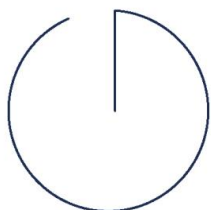
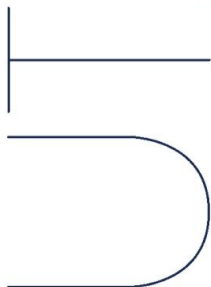
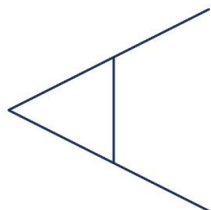
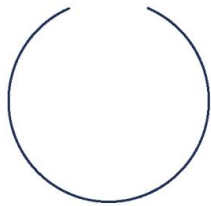
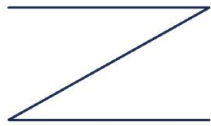


Christian Schlatter

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

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93

E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



Auftraggeber
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

GZl. 20 E 29/25s BG Innsbruck
Wenss, am 30.07.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras
Wohnung Top 4 und Abstellplatz Top AP 5
6020 Innsbruck, Luigenstraße 3



INHALT

KURZÜBERSICHT	4
1. ALLGEMEINE DATEN	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR	6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	8
1.10. URHEBERRECHT	8
1.11. HAFTUNG	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	8
1.13. ENERGIEAUSWEIS	9
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 28.05.2025	11
2.1.1. GUTSBESTAND	11
2.1.2. DINGLICHE RECHTE	11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE	11
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	12
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	13
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	14
2.1.8. DENKMALSCHUTZ	15
2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ	15
2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN	15
2.1.11. LEITUNGSANSKUNFT	15
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	17
2.2.1. LAGE	17
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	20
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	20
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE	21
2.2.5. INFRASTRUKTUR	21
2.2.6. PARKSITUATION	23
2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	24
2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	24
2.2.9. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCKE	25
2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	25
2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	26
2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN	28
a. Die Rote Gefahrenzone	28
b. Die Gelbe Gefahrenzone	29
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	29
d. Die Braunen Hinweisbereiche	29
e. Die Violetten Hinweisbereiche	29
2.2.13. IMMISSIONEN	30
2.2.14. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	31
2.2.15. BODENBESCHAFFENHEIT	31
2.2.16. BODENKONTAMINIERUNG	31
2.2.17. RESÜMEE	32
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	32
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	32

2.3.2.	BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	32
2.3.3.	OBJEKTBESCHREIBUNG	33
2.3.4.	AUSSENBEREICH	34
2.3.5.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	34
2.3.6.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG	35
2.3.7.	GEBÄUDEPLÄNE	37
2.3.8.	DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 4	39
2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG KELLERABTEIL	47
2.3.10.	DETAILBESCHREIBUNG FREISTELLPLATZ TOP AP 5	47
2.3.11.	ANSICHTEN	48
2.3.12.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	49
2.3.13.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	49
2.3.14.	MIETVERHÄLTNIS	50
2.3.15.	HAUSVERWALTUNG	50
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT	53
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	53
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren	53
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren	54
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	54
3.2.	VERKEHRSWERT	55
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG	55
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	55
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	56
3.6.	WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER	56
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER	56
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER	57
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND	57
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	58
3.11.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	59
3.12.	VERFAHRENSANWENDUNG	60
3.13.	PREISBASIS	61
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	62
4.1.	ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	62
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO	65
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	66
5.	ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT	67
5.1.	ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT	67
6.	VERGLEICHSWERTE	68
7.	VERKEHRSWERT	72
7.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	72
7.2.	VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 4 UND ABSTELLPLATZ FÜR KFZ TOP AP 5 72	
7.3.	ZUSAMMENFASSUNG	73
8.	BEILAGEN	74

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	2025 Bezirksgericht Innsbruck GZI. 20 E 29/25s Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
Liegenschaft	Wohnung Top 4 und Abstellplatz im Freien Top AP 5 Luigenstraße 3 AT 6020 Innsbruck Einlagezahl 1166, Grundbuch Amras (81102), Bezirksgericht Innsbruck
Stichtag	26.06.2025
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer	Hetzenauer Wohnbau GmbH, B-LNR 10, 83 / 494 Hetzenauer Wohnbau GmbH, B-LNR 17, 4 / 494

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

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

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

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

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras, inne liegend die Grundstücke Nr. 62 und Nr. 42, mit der Grundstücksadresse 6020 Innsbruck, Luigenstraße 3, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 83 / 494 B-LNR 10 Hetzenauer Wohnbau GmbH
- 4 / 494 B-LNR 17 Hetzenauer Wohnbau GmbH

an vorgenannter Liegenschaft.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung und einen Abstellplatz für Kfz im Freien.

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

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden in diesem Gutachten nicht mitbewertet bzw. berücksichtigt. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen, welche in diesem Gutachten nicht angeführt sind, geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Das vorhandene Zubehör wurde unter Pkt. 2.3.8. angeführt und beschrieben.

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM B 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **20 E 29/25s BG Innsbruck**, zu ermitteln.

Betreibende Partei: Sparkasse Kufstein
Oberer Sparkassenplatz 1
6330 Kufstein

vertreten durch:

HRR Rechtsanwälte GmbH
Bahnhofstraße 38
6300 Wörgl

Verpflichtete Partei: Hetzenauer Wohnbau GmbH
Brixentaler Straße 60
6361 Hopfgarten

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B 1800
- ÖNORM B 1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

1.6. LOKALAUGENSCHHEIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 26.06.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNG

- Gebäude von innen und außen
- Eingangsbereich und Außenanlagen
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung
- Frestellplatz
- Zuwegung und Umgebungsbebauung

Anlässlich des Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle, bis auf das Kellerabteil im Kellergeschoss, frei besichtigt werden, womit eine eingeschränkte Befundaufnahme möglich war. Der Eigentümer hatte keinen Schlüssel für die Eingangstüre im Kellergeschoss.

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

- Beginn Befundaufnahme: 12:35 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 13:25 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Stefan Hetzenauer - Geschäftsführer Hetzenauer Wohnbau GmbH
- Herr Michael Hetzenauer - Sohn von Herrn Stefan Hetzenauer
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

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

- Bauanzeige AZ: Maglbk/32503/BW-BV-BAWZ/2/1
 - Veränderung westseitiger Vorplatz und Änderung des überdachten Fahrradabstellplatzes
- Bescheid AZ: III-2075/2006/RR/P
 - Umbau und teilweise Änderung des Verwendungszweckes des Objektes vom 22.05.2006
- Bescheid AZ: Maglbk/32503/BW-BA/1/4
 - Verwendungszweckänderung, Umbaumaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss vom 18.11.2021
- Flächenwidmungsplan Innsbruck - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 1166 KG 81102 Amras vom 28.05.2025
- Immobilien-Preisspiegel
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Innsbruck
- Kaufpreiserhebungen Wohnungen in Innsbruck
- Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.04.2018
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskunft Tinetz / Tigas vom 24.07.2025
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den Anwesenden Personen
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund
- Wohnungseigentumsvertrag vom 23.12.2021

Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.

Die erhobenen Unterlagen werden vom Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

1.10. URHEBERRECHT

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

1.11. HAFTUNG

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

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13. ENERGIEAUSWEIS

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

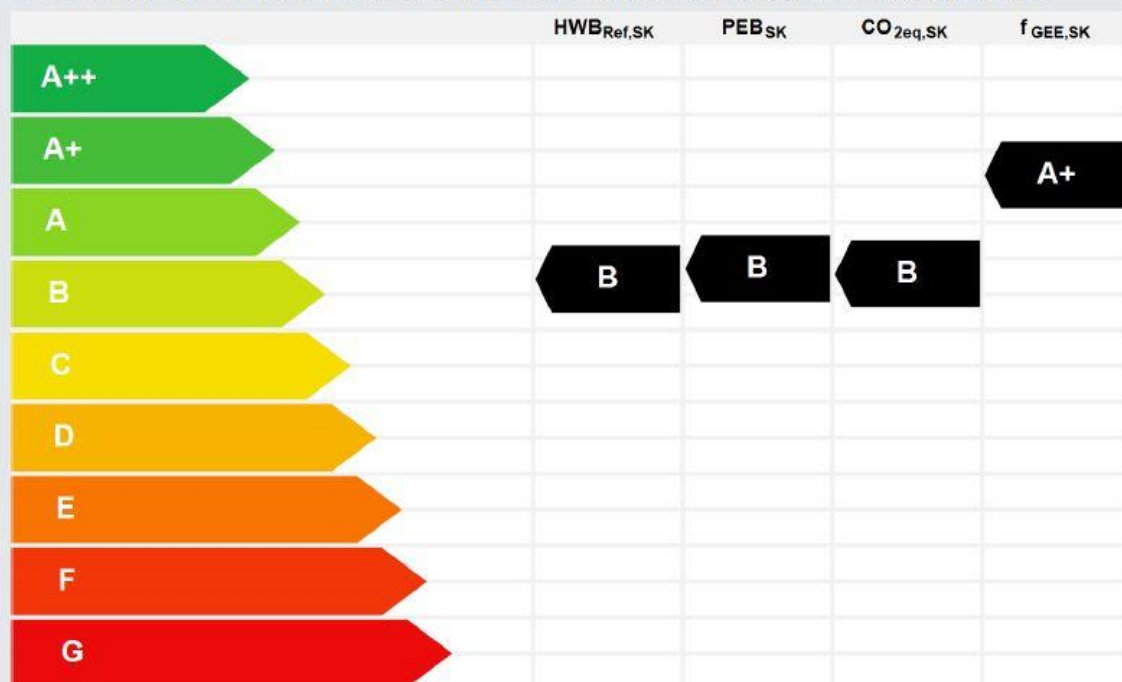
Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:	vorhanden
Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref _{SK}):	32,0 kWh/m²a

ENERGIEAUSWEIS VOM 11.10.2023

BEZEICHNUNG	WH Luigenstrasse 3
Gebäude (-teil)	Top 2: 1OG-DG
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße	Luigenstraße 3
PLZ, Ort	6020 Innsbruck
Grundstücksnummer	.42

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	1870
Letzte Veränderung	2012
Katastralgemeinde	Amras
KG-Nummer	81102
Seehöhe	565,00 m

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



2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 28.05.2025

KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras EINLAGEZAHL 1166
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10, 17 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 2914/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

2.1.1. GUTSBESTAND

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 .42 GST-Fläche 413
 Bauf.(10) 247
 Gärten(10) 166 Luigenstraße 3
 62 G Gärten(10) * 111
 GESAMTFLÄCHE 524
 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.2. DINGLICHE RECHTE

***** A2 *****
 2 a 5423/2018 Recht des Fahrens auf Gst 66/2 in EZ 613 für Gst 62 .42
 3 a gelöscht

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

***** B *****
 10 ANTEIL: 83/494
 Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)
 ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten im Brixental 6361
 a 5020/2006 IM RANG 3510/2006 Kaufvertrag 2006-03-10 Eigentumsrecht
 b 243/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4
 c 4461/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-23
 17 ANTEIL: 4/494
 Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)
 ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten im Brixental 6361
 a 5020/2006 IM RANG 3510/2006 Kaufvertrag 2006-03-10 Eigentumsrecht
 b 243/2022 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz AP 5
 c 4461/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-23

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

***** C *****
 6 a 5423/2018
 DIENSTBARKEIT des Fahrens gemäß Punkt 10. Kauf- und
 Dienstbarkeitsvertrag 2018-04-17 auf Gst 62 für Gst .296 in
 EZ 613
 7 a 243/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V. Wohnungseigentumsvertrag
 2021-12-30
 11 auf Anteil B-LNR 10 17
 a 8928/2024 Pfandurkunde 2024-10-14

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 270.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877	
(FN 37729i)	
12 auf Anteil B-LNR 10 17	
a 2914/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 1706/2025)	
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung	
von vollstr. EUR 597.907,99 samt Zinsen lt. Beschluss	
2025-04-01, Kosten des Exekutionsantrages EUR 3.475,44 für	
SPARKASSE KUFSTEIN, TIROLER SPARKASSE VON 1877, FN 37729i	
(3E 1220/25t)	
b 2914/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 1706/2025)	
Simultanhaftung mit	
EZ 395 KG 83020 Wörgl-Kufstein	
EZ 261 KG 82107 Kitzbühel Land	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	28.05.2025

Das Grundstück Bp. .42 mit einem Ausmaß von rd. 413 m² befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind! Hingegen befindet sich das Grundstück mit der Nummer Gp. 62 mit einem Ausmaß von 111 m² im Grenzkataster! Die zwei Grundstücke haben ein Gesamtausmaß von rd. 524 m².

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden für die Liegenschaft EZ 1166 folgende Rechte (A2-Blatt) eingeräumt:

- A2 1 a 5423/2018:
 - Recht des Fahrens auf Gst 66/2 in EZ 613 für Gst 62 und .42

Die Eintragung geht auf den Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.04.2018 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

...Herr Nurdin Begic und Herr Kasim Seferovic räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nummer 66/2 in EZ 613 KG 81102 Amras... im Eigentum der Grundstücke Nummer 62 und Nummer .42 in EZ 1166 KG 81102 Amras die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück Nummer 66/2 in EZ 613 KG 81102 Amras ein.

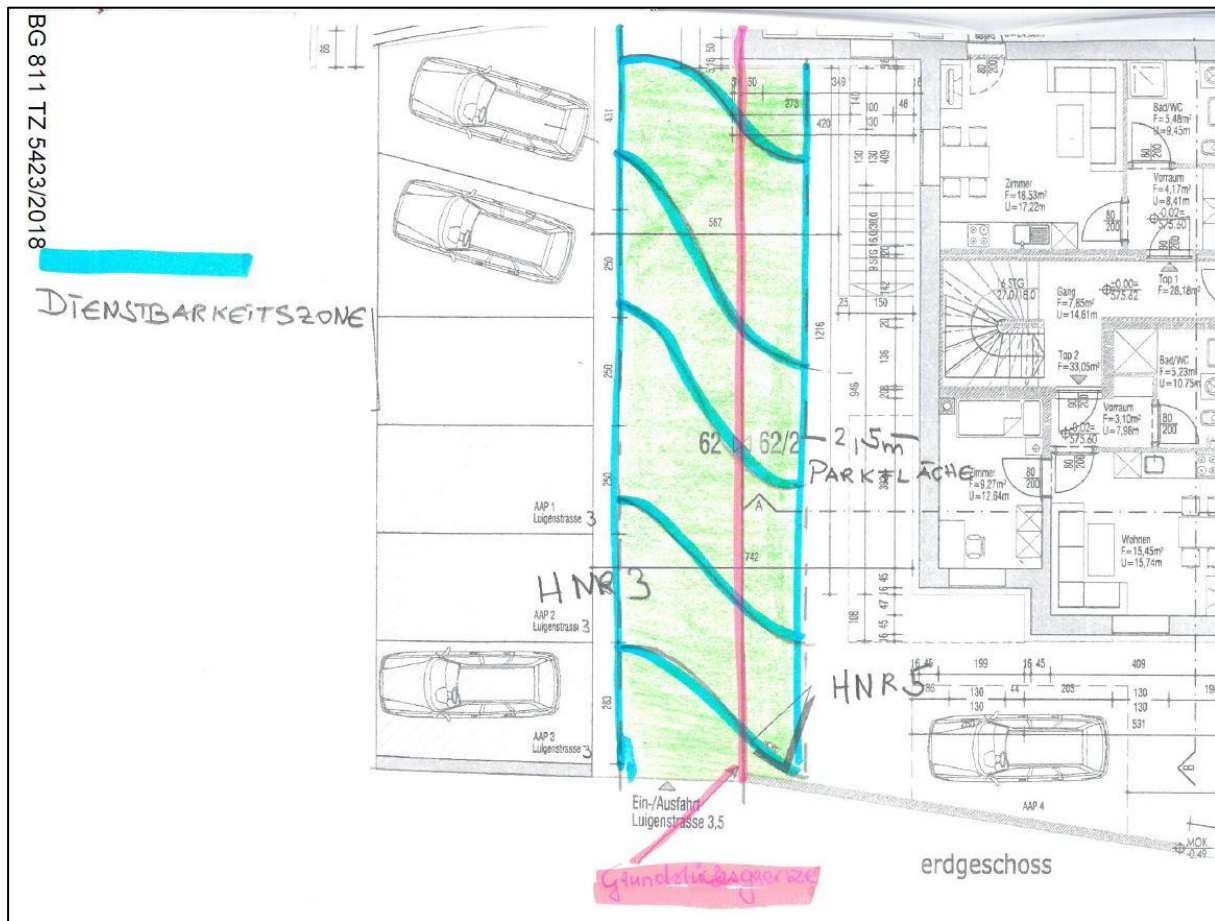
Die Dienstbarkeiten haben nur den Zweck, das Zufahren zu den jeweiligen, sich auf eigenem Grund befindlichen Parkplätzen, zu erleichtern und dürfen daher auch nur zu diesem Zweck genützt werden. Das, auch nur kurzfristige, Abstellen von Fahrzeugen auf den jeweils dienenden Grundstücken durch Berechtigte der jeweils herrschenden Grundstücke ist unzulässig.

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes trifft die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich ihres Grundstückes und damit auch die Wegehalterhaftung; die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücke sind diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Eine gegenseitige Beteiligung an den Erhaltungs- und Sanierungskosten der jeweils dienenden Grundstücke findet nicht statt. Jeder Eigentümer ist selbst und auf eigene Kosten zur Erhaltung und Sanierung der Dienstbarkeitsbereiche zuständig.

Diese Fläche wird zum Anfahren der Freistellplätze benötigt und kann daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

DIENSTBARKEITSFLÄCHE



2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 1166 folgende Belastungen im Sinne von Dienstbarkeiten (C-Lastenblatt) eingeräumt:

C-LNR 6 a 5423/2018:

Dienstbarkeit des Fahrens gemäß Punkt 10. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2018-04-17 auf Gst 62 für Gst .296 in EZ 613

Die Eintragung geht auf den Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.04.2018 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes festgehalten/vereinbart:

...die Hetzenauer Wohnbau GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nummer 62 in EZ 1166 KG 81102 Amras... im Eigentum der Grundstücke Nummer 66/2 und Nummer .296 in EZ 613 KG 81102 Amras die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück Nummer 62 in EZ 1166 KG 81102 Amras ein.

Die Dienstbarkeiten haben nur den Zweck, das Zufahren zu den jeweiligen, sich auf eigenem Grund befindlichen Parkplätzen, zu erleichtern und dürfen daher auch nur zu diesem Zweck genützt werden. Das, auch nur kurzfristige, Abstellen von Fahrzeugen auf den jeweils dienenden Grundstücken durch Berechtigte der jeweils herrschenden Grundstücke ist unzulässig.

