgebühr allerdings auf Basis des Verkehrswertes berechnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer höchstrichterlichen Entscheidung auch die Grunderwerbsteuer auf Basis des Verkehrswertes zu berechnen ist. In diesem Falle wäre die Höhe der Grunderwerbsteuer

mit 3,5 % des Verkehrswertes zu berechnen. Eine Steuerschuld kann rückwirkend fünf Jahre nachgefordert werden.

VI. FÄLLIGKEIT des KAUFPREISES

Der in Punkt V. vereinbarte Gesamtkaufpreis setzt sich folgendermaßen zusammen und verpflichtet sich die Käuferseite diesen wie folgt an die Verkäuferin zu entrichten:

Auf den Gesamtkaufpreis ist mit Stichtag 01.01.2022 ein Betrag in Höhe von € 3.675,92 anrechenbar.

1.) Barzahlung aus Eigenmitteln:

a.) 1. Teilzahlung € 141.900,00

**fällig binnen 14 Tagen nach Unterfertigung
durch die Käuferseite**

b.) 2. Teilzahlung € 78.194,67

**fällig 14 Tage nach Einverleibung des Eigentumsrechtes
für die Käuferseite; maßgeblich ist dafür der Tag der
Zustellung des Grundbuchsbeschlusses an die Käuferseite**

Summe Barzahlung aus Eigenmitteln € 220.094,67

2.) Anrechenbarer Finanzierungskostenbeitrag..... € 3.675,92

Gesamtkaufpreis € 223.770,59

Die Bezahlung der Barzahlungsbeträge aus Eigenmitteln/Fremdfinanzierung hat auf das Konto mit der Nr. **IBAN AT40 2050 3000 0001 1064, BIC SPIHAT22XXX**, bei der Tiroler Sparkasse Bank AG, lautend auf "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. fristgerecht spesen- und abzugsfrei zu erfolgen.

Die Verkäuferseite erklärt ausdrücklich, nicht zur Umsatzsteuer zu optieren, der Kaufpreis ist daher nicht im Sinne des § 6 Abs. 2 USTG 1994 idgF als steuerpflichtig zu behandeln. Dies vorausgeschickt ist also zum Kaufpreis keine zusätzliche Mehrwertsteuer zu

entrichten, allfällige Vorsteuerberichtigungen auf Seiten der Verkäuferseite betreffen die Käuferseite ausdrücklich nicht.

VII. VERZUGSFOLGEN, RÜCKTRITT

Für den Fall, dass der Käufer/die Käuferin mit den Teilzahlungen oder sonstigen Zahlungen in Rückstand gerät, ist er/sie verpflichtet die gesetzlichen Verzugszinsen zu bezahlen.

Die Verkäuferin ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn die Käuferseite mit ihren Zahlungen trotz Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekannt gegebene Adresse in Verzug gerät.

Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich weiters, die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Stornovertrages anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern einschließlich einer allenfalls anfallenden Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zu bezahlen. Sofern ein Rücktritt vom Vertrag erfolgt, sind die von der Käuferseite bis dahin geleisteten Zahlungen ohne Verzinsung und Wertsicherung vermindert um die Ansprüche der Verkäuferin zurückzuzahlen, wobei die Verkäuferin im Falle eines Verschuldens der Käuferseite die tatsächlich entstandenen Unkosten von den geleisteten Zahlungen in Abzug bringen kann.

Im Falle des Rücktritts ist der Käufer/die Käuferin verpflichtet, der Löschung aller aufgrund dieses Vertrages vorgenommenen grundbücherlichen Eintragungen, insbesondere einer bereits vorgenommenen Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum für die Käuferseite zuzustimmen.

Die Zahlung erfolgt Zug um Zug gegen Fertigung sämtlicher erforderlicher Urkunden. Sofern das Eigentum des Käufers/der Käuferin bereits verbüchert sein sollte, Zug um Zug gegen Eintragung des lastenfreien Eigentums für die Verkäuferin an den vom Rücktritt betroffenen Anteil. Bei Rücktritt ist die Verkäuferin berechtigt, die Wiederherstellung des vorigen Zustandes auf Kosten der Käuferseite zu verlangen.

VIII. AUSFÜHRUNG des VERTRAGSGEGENSTANDES

Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verkäuferin das Bauvorhaben

im eigenen Namen und auf eigene Rechnung rechtlich, technisch und wirtschaftlich durchgeführt hat.

Die Ausführung des Vertragsgegenstandes erfolgte gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße. Abweichungen bis zu 3 % können auftreten und werden von den Vertragsteilen akzeptiert. Aus derartigen Veränderungen stehen der Erwerberin keine Ausgleichszahlungen zu.

Allenfalls aufgetretene statisch nicht relevante Risse sowie geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten werden von der Käuferseite toleriert und hat der Käufer/die Käuferin keinen Anspruch auf Ausgleichszahlungen. Ebenso besteht auch kein Anspruch auf Ausgleichszahlungen für im Gebrauch oder natürlich gealterte Bauteile wie Anstriche, Beläge, Holzbauteile, Bleche, Gläser, etc.

Der Käufer/die Käuferin übernimmt die Anteile samt Wohnungseigentum so wie die Verkäuferin diese besessen hat oder zu besitzen berechtigt gewesen ist und so wie der Vertragsgegenstand liegt und steht. Ergeben sich Änderungen des Liegenschaftsausmaßes durch öffentlich-rechtliche Akte, muss diese die Käuferseite unter Anspruchsverzicht gegenüber der Verkäuferin gegen sich gelten lassen. Der Verkäuferin sind derzeit solche öffentlich-rechtlichen Akte nicht bekannt.

Abweichend bzw. ergänzend zu den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gelten folgende Vereinbarungen:

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne der Bestimmungen des § 10 Abs. 3 WEG 2002 idgF bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile in Folge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich im Ausmaß der kaufgegenständlichen Einheit nichts ändert und der Käuferseite keinerlei Auslagen diesbezüglich erwachsen. Sollte die Neufestsetzung der Nutzwerte über Wunsch eines Käufers/einer Käuferin erfolgen, so hat dieser/diese die damit verbundenen Kosten alleine zu tragen.

IX. ÜBERGABE und ÜBERNAHME

Die Übergabe und Übernahme samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum erfolgt am **01.01.2022**.

Besitz und Genuss, Gefahr und Zufall und die Verpflichtung zur Bezahlung der mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Aufwendungen gehen mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe des Vertragsgegenstandes auf die Käuferseite über, welche sich verpflichtet, die hiervon zu entrichtenden Aufwendungen von diesem Tage an anteilmäßig zu bezahlen. Ab diesem Zeitpunkt hat der Käufer/die Käuferin die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Gefahren zu tragen; er/sie bezieht ab demselben Zeitpunkt auch den Nutzen daraus. Insbesondere geht mit dem Tag der Übergabe auch die Verpflichtung zur Tragung der Betriebs- und Heiz- und Verwaltungskosten auf die Käuferseite über. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt so wie die Verkäuferin ihn bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, im bestehenden und gebrauchten Zustand und so wie er liegt und steht. Der Zustand des Kaufgegenstandes ist altersentsprechend.

X. GEWÄHRLEISTUNG und SCHADENERSATZ

Die Verkäuferin leistet Gewähr für die ordnungsgemäße Herstellung des Bauwerkes im Rahmen des Baubescheides und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

XI. HAUSVERWALTUNG

Die Verkäuferin und die Käuferseite vereinbaren, dass nach Übergabe des Vertragsgegenstandes die Verwaltung von "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. vorerst auf drei Jahre gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besorgt wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verwalterin nicht alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen hat.

Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass diese Bestellung der "Wohnungseigentum", als Hausverwalterin ob der Liegenschaft EZ 2176 GB 81007 Hall gemäß § 19 WEG 2002 idgF ersichtlich gemacht wurde.

10 TZ 1481/2022

- 13 -

XII. DIENSTBARKEITEN und die damit verbunden AUFWENDUNGEN

Festgestellt wird, dass auf der Liegenschaft in EZ 2176 GB 81007 Hall, bestehend aus Gst 549/4, die hier gegenständliche Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten von WE errichtet worden ist.

Auf der benachbarten Liegenschaft in EZ 2177 GB 81007 Hall, bestehend aus Gst 549/3, und auf der benachbarten Liegenschaft in EZ 2248 bestehend aus Gst 557/12, und auf der Liegenschaft in EZ 2249 bestehend aus Gst 557/15, 557/16, 557/17, 557/18, 557/19 und 557/20 wurden von der Tiroler gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., kurz TIGEWOSI genannt, gleichfalls Wohneinheiten errichtet.

Die Neue Heimat Tirol, kurz NHT genannt, errichtete auf dem Gst 557/14 in EZ 2253 ebenfalls eine Wohnanlage.

Auf den benachbarten Liegenschaften, dem Gst 557/13 in EZ 2252 und dem Gst 557/27 in EZ 2259 wurden von der Alpenländischen Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft, kurz Alpenländische genannt, Wohneinheiten errichtet.

Die von der TIGEWOSI und WE errichteten Wohnanlagen teilen sich Geh- und Fahrwege (für Einsatzfahrzeuge und Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten und Fahrbereiche in der Tiefgarage), Spielplatz, Leitungen und Parkflächen, weswegen es erforderlich war, sich wechselseitig entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Rechte einzuräumen. Die von der TIGEWOSI, NHT und der Alpenländischen und WE errichteten Wohnanlagen teilen sich Geh- und Fahrwege für Einsatzfahrzeuge und Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten.

Die Dienstbarkeitsbereiche sind in den beihängenden und jeweils einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Beilagen ersichtlich und wurden wie folgt eingeräumt:

1.)

WE als Alleineigentümerin des Gst 549/4 räumte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der TIGEWOSI als Eigentümerin des Gst 549/3 für diese und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 549/3 die Dienstbarkeit der Benützung von drei nicht überdachten Autoabstellplätzen im Freien für das Geschäftslokal Top 3 im EG – im Plan I. schraffiert dargestellt und mit der Nummer 1 versehen – ein und TIGEWOSI nahm

diese Rechtseinräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 an. Die Rechtseinräumung erfolgte immerwährend und unentgeltlich.

Festgestellt wird, dass diese Stellplätze **zur ausschließlichen Nutzung des Geschäftslokals, während der Öffnungszeiten**, gedacht sind. Es handelt sich somit ausdrücklich nicht um Besucherabstellplätze der Wohnanlage oder um Parkplätze zum Dauerparken. Die hierfür anfallenden Kosten für bspw. Wartung, Instandhaltung, Schneeräumung udgl. werden ausschließlich von der TIGEWOSI bzw. deren Rechtsnachfolgern getragen (**C-LNr. 6**).

2.)

a) WE als Eigentümerin des Gst 549/4 räumte für sich und ihre Rechtsnachfolger TIGEWOSI für diese und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 die **Dienstbarkeit der Mitbenützung des Kinderspielplatzes** – im Plan I. schraffiert dargestellt und mit der **Nummer 3** versehen – ein und TIGEWOSI nahm diese Rechtseinräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 an. Die Rechtseinräumung erfolgte immerwährend und unentgeltlich (**C-LNr. 7**).

b) TIGEWOSI als Eigentümerin des Gst 549/3 räumte weiters für sich und ihre Rechtsnachfolger WE für diese und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/4 das **Recht der Mitbenützung des Kinderspielplatzes** – im Plan I. schraffiert dargestellt und mit der **Nummer 4** versehen – ein und WE nahm diese Rechtseinräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/4 an. Die Rechtseinräumung erfolgte immerwährend und unentgeltlich (**A2-LNr. 12**).

c) Die für den Spielplatz anfallenden Kosten im Hinblick auf Grünanlagenpflege, Schneeräumung, Säuberung sowie die Wartung und Instandhaltung der auf dem Spielplatz aufgestellten Spielgeräte werden zu je 50% von WE und TIGEWOSI bzw. den jeweiligen Rechtsnachfolgern getragen.

3.)

WE als Eigentümerin des Gst 549/4 räumte für sich und ihre Rechtsnachfolger TIGEWOSI für diese und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 die **Dienstbarkeit der Verlegung, Erhaltung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen** – im Plan I. schraffiert dargestellt und mit der **Nummer 2** versehen – ein und TIGEWOSI nahm diese Rechtseinräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 an. Die

Rechtseinräumung erfolgte immerwährend und unentgeltlich. Sämtliche Kosten, die mit den Ver- und Entsorgungsleitungen im Zusammenhang stehen, werden von TIGEWOSI bzw. deren Rechtsnachfolgern getragen, soweit diese ausschließlich von dieser genutzt werden (*C-LNr. 8*).

4.)

WE als Eigentümerin des Gst 549/4 räumte für sich und ihre Rechtsnachfolger TIGEWOSI für diese und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 die Dienstbarkeit des Fahrens in der Tiefgarage – im Plan I. schraffiert dargestellt und mit der **Nummer 5** versehen – ein und TIGEWOSI nahm diese Rechtseinräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 an. Die Rechtseinräumung erfolgte immerwährend und unentgeltlich. Alle anfallenden Kosten (Stromkosten, Instandhaltung, Wartung, Erneuerung udgl.) für das Einfahrts- und Ausfahrtstor, die Stromkosten für das Licht und die Beleuchtungskörper werden zu je 50% von WE und TIGEWOSI bzw. den jeweiligen Rechtsnachfolgern getragen.

Alle Kosten für das Brandschutztor, das sich in der Tiefgarage ausschließlich auf Gst 549/4 befindet, sind von WE und deren Rechtsnachfolgern alleine zu tragen. Die TIGEWOSI und ihre Rechtsnachfolger haben alle Kosten des ausschließlich auf Gst 549/3 befindlichen Brandschutztores zu tragen. Die Kosten der beiden Brandschutztores, die sich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befinden, werden zu je 50% von der TIGEWOSI und der WE bzw. deren Rechtsnachfolgern getragen (*C-LNr. 9*).

5.)

WE als Eigentümerin des Gst 549/4 räumte weiters für sich und ihre Rechtsnachfolger TIGEWOSI für diese und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 549/3 in EZ 2177, des Gst 557/12 in EZ 2248 und der Gst 557/15, 557/16, 557/17, 557/18, 557/19, 557/20 in EZ 2249 der Alpenländischen als Eigentümerin des Gst 557/13 in EZ 2252 und des Gst 557/27 in EZ 2259 und jeweils deren Rechtsnachfolgern und der NHT als Eigentümerin des Gst 557/14 in EZ 2253 und deren Rechtsnachfolgern das immerwährende, dauernde und unbeschränkte Recht des Gehens, des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten ein (Beilage A). Die hierfür anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Dienstbarkeitswege werden von WE und ihren Rechtsnachfolgern getragen und ist diese bzw. sind diese für die Reinigung, Schneeräumung und Streuung der Dienstbarkeitswege verantwortlich (*C-LNr. 5*).