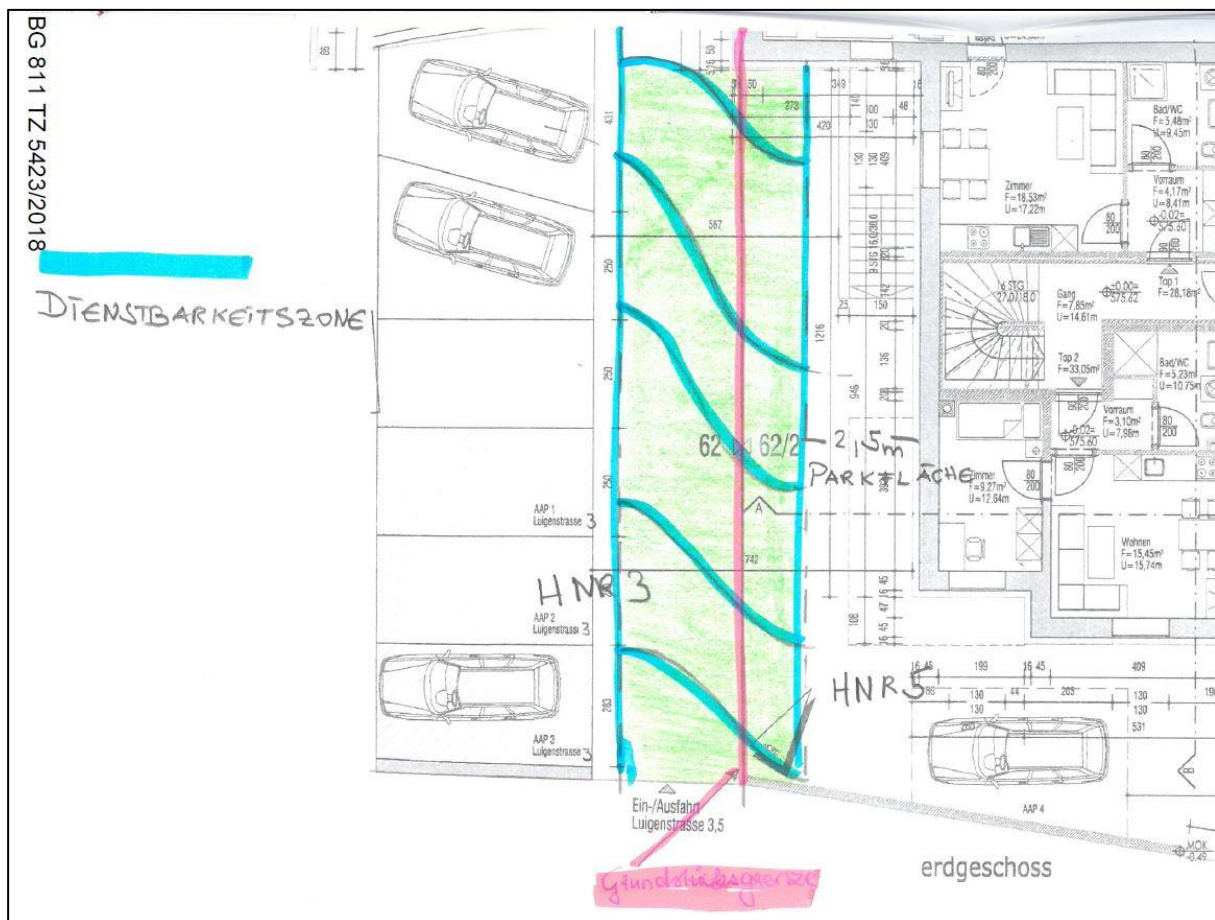
Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes trifft die Verkehrssicherungspflicht
 Gerichtssachverständiger – Christian Schlatter

hinsichtlich ihres Grundstückes und damit auch die Wegehalterhaltung; die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücke sind diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Eine gegenseitige Beteiligung an den Erhaltungs- und Sanierungskosten der jeweils dienenden Grundstücke findet nicht statt. Jeder Eigentümer ist selbst und auf eigene Kosten zur Erhaltung und Sanierung der Dienstbarkeitsbereiche zuständig.

Diese Belastung hat keinen Einfluss auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, zumal die Dienstbarkeitsfläche von dieser ebenfalls zum Anfahren des Frestellplatzes benötigt wird! Deshalb bleibt diese bei der Bewertung unberücksichtigt.

DIENSTBARKEITSFLÄCHE



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

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

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

2.1.8. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich gem. E-Mail-Auskunft des Bundesdenkmalamtes, Abteilung für Tirol, vom 29.07.2025 nicht in der Denkmalliste gem. § 3 DMSG. Somit wird in der Folge von einer nicht schützenswürdigen Immobilie ausgegangen, was den Verkehrswert aufgrund von Denkmalschutz beeinflussen könnte. Allerdings ist es Teil der Stadt- und Ortsbildschutzzone nach dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz (SOG). Darin werden bestimmte Bereiche ausgewiesen, in dem besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Pflege des historischen und kulturellen Erscheinungsbildes gelegt wird. Ziel ist es, das charakteristische Aussehen, die architektonische Vielfalt und das kulturelle Erbe der jeweiligen Stadt oder Ortschaft zu bewahren. Innerhalb dieser Zonen gelten spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften, die beispielsweise Änderungen an Gebäuden, Fassaden oder öffentlichen Plätzen regeln.

2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN

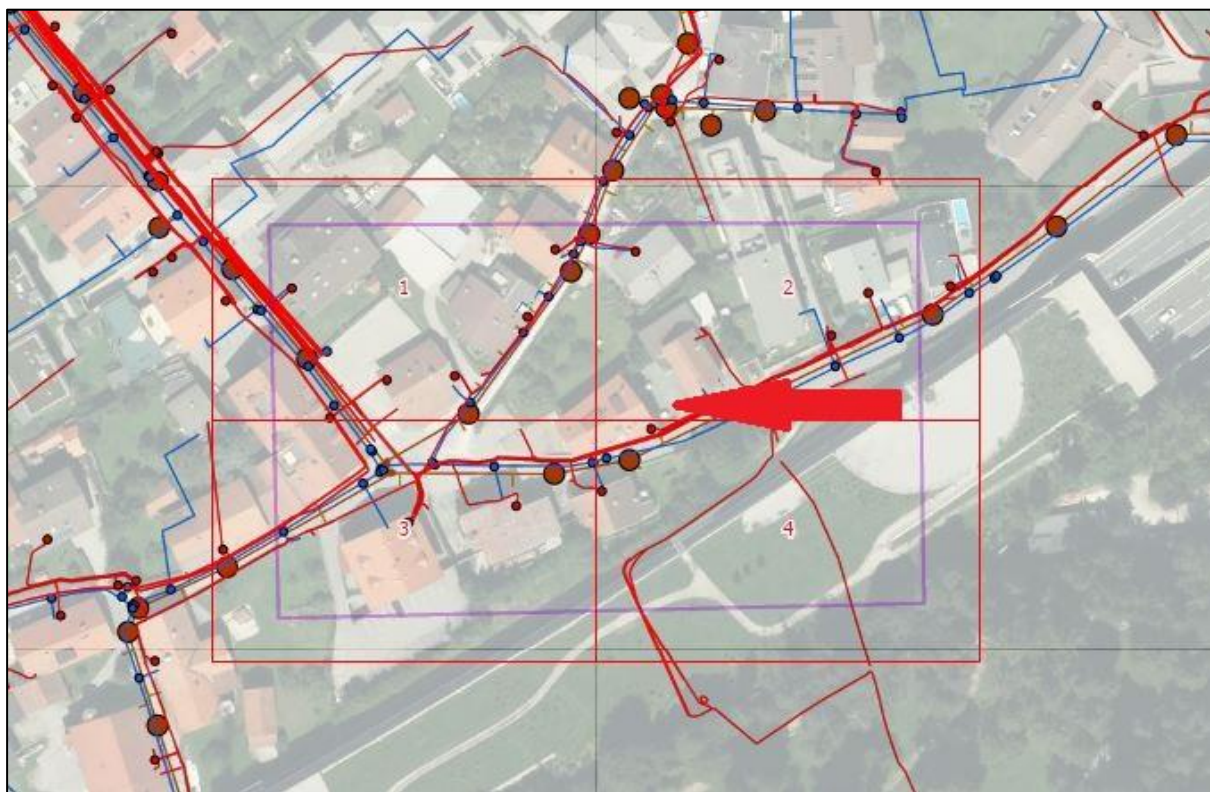
Laut E-Mail-Auskunft vom Stadtmagistrat Innsbruck, Abteilung Gemeindeabgaben und Verschreibungen, vom 25.07.2025, bestehen gegenüber der Stadt Innsbruck keine offenen Forderungen.

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung ImmobiliDEA LWR GmbH vom 05.08.2025, bestehen offene Forderungen zum 05.08.2025 die Wohnung als auch den Freistellplatz betreffend in Höhe von € 850,85. Diese setzen sich aus den Betriebskostenvorschreibungen von Jänner – August 2025 zusammen.

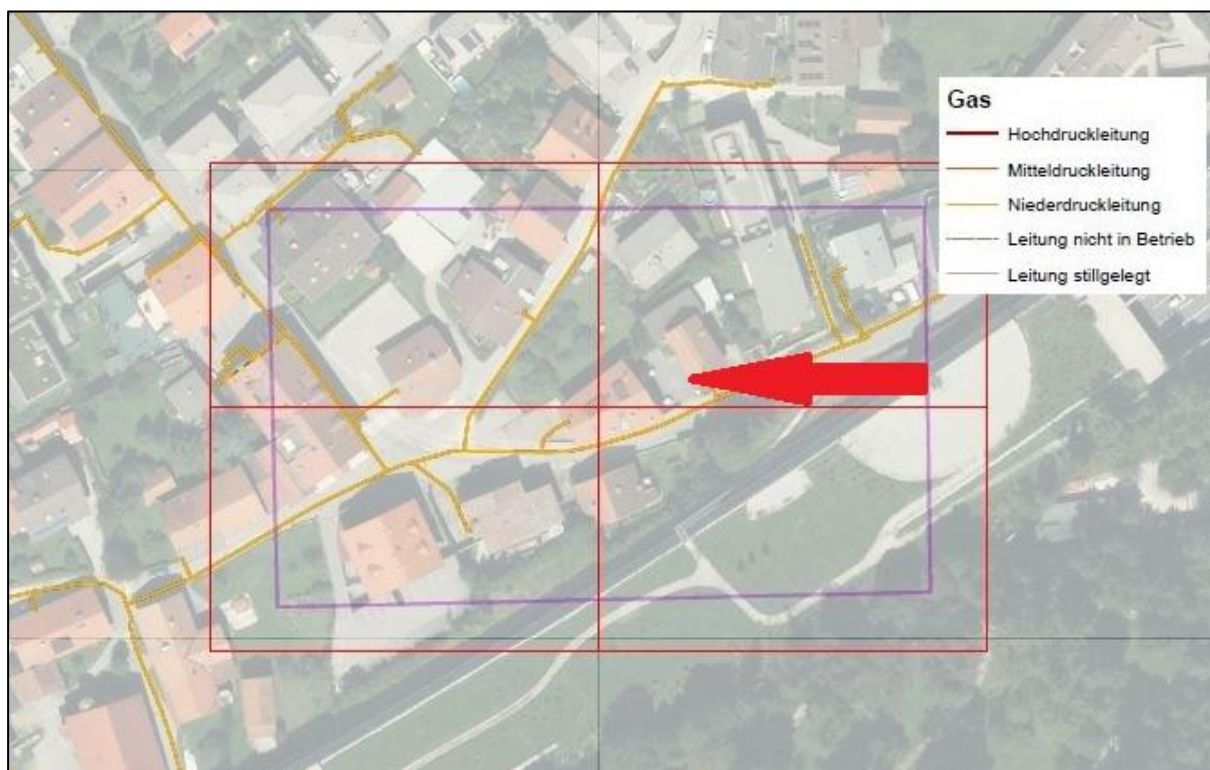
Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Forderungen im Zuge des Exekutionsverfahrens bedient werden und sodann keine offenen mit dem Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersterher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

2.1.11. LEITUNGSASKUNFT

Gemäß Leitungsauskunft vom 24.07.2025, verlaufen Leitungen für Kanal, Wasser, Strom und Gas entlang der südlichen Grundstücksgrenze in der Luigenstraße.

LEITUNGS-AUSKUNFT

Quelle: IKB



Quelle: Tigas

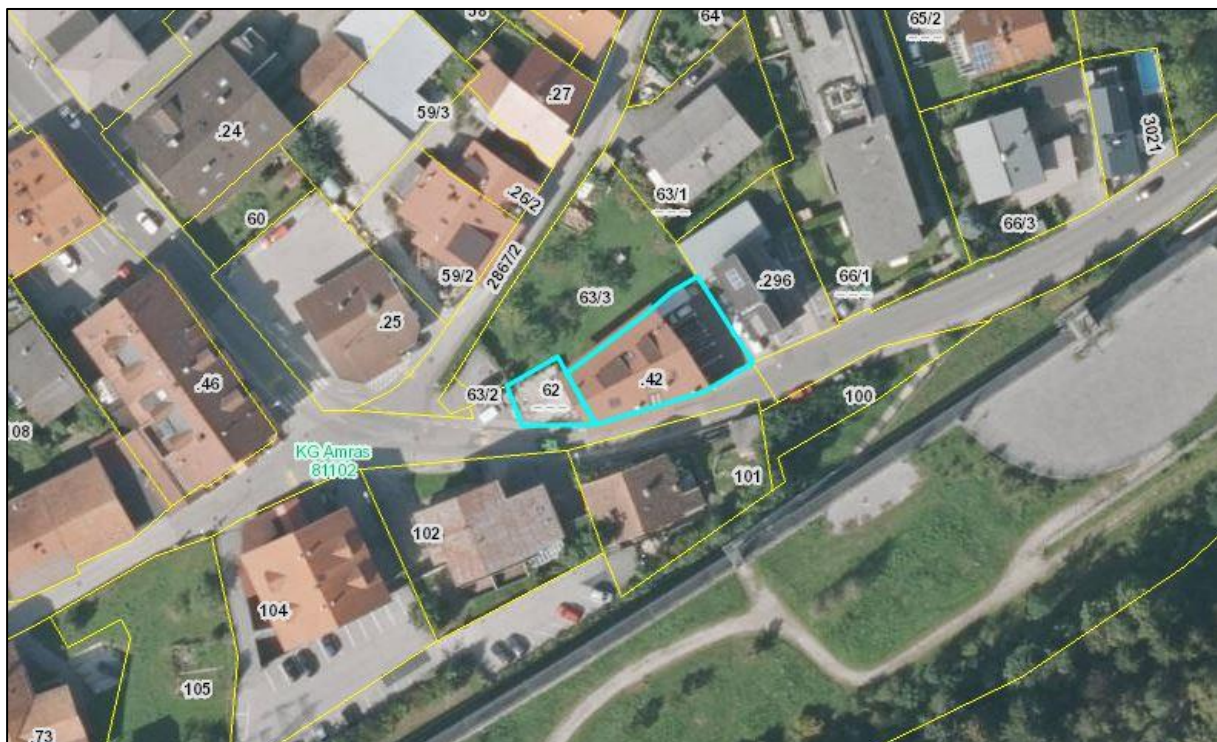
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück mit der Nummer Gp. 62 und Bp. .42 im Gesamtausmaße von rd. 524 m² und der Anschrift 6020 Innsbruck, Luigenstraße 3, befindet sich eine Kleinwohnanlage mit laut Nutzwertgutachten vom 26.11.2021 sechs Wohnungen und sieben Abstellplätzen für Kfz im Freien. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Das Grundstück im Osten ist ebenfalls mit einer Wohnanlage bebaut. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Luigenstraße von welcher die Freiparkplätze angefahren werden und die Grundstücke im Norden sind unbebaut.

2.2.1. LAGE

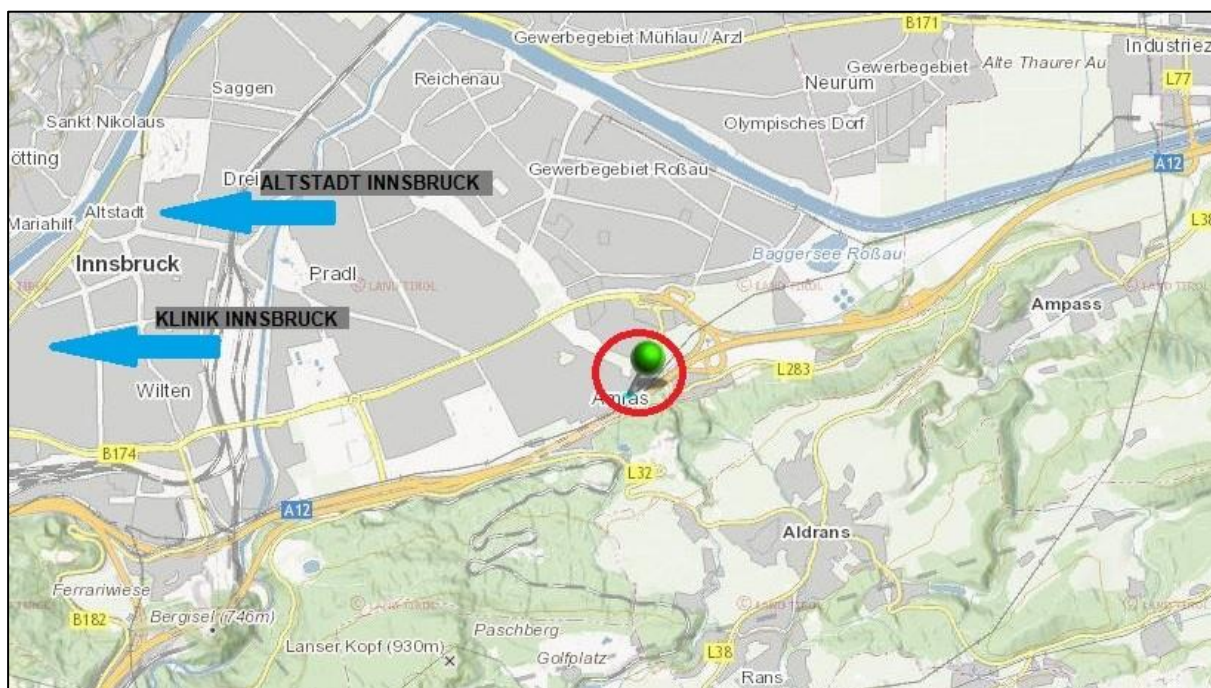
Die Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras liegt im Stadtteil Amras, unweit des Einkaufszentrums DEZ. Situiert ist diese zwischen der Luigenstraße und der Kirchmayrgasse. Die Katastralgemeinde Amras ist ein Stadtteil im Südosten von Innsbruck. Der Stadtteil vereint historische als auch moderne Elemente. Eine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz durch öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Bezirke ermöglicht. Die Bebauung in Amras ist derzeit noch überwiegend wohnlich geprägt. Das Gebiet ist gut mit Infrastruktur versorgt inkl. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Die Stadt Innsbruck selber ist die fünftgrößte Landeshauptstadt von Österreich und unterteilt sich in neun Katastralgemeinden. Innsbruck ist die Landeshauptstadt von Tirol und es sind dort Universitäten als auch Wirtschafts- und Verwaltungszentren angesiedelt. Ein nicht unwesentlicher Teil der Tiroler Bevölkerung (rd. 25 %) pendelt daher täglich in die Landeshauptstadt.

LAGEPLAN

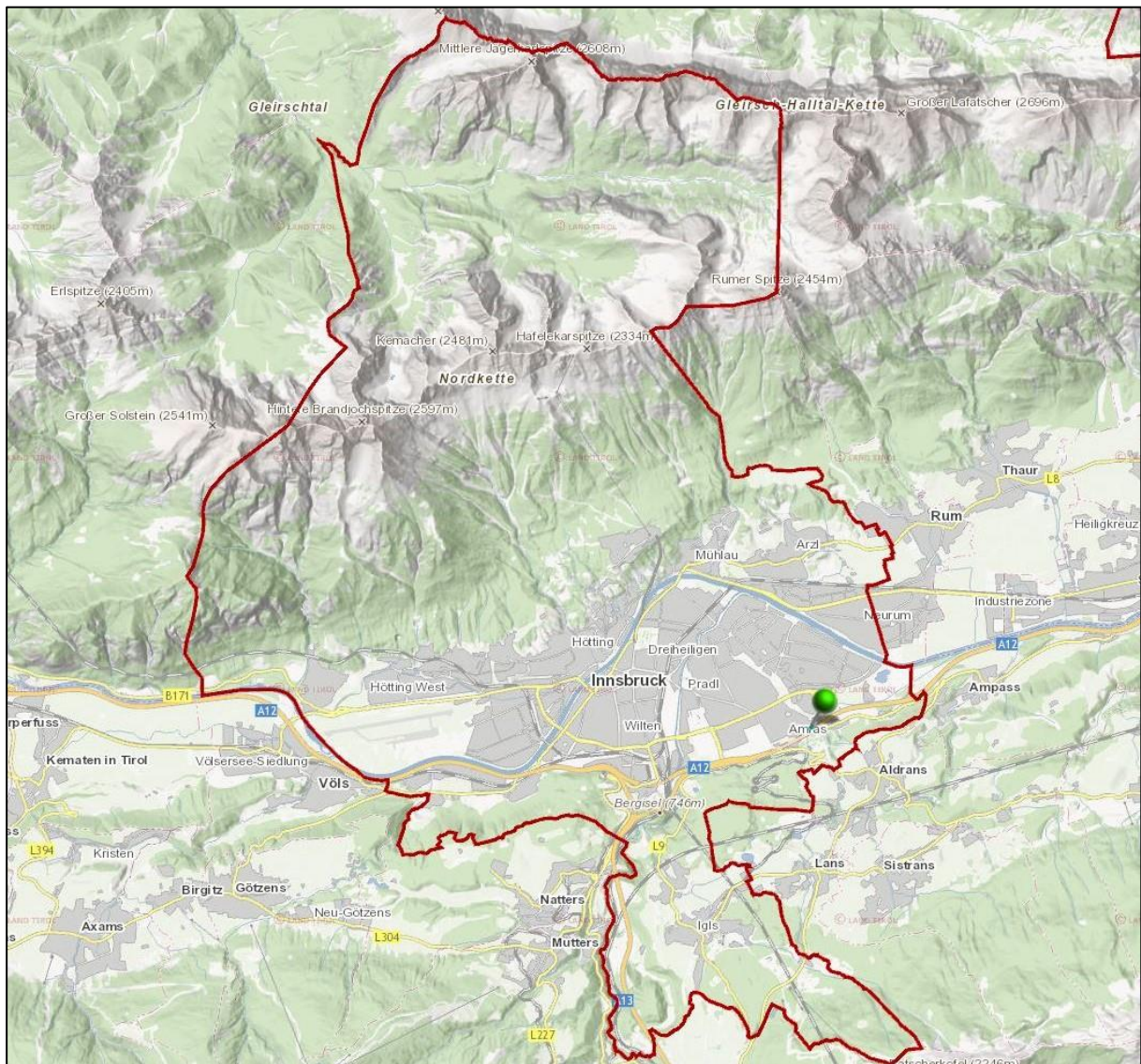


Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Stadt Innsbruck 161.460 gemeldete Einwohner, wovon 5.645 auf die Katastralgemeinde Amras entfallen.

Quelle: innsbruck.gv.at

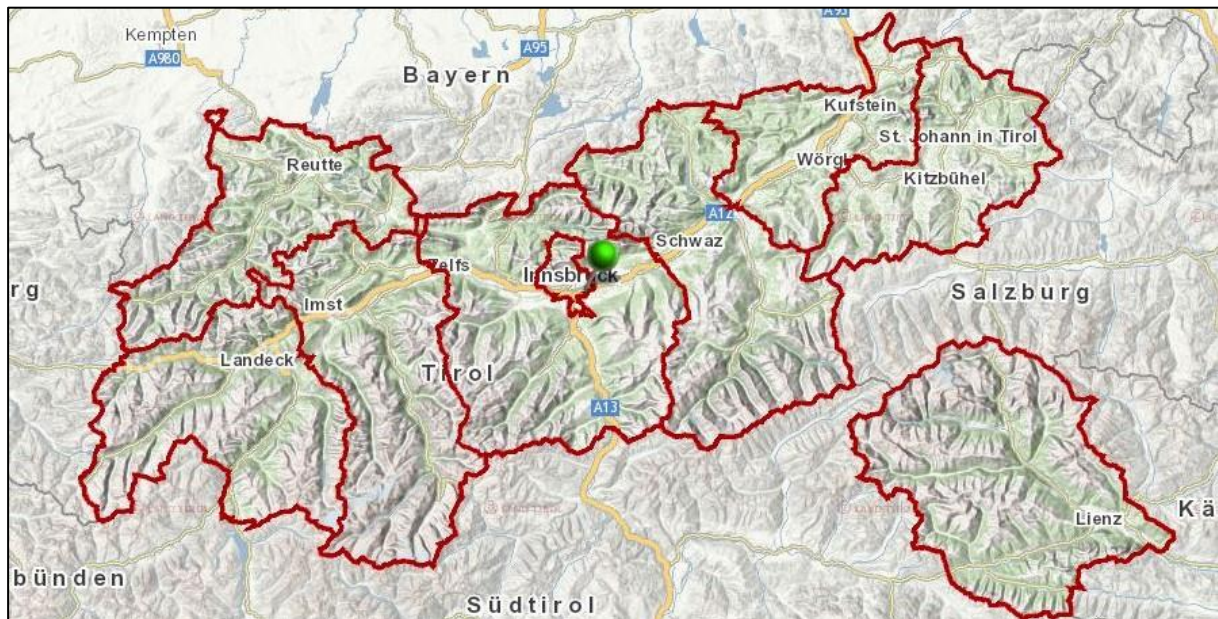
LAGE IN DER STADT

Quelle: tiris

LAGE IM BEZIRK

Quelle: tiris

LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

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

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

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck (Amras) als gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur im Stadtteil Amras als gegeben zu bezeichnen ist und man für die Bestückung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zwingend auf den öffentlichen oder Individualverkehr angewiesen ist.

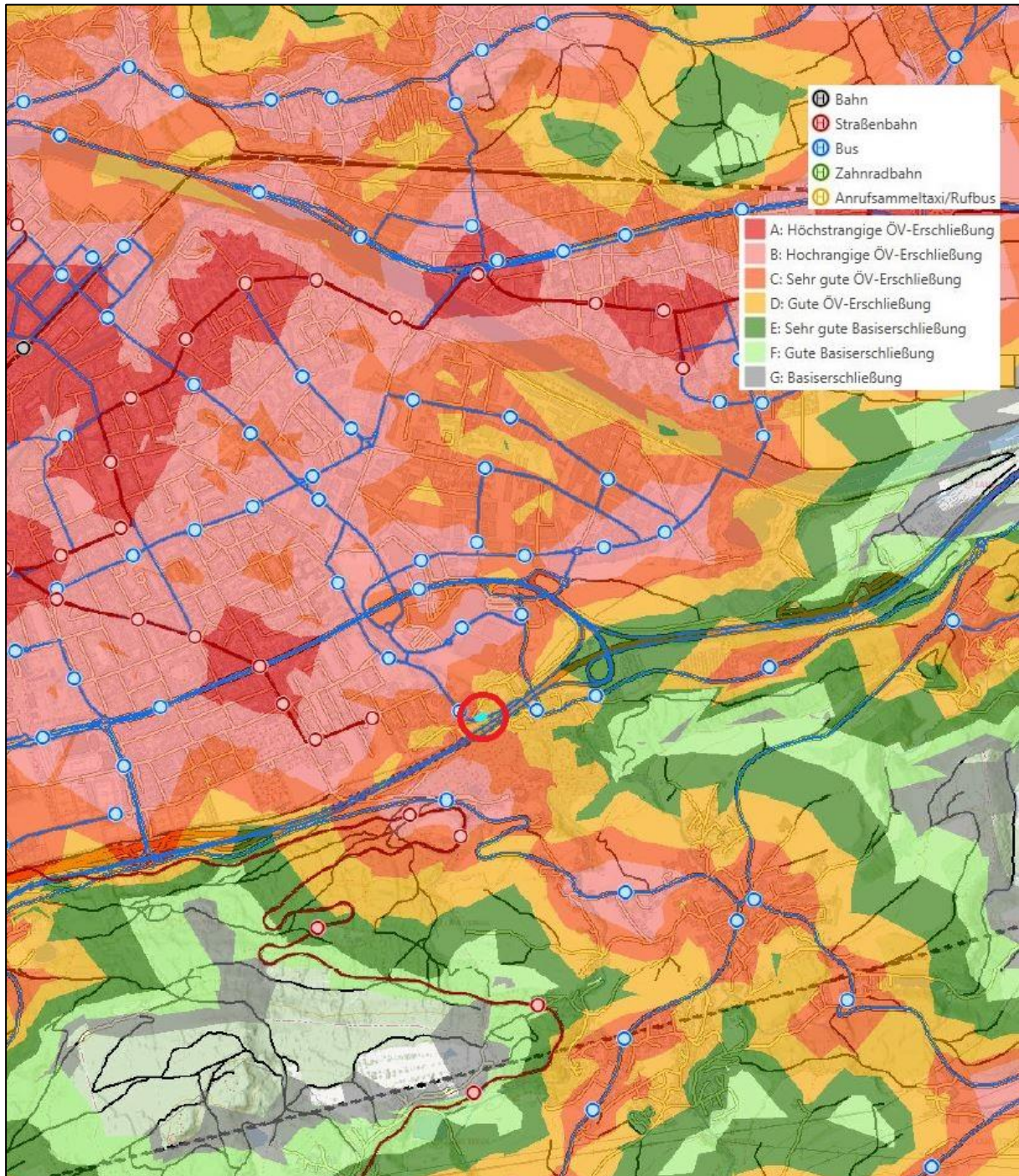
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Direkt neben dem Objekt befindet sich eine weitere kleinere Wohnanlage. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Gastbetrieb. Ansonsten ist zum überwiegenden Teil eine wohnwirtschaftliche Nutzung gegeben.

2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt direkt ausgehend von der Luigenstraße. Erreichbar ist diese somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art.

VERKEHRSANBINDUNG

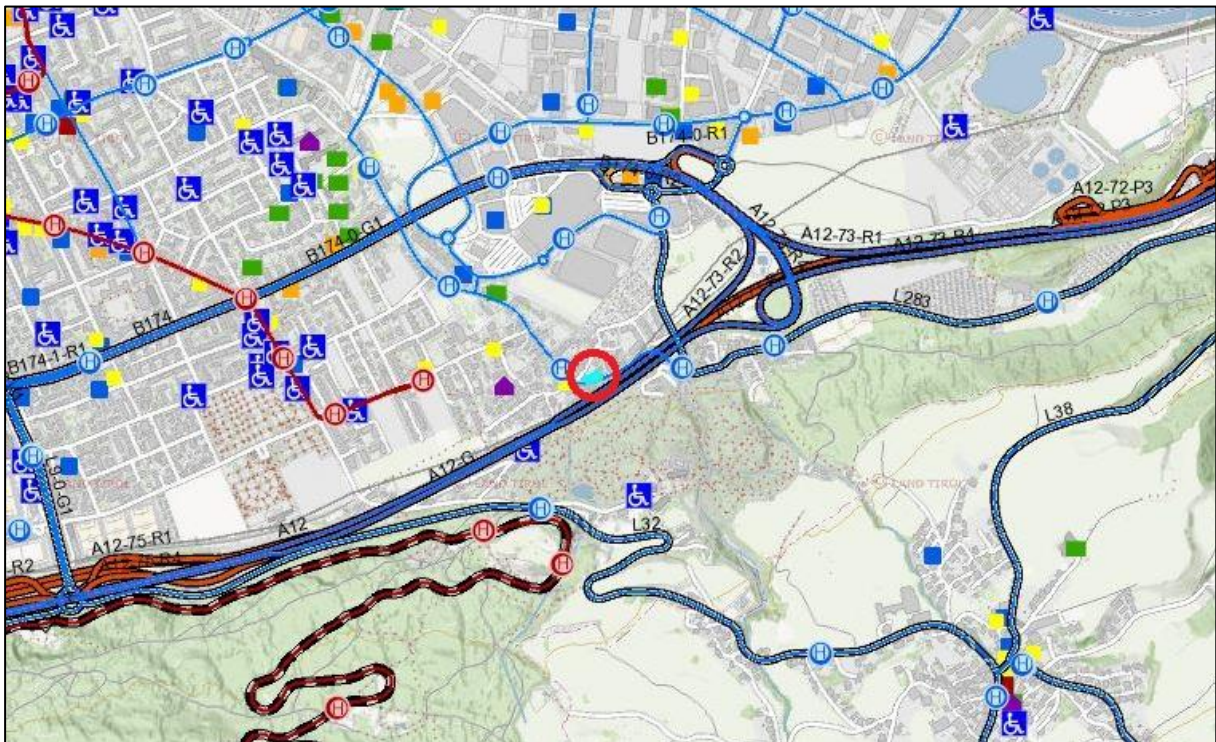


2.2.5. INFRASTRUKTUR

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

Apotheke		rd. 0,7 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 1,0 km
BH Innsbruck		rd. 0,4 km
Bushaltestelle		rd. 0,1 km
Kindergarten		rd. 0,4 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,8 km
Nächster Bahnhof	Innsbruck - Hauptbahnhof	rd. 3,0 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 7,0 km
Stadtmagistrat Innsbruck		rd. 0,3 km
Volksschule		rd. 0,3 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	4	13	31	174
Schulen	0	1	1	2	23
Kindergärten	0	0	3	10	43
Arztpraxen	0	0	25	44	180
Apotheken	0	0	1	2	13
Versorgung	0	0	11	17	97
Entfernung zur nächsten Haltestelle	60 m				
Entfernung zur nächsten Schule	234 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	393 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	418 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	389 m				

Quelle: ImmonetZT

2.2.6. PARKSITUATION

Die zu bewertende Wohnung verfügt über einen Frestellplatz. Ansonsten sind sämtliche weiteren Stellplätze zugeordnet. Im Stadtteil Amras besteht eine Parkraumbewirtschaftung. Die Liegenschaft liegt demnach in einem abgabepflichtigen Bereich.

PARKRAUMBEWIRTSCHAFTUNG



Quelle: Innsbruck.gv.at

2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu rd. 1.100 kWh pro m² auf, was als Durchschnitt zu bezeichnen ist.

SOLARSTRAHLUNG STANDORT

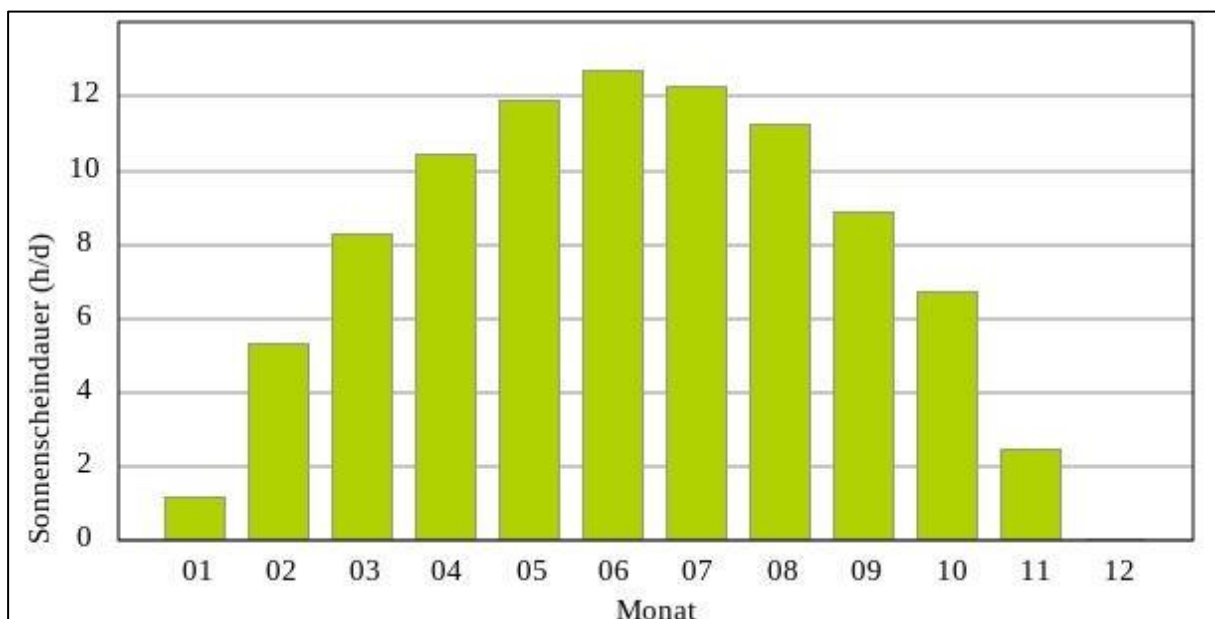


Quelle: tiris

2.2.8. SONNENSCHENDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 0,0 bis zu rd. 8,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 7,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 13,0 Stunden pro Tag.