) TZ 1481/2022

- 16 -

6.)

Gleichfalls räumen die TIGEWOSI, die NHT und die Alpenländische WE und ihren Rechtsnachfolgern das immerwährende, dauernde und unbeschränkte **Recht des Gehens und das Recht des Fahrens mit Einsatzfahrzeugen und des Fahrens für Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten** (Beilage A). Die hierfür anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Dienstbarkeitswege werden vom jeweiligen Liegenschaftseigentümer getragen und ist auch der jeweilige Liegenschaftseigentümer für die Reinigung, Schneeräumung und Streuung der Dienstbarkeitswege auch der jeweilige Liegenschaftseigentümer verantwortlich (*A2-LNrn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11*).

XIII. AUFWENDUNGEN

- a.) Alle allgemeinen Kosten wie Grundsteuer, Kosten für den Winterdienst, Gebäudeversicherungskosten, Kosten für die allgemeinen Flächen, Dach und Fassade der Wohnanlage, etc., werden nach Nutzwerten auf alle Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt.
- b.) Die Vertragsteile kommen überein, dass die Wasser- und Kanalgebühren, die anhand der Kaltwasserzähler erfasst werden, abweichend von den Bestimmungen des § 32 Abs. 2 WEG 2002 nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden.
- c.) Die Lieferung von Wärme und die Abrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten werden von einem hiezu befugten Fachunternehmen durchgeführt. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erfolgt dies durch die Firma ISTA Österreich GmbH. Daher sind die entsprechenden Kosten für Heiz- und Warmwasser nicht im an die WE zu bezahlenden Betriebskosten-Entgelt enthalten.
Die Käuferseite hat daher mit der Firma ISTA Österreich GmbH einen Einzelwärmeliefervertrag abzuschließen und die Kosten für die angeführten Lieferungen direkt mit der Firma ISTA Österreich GmbH abzurechnen und wird dies zustimmend zur Kenntnis genommen.
- d.) Die Kostenvorschreibung für Kaminkehrkosten erfolgt nach Kehrgebührennachweis.
- f.) Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich auf dem Dach des Wohnblocks Anna-Dengel Straße 18a-c die digitale SAT-Anlage sowie die Solarzellen für die Gesamtwohnanlage befinden. Dementsprechend sind dort Wartungs- und Revisionsarbeiten notwendig.

0 TZ 1481/2022

- 17 -

g.) Es wird weiters ausdrücklich vereinbart, dass jeder Wohnungseigentümer die Fenster/Dachfenster (samt Fensterrahmen, Fensterstock und Fensterbank/auch außen, Flügel, Beschläge), die Balkon- und Terrassentüren (samt Rahmen, Stock, Türblatt und Beschläge), die Wohnungseingangstüren (samt Rahmen, Stock, Türblatt, Beschläge, Zylinder), Kellertüren des jeweiligen Abteils seines jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes; technische Einrichtungen wie Kachelöfen, Leitungen jedweder Art und dergleichen auf eigene Kosten selbst in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten bzw. bei Bedarf zu erneuern hat und wird diesbezüglich auf die Bestimmungen des § 16 WEG 2002 verwiesen. Die Eigentümergemeinschaft trifft zukünftig insofern keine Erhaltungspflicht. Der jeweilige Eigentümer hat die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich jedweder daraus resultierender Ersatzansprüche schad- bzw. klaglos zu halten. Es darf bei den verschiedenen Maßnahmen das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage nicht verändert werden und wird diesbezüglich auf die Bestimmungen des § 16 WEG 2002 verwiesen.

2.) Die Käuferseite stimmt der Anbringung von Jalousien, Rollläden und Markisen zu, sofern damit keine Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes bzw. Gefährdungen oder Schädigungen der anderen Wohnungseigentümer oder der Wohnanlage verbunden sind und die Kosten der Errichtung und Erhaltung zur Gänze von dem die Änderung durchführenden Wohnungseigentümer und dessen Rechtsnachfolger(in) getragen werden. Die vorangeführten Maßnahmen sind jedenfalls auf die Architektur und das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage abzustimmen und haben diesem beispielsweise in Form und Farbe zu entsprechen. Falls im Zuge von Arbeiten (z.B. Sanierungen) die Entfernung derselben notwendig wird, hat die Entfernung und Wiedermontage die Käuferseite bzw. dessen Rechtsnachfolger(in) selbst vorzunehmen und sämtliche diesbezüglich anfallenden Kosten zu übernehmen. Zur inhaltlichen Beurteilung dieses Vertragspunktes wird gleichfalls auf die Bestimmungen des § 16 Wohnungseigentumsgesetz 2002 verwiesen.

3.) Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die in diesem Punkt enthaltenen Vereinbarungen über die Instandsetzungs- und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentumsobjektes, insbesondere für technische Einrichtungen, Fenster, allfällige Dachluken, Türen, Leitungen jedweder Art des Wohnungseigentumsobjektes und die Aufteilung der Heiz- und Kaminkehrkosten und die Aufteilung über die Wasser- und

Kanalgebühren für die vertragsgegenständliche Liegenschaft gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 in der geltenden Fassung ob der Liegenschaft in EZ 2176 GB 81007 Hall ersichtlich gemacht wurden.

XIV. EINRÄUMUNG eines VORKAUFSRECHTES

1.) Die Käuferseite räumt an den vertragsgegenständlichen 113/4.573 Miteigentumsanteilen, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top 43 verbunden ist, und an den vertragsgegenständlichen 8/4.573 Miteigentumsanteilen, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 64 verbunden ist, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör der Verkäuferin ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht gemäß § 15g WGG idGF ein. Dies bedeutet, dass die Käuferseite im Fall einer (Weiter-) Übertragung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich des dem Käufer für den Kaufgegenstand bekanntgegebenen Verkehrswerts zum Zeitpunkt des schriftlichen Angebots und dem gemäß Vertragspunkt IV. vereinbarten Kaufpreis ergibt, an die Verkäuferseite zu leisten hat. Das Vorkaufsrecht erlischt entweder nach Leistung des oben erwähnten Differenzbetrages oder nach fünfzehn Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages.

WE als Verkäuferin nimmt das ihr vorstehend eingeräumte Vorkaufsrecht hiermit ausdrücklich und rechtsverbindlich an. Die Käuferseite und die Verkäuferin kommen überein, dieses Vorkaufsrecht grundbücherlich sicherzustellen.

2.) Die Käuferseite hat also im Falle einer Weiterveräußerung ihres Miteigentumsanteils bzw. ihrer Miteigentumsanteile binnen 15 Jahren nach Vertragsabschluss jenen Betrag an die Verkäuferin zu leisten, der sich aus der Differenz des Verkehrswertes zum vereinbarten Kaufpreis beim Ersterwerb ergibt. Einvernehmlich wird der Verkehrswert für den Gesamtkaufgegenstand mit € 415.000,00 (in Worten: Euro Vierhundertfünfzehntausend/00) festgesetzt. Im Falle der Weiterveräußerung des Gesamtkaufgegenstandes binnen fünfzehn Jahren ab Vertragsabschluss ist somit der Betrag von € 191.229,41 an WE zu leisten.

3.) Als (Weiter-)Übertragung gemäß Absatz 1) und 2) gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des

Anteils am Mindestanteil an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt. Erfolgt die Veräußerung an die genannten begünstigten Personen wird das Vorkaufsrecht von WE nicht ausgelöst; es bleibt jedoch das Vorkaufsrecht weiterhin wie im bisherigen Umfang bestehen und muss dieses Vorkaufsrecht gemäß § 15g WGG mitübernommen werden.

XV. WEITERVERMIETUNG des KAUFGEGENSTANDES

Der Käufer (die Käuferin) nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass bei Vermietung des Kaufgegenstandes für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Vertragsabschluss der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt. Dies bedeutet, dass der Kaufgegenstand in diesem Zeitraum bei der Mietzinsbildung dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt. Der Hauptmietzins darf den für Tirol und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert gemäß Richtwertgesetz nicht überschreiten; der Richtwert stellt die Obergrenze dar. Bei wirksam befristeten Mietverhältnissen ist auch ein Befristungsabschlag zu berücksichtigen. Diese Regelung ist auch auf sämtliche Rechtsnachfolger zu übertragen und sie gilt auch für den im Vertragspunkt XIV. genannten begünstigten Personenkreis.

XVI. Allgemeine VERTRAGSBEDINGUNGEN und -BESTIMMUNGEN und VERPFLICHTUNGEN

- a) Der Käufer (die Käuferin) erklärt, österreichische(r) Staatsbürger(in) bzw. EU-Bürger(in) zu sein und mit dem gegenständlichen Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen. Auf den Rechtserwerb findet das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der geltenden Fassung Anwendung.
- b) Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie der Einholung aller erforderlichen Genehmigungen und Anzeige beim Finanzamt für

Gebühren und Verkehrssteuern wird "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., vertreten durch Christian Switak und Dipl. Ing. Walter Soier, beauftragt und diesbezüglich bevollmächtigt Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., vertreten durch Christian Switak und Dipl. Ing. Walter Soier, wird seitens der Käuferseite auch beauftragt und bevollmächtigt, das allenfalls nicht in Anspruch genommene und in C-LNr. 1 einverleibte Wohnbauförderungsdarlehen und das allenfalls nicht in Anspruch genommene und in C-LNr. 4 einverleibte Globaldarlehen der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. von den hier kaufgegenständlichen Anteilen zu löschen.

- c) Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Sind Ehegatten oder eine Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Vertragspartner, haften sie bzw. die Partner gegenüber der Verkäuferin für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.
- d) Die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden bedarf bis zur Verbücherung des Eigentumsrechtes der ausdrücklichen Zustimmung der Verkäuferin.
- e) Die nach diesem Vertrag geleisteten Zahlungen sind im Sinne des § 18 Abs. 1 Zl. 3 lit. a des Einkommensteuergesetzes 1988 in der zurzeit geltenden Fassung auf einen Zeitraum von 8 Jahren gebunden (Sperrfrist), sofern der Käufer/die Käuferin die Steuerbegünstigung in Anspruch nimmt.
- f) Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich die vertragsgegenständliche Wohnanlage an der Bahnstrecke Kufstein – Brenner befindet. Die Käuferseite nimmt die damit verbundenen Lärm- und (Geruchs-)immissionen zustimmend zur Kenntnis. Die Käuferseite nimmt weiters zustimmend und ausdrücklich zur Kenntnis, dass sich aus der Dienstbarkeit der Duldung jeglicher sich aus dem Bestand und Betrieb der Bahnstrecke Kufstein – Brenner ergebenden Immissionen, welche auf der aus Gst 1042/1 GB 02001 Eisenbahnbuch der Südbahn F stammenden Teilfläche des Gst 549 haftet, die Verpflichtung ableitet, auf der

Dienstbarkeitsfläche jene Lärmschutzmaßnahmen zu setzen, zu erhalten und zu erneuern, die geeignet sind Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

- g) Die Käuferseite nimmt gleichfalls zustimmend zur Kenntnis, dass die Außenreinigung von ein- und zweispurigen motorisierten Fahrzeugen, Maschinen usw. sowie die Lagerung oder sonstige Manipulationen mit wassergefährdenden Stoffen (Betankung, Servicearbeiten, usw.) im Freien verboten ist.
- h) Die Käuferseite nimmt gleichfalls zustimmend zur Kenntnis, dass weder auf Allgemeinflächen noch auf zugeordneten Gartenflächen Grabungs- und Erdarbeiten aufgrund möglicher tiefer liegender Leitungen bzw. Verrohrungen zulässig sind.
- i) Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftlichkeit und sie bestehen nicht. Auch das Abgehen von diesem Formerfordernis bedarf der Schriftform.
- j) Von diesem Vertrag wird ein Original ausgefertigt, das die Käuferseite erhält, die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

XVII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Alle Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass in EZ 2176 GB 81007 Hall folgende Eintragungen bewilligt und vorgenommen werden:

- a) Auf den 113/4.573 Anteilen der "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top 43 verbunden ist, und auf den 8/4.573 Anteilen der "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 64 verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für
Frau Hileni Ayanlar, geb. 28.12.1988,
zu 113/9.146 Anteilen
(Wohnung Top 43)
und
zu 4/4.573 Anteilen
(Tiefgaragenplatz TG 64)

und für Herrn Cihan Ayanlar, geb. 26.06.1985,

zu 113/9.146 Anteilen

(Wohnung Top 43)

und

zu 4/4.573 Anteilen

(Tiefgaragenplatz Top AP 64)

dies samt dem damit jeweils verbundenen Wohnungseigentum und die Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002 idgF.

- b) Auf den kaufgegenständlichen Anteilen die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß § 15g WGG gemäß Vertragspunkt XIV. für "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 32984g).
- c) Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung, dass auf den kaufgegenständlichen Anteilen bei Vermietung die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG gelten.

HALL IN TIROL 03.03.2021

Hall, am

.....
(Hilmi Ayanlar, geb. 28.12.1988)

.....
(Cihan Ayanlar, geb. 26.06.1985)