SONNENSCHENDAUER STANDORT



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

2.2.9. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCKE

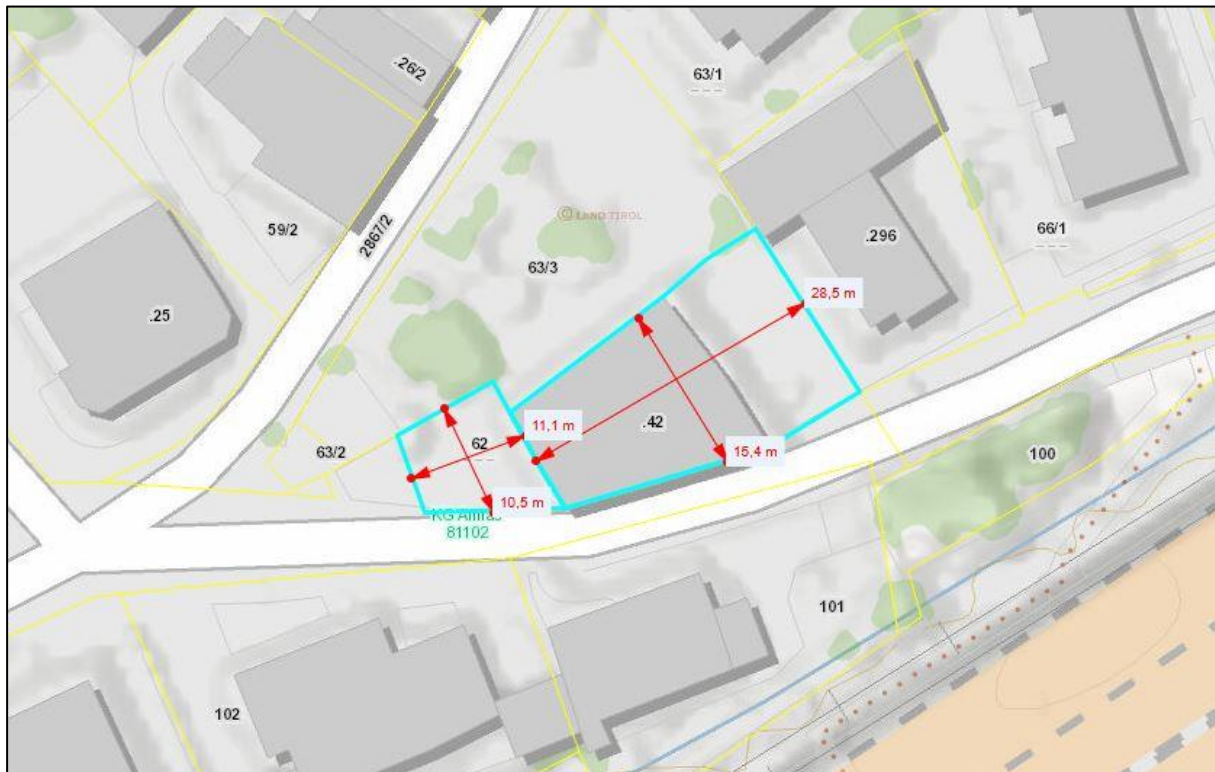
Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 524 m² hat eine annähernd rechteckige und konische Grundstücksform mit einem geradlinigen Grenzverlauf. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Gp. 62:

Richtung	West - Ost	ca.	11,10 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	10,50 m

Bp. 42:

Richtung	West - Ost	ca.	28,50 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	15,40 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

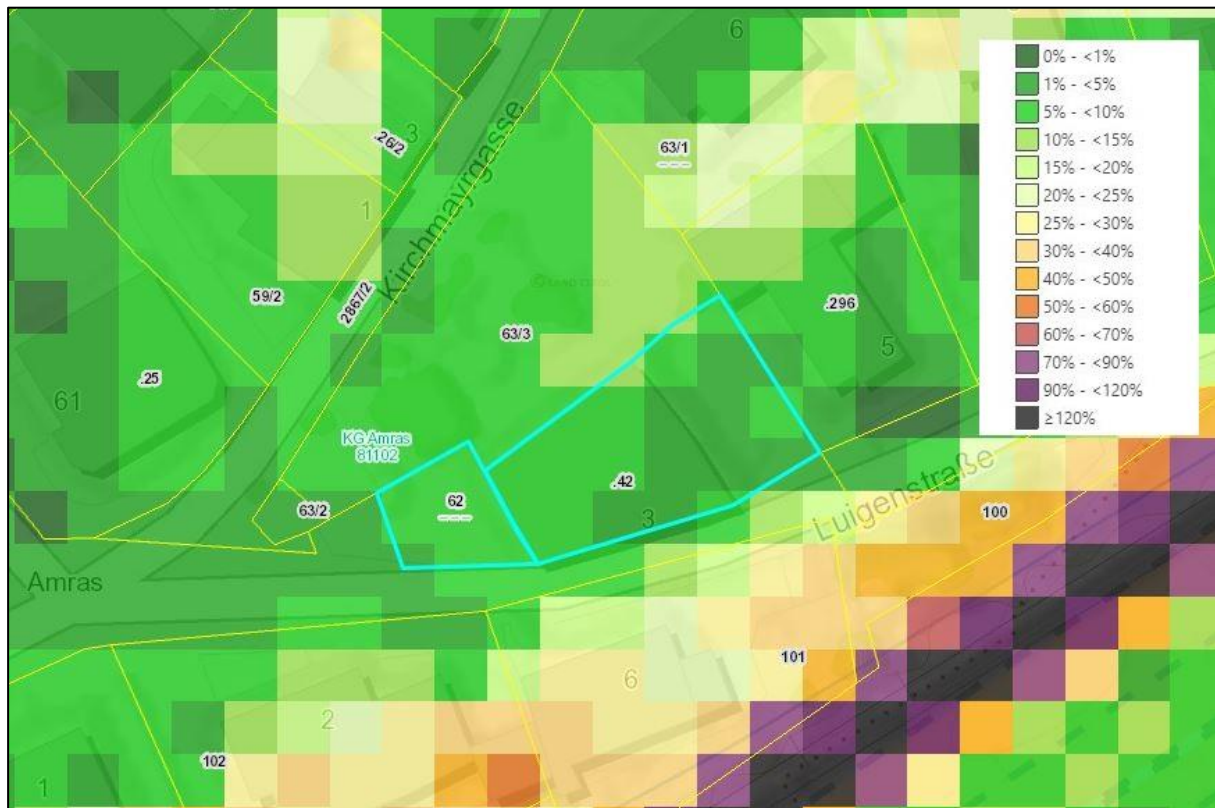
Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 574 m.

2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent	ca. 0 - 5	Prozent
---------	-----------	---------

NEIGUNG GRUNDSTÜCK



Quelle: tiris

Die Grundstückspartellen sind als eben zu bezeichnen.

2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Innsbruck sind die Grundstücke Gp. 62 und Bp. .42 zur Gänze als Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) ausgewiesen. Bei dieser Widmungsform ist die stärkste Nutzungsdurchmischung möglich. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden (z.B. Gast- und Beherbergungsbetriebe bis 40 Betten, Gebäude für Kleinbetriebe,...) dürfen hier Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben mit mehr als 40 Betten errichtet werden.

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

**Stadtgemeinde
Innsbruck**
Widmungsbestätigung
abgerufen am 24.07.2025



Gemeinde: 70101 Innsbruck
Katastralgemeinde: 81102 Amras
Grundstück: .42
DKM-Stand: 01.10.2024

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 30. April 2024, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

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

Widmung(en):

	Widmung
419 m ² L	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

Quelle: Portal Tirol - eFWP

Stadtgemeinde Innsbruck Widmungsbestätigung abgerufen am 24.07.2025		
Gemeinde: 70101 Innsbruck Katastralgemeinde: 81102 Amras Grundstück: 62 DKM-Stand: 01.10.2024		
Datenbasis: Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung. In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 30. April 2024, veröffentlicht unter: https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 30. April 2024 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.		
Widmung(en):		
111 m² L	Widmung	
	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)	

Quelle: Portal Tirol - eFWP

2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN

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

a. Die Rote Gefahrenzone

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

b. Die Gelbe Gefahrenzone

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

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

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

d. Die Braunen Hinweisbereiche

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

e. Die Violetten Hinweisbereiche

sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Gemeinde Innsbruck ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegen die Grundstücke Gp. 62 und Bp. 42 in keiner Gefahrenzone.

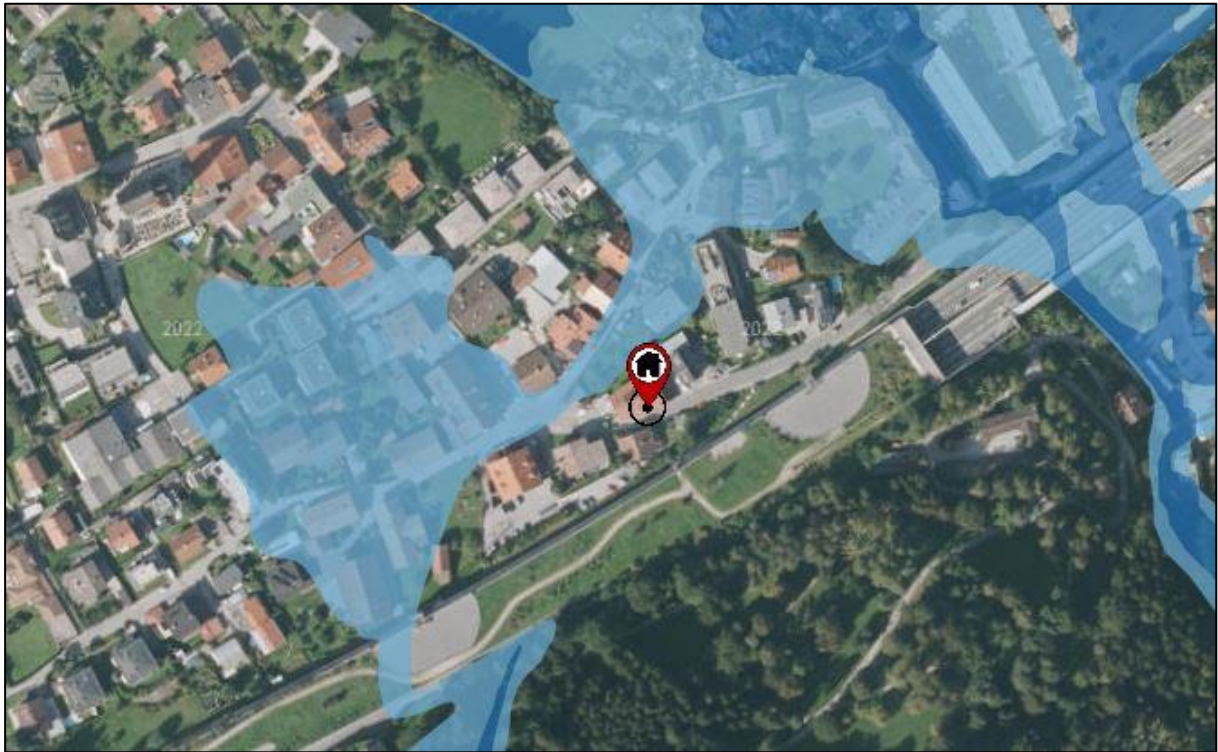
GEFAHRENZONENPLAN (WLV)



Quelle: tiris

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

GEFAHRENZONENPLAN (BWV)

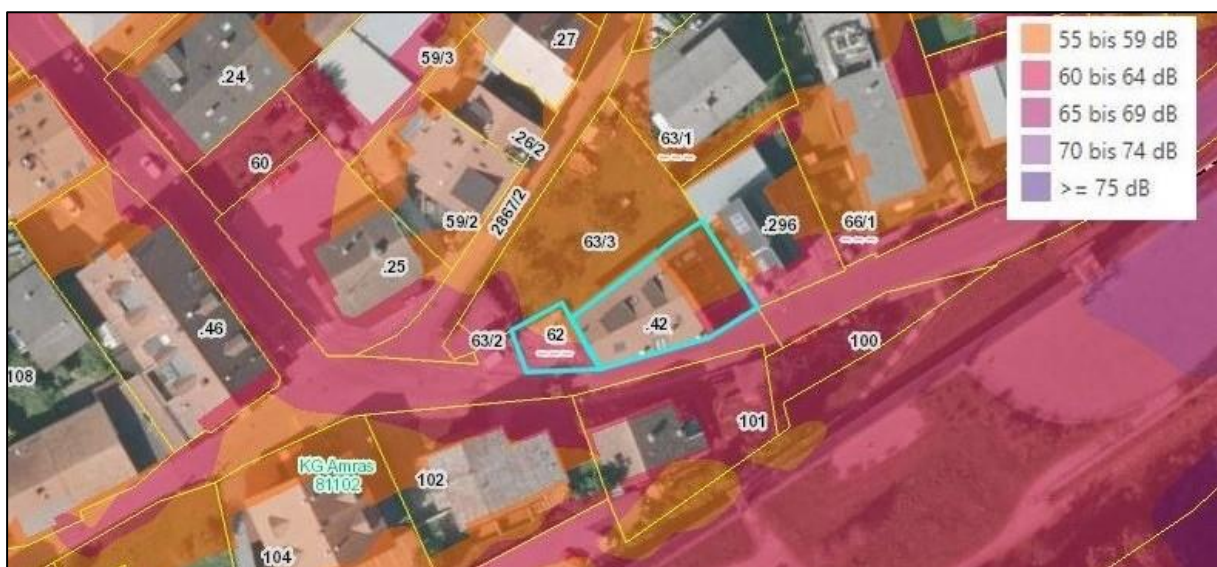


Quelle: eHORA

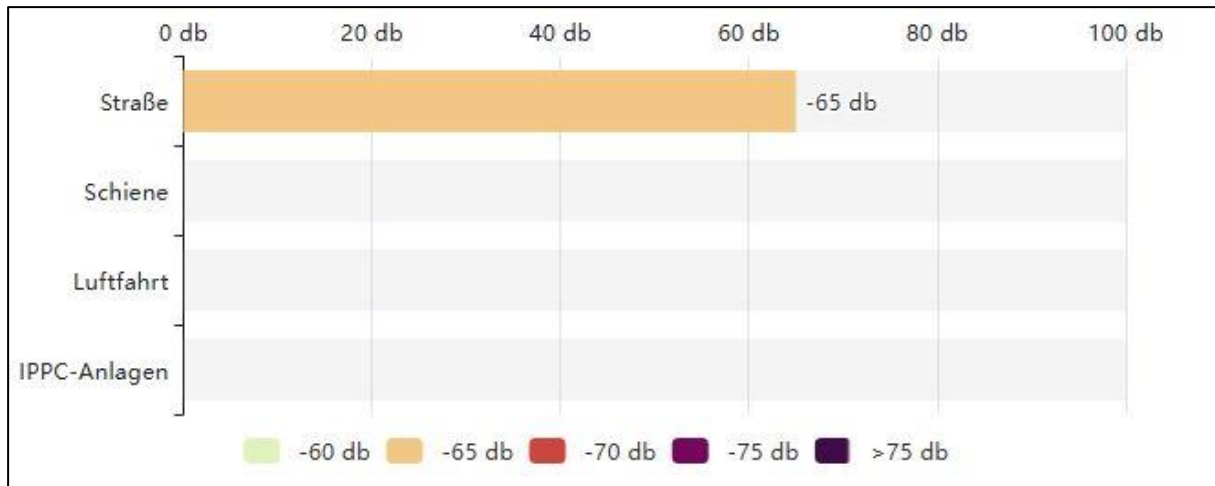
2.2.13. IMMISSIONEN

In Kenntnis der Lage besteht eine Beeinflussung durch Straßenlärm von bis zu 65 dB (Tag - Abend - Nacht bei einer Abfragehöhe von 4 m).

STRASSENLÄRM



Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

2.2.14. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

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

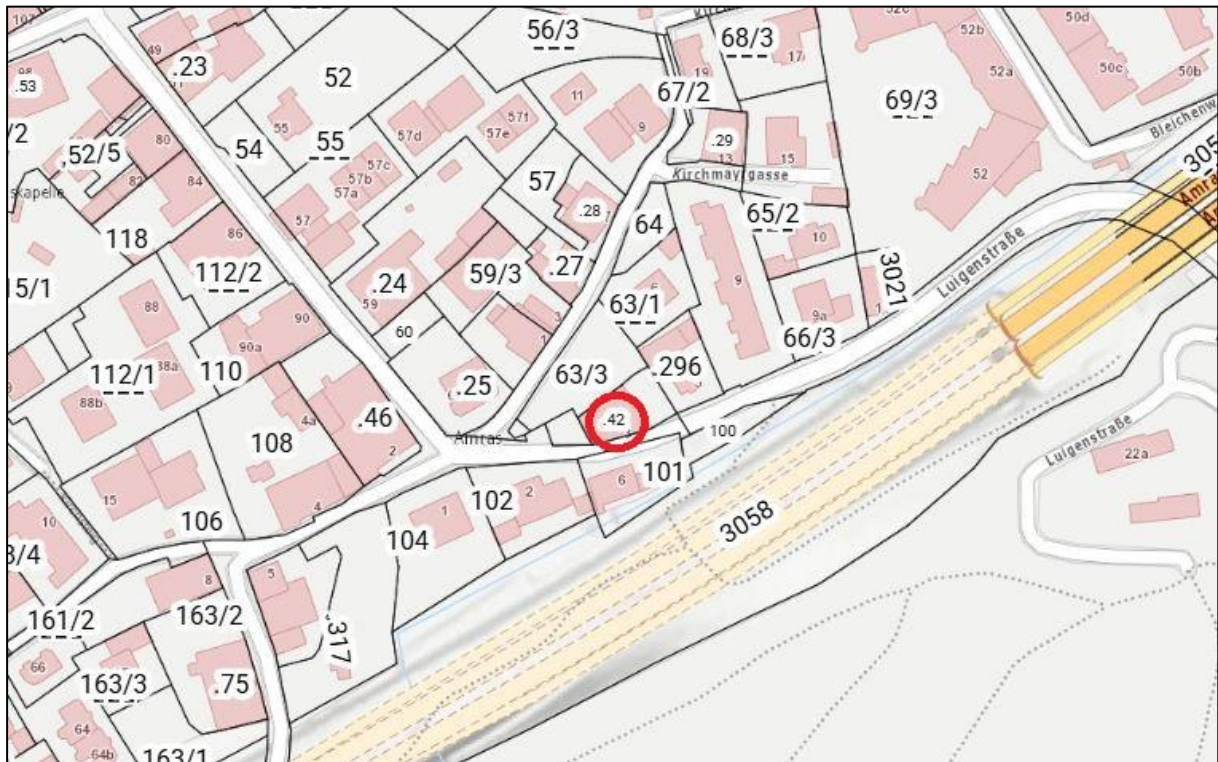
2.2.15. BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.2.16. BODENKONTAMINIERUNG

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

KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

2.2.17. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein kompakt geschnittenes und voll ausgeschöpftes Baugrundstück im Stadtteil Amras, welches mit einer Kleinwohnanlage und Freiparkplätzen bebaut ist. Die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck ist als gut zu bezeichnen.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt des Stadtmagistrates Innsbruck sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 22.05.2006 mit der Zahl: III-2075/2006/RR/P, mit welchem der Umbau und der teilweisen Änderung des Verwendungszweckes baubewilligt wurde. Bei diesem Umbau wurde eine Generalsanierung des Objektes durchgeführt.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Bescheid Änderung Verwendungszweck, Umbaumaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss vom 18.11.2021
- Bauanzeige Veränderung des westseitigen Vorplatzes und Änderung des überdachten Fahrradabstellplatzes vom 27.09.2022

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 16.06.2025 übermittelte das Stadtmagistrat Innsbruck entsprechende und für die Bewertung notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 26.06.2025 konnten augenscheinlich die Wohnung betreffend keine Abweichungen der örtlichen Gegebenheit zu den im Bauakt

abgelegten und genehmigten Plänen festgestellt werden. Das Kellerabteil konnte wie vorstehend angeführt nicht besichtigt werden.

2.3.3. OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Grundparzelle Nr. 62 ist unbebaut und dient als Parkfläche. Auf der Bauparzelle .42 befindet sich eine Kleinwohnanlage mit sechs Wohnungen und sieben Abstellplätzen für Kfz im Freien. Das Objekt wurde im Jahr 2006 unter Beibehaltung der Außenwände umgebaut (ausgehöhlt) und generalsaniert. Das Gebäude unterteilt sich in Keller-, Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss, wurde in Massivbauweise errichtet, mit einer Satteldachkonstruktion abgedacht und hart eingedeckt. Zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurde in diesem Zuge auf die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm Dämmstoffstärke und einem Dickputz aufgebracht sowie neue Fenster und Außentüren eingebaut. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine im Osten gelegene Außentreppe bzw. handelt es sich bei den Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss um Maisonettenwohnungen mit interner Erschließung. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind direkt vom Freien zugänglich.