10 TZ 1481/2022

- 23 -

Innsbruck, am ⁷ 16.11.2021

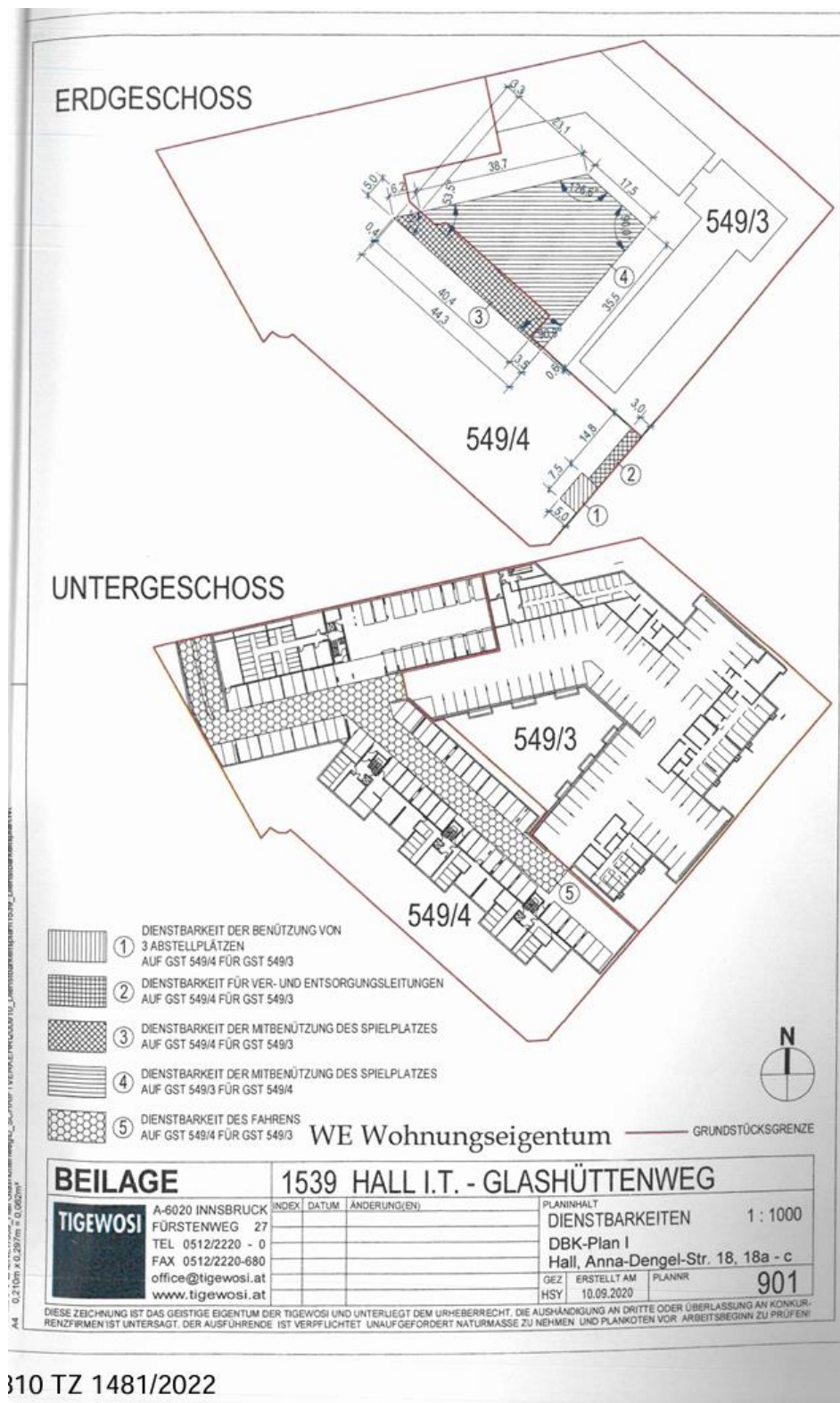
wohnungseigentum 
Hier bin ich daheim.
wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Südtiroler Platz 8 · 6020 Innsbruck

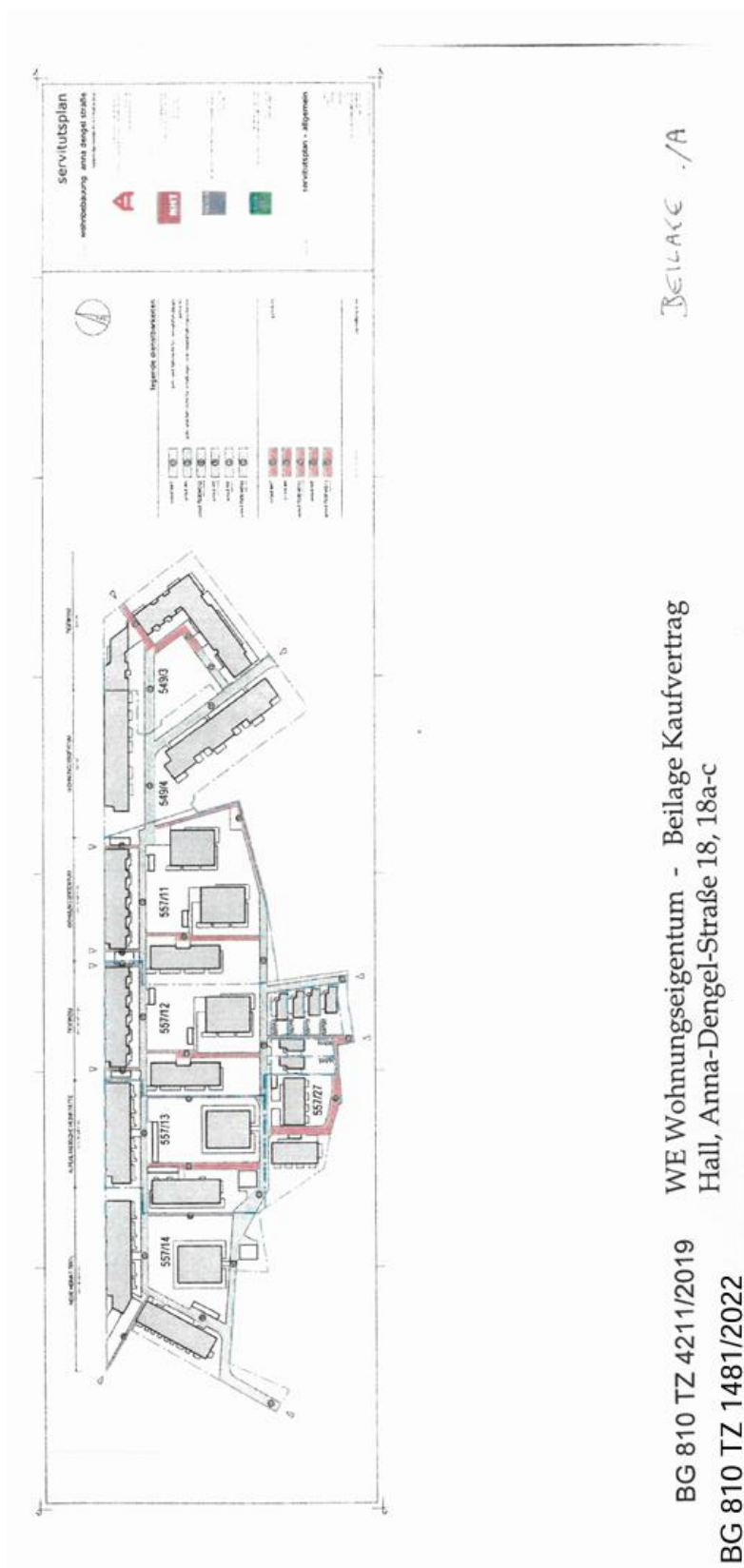
.....
"Wohnungseigentum",
Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 32984g)

Beilagen:
Dienstbarkeitsplan I.,
Beilage A

0 TZ 1481/2022

- 24 -





Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Dr. Franz Plank | öffentlicher Notar
Hall in Tirol

B.R.ZI: 1309/2021/ss

Die Echtheit der Unterschriften -----

- a) des Herrn Cihan AYANLAR, geboren am 26.06.1985 (sechszwanzigsten Juni neunzehnhundertfünfundachtzig), Anna-Dengl-Straße 18/Top 43, 6060 Hall in Tirol, und -----
- b) der Frau Hileni AYANLAR, geboren am 28.12.1988 (achtundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertachtundachtzig), Anna-Dengl-Straße 18/Top 43, 6060 Hall in Tirol, -----

wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Hall in Tirol, am 03.11.2021 (dritten November zweitausendeinundzwanzig). -----




öffentlicher Notar

810 TZ 1481/2022

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Martin Stauder | öffentlicher Notar
Innsbruck