KELLERGECHOSS

Im Kellergeschoss, welches wie eingangs erwähnt nicht besichtigt werden konnte, befinden sich lt. Pläne im Nutzwertgutachten sechs Kellerabteile sowie der Technikraum.

ERDGECHOSS

Auf diesem Niveau wurden drei Wohnungen sowie sieben Abstellplätze für Kfz im Freien errichtet.

OBER- UND DACHGECHOSS

In diesen zwei Stockwerken wurden vier Maisonettenwohnungen eingebaut.

BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 4

Die zu bewertende Wohnung Top 4 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über die ostseitig gelegene Freitreppe und anschließend über einen Allgemein-Stichgang. Die Wohnung ist nach Osten und Westen ausgerichtet. Sie unterteilt sich in Diele (Garderobe), Wohnküche und WC im Obergeschoss sowie in Galerie, Schlafzimmer, Bad/WC und Schrankraum im Dachgeschoss. Sie verfügt über keinen Balkon. Das dazugehörige Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.

BESCHREIBUNG FREISTELLPLATZ TOP AP 5

Der Autoabstellplatz im Freien Top AP 5 ist asphaltiert und mit einer Bodenmarkierung sowie Beschriftung versehen. Der Abstellplatz liegt direkt neben dem zum Teil überdachten Fahrradabstellplatz.

Das genaue Raumprogramm ist den Einreichplänen, welche integrierender Bestandteil dieses Gutachtens sind, zu entnehmen.

AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE

Die Einfahrt zur Liegenschaft ist im Süd-Osten situiert. Das Grundstück ist mittels einem Zaun bzw. einer Mauer umschlossen. Im Osten und Westen befinden sich Autoabstellplätze im Freien. Die Autoabstellplätze sind asphaltiert bzw. gepflastert. Des Weiteren befindet sich im Freien der Fahrradabstellplatz.

ALLGEMEIN

Zum Zeitpunkt des Ortstermins hinterließ das Objekt als auch der Außenbereich einen gepflegten Eindruck.

2.3.4. AUSSENBEREICH

Der Zugangsbereich ist asphaltiert. Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen vorwiegend als Zugangsflächen.

ÜBERSICHT



2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Beschattung	keine Außenbeschattung
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Brennstoff	Gas
Dacheindeckung	Dachplatten
Dachform	Satteldach
Dachrinne	verzinkt (Colorblech)
Decken	Massiv
Fassade	Putz

Fenster	Holzfenster
Fensterverglasung	2-fach
Heizung	Gastherme
Kamin	vorhanden
Lift	nein
PV-Anlage	nicht vorhanden
Treppe	Stahlbeton
Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz - teils mit Glasausschnitt
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Boiler
Zu- und Umbauten	2006
Zwischenwände	Ziegel

2.3.6. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden und genehmigten Einreichpläne, das Nutzwertgutachten des Arch. Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner vom 26.11.2021 sowie die Gegebenheiten vor Ort. Wenngleich der fertigende Sachverständige mit der gebotenen Sorgfalt die Maße erhoben hat, können diese aufgrund der zur Verfügung gestandenen technischen Hilfsmittel auch ungenau sein. Der fertigende Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung, auch nicht Dritten gegenüber, für die Genauigkeit der Maße. Möchte man die exakten Maße wissen, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen. Der Ordnung halber ist diesbezüglich noch darauf hinzuweisen, dass das tatsächliche Ausmaß der Räumlichkeiten vermutlich etwas kleiner ist, da in den Einreichplänen in der Regel Rohbaumaße eingetragen werden und sich die Nutzfläche durch den Ausbau zumeist geringfügig verkleinert. Für das Nutzwertgutachten dienen die Flächenangaben der genehmigten Pläne. Diese Maßdifferenz liegt allerdings durchwegs im Toleranzbereich.

RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnung Top 4 ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Diele (Garderobe) OG	4,25 m ²
	Wohnküche (OG)	36,61 m ²
	WC (OG)	3,30 m ²
	Galerie (DG)	7,08 m ²
	Schlafzimmer (DG)	14,24 m ²
	Bad/WC (DG)	7,11 m ²
	Schrankraum (DG)	3,73 m ²
	Summe ca.	76,32 m²

Kellerabteil Nr. 4 ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Kellerabteil 4	8,29 m ²
	Summe ca.	8,29 m²

Freistellplatz für Kfz Top 5 ca.	Nutzung	Nutzfläche
	Freistellplatz Top 5	12,50 m ²
	Summe ca.	12,50 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG GEM. NUTZWERTGUTACHTEN**WOHNUNG TOP 4**

4.) eine Wohnung im 1.Obergeschoß und Dachgeschoß

Top 4

Bestehend aus:

OG	Diele (Garderobe)	4,25
	Wohnküche	36,61
	WC	3,30
DG	Galerie	7,08
	Schlafzimmer	14,24
	Bad	7,11
	Schrankraum	3,73

Nutzfläche **76,32 m²**

RNW für Wohnung	1,00	
Zuschlag oberste Wohnung/Maisonette	0,05	
Abschlag f. geringe Raumhöhen im DG	- 0,02	
Saldo	1,03	
76,32	1,03	79
Für die interne Stiege		1
Zubehör:		
Kellerabteil Nr.4 8,29m²	0,40	3
NUTZWERT		83

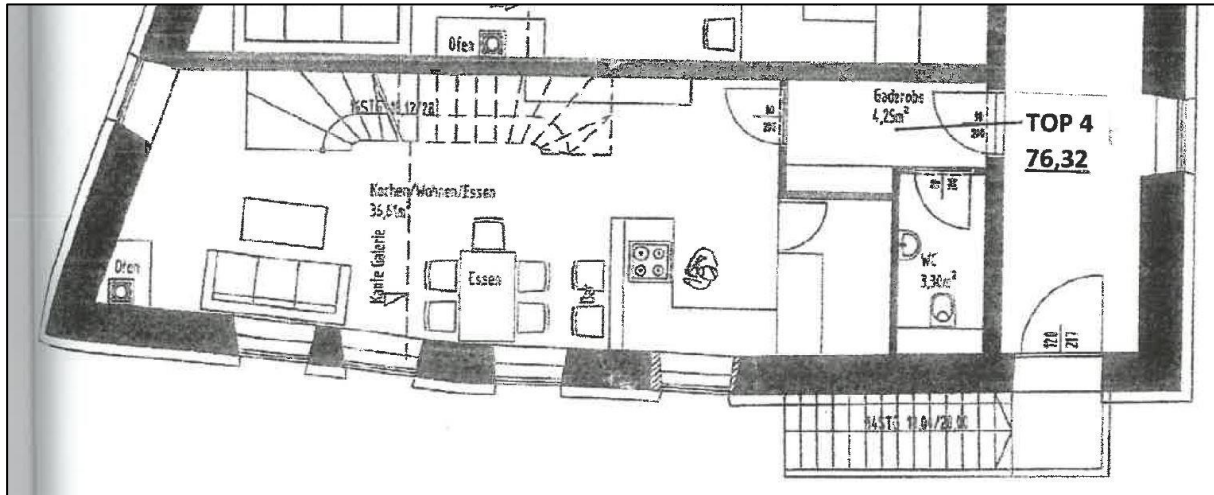
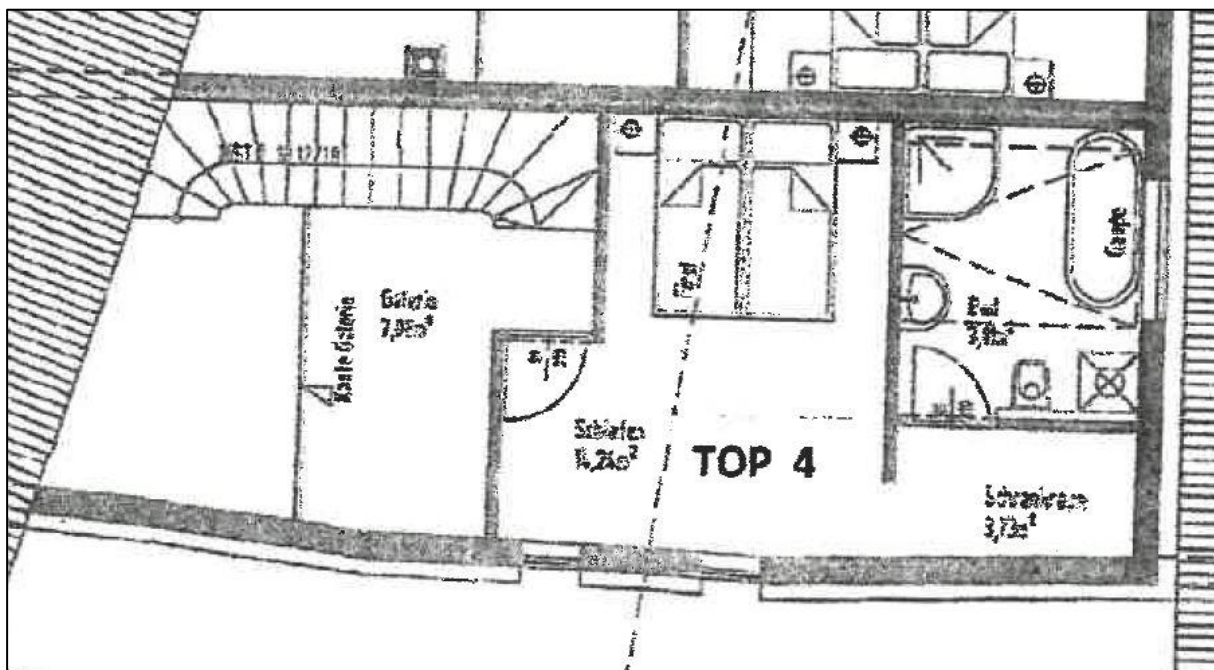
FREISTELLPLATZ FÜR KFZ TOP AP 511.) ein Autostellplatz im Plan mit **AP 5** bezeichnet

BG 811 TZ 243/2022

12,50 m²	0,3	
NUTZWERT		4

2.3.7. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die Pläne gem. Nutzwertgutachten des Arch. Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner vom 26.11.2021.

WOHNUNG OBERGESCHOSS TOP 4**WOHNUNG DACHGESCHOSS TOP 4**

KG GRUNDRISS M 1:100

The floor plan shows a building layout with the following details:

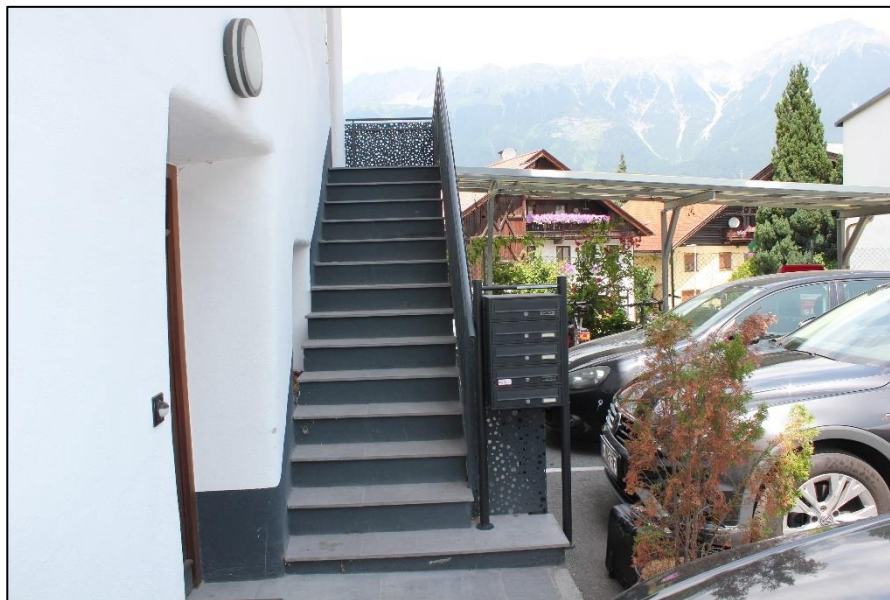
- AP 1:** 15.00 m², located at the bottom left.
- AP 2:** 12.50 m², located to the right of AP 1.
- AP 3:** 12.50 m², located to the right of AP 2.
- AP 4:** 12.50 m², located to the right of AP 3.
- AP 5:** 12.50 m², located to the right of AP 4, marked with a red 'X'.
- Dimensions:**
 - AP 1: 6.00 m (width), 2.50 m (depth).
 - AP 2: 6.00 m (width), 2.08 m (depth).
 - AP 3: 6.00 m (width), 2.08 m (depth).
 - AP 4: 6.00 m (width), 2.08 m (depth).
 - AP 5: 6.00 m (width), 2.08 m (depth).
- Other Features:**
 - BALCON:** A balcony area located to the right of AP 5.
 - BESTA:** A room or area located at the bottom right.
 - Stairs:** A staircase area located to the right of AP 3.
 - Entrance:** A door labeled '4' is located to the right of AP 4.
 - Room 42:** A room labeled '42' is located to the right of AP 4.
 - Room 43:** A room labeled '43' is located to the right of AP 5.

 $\wedge$

2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 4**ZUGANG**

Außentreppe

Freitreppe in Stahlbeton mit Fliesenbelag



Allgemein-Gang

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, mehrere Fenster



OBERGESCHOSS

Wohnungstür

Holztüre in Holzzarge mit Drücker



Diele

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt, Raumhöhe 2,54 m



WC	Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände bis ca. 170 cm verflies - oberhalb verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken, Verteiler für Fußbodenheizung 
Küche/Wohnraum	Holztüre mit Glasausschnitt in Holzzarge, im Bereich der Küche Fliesenbelag - im Bereich vom Wohnraum Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 5 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt bzw. zum Teil zusätzlich mit Holzzierbalken verkleidet Ausstattung: Holzküche mit Arbeitsplatte aus Stein, Spüle, Cerankochfeld mit Dunstabzug, E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierkombination 

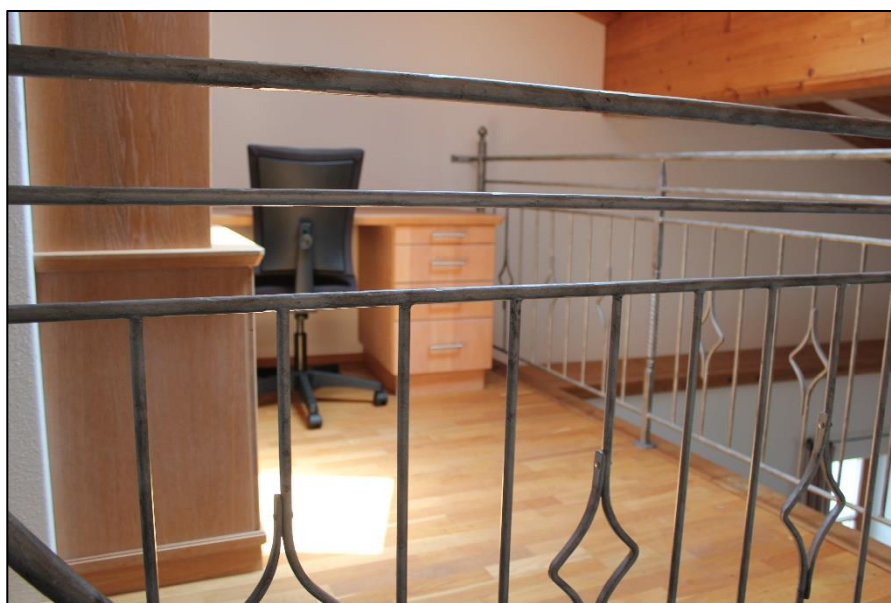


Speis	nicht im Parifizierungsgutachten angeführt, Zugang direkt über Küche, Schiebetüre aus Holz, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: Hängespeicher, Sicherungskasten für Wohnung 
Interne Treppe	Stahlbetontreppe, Tritte mit Holz verkleidet, Stahlgeländer 

DACHGESCHOSS

Galerie

Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt mit Zierbalken und Dachfenster



Schlafzimmer	Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 2 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke mit Dachschräge und Holzvertäfelung Ausstattung: Unterverteiler für Fußbodenheizung 
Schränkraum	offener Zugang vom vorherigen Zimmer, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt mit Dachschräge Ausstattung: 3-teiliger Einbauschränk 

Bad/WC

Zugang über Stufe, Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, Decke verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt mit leichter Dachschräge

Ausstattung: Waschbecken, Dusche mit Duschtasse und Duschwand, Duschgarnitur, Eckbadewanne mit Einhebelmischer, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten



2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG KELLERABTEIL

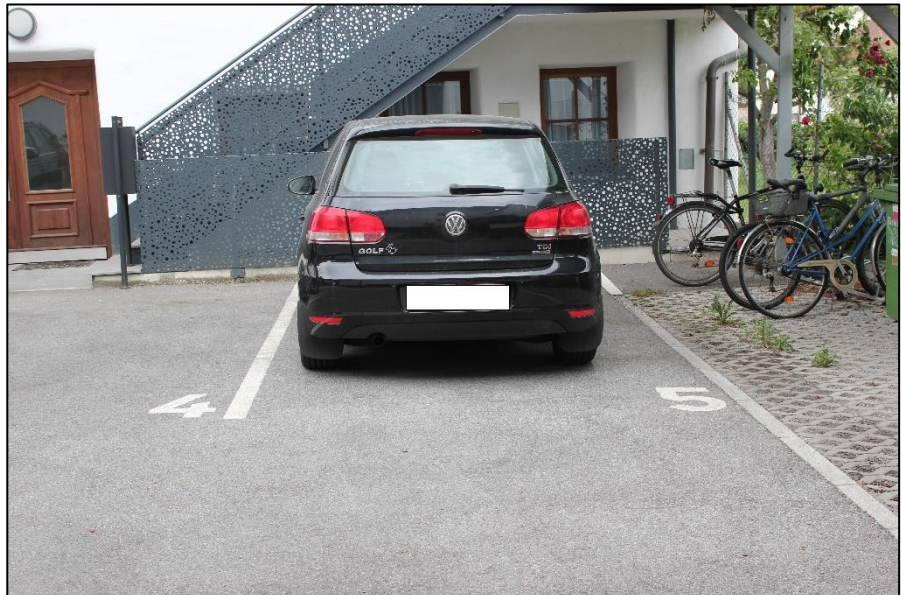
Kellerabteil

dieses konnte nicht besichtigt werden! Zugang über geradläufige Außentreppe in Stahlbeton mit Fliesenbelag, Abtrennung mittels Holzlattenrennwänden, Vorhangschloss, Lichtauslass und Steckdose. **Beschreibung gem. mündlicher Auskunft bei der Befundaufnahme!**

**2.3.10. DETAILBESCHREIBUNG FREISTELLPLATZ TOP AP 5**

Freistellplatz

Asphaltbelag, Bodenmarkierung



2.3.11. ANSICHTEN

Ein- und
Ausfahrt



Freitreppe,
Abstellplatz,
Fahrradabstellplatz



Blick von Südost



Draufsicht



2.3.12. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

In der vorliegenden Bewertung werden die mit der Immobilie fest verbundenen Bauteile (wesentliche Bestandteile bzw. Zubehör) mitbewertet. Soweit diese nicht bereits in den Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet. Die Zubehörelemente unterliegen einer wirtschaftlichen Alterung. In Anlehnung an typische AfA-Sätze die ebenfalls eine Alterung annehmen, wurde für diese Bauteile eine entsprechende Gesamtnutzungsdauer und Alterswertminderung, ausgehend von typischen Anschaffungskosten, unterstellt. Die Ergebnisse wurden einer weiteren Würdigung anhand von aktuellen Marktgegebenheiten unterzogen und gegebenenfalls weiter gutachterlich angepasst. Die Zubehörelemente befinden sich augenscheinlich in einem weitestgehend guten Zustand, jedoch wurden die Elektrogeräte nicht auf deren Gebrauchstauglichkeit bzw. Funktion überprüft! Für die Beschreibung siehe Punkt 2.3.8. in diesem Gutachten.