B.R.Zl: 4773/2021/mb

Die Echtheit der am 16.11.2021 (sechzehnter November zweitausendeinundzwanzig) abgegebenen und heute vor mir anerkannten Firmazeichnungen-----

- a) des Herrn **Diplomingenieur Walter Soier**, geboren am 20.09.1960 (zwanzigster September neunzehnhundertsechzig), und -----
- b) des Herrn **Christian Switak**, geboren am 30.05.1971 (dreißigster Mai neunzehnhunderteinundsiebzig),-----

je in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der '**Wohnungseigentum', Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**, Firmenbuchnummer 32984g, mit dem Sitz in Innsbruck und der Geschäftsanschrift Südtiroler Platz 8, A-6020 Innsbruck, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Diplomingenieur Walter Soier und Herr Christian Switak am 16.11.2021 (sechzehnter November zweitausendeinundzwanzig) berechtigt waren und heute noch berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 32984g eingetragene '**Wohnungseigentum', Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Innsbruck, am 17.11.2021 (siebzehnter November zweitausendeinundzwanzig). -----



Hand
öffentlicher Notar

G 810 TZ 1481/2022

- Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, Zl. IL-WR/B-3059/2-2024 vom 03.07.2024 / Wiederverleihung des Wasserrechtes

236

ABURGE HAUSANF



**LAND
TIROL**

Amtsigniert. SID2024071059830
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Umwelt, Jagd und Fischerei

Evelyn Kitzmüller
Gilmstraße 2
6020 Innsbruck
+43(0)512/5344-5068
bh.innsbruck@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at
UID: ATU36970505

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

STADT HALL I.T.
STADTAMTS-DIREKTION
ENGELANST

15. JULI 2024

Ref. _____ Zl. _____

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
IL-WR/B-3059/2-2024
Innsbruck, 03.07.2024

**WE Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,
Versickerung der Niederschlagswässer bei Wohnanlage Anna-Dengel-Straße 18, 18a, 18b, 18c auf
Gp. .459, 549, 550 und .570 KG Hall
wasserrechtliche Bewilligung – Wiederverleihung des Wasserrechtes**

BESCHIED

Rachismittelbelehrung

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 21.12.2009, Zl. 2-3599/2-2009-W, wurde der WE Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. die wasserrechtliche Bewilligung für die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Dach-, Balkon- und Terrassenflächen sowie von Parkflächen einer Wohnanlage auf den Gpn. 549 und 550 sowie Bp. .459 und .570, KG Hall i.T., erteilt. Das Wasserrecht ist bis zum 31.12.2024 befristet.

Nunmehr hat der Konsenswerber um Wiederverleihung des Wasserrechtes angesucht.

Spruch

Die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck als Wasserrechtsbehörde gemäß § 98 (1) letzter Satz Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. Nr. 215/1959, in der Fassung BGBl. I Nr. 73/2018 (in der Folge kurz WRG), entscheidet über den gegenständlichen Antrag wie folgt:

I) Gemäß § 32 (1) i.V.m. §§ 32 (2) lit. c, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 105 und 111 WRG wird die wasserrechtliche Bewilligung für die für die Wiederverleihungsverfahren gemäß § 21 (3) WRG die wasserrechtliche Bewilligung für die für die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Dach-, Balkon- und Terrassenflächen sowie die Parkflächen einer Wohnanlage auf den Gpn. 549 und 550 sowie Bp. .459 und .570, KG Hall i.T., nach Maßgabe des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 21.12.2009, Z1.2-3599/2-2009 W, zugrunde gelegten Projektunterlagen sowie unter Einhaltung der nachstehenden Dienstvorschriften wiederverliehen:

1. Die Schachtdeckel der Dachwasserversickerungsanlage, welche sich in Verkehrsflächen befinden, sind tagwasserdicht auszuführen.
2. In die Rasenmulden ist eine mindestens 30 cm starke Humusschicht (Humus-Sand-Gemisch) einzubringen. Ein Nachweis hierüber ist vorzulegen.
3. Die Entwässerungsanlage ist dauernd in einem einwandfreien Bau- und Betriebszustand zu halten (z.B. Wartung entsprechend ÖNORM B 2506-1, Punkt 8).
4. In die Entwässerungsanlage dürfen keine Schmutzwässer eingebracht werden.
5. Für die Wartung und den Betrieb der Entwässerungsanlage ist ein Betriebsbuch anzulegen, in dem alle Wartungen, Entsorgungen und Zwischenfälle einzutragen sind. Das Betriebsbuch ist als Verlangen den Organen der Behörde zur Einsichtnahme vorzulegen. Für den Betrieb und die Wartung der Entwässerungsanlage ist eine verantwortliche Person namhaft zu machen.
6. Die Bodenfilterschicht der Rasenmulden ist bei verminderter Sickerleistung auszutauschen und gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

II) Gemäß § 11 (1) i.V.m. § 13 (1) WRG erstreckt sich die wasserrechtliche Bewilligung auf die Versickerung der Niederschlagswässer im Ausmaß von 59 l/s.

III) Gemäß § 21 (1) WRG wird die wasserrechtliche Bewilligung befristet bis zum **31. 12. 2044** erteilt.

Hinweis:

Im Falle des Ablaufes der Bewilligungsdauer ist rechtzeitig, d.h. mindestens 6 Monate vor Ablauf, die wasserrechtliche Wiederverleihung anzusuchen.

IV) Das gegenständliche Wasserbenutzungsrecht wird gemäß § 22 (1) WRG verbunden mit Gpn. 549 und 550 sowie Bp. .459 und .570, KG Hall i.T.

Kostenspruch

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus

- der Kommissionsgebühr gemäß § 1 (1) Kommissionsgebührenverordnung 2017, LGBI. Nr. 28/2017, im Betrage von € 17,50
- der Bundesverwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 123b Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 5/2008, im Betrage von € 43,00

Der Gesamtbetrag von € 60,50 ist gemäß §§ 77 - 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 von der WE Wohnungseigentum binnen 2 Wochen nach Rechtskraft des gegenständlichen Bescheides an die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck zu überweisen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass noch Stempelgebühren in der Höhe von insgesamt € 14,30 für das Ansuchen zu entrichten sind.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **Beschwerde** an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen.

In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Die Beschwerde ist binnen **vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck **schriftlich** einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen.

Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z.B. Telefax, E-Mail) zur Verfügung stehen, ist das als Ergänzung zu unserer Anschrift angegeben. Sie können das Rechtsmittel auch mit dem entsprechenden Online-Formular unter www.tirol.gv.at/formulare einbringen (dabei handelt es sich um die sicherste elektronische Form der Einbringung. Sie erhalten sofort nach Senden eine elektronische Eingangsbestätigung).

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,-- zu verbühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten. Der **Zahlungsbeleg** oder der **Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.**

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

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

Hinweis zum Datenschutz:

Zur Durchführung des Beschwerdeverfahrens werden vom Landesverwaltungsgericht personenbezogene Daten verarbeitet. Informationen zur Datenverarbeitung und den damit im Zusammenhang stehenden Rechten finden Sie unter: www.lvwg-tirol.gv.at/datenschutz/.

Begründung

Aufgrund des Ergebnisses des gemäß des 2. Teiles des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergibt sich folgender Sachverhalt:

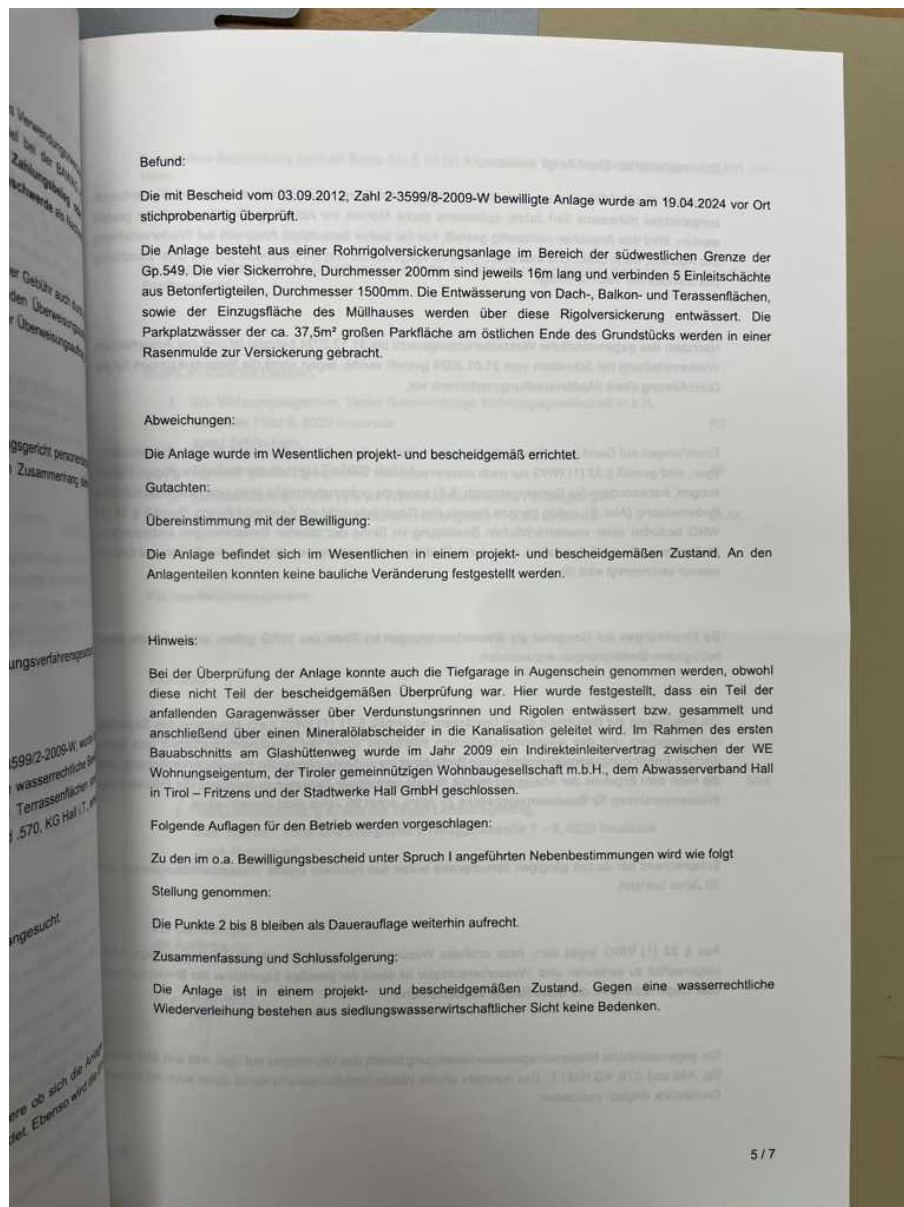
Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 21.12.2009, Zl. 2-3599/2-2009-W, wurde der WE Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. die wasserrechtliche Bewilligung für die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Dach-, Balkon- und Terrassenflächen sowie von Parkflächen einer Wohnanlage auf den Gpn. 549 und 550 sowie Bp. 459 und 570, KG Hall i.T., erteilt. Das Wasserrecht ist bis zum 31.12.2024 befristet.

Nunmehr hat der Konsenswerber um Wiederverleihung des Wasserrechtes angesucht.

Dazu äußerte sich der Amtssachverständigen für Kulturbau wie folgt:

Beweisthema:

Das Gutachten bezieht sich auf die Bauausführung der Anlage, insbesondere ob sich die Anlage, soweit augenscheinlich ersichtlich, im projekt- und bescheidgemäßen Zustand befindet. Ebenso wird die Einhaltung des Standes der Technik überprüft.



Aus rechtlicher Sicht folgt somit:

Gemäß § 21 (3) WRG können Ansuchen um Wiederverleihung eines bereits ausgeübten Wasserbenutzungsrechtes frühestens fünf Jahre, spätestens sechs Monate vor Ablauf der Bewilligungsdauer gestellt werden. Wird das Ansuchen rechtzeitig gestellt, hat der bisher Berechtigte Anspruch auf Wiederverleihung des Rechtes, wenn öffentliche Interessen nicht im Wege stehen und die Wasserbenutzung unter Beachtung des Standes der Technik erfolgt.

Nachdem das gegenständliche Wasserbenutzungsrecht bis 31.12.2024 befristet ist und das Ansuchen um Wiederverleihung mit Schreiben vom 31.01.2024 gestellt wurde, liegen somit die Voraussetzungen für die Durchführung eines Wiederverleihungsverfahrens vor.

Einwirkungen auf Gewässer, die unmittelbar oder mittelbar deren Beschaffenheit (§ 30 Abs. 2) beeinträchtigen, sind gemäß § 32 (1) WRG nur nach wasserrechtlicher Bewilligung zulässig. Bloß geringfügige Einwirkungen, insbesondere der Gemeingebrauch (§ 8) sowie die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung (Abs. 8), gelten bis zum Beweis des Gegenteils nicht als Beeinträchtigung. Gemäß § 32 (2) WRG bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung im Sinne der zitierten Bestimmungen insbesondere Maßnahmen, die zur Folge haben, dass durch Eindringen (Versickern) von Stoffen in den Boden das Grundwasser verunreinigt wird (lit. c).

Da Einwirkungen auf Gewässer als Wasserbenutzungen im Sinne des WRG gelten, sind auch die diesbezüglichen Bestimmungen anzuwenden.

Die Bewilligung zur Benutzung eines Gewässers ist gemäß § 21 (1) WRG nach Abwägung des Bedarfes des Bewerbers und des wasserwirtschaftlichen Interesses sowie der wasserwirtschaftlichen und technischen Entwicklung, gegebenenfalls unter Bedachtnahme auf eine abgestufte Projektverwirklichung, auf die nach dem Ergebnis der Abwägung jeweils längste vertretbare Zeitdauer zu befristen. Die Frist darf bei Wasserentnahmen für Bewässerungszwecke 25 Jahre, sonst 90 Jahre nicht überschreiten.

Entsprechend der derzeit gängigen Spruchpraxis wurde das nunmehr erteilte Wasserbenutzungsrecht auf 20 Jahre befristet.

Aus § 22 (1) WRG ergibt sich, dass ortsfeste Wasserbenutzungsrechte mit einer Betriebsanlage oder Liegenschaft zu verbinden sind. Wasserberechtigter ist damit der jeweilige Eigentümer der Betriebsanlage oder Liegenschaft, mit der diese Rechte verbunden sind.

Die gegenständliche Niederschlagswasserbeseitigung betrifft das Wohnobjekt auf Gpn. 549 und 550 sowie Bp. 459 und 570, KG Hall i.T.. Das nunmehr erteilte Wasserbenutzungsrecht wurde daher auch mit diesem Grundstück dinglich verbunden.