Geschätzter Zeitwert pauschal:

- Küche mit Geräten: € 4.000,00
- Einbauschränk € 500,00

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter Zeitwert von Zubehör in Höhe von ca. € 4.500,00 (brutto), welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungselemente werden dem nicht zu bewertenden Inventar zugeordnet.

2.3.13. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

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

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

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass die Gesamtliegenschaft als auch die Wohnung einem dem Alter entsprechenden guten Bau- und Erhaltungszustand aufweisen.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. anstehen.

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

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

Aufgrund der vorgenannten Punkte in Bezug auf den Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft, wird kein gesonderter Abschlag für Instandsetzung- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

2.3.14. MIETVERHÄLTNIS

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme ist die Wohnung, das Kellerabteil und der Abstellplatz für Kfz im Freien nicht vermietet. Ein aufrechtes Bestandsverhältnis besteht demnach nicht. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird jedenfalls von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.3.15. HAUSVERWALTUNG

Die kaufmännische Hausverwaltung obliegt der Firma ImmobiliDEA LWR GmbH, Innsbrucker Straße 37, 6130 Schwaz.

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

PROTOKOLL HAUSVERSAMMLUNG

Die letzte Eigentümerversammlung fand gem. übermittelten Protokoll am 01.02.2023 statt. Dabei gab es keine besonderen Vorkommnisse, welche hier festzuhalten wären.

INSTANDSETZUNGS- UND VERBESSERUNGSMASSNAHMEN

Für das Objekt ist keine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 vorhanden! Gemäß E-Mail-Auskunft vom 08.05.2025 sind keine Investitionen geplant bzw. notwendig.

HÖHE DER REPARATURÜCKLAGE PER 31.12.2024

Der Rücklagenstand der Liegenschaft beträgt gemäß E-Mail-Auskunft vom 08.05.2025 € 14.938,40. Hinzu kommt monatlich ein Betrag in Höhe von € 528,10.

JAHRESABRECHNUNG 2024 WOHNUNG TOP 4**Betriebskostenabrechnung - W04**

01.01.2024 bis 31.12.2024

Verwendete Verteilerschlüssel

Bezeichnung	Symbol	Gesamtwert	Ihr Anteil
Verteilung nach beheizter Nutzfläche (alle)	90	428,05 m ²	76,32 m ²
Verteilung nach Nutzwert (alle)	89	494	83

Ergebnis Betriebskostenabrechnung (in Euro)

Kategorie	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
VS Heizkosten Eigentümer	412,46	0,00 (0 %)	412,46
VS Verbrauchskosten Eigentümer	-20,70	0,00 (0 %)	-20,70
VS Betriebskosten Eigentümer	120,51	0,00 (0 %)	120,51
Summe 0 %	512,27	0,00	512,27
Saldo aus Abrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Nachzahlung)			512,27
Saldo Ihres Kundenkontos am 31.12.2024 (Guthaben)			0,00
Gesamtforderung Nachzahlung			512,27

JAHRESABRECHNUNG 2024 FREISTELLPLATZ FÜR KFZ TOP AP 5**Betriebskostenabrechnung - AP05**

01.01.2024 bis 31.12.2024

Verwendete Verteilerschlüssel

Bezeichnung	Symbol	Gesamtwert	Ihr Anteil
Verteilung nach Nutzwert (alle)	89	494	4

Ergebnis Betriebskostenabrechnung (in Euro)

Kategorie	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
VS Betriebskosten Eigentümer	8,20	0,00 (0 %)	8,20
Summe 0 %	8,20	0,00	8,20
Saldo aus Abrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Nachzahlung)			8,20
Saldo Ihres Kundenkontos am 31.12.2024 (Guthaben)			0,00
Gesamtforderung Nachzahlung			8,20

HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN WOHNUNG TOP 4

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
VS Betriebskosten Eigentümer	0 %	€ 105,61
VS Heizkosten Eigentümer	0 %	€ 90,78
VS Rücklagen Eigentümer	0 %	€ 88,72
VS Verbrauchskosten Eigentümer	0 %	€ 26,74
Gesamt netto		€ 311,85
Ihre monatliche Vorschreibung		€ 311,85

HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN FREISTELLPLATZ TOP AP 5

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
VS Betriebskosten Eigentümer	0 %	€ 4,24
VS Rücklagen Eigentümer	0 %	€ 4,28
Gesamt netto		€ 8,52
Ihre monatliche Vorschreibung		€ 8,52

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

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

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

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

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

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

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

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

Bezüglich der allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird hiermit auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der letztgültigen Fassung, die ÖNORM B 1802-1, B 1802-2 und B 1802-3 sowie auf einschlägige Fachliteratur z.B. Kranewitter, Bienert/Funkt etc. verwiesen.

3.2. VERKEHRSWERT

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

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der LiegenschaftsbewertungsAkademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m² entsprechend berücksichtigt.

Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

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

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

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

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

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

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

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

3.6. WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER

Gemäß Definition des Landesverbandes Steiermark und Kärnten: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagendetails (2020)“, ist unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer folgendes zu verstehen:

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Diese wird hier mit 61 Jahren beziffert.

3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

In einschlägiger Literatur (*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 312*) wird die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte

(Miet- und Eigentumswohngebäude) mit 50 bis 80 Jahren angegeben. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren beziffert.

3.8. RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

Am 22.05.2006 erteilte das Stadtmagistrat Innsbruck, Abteilung für Bau-, Wasser- und Anlagenrecht, mit Bescheid AZ: III-2075/2006/RR/P die Bewilligung für den Umbau und den teilweisen Änderungen des Verwendungszweckes unter Beibehaltung des Außenwände im bewertungsgegenständlichen Objekt. In diesem Zuge wurde das Gebäude vom Keller- bis zum Dachgeschoss, einschließlich der Fenster, Fassade und des Daches, generalsaniert. Angesichts des Bewertungsjahres 2025 und der oben ausgeführten Baubewilligung im Jahr 2006, beträgt das Gebäudealter 19 Jahre. Aus Sicht des fertigenden Sachverständigen ist keine Anpassung der Nutzungsdauer in Form einer Verlängerung/Verkürzung dieser notwendig.

RESTNUTZUNGSDAUER		
Parameter	Erläuterung	Angaben in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wirtschaftliche Nutzungsdauer: 50 - 80 Jahre (Bienert;Funk)	80
Baujahr	Jahr der Baubewilligung (Umbau)	2006
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Baujahr)	19
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	61
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Sanierungsmaßnahmen vgl. oben	0
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	61

Vom fertigenden Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RDN) somit mit 61 beziffert.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

Jeder Ersterher eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder

geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

Das zu bewertende Objekt zählt zu den Wohnliegenschaften. Die konkrete Mikrolage ist aus fachlicher Sicht als "gut" zu bezeichnen.

Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständigenzeitschrift Heft 02/2025, ist der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) für Immobilien mit gegenständlicher Nutzung (Wohnliegenschaft) in sehr guten Lagen mit einer Bandbreite von 2,5 bis 4,5 % anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs sowie anhand von durchgeführten Ertragswertermittlungen, wird der Liegenschaftszinssatz im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage und Nutzung des Objektes (Wohnliegenschaft) mit 3,2 % angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes. Festzuhalten ist, dass die Renditen in innerstädtischen Lagen durchschnittlich niedriger als in der Peripherie sind.

EMPFEHLUNG HAUPTVERBAND

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

	Erläuterung	Prozentangaben
Zinssatz (Basis)	Wohnliegenschaft	2,60 %
Anpassungen	Lage (Standortrisiko)	0,15 %
	Modernisierung-/Sanierungsrisiko	0,00 %
	Drittverwendungsrisiko	0,20 %
	Branchenrisiken	0,15 %
	Objektrisiken	0,10 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz		3,20 %

3.11. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (Dach & Fach), Mietausfallwagnis, werden gemäß Liegenschaftsbewertung *Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 91 ff bzw. Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 820 ff* sowie Erfahrungswerte, marktübliche Werte in Ansatz gebracht.

Erfahrungsgemäß werden die Betriebskosten für Versicherungen, öffentliche Abgaben, Energie, Wasser etc. vom Mieter getragen. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten sind alle übrigen Betriebskosten, die der Vermieter zu tragen hat. Im gegenständlichen Fall wird davon ausgegangen, dass sämtliche Betriebskosten auf die Mieter weiterverrechnet werden können.

Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,0 %
-----------------------------------	-------

Zu den Verwaltungskosten zählen beispielsweise Jahresabschlüsse, Buchhaltung, Kontrollarbeiten, Personalangelegenheiten, Versicherungsangelegenheiten etc. welche vom Vermieter zu tragen sind. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass diese rd. 1,0 % des Jahresrohertrages betragen.

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,0 %
--------------------------------------	-------

Das Mietausfallwagnis versteht sich als kalkulatorischer Wert für den Vermieter für Leerstandszeiten z.B. zwischen zwei Bestandsverträgen, offene Forderungen, aber auch gerichtliche Auseinandersetzungen. Hier wird ein marktübliches Wagnis von 3,0 % in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis	3,0 %
-------------------	-------

Die Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit des Objektes entstehen und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung laufend erforderlich sind. Sie dienen der Wahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes und umfassen Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen und können nicht an den Mieter weiterverrechnet werden. Im konkreten Fall werden, aufgrund des Zustandes der Wohnung zusätzlich zur Dotierung der Instandhaltungsrückläge, 0,8 % (vom Neubauwert) als nicht umlagefähige Instandhaltungskosten angesetzt.

Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten	0,8 %
--	-------

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ZUSAMMENFASSUNG

Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,0 %
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,0 %
Mietausfallwagnis	3,0 %
Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten (vom Neubauwert)	0,8 %
Gesamte Bewirtschaftungskosten	4,8 %

3.12. VERFAHRENSANWENDUNG

Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung, welche sich nach Größe und Lage sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignet.

Bei eigengenutzten Liegenschaften orientieren sich die Käufer am Grundstückspreis und am Zeitwert des Objektes. Bei vermieteten Objekten / Einheiten steht für Investoren der zu erzielende Ertrag im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall somit mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) bzw. Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln. Für einen allfälligen Ersterher der Liegenschaft steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund bzw. bei einer Eigennutzung die technischen Aspekte. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn sich ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten wichtig. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG). Die Bewertung des Autoabstellplatzes im Freien erfolgt pauschal.

Im vorliegenden Fall wurde die Wohnung Top 4 sowie der Freistellplatz Top 5 einer Vermietung zugeführt. Am Immobilienmarkt ist feststellbar, dass für derartige Nutzungskategorien eine Marktmiete erzielbar ist und solche Liegenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr z.T. auch als Anlageobjekt zur Erzielung einer entsprechend angemessenen Rendite auf das eingesetzte Kapital erworben werden.

Zusätzlich werden zwecks Plausibilisierung des Verkehrswertes real erfolgte Vergleichswerte von Wohnungstransaktionen in Innsbruck im Nahbereich bzw. im selben Gebäude herangezogen sowie Angebotspreise recherchiert.

Grundlage für die Bewertung sind die Parifizierungspläne gem. Nutzwertgutachten sowie die bei der Befundaufnahme stichprobenartig kontrollierten und ermittelten Naturmaße.

3.13. PREISBASIS

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

4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

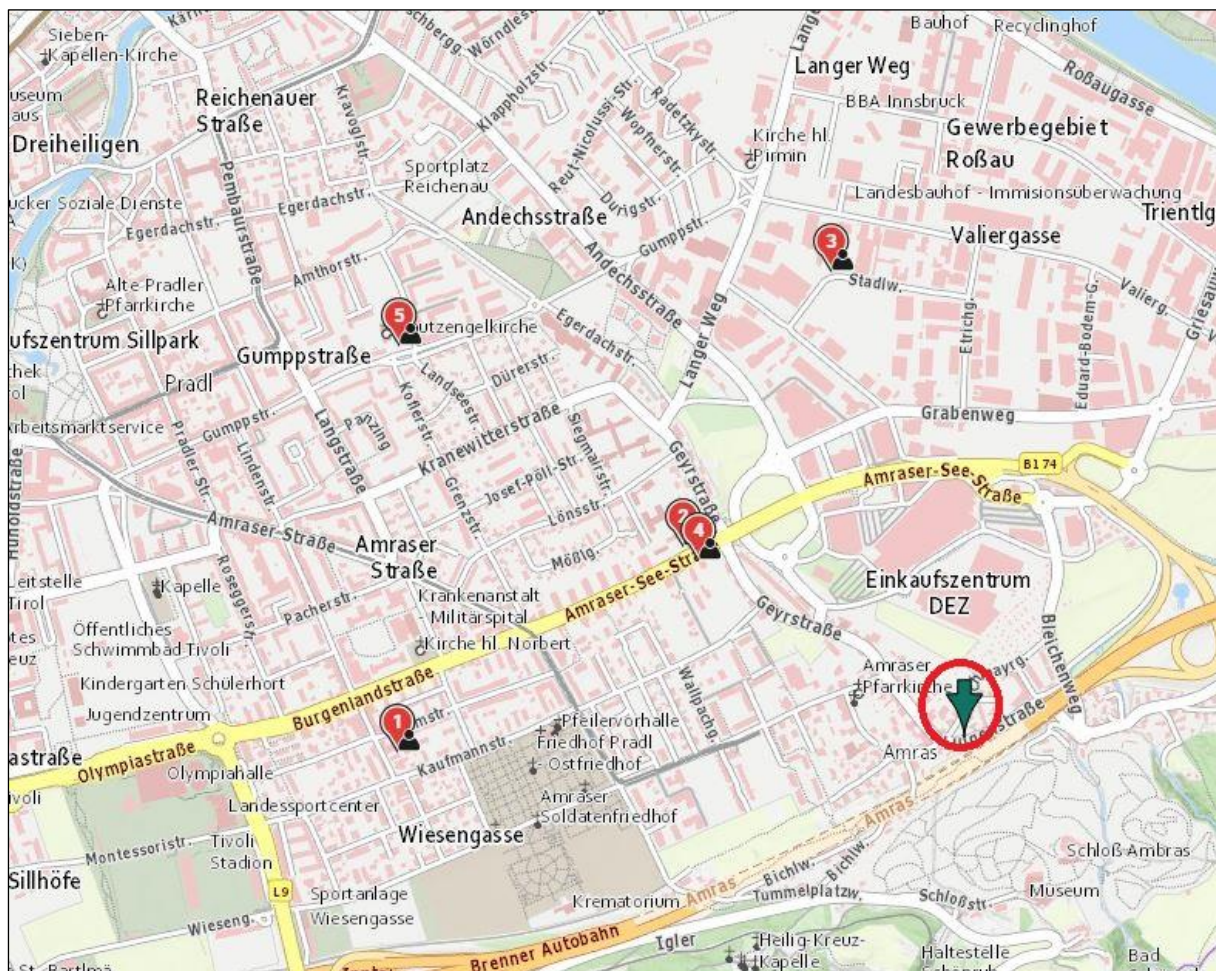
4.1. ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m² Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Boden für eine Mehrheit von Grundstücken abbildet, wobei im besten Fall gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den erhobenen Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung etc., werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Im Nahen Umfeld der Liegenschaft stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr und teils in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind.

Das Preisniveau lag dabei zwischen € 1.100,00 und rd. € 1.470,00 pro m².



KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	.1482, .1483, 1763/9
Vertragsdatum	03.02.2021
Tagebuchzahl	2545/2021
Fläche	698 m ²
Kaufpreis	€ 800.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 1.146,13
Widmung	Allgemeines Mischgebiet
Lage	Dr.-Glatz-Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 1.190 m
Anmerkung	-

GST (2)	20/6
Vertragsdatum	08.04.2021
Tagebuchzahl	8997/2021
Fläche	903 m ²
Kaufpreis	€ 1.330.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 1.472,87
Widmung	Allgemeines Mischgebiet
Lage	Amraser-See-Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 710 m
Anmerkung	abbruchreifes Gebäude

GST (3)	830/1
Vertragsdatum	26.08.2021
Tagebuchzahl	9927/2021
Fläche	1.159 m ²
Kaufpreis	€ 1.280.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 1.104,40
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Lage	Stadlweg
Entfernung Luftlinie	ca. 1.000 m
Anmerkung	abbruchreifes Gebäude

GST (4)	27, 28, 30/1, 30/2, 31, 32/1, 32/2, .13
Vertragsdatum	08.09.2022
Tagebuchzahl	11161/2022
Fläche	7.896 m ²
Kaufpreis	€ 9.400.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 1.194,56
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Amraser-See-Straße
Entfernung Luftlinie	ca. 670 m
Anmerkung	abbruchreifes Gebäude

GST (5)	1410/13
Vertragsdatum	04.11.2022
Tagebuchzahl	3130/2023
Fläche	411
Kaufpreis	€ 600.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 1.459,85
Widmung	Gemischtes Wohngebiet
Lage	Gumpstraße
Entfernung Luftlinie	ca. 1.450 m
Anmerkung	abbruchreifes Gebäude

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m ²	Preis in €	Preis/m ² in €
1	Privat	Gesellschaft	03.02.2021	698	800.000,00	1.146,13
2	Privat	Gesellschaft	08.04.2021	903	1.330.000,00	1.472,87
3	Privat	Gesellschaft	26.08.2021	1.159	1.280.000,00	1.104,40
4	Privat	Gesellschaft	08.09.2022	7.869	9.400.000,00	1.194,56
5	Kirche	Gesellschaft	04.11.2022	411	600.000,00	1.459,85

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für Innsbruck (Amras) mit € 1.100,00 - € 1.700,00 pro m², mit gleichbleibender Tendenz, angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Anschließungskosten.

Der fertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Anpassungen der Vergleichspreise einen unbelasteten Bodenwert für den Bereich mit Wohnbauwidmung in Höhe von € 1.500,00 pro m² für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen einzupreisen. Für das bewertungsgegenständliche sind keine Anpassungen erforderlich.

Generell kann festgehalten werden, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren bis ca. Ende 2022 zum Teil stark angestiegen sind. Zuletzt konnte allerdings festgestellt werden, dass diese seit Ende 2022 in bestimmten Lagen stagnieren bzw. teils sogar ganz leicht rückläufig sind. Dies ist dem deutlichen Abschwächens der Immobilienkonjunktur aufgrund der Zinsanstiege und der dadurch angespannten Marktsituation geschuldet.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertigende Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topographie, Baudichte und Bebaubarkeit mit € 1.500,00 / m² zu bewerten ist.

Diese Einschätzung des fertigenden Sachverständigen findet auch nach Rücksprache mit anderen Sachverständigen und Immobilienmaklern Übereinstimmung.

GRUNDSTÜCKE NR. 42 und 62

Bauland, Wohngebiet, bebaut

524,00 m² Grundfläche à 1.500,00
davon 87 / 494 Anteile

786.000,00
138.425,10

Bodenwerte**138.425,10****4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO**

Die Neuherstellungskosten werden nach den Flächen gemäß ÖNORM B 1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden zunächst auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt. Es werden fiktive Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag bei Errichtung eines derartigen Gebäudes anfallen würden, angesetzt. Nicht relevant sind somit Herstellungskosten die seinerzeit aufgewendet wurden. Auf Einflussfaktoren wie Objektgröße, Ausstattung, Nutzbarkeit, Honorare, Baunebenkosten, etc. wurde Bedacht genommen.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten werden die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft „Der Sachverständige, 03/2025*) Richtwerte für gehobene Ausstattung, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung pro m² Wohnnutzfläche herangezogen und mittels Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau entsprechend indexiert. Die Kategorie "gehoben" klingt etwas verwirrend, zumal es sich diesbezüglich um eine gute bauphysikalische und gediegene Ausführung, jedoch ohne Luxuskomponenten und Designerelemente und somit um eine übliche Ausstattung handelt.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis (€ 4.200,00 - 252,00 (6,0 %) = rd. € 3.948,00).

Kellerabteil ca.	40 %
Abstellplatz für Kfz im Freien	pauschal

WOHNUNG TOP 4 UND AP TOP 5

Baujahr 1870, fiktives Baujahr 2006, fiktives Alter des Objektes 19 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 61 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Wohnung Top 4 ca.**76,32 m² à 3.948,00

301.311,36

Kellerabteil Nr. 4 ca.8,29 m² à 1.579,00

13.089,91

Abstellplatz für Kfz im Freien Top

pauschale Angabe

10.000,00

Neubauwert**324.401,27**

Bauwert

Neubauwert	324.401,27
24,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-77.856,00
Bauwert zum Stichtag 26.06.2025	246.545,27

Bauwerte	246.545,27
-----------------	-------------------

4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert	138.425,10
Bauwert	238.435,24

Sachwert der Liegenschaft	376.860,34
----------------------------------	-------------------

5. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT

Zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Roherträge stützt sich der fertigende Sachverständige auf aktuelle Markterhebungen, Rücksprache bei Sachverständigenkollegen, Recherchen im Internet und in internen Datenbanken sowie Auskünfte heimischer Makler und nicht zuletzt auf den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Zu bewerten ist eine große 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und einem Autoabstellplatz für Kfz im Freien. Hier orientieren sich die Preise am üblichen Quadratmeterpreis. Gemäß der Immobilienplattform "ImmoScout24", lag der durchschnittliche Mietpreis für Innsbruck Stadt bei € 23,40 / m². Zu einem ähnlichen Ergebnis kam die Plattform "ohne-makler.at". Der fertigende Sachverständige erachtet im gegenständlichen Fall eine Miete in Höhe von € 17,50 als angemessen.

WOHNUNG TOP 4 UND AUTOABSTELLPLATZ TOP AP 5

61 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,20 %

Jahresroherträge

Wohnung Top 4

76,32 m² à monatlich 17,50 (fiktiv, leerstehend) 16.027,20

Abstellplatz für Kfz im Freien Top AP 5

monatlich 60,00 (fiktiv, leerstehend) 720,00

Jahresrohertrag

16.747,20

4,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -669,89

0,80 % Erhaltungskosten von 324.401,27 -2.595,21

Jahresreinertrag

13.482,10

(2) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis ca. -502,42

1,00 % Verwaltungskosten ca. -167,47

Summe (Basis Prozentwerte: 16.747,20) -669,89

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 138.425,10, Verzinsung des Bodenwertes 3,20 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 61,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,20 %, Vervielfältiger 26,67503

Jahresreinertrag 13.482,10

Verzinsung des Bodenwertes -4.429,60

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 9.052,50

Zwischensumme 241.475,62

anteiliger Bodenwert 138.425,10

Ertragswert 379.900,72

5.1. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT

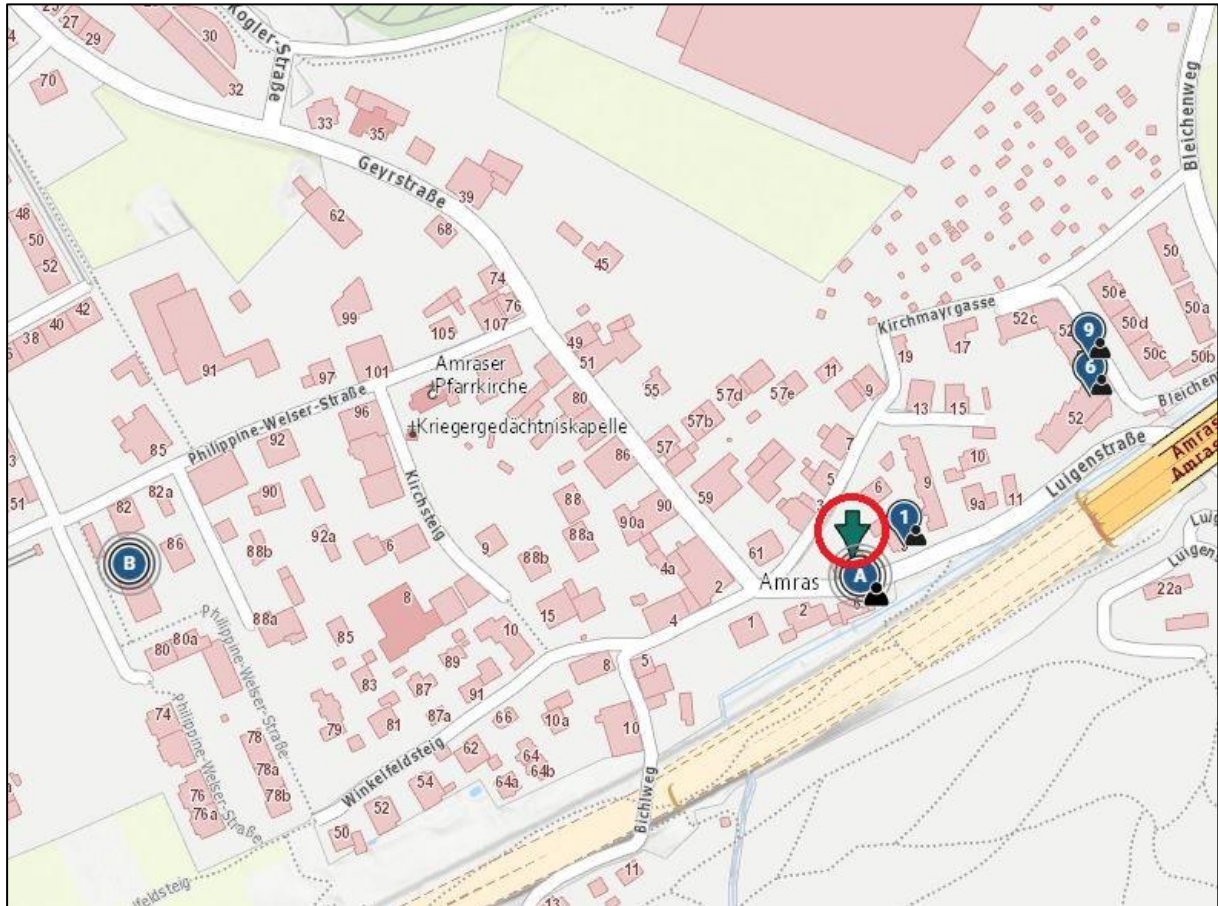
Ertragswerte 379.900,72

Ertragswert der Liegenschaft

379.900,72

6. VERGLEICHSWERTE

Vergleichswerte werden zwecks Plausibilisierung der ermittelten Werte herangezogen. Dafür wurden Vergleichswerte von Transaktionen für gebrauchte Eigentumswohnungen im unmittelbaren Nahbereich der Liegenschaft bzw. im selben Gebäude erhoben. Die nachstehenden Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr und durchaus in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden.



KAUFPREISE NACH VETRAGSDATUM AUFSTEIGEND

Wohnung (Nr. 1)	Top 2
Adresse	6020 Innsbruck, Luigenstraße 5
Vertragsdatum	19.10.2020
Tagebuchzahl	587/2021
Fläche	32,50 m ²
Kaufpreis	€ 175.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 5.384,62
Anmerkung	inkl. Kfz-Abstellplatz, Kellerabteil, Parifizierung 2020
Entfernung Luftlinie	direkte Nachbarschaft

Wohnung (Nr. 2)	Top 1
Adresse	6020 Innsbruck, Luigenstraße 3
Vertragsdatum	20.12.2021
Tagebuchzahl	2212/2023
Fläche	38,11 m ²
Kaufpreis	€ 250.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 6.559,96
Anmerkung	inkl. 2 Kfz-Abstellplätze, Kellerabteil, Parifizierung 2021
Entfernung Luftlinie	selbes Gebäude

Wohnung (Nr. 3)	Top 3
Adresse	6020 Innsbruck, Luigenstraße 3
Vertragsdatum	12.10.2022
Tagebuchzahl	775/2023
Fläche	63,54 m ²
Kaufpreis	€ 335.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 5.272,27
Anmerkung	inkl. 2 Kfz-Abstellplätze, Kellerabteil, Garten, Parifizierung 2021
Entfernung Luftlinie	selbes Gebäude

Wohnung (Nr. 4)	Top 2
Adresse	6020 Innsbruck, Luigenstraße 3
Vertragsdatum	12.10.2022
Tagebuchzahl	775/2023
Fläche	58,19 m ²
Kaufpreis	€ 305.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 5.241,45
Anmerkung	inkl. Kfz-Abstellplatz, Kellerabteil, Parifizierung 2021
Entfernung Luftlinie	selbes Gebäude

Wohnung (Nr. 5)	Top 5
Adresse	6020 Innsbruck, Luigenstraße 3
Vertragsdatum	16.10.2023
Tagebuchzahl	10309/2023
Fläche	92,34 m ²
Kaufpreis	€ 455.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 4.927,44
Anmerkung	inkl. Kfz-Abstellplatz, Kellerabteil, Parifizierung 2021
Entfernung Luftlinie	selbes Gebäude

Wohnung (Nr. 6)	Top 15
Adresse	6020 Innsbruck, Bleicherweg 52
Vertragsdatum	09.04.2024
Tagebuchzahl	5224/2024
Fläche	101,87 m ²
Kaufpreis	€ 449.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 4.407,58
Anmerkung	inkl. Kfz-Abstellplatz, Kellerabteil, Balkon, Parifizierung 1990
Entfernung Luftlinie	ca. 160 m

Wohnung (Nr. 7)	Top 36
Adresse	6020 Innsbruck, Philippine-Welser-Straße 84
Vertragsdatum	12.09.2024
Tagebuchzahl	9102/2024
Fläche	24,83 m ²
Kaufpreis	€ 147.500,00
Kaufpreis pro m²	€ 5.940,39
Anmerkung	inkl. Balkon, Kellerabteil, Parifizierung 1965
Entfernung Luftlinie	ca. 380 m

Wohnung (Nr. 8)	Top 28
Adresse	6020 Innsbruck, Philippine-Welser-Straße 84
Vertragsdatum	12.02.2025
Tagebuchzahl	2437/2025
Fläche	31,10 m ²
Kaufpreis	€ 180.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 5.787,78
Anmerkung	inkl. Balkon, Keller, Parifizierung 1966
Entfernung Luftlinie	ca. 380 m

Wohnung (Nr. 9)	Top 31
Adresse	6020 Innsbruck, Bleichenweg 52a
Vertragsdatum	15.04.2025
Tagebuchzahl	4857/2025
Fläche	85,00 m ²
Kaufpreis	€ 460.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 5.411,76
Anmerkung	inkl. Kfz-Abstellplatz, Loggia, Parifizierung 1990
Entfernung Luftlinie	ca. 170 m

Die Quadratmeterpreise der vom fertigenden Sachverständigen erhobenen Wohnungstransaktionen im Nahbereich bewegen sich zwischen rd. € 4.400,00 bis rd. € 6.600,00 pro Quadratmeter. Im selben Gebäude konnten von 2021 - 2023 vier Wohnungstransaktionen festgestellt werden. Die Preise der Wohnungen lagen dabei zwischen rd. € 4.900 bis rd. € 6.600,00 pro m².

In der 20. Ausgabe des jährlichen erscheinenden Marktberichtes 2025 Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck der "prochecked Immobilien OG", werden sämtliche Grundstückstransaktionen am Immobilienmarkt in der Stadt Innsbruck sowohl im Erst- als auch im Wiederverkauf erfasst.

Grundlage dafür bilden die verbücherten Kaufverträge zuletzt im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Demzufolge belaufen sich die durchschnittlichen Anschaffungskosten im Wiederverkauf in Amras auf € 5.458,00 / m² bei 22 ausgewerteten Transaktionen. Der min. Kaufpreis beträgt dabei € 1.886,00 / m² und der max. Kaufpreis € 7.900,00 / m².

Aus den angeführten Vergleichspreisen kann kein genauer Rückschluss auf das Baujahr, Zustand und Ausstattung der Immobilien gezogen werden, außer dies wurde extra angeführt. Dazu wäre es notwendig den jeweiligen Kaufvertrag unter der angegebenen Tagebuchzahl auszuheben und im Detail einzusehen.

Die unterschiedlichen Vergleichspreise können unter anderem darauf zurückgeführt werden, dass die verglichenen Objekte unterschiedliche Baujahre aufweisen. Des Weiteren wurden die Wohnungen teils mit und teils ohne Kfz-Abstellplätze bzw. Gartenanteilen verkauft.

7. VERKEHRSWERT

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

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

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Ertragswertverfahren bewertet. Die Ergebnisse des Sachwertes haben nur stützenden Charakter und werden in der Folge nicht weiter betrachtet.

Der sogenannte Immobilienboom endete mit der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 und muss dies im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist der Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumens wahrnehmbar, was bei den hier verwendeten Eingangsparametern bereits ausreichend berücksichtigt wurde.

7.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen „Nachkontrolle“ anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die errechneten Werte mit einem Preis pro Quadratmeter in Höhe von rd. **€ 4.980,00** (rd. € 380.000,00 / 76,32 m²) für die Wohnung inkl. Abstellplatz für Kfz im Freien spiegeln aus Sicht des fertigen Sachverständigen die Immobilienpreise derartiger Wohnungen wider, weshalb es keiner Korrektur des Sachwertes in Anpassung an die Marktlage bedarf. Somit ist der Wert als marktkonform zu bezeichnen.

7.2. VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 4 UND ABSTELLPLATZ FÜR KFZ TOP AP 5

Sachwert	376.860,34	
Ertragswert	379.900,72	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	379.900,72	
Verkehrswert zum 26.06.2025 (gerundet)		380.000,00

7.3. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras mit der Anschrift 6020 Innsbruck, Luigenstraße 3, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (26.06.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT
WOHNUNG TOP 4
GERUNDET
€ 370.000,00**

**VERKEHRSWERT
ABSTELLPLATZ IM FREIEN TOP AP 5
GERUNDET
€ 10.000,00**

**VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 4
INKL. ABSTELLPLATZ IM FREIEN TOP AP 5
GERUNDET
€ 380.000,00**

**ZUBEHÖR
WOHNUNG TOP 4
€ 4.500,00**

Sachwert der Liegenschaft	€	376.860,34
Ertragswert der Liegenschaft inkl. Abstellplatz für Kfz	€	379.900,72
Abstellplatz für Kfz	€	10.000,00
Zubehör gem. Pkt. 2.3.8.	€	4.500,00

Anmerkung:

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

Wenns, am 30.07.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



8. BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: Maglbk/32503/BW-BV-BAWZ/2/1
 - Veränderung westseitiger Vorplatz und Änderung des überdachten Fahrradabstellplatzes
- Bescheid AZ: III-2075/2006/RR/P
 - Umbau und teilweise Änderung des Verwendungszweckes des Objektes vom 22.05.2006
- Bescheid AZ: Maglbk/32503/BW-BA/1/4
 - Verwendungszweckänderung, Umbaumaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss vom 18.11.2021
- Grundbuchauszug EZ 1166 KG 81102 Amras vom 28.05.2025
- Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.04.2018
- Wohnungseigentumsvertrag vom 23.12.2021

BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: Maglbk/32503/BW-BV-BAWZ/2/1
 - Veränderung westseitiger Vorplatz und Änderung des überdachten Fahrradabstellplatzes
- Bescheid AZ: III-2075/2006/RR/P
 - Umbau und teilweise Änderung des Verwendungszweckes des Objektes vom 22.05.2006
- Bescheid AZ: Maglbk/32503/BW-BA/1/4
 - Verwendungszweckänderung, Umbaumaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss vom 18.11.2021
- Grundbuchauszug EZ 1166 KG 81102 Amras vom 28.05.2025
- Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.04.2018
- Wohnungseigentumsvertrag vom 23.12.2021

Retouren an MAIII – Bau- und Feuerpolizei

An
Kasim Seferovic

Austraße 40b
6063 Rum

Stadtmagistrat

Bau- und Feuerpolizei

SachbearbeiterIn Ing. Thomas Winterle

Telefon +43 512 53 60 4151

Email post.baupolizei@innsbruck.gv.at

Ort, Datum Innsbruck, 27.09.2022

Zahl Maglbk/32503/BW-BV-BAWZ/2/1

Luigenstraße 3

Geringfügige Veränderung des westseitigen Vorplatzes und Änderung des überdachten Fahrradabstellplatzes

BAUANZEIGE

Sehr geehrter Herr Seferovic,

Am 02. September 2022 haben Sie mit Ihrer Eingabe die Ausführung folgender Baumaßnahmen angezeigt:

Mit Baubescheid Maglbk/32503/BW-BV-BA/1 vom 18.11.2021 wurden im Anwesen Luigenstraße 3, Gp. 42, KG Amras, Verwendungszweckänderungen sowie Umbaumaßnahmen im Keller und Erdgeschoss baurechtlich bewilligt. Auf der östlichen Freifläche wurde mit dem o.a. Bescheid ein überdachter Fahrradabstellplatz sowie die Errichtung von 5 PKW Abstellplätzen bewilligt.

Nun wurde die Anordnung des überdachten Fahrradabstellplatzes verändert. Dieser liegt nun parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die Grundrissabmessungen betragen 6,00 x 2,00 Meter. Die maximale Wandhöhe beträgt 2,80 Meter. Die laut Bescheid Maglbk/32503/BW-BV-BA/1 erforderlich angesehenen PKW Stellplätze werden weiterhin nachgewiesen.