Eine weitere Bewilligung ist nicht möglich.

Im Übrigen stützt sich die Bewilligung auf die Bestimmungen.

Ergeht an folgende Person:

1. WE Wohnung Südlicher P. samt Zahlungs
2. Stadtgemeinde
3. Landeshauptstadt Wien, p.A. Abteilung

Für den Bezirkshauptmann

Kitzmüller

Nachrichtlich zur

1. Amt der Stadt Wien, Wasserwirtschaftsamt
2. Wasserwirtschaftsamt, Abt. Wasserwirtschaft nach Re

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

05.01.2025

Eine weitere Begründung kann im Sinne des § 58 (2) Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 entfallen.

Im Übrigen stützt sich die Entscheidung auf die im Spruch (einschließlich Kostenspruch) angeführten Bestimmungen.

Ergeht an folgende Parteien:

- | | |
|--|------|
| 1. WE Wohnungseigentum, Tiroler Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.,
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck
samt Zahlschein | RS |
| 2. Stadtgemeinde Hall i.T., 6060 Hall i.T. | ZS |
| 3. Landeshauptmann von Tirol als Wasserwirtschaftliches Planungsorgan,
p.A. Abteilung Vih-Wasserwirtschaft, Herrengasse 1, 6020 Innsbruck | ELAK |

Für den Bezirkshauptmann:

Kitzmüller

Nachrichtlich zur Kenntnis ohne Parteistellung:

- | | |
|--|------|
| 1. Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Innsbruck, Fachbereich
Wasserwirtschaft-Kulturbau, Valiergasse 1, 6020 Innsbruck | Mail |
| 2. Wasserbuchdienst, p.A. Amt der Tiroler Landesregierung,
Abt. Wasser-, Forst- und Energierecht, Heiligeiststraße 7 – 9, 6020 Innsbruck
<i>nach Rechtskraft</i> | |

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

05. Juni 2024

7/7

➤ Betriebskostenvorschreibungen ab 01.01.2025

we - Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2025
(gilt bis zum Erhalt einer neuen Vorschreibung)

Ayanlar Cihan
Ayanlar Hileni
Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43
6060 Hall in Tirol

Kunden-Nr.: 51380-00430-0
Best.art: WOHNIG/43 3.OG
Rechn.Nr. 51380-00430-2025-0001
UID-Nr. ATU77953519

Wohnhausanlage: Hall, Anna-Dengel-Str.18,a-c (ZVE)
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Innsbruck, 26.11.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
IH-Rücklage EG	87,10	0,00
Betriebskosten	109,43	10,00
Verwaltungsentgelt	36,99	10,00
Netto	233,52	
+ 10,00% USt von 146,42	14,64	
Vorschreibung monatlich	248,16	

Bei Überweisungen mittels Onlinebanking bitte die Nummer
305138000430
im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz eingeben.

Mit freundlichen Grüßen
Tiroler Wohnbau
Hausverwaltung (Tel.Nr. 0512/5393-111)

***** Bankkonto der EG: IBAN AT102050303302698547 BIC SPIHAT22XXX *****

Alle Zahlungen bitte ausschließlich auf das o.a. Bankkonto zum 5. jeden Monats überweisen, da Einzahlungen auf ein anderes Bankkonto zu unnötigen Umbuchungen, Rücküberweisungen und Zinsenbelastungen führen.

we - Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2025
(gilt bis zum Erhalt einer neuen Vorschreibung)

Ayanlar Cihan
Ayanlar Hileni
Anna-Dengel-Straße 18 / Top 43
6060 Hall in Tirol

Kunden-Nr.: 51380-06640-8
Best.art: TG/GA/TG 64
Rechn.Nr. 51380-06640-2025-0001
UID-Nr. ATU77953519

Wohnhausanlage: Hall, Anna-Dengel-Str.18,a-c (ZVE)
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Innsbruck, 26.11.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
IH-Rücklage EG	6,17	0,00
Betriebskosten	7,75	20,00
Verwaltungsentgelt	2,62	20,00
Netto	16,54	
+ 20,00% USt von 10,37	2,07	
Vorschreibung monatlich	18,61	

Bei Überweisungen mittels Onlinebanking bitte die Nummer
305138006640
im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz eingeben.

Mit freundlichen Grüßen
Tiroler Wohnbau
Hausverwaltung (Tel.Nr. 0512/5393-111)

***** Bankkonto der EG: IBAN AT102050303302698547 BIC SPIHAT22XXX *****

Alle Zahlungen bitte ausschließlich auf das o.a. Bankkonto zum 5. jeden Monats überweisen, da Einzahlungen auf ein anderes Bankkonto zu unnötigen Umbuchungen, Rücküberweisungen und Zinsenbelastungen führen.

➤ E-Mail der Tiroler Wohnbau we-Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH
vom 17.07.2025

AW: Gutachtenserstellung Anna-Dengel-Straße 18, 6060 Hall. i.T.

SD

Schönegger, Denise <Denise.Schoenegger@tiroler-wohnbau.at>
An 'daniela.koppler@hotmail.com'

BN-Vorschreibungsdruck_51380_06640_00_20250101_domiziladmin-25166.pdf
78 KB

01380_Anna Dengel Straße 18.pdf
2 MB

Antworten

Allen antworten

Weiterleiten

...

Do 17.07.2025 15:03

BN-Vorschreibungsdruck_51380_00430_00_20250101_domiziladmin-25166.pdf
79 KB

Sehr geehrte Frau Koppler,

anbei die gewünschten Unterlagen zur weiteren Verwendung.

Die Rücklage der Eigentümer beträgt mit Stand heute € 59.980,45. Sanierungen sind nicht geplant bzw. ein Heizungsumstieg ist auch nicht vorgesehen.

Erst neulich wurden die Stahlsäulen saniert, dies aber auf Gewährleistung der ausführenden Firma Porr.

Mit freundlichen Grüßen

Denise Schönegger
Hausverwalter-Assistentin, Team Innsbruck-Land Schwaz

Tiroler Wohnbau
we - Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck
T +43 512 5393-623
E-Mail denise.schoenegger@tiroler-wohnbau.at

Unser Name hat sich geändert!
Die Wohnungseigentum heißt
jetzt: Tiroler Wohnbau.

Tiroler Wohnbau
Hier bin ich daheim.

Diese Nachricht und allfällige angehängte Dokumente sind vertraulich und nur für den die Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Adressat sein, ist jede Offenlegung, Weiterleitung oder sonstige Verwendung dieser Information nicht gestattet. In diesem Fall bitten wir, den Absender zu verständigen und die Information zu vernichten. Für Übermittlungsfehler oder sonstige Irrtümer bei Übermittlung besteht keine Haftung.

Die Datenschutzkriterien sind vollständig im Übereinstimmung mit der Datenschutzrichtlinie der Tiroler Wohnbau. Daten der Tiroler Wohnbau ein wichtiges Anliegen. Hinweis zur Verarbeitung Ihrer Daten, Ihrem Widerrufsrecht und zum Datenschutz (Download von unseren Datenschutzinformationen) finden Sie auf unserer [Homepage](#). Bei Fragen zu Ihren Daten kontaktieren Sie bitte daniela.koppler@tiroler-wohnbau.at kontaktieren.

www.tiroler-wohnbau.at FN 32984g, UID: ATU57988601

Mag. iur. Sabine Lässer

Seite 219