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

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

Hinweise:

- **Das Bauvorhaben muss innerhalb von zwei Jahren vollendet werden, sonst verliert die Bauanzeige ihre Wirksamkeit.**
- **Die Vollendung der Bauarbeiten muss der Bau- und Feuerpolizei sofort mittels beiliegendem Formblatt gemeldet werden.**
- Wird im Zuge der Bauausführung die Inanspruchnahme von Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Wege) notwendig, so wenden Sie sich bitte im Hinblick auf eine erforderliche Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung an die Verkehrsbehörde, ebenso für eventuell benötigte Ausnahmen von Verkehrsvorschriften (z.B. Fahrverbote, Kurzparkzonen).

Formulare und Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter „Formulare“ – „Straßenverkehr“.

- Für Dämmung, die straßenseitig über die Grundgrenze bzw. über die Straßenfluchtlinie ragt, ist eine Bewilligung der Magistratsabteilung I – Rechtsangelegenheiten / Liegenschaftsverwaltung erforderlich.
- Gemäß GWR-Gesetz müssen bewilligte Baumaßnahmen im Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister erfasst werden. Die erforderlichen Daten werden den Unterlagen des Bauverfahrens entnommen oder müssen vom Bauwerber zur Verfügung gestellt werden.

Nach den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2007, LGBl. für Tirol Nr. 31/2007 i.d.g.F. ist für diese Bauanzeige eine Verwaltungsabgabe von € 70,00 fällig. Im Sinne des Gebührengesetz 1957 i.d.g.F. ist für Ihre Eingabe eine Gebühr (Ersatz der bisherigen Stempelmarken) von € 29,90 zu bezahlen. Die Summe der Abgaben ist gemäß der beiliegenden Lastschriftanzeige einzuzahlen.

Beilage:

Formblatt Anzeige der Bauvollendung

Ergeht in Abschrift an:

1. die MA III, Budgetabwicklung, hier,
€ 70,00 Kontierung 920000-856600 - 2060-8566 - 01 163 00001 und
€ 29,90 Kontierung 999900-363715 - 2060-3637 - 01 163 00001,
2. die MA III, Bau- und Feuerpolizei, hier, unter Beischluss der zur Kenntnis genommenen Planunterlagen.

Für den Stadtmagistrat:

Dipl.Ing. Daniel Schaffenrath
Referent (elektronisch unterfertigt)

- Bescheid AZ: III-2075/2006/RR/P
 - Umbau und teilweise Änderung des Verwendungszweckes des Objektes vom 22.05.2006

STADT INNSBRUCK

A-6010 INNSBRUCK, MARIA-THERESIEN-STRASSE 18

An die
Hetzenauer Wohnbau GmbH

Brixentalerstraße 60
6361 Hopfgarten

MAGISTRATSABTEILUNG III
Amt für Bau-, Wasser und Anlagenrecht

TELEFON+43 (0) 512 / 53 60-4141
FAX+43 (0) 512 / 53 60-1744

baurecht@magibk.at
www.innsbruck.at

SACHBEAMTETER

Ing. Mag. Peinstingl

E-MAIL

baurecht@magibk.at

INNSBRUCK, AM

22.5.2006

Zl. III-2075/2006/RR/P

Luigenstraße 3;
Umbau, Änderung des Verwendungszweckes;
Baubewilligung und Bewilligung nach
dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003

Bescheid

Sie haben um die Erteilung der Baubewilligung für den Umbau und den teilweisen Änderung des Verwendungszweckes des Objekts Luigenstraße 3 angesucht.

Baubeschreibung

Das bestehende Objekt Luigenstraße 3 soll unter Beibehaltung der Außenwände umgebaut werden. Im Inneren wird das Gebäude „ausgehöhlt“ bzw. wird sämtliche Decken und mit Ausnahme der Mittelwand im Erdgeschoss auch alle innen liegenden Wände abgebrochen. Im Anschluss daran werden dann geschossweise von unten nach oben neue tragende und raumteilende Strukturen in Massivbauweise eingebaut.

Die Grundrissgestaltung erfolgt hierbei derart, dass künftig folgende Räumlichkeiten untergebracht werden können: Im Obergeschoss und im Dachgeschoss werden an der Ost- und an der Westseite je eine Maisonette-Wohnung eingebaut. Eine betrieblich genutzte Einheit erstreckt sich über alle Geschosse, und zwar wie folgt: Das Erdgeschoss wird zur Gänze als Büro genutzt, von dort aus werden über interne Treppen die im Kellergeschoss gelegenen Räumlichkeiten (Weinkeller, Bar, Besprechungsraum, Technik- und Abstellraum), der

im Obergeschoss gelegene Ausstellungsraum und von dort aus die im Dachgeschoss gelegene Betriebswohnung erschlossen.

Das bestehende Dach wird abgebrochen und der neue Dachstuhl unter Einhaltung der bisherigen Höhenlagen und Dachneigung errichtet (diesbezüglich liegt eine Bestandsaufnahme des Dipl. Ing. Hubert Wild, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen vor). Auf der neuen Dachkonstruktion wird eine Aufsparrendämmung verlegt und darüber die Unterkonstruktion für die Ziegeleindeckung. Dadurch bedingt liegt die neue Dacheindeckung um 30 cm höher als die bisher bestehende.

Zur Erschließung der beiden Maisonette-Wohnungen wird an die Ostseite des Gebäudes eine neue überdachte Außentreppe angebaut, die vom Erdgeschoss in das Obergeschoss führt. Die Betriebseinheit ist sowohl von der Ost- als auch der Westseite vom Freien her direkt zugänglich.

Zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse werden in die südliche und in die östliche Fassade zusätzliche Fenster eingebaut bzw. in die südliche Dachseite Dachflächenfenster und in die nördliche Dachseite insgesamt drei Kaper.

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes wird auf die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm Dämmstoffstärke und einem Dickputz aufgebracht sowie neue Fenster und Außentüren eingebaut.

Gemäß Stellungnahme der Stadtplanung ist für das gegenständliche Bauvorhaben ein zusätzlicher Abstellplatz erforderlich, welcher auf eigenem Grund vorhanden ist.

Die Baumasse wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht verändert.

Die Abwasserentsorgung (einschließlich der Niederschlagswässer) erfolgt weiterhin über bestehende Hausentwässerungsanlage.

Spruch

I.

Gemäß § 26 Abs 7 Tiroler Bauordnung 2001 und den §§ 15, 16 Abs 1, 17 Abs 3 bis 6 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 iVm §§ 18 Abs 2 und 44 Abs 4 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 wird Ihnen hiemit die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgenden Auflagen erteilt:

Bau- und Feuerpolizei

1. Die tragenden Teile der Dachkonstruktion müssen zumindest eine Brandwiderstandsdauer von 30 Minuten aufweisen.
2. Die Umfassungsbauteile der vom Ausstellungsraum in die darüber liegende Betriebswohnung führenden Treppe müssen eine Brandwiderstandsdauer von zumindest 30 Minuten aufweisen.
3. Die Türe zwischen Ausstellungsraum und Aufgang zur Betriebswohnung muss zumindest der Feuerwiderstandsklasse EI₂ 30 C / T 30 entsprechen.
4. Hinsichtlich der erforderlichen nutzbaren Treppenlaufbreiten im Büro sind die diesbezüglichen Bestimmungen der ÖNORM B 5371 (Tabelle 1) und des § 11 (3) 2. Satz der Technischen Bauvorschriften einzuhalten.
5. Vor Bezug der Räumlichkeiten sind von der Berufsfeuerwehr die erforderlichen Handfeuerlöcher festlegen zu lassen. Diese sind an den angegebenen Stellen gut sichtbar und griffbereit zu montieren.

Stellplätze

II.

Gemäß § 8 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2001 wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben 1 Stellplatz erforderlich ist.

1 Stellplatz wird auf eigenem Grund nachgewiesen.

III.

Kosten

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. für Tirol Nr. 51/2001 i.d.g.F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht (Tiroler Bauordnung 2001), Zif. 10) Bewilligung des Umbaus von Gebäuden (§ 20 Abs. 1 lit. a) € 35,- und Zif. 12) a) Bewilligung einer Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen (§ 20 Abs. 1 lit. c) € 70,- sohin eine Verwaltungsabgabe von insgesamt € 105,- einzuzahlen. Für die Vergebührung der Niederschrift sind gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957 i.d.g.F. € 45,55 zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab der Zustellung das Rechtsmittel der Berufung hieramts eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, telegraphisch, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder auf andere technisch mögliche Weise einzubringen. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Begründung

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht und keine Nachbarrechte im Sinne des § 25 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2001 berührt werden. Die gemäß den Bestimmungen des Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 zu schützenden Interessen sind laut Gutachten des Sachverständigenbeirates vom 12.4.2006 gewahrt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweise

1. Fassaden- und dachgestaltende bauliche Elemente sind rechtzeitig vor der Fixierung der Ausführung bezüglich Materialwahl und Farbgebung mit der Stadtplanung abzustimmen.
2. Die Doppelfenster an der Nordwestseite sind als Einzelfenster mit dazwischenliegenden Mauerpfellern auszuführen.

Beilagen

Zwei genehmigte Plansätze folgen in der Beilage mit.

Weitere Ausfertigungen ergehen an:

1. die Bau- und Feuerpolizei, Umwelt, hier, zur Kenntnis, unter Anschluss eines genehmigten Plansatzes, per e-mail, baupolizei@magibk.at
2. die Magistratsabteilung IV, Gemeindeabgaben, per e-mail, gemeinde-abgaben@magibk.at
3. die Stadtplanung/Bauberatung-Gestaltung-Ortsbildschutz, per e-mail, stadtplanung@magibk.at

4. die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG, Infrastruktur, per e-mail, a.lehmphuhl@ikb.at
5. die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG, Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Abteilung Abfallsammlung, per e-mail, a.lehmphuhl@ikb.at
6. die Stadtbuchhaltung, hier,
€ 105,- auf Hhst. 2/920000+856345 (Kostenstelle: 3310011) – Abgabenr. 5868
€ 45,55 auf Hhst. 0/000000+385715 – Abgabenr. 29
7. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, per e-mail, paul.gspan@bmf.gv.at
8. Stadt Innsbruck, vertreten durch Innsbrucker Immobilien Ges.m.b.H., Rossaugasse 4, 6020 Innsbruck
9. Mitterhofer Anna, Knollerstraße 20, 6020 Innsbruck
10. Happ Johann, Bichlweg 2, 6020 Innsbruck
11. Putzengruber Erika, Kranebitterbodenweg 25/4, 6020 Innsbruck
12. Hirschegger Johann, Dahlerdykstr. 52, D-47803 Krefeld
13. Sumper Margit, Geyrstraße 90, 6020 Innsbruck
14. Sumper Lorenz, Geyrstraße 90, 6020 Innsbruck
15. Kogler Anna, Technikerstraße 7, 6020 Innsbruck
16. Hirsberger Johanna, Römerweg 13, 6380 St. Johann in Tirol
17. Sumper Andreas, Philippine Welser Straße 98 a, 6020 Innsbruck
18. Republik Österreich, vertreten durch die Landesbaudirektion, Herrengasse 1 – 3, 6010 Innsbruck
19. Scheibenstock Andrea, Kirchmayrstraße 6, 6020 Innsbruck
20. Rott Ingrid, Bleichenweg 50, 6020 Innsbruck
21. Lener Johann, Luigenstraße 6, 6020 Innsbruck

Für den Stadtmagistrat

Ing. Mag. Peinstingl e.h.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



Im Sinne des § 24 DSG 2000 teilt Ihnen der Stadtmagistrat Innsbruck mit, dass die durch die gegenständliche Baumaßnahme im Zuge des Verfahrens ermittelten Daten bzw. Informationen an die Magistratsabteilung IV zur Vorschreibung der Verkehrsaufschließungsabgaben nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungs-Abgabengesetz (TVAG) und an die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG zur Verrechnung des Kanalschlusssentgeltes weitergeleitet werden.

- Bescheid AZ: Maglbk/32503/BW-BA/1/4
 - Verwendungszweckänderung, Umbaumaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss vom 18.11.2021

GESCANNT

Frist 21.12.21

ENTWURF

**INNS'
BRUCK**

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

An Herrn
Kasim Seferovic
vertr. d. RA Dr. Christian Kurz
Schmerlingstraße 2
6020 Innsbruck

Stadtmagistrat
Baurecht
SachbearbeiterIn Mag.^a Julia Spiegl
Telefon +43 512 5360 4118
Email post.baurecht@innsbruck.gv.at
Ort, Datum Innsbruck, 18.11.2021

Maglbk/32503/BW-BV-BA/1/4

Luigenstraße 3 Verwendungszweckänderung, Umbaumaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss

BESCHEID

Mit Antrag vom 02.06.2020, eingelangt im Referat Baurecht am 08.06.2020, wurde von Herrn Kasim Seferovic um Erteilung der Baubewilligung für Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss und Keller, teilweise Verwendungszweckänderung und Änderung des Außenbereiches im Anwesen Luigenstraße 3 (Gst. .42 und 62, KG Amras) angesucht.

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeines:

Auf dem Grundstück Nr. .42 bzw. 62 KG Amras soll laut den eingereichten Planunterlagen die bestehende Büroeinheit im Erdgeschoss in drei Wohneinheiten unterteilt werden, sowie die der Büroeinheit zugehörigen Räumlichkeiten im Kellergeschoss wiederum als Kellerräume adaptiert werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstückes bleibt unverändert. Die Kellerräume bekommen einen neuen, außenliegenden Zugang, an der Ostseite des Gebäudes. Die interne Verbindungstreppe vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss wird abgebrochen. Von den drei Erdgeschosswohnungen werden zwei über den bestehenden Hau Eingang erschlossen, die dritte nach Westen ausgerichtete Wohnung wird über den bestehenden Zugang in der Westfassade erschlossen. Die drei bestehenden Wohnungen im Obergeschoss werden weiterhin über die bestehende Außentreppe an der Ostseite des Gebäudes erschlossen.

Beschreibung der geplanten Umbaumaßnahmen:

Die bestehende Büroeinheit wird in insgesamt drei Zweizimmer - Wohnungen unterteilt. Hierzu werden durch Abbruch und Neubau von Zwischenwänden bzw. Trennwänden neue Grundrisse gestaltet. Die interne Verbindungstreppe in den Keller wird abgebrochen und der Deckendurchbruch geschlossen. Im Keller werden insgesamt 6 Kellerabteile eingebaut. Des Weiteren befindet sich noch der bestehende Technikraum im Keller.



Außenanlagen:

Die bestehenden Außenanlagen werden nicht verändert. Nordwestlich des Hauptgebäudes wird am Grundstück Nr. 42 ein geschlossener Fahrradunterstand errichtet. Der Unterstand wird mit einer Grundrissabmessung von 4,60 x 2,05 Meter und einer mittleren Wandhöhe von ca. 2,45 Metern konzipiert. Der Unterstand wird konstruktiv aus einem Stahlfachwerk mit einer horizontal gegliederten Holzlamellenverkleidung geplant. Als Dach wird als ein nach Westen geneigtes Pultdach ausgeführt.

BRANDSCHUTZ:

Die Umbaumaßnahmen werden nach der OIB Richtlinie 2 „Brandschutz“, Ausgabe 2019, beurteilt. Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 2 eingestuft. Das Gebäude wird als ein Brandabschnitt ausgeführt. Die maximal zulässigen Fluchtweglängen von 40 Metern, gemäß den o.a. OIB-Richtlinien, werden im gesamten Gebäude eingehalten.

HEIZUNG:

Die Beheizung erfolgt über die bestehende Gasheizung, es werden keine neuen konditionierten Räume geschaffen.

BAUMASSE:

Die neu hinzukommende Baumasse am Grundstück Nr. 42 beträgt gemäß des § 2 Abs. 5 TVAG (Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz) 23,10 m³. Die Baumasse des bestehenden Gebäudes beträgt gemäß Bescheid VI-14149/1992-B/RR 1.641,17 m³.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt weiterhin über die bestehende Hausentwässerungsanlage.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß den Projektunterlagen vom 10.07.2020 und dem Wasserlieferungsvertrag (WLV-2020/098/Vo) vom 23.07.2020 mit der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswässer werden entsprechend dem Bestand in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

SPRUCH

Der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Innsbruck als zuständige Baubehörde gemäß § 63 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, i.d.g.F., und gemäß § 39 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 – SOG 2021, LGBl. Nr. 124/2020, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

I.

Gemäß § 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, i.d.g.F., iVm §§ 21 Abs. 1 und 23 Abs. 2 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 – SOG 2021, LGBl. Nr. 124/2020., wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgenden Auflagen erteilt:

Bau- und Feuerpolizei:

1. In den Wohnungen muss in jedem Aufenthaltsraum – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder gemäß OIB Richtlinie 2, Pkt. 3.11 angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
2. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen des Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 100 cm, sind mit einer Absturzsicherung gemäß OIB-Richtlinie 4, Punkt 4 bzw. dem § 26 der TBV 2016 zu sichern.
3. Hinsichtlich Glastüren, Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion und Horizontalverglasungen sind die diesbezüglichen Bestimmungen der OIB-Richtlinie 4, Punkt 5.1 und Punkt 5.3 bzw. des § 27 der TBV 2016 einzuhalten.
4. Die neuen Trennwände zwischen den Wohnungen sowie die Deckenergänzung im Bereich der ehemaligen Kellertreppe sind gemäß den Feuerwiderstandsklassen laut OIB Richtlinie 2, Tabelle 1b, für die Gebäudeklasse 2, auszuführen.
5. Wohnungseingangstüren in Trennwänden sind in der Brandschutzqualifikation EI₂₃₀ auszuführen.
6. Die neue Kellertreppe ist so zu planen das eine Durchgangslichte von 2,10 Metern gemäß OIB Richtlinie 4, Pkt. 2.5 gewährleistet wird.
7. Das Steigungsverhältnis der neuen Kellertreppe ist gemäß OIB Richtlinie 4, Pkt. 3.2.1 für Haupttreppen auszubilden.
8. Im Keller ist an einer allgemein zugänglichen Stelle ein Feuerlöscher der Type S6 griffbereit zu montieren.
9. Für innenliegenden Bäder, WCs und Küchen ist eine natürliche oder mechanische Be- oder Entlüftung vorzusehen. Die Ausbildung hat so zu erfolgen, dass eine Rauchausbreitung in darüber oder darunterliegende Wohnungen nicht möglich ist.
10. Die Entwässerung der Dachfläche vom neuen Fahrradunterstand ist so zu konzipieren, das die Entwässerung auf eigen Grund erfolgt.

II. Stellplätze:

Gemäß § 8 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. Nr. 28/2018, i.d.g.F., wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben 3 Stellplätze erforderlich sind.

Diese Stellplätze werden auf Eigengrund nachgewiesen.

III. Stellflächen für Fahrräder

Gemäß § 11 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 2018 wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben eine Stellfläche für Fahrräder in der Größe von 9,00m² erforderlich ist.

Diese Stellfläche wird auf eigenem Grund (Gst. .42) errichtet.

KOSTEN

Für diese Bewilligung wird gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht,

- Zif. 10) Bewilligung des Umbaus von Gebäuden (§ 21 Abs. 1 lit. a)
- Zif. 13) Bewilligung der Errichtung oder der Änderung von sonstigen baulichen Anlagen (§ 21 Abs. 1 lit. e)

eine Verwaltungsabgabe von € 105,-- vorgeschrieben.

HINWEIS:

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens und der Beilagen gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 131,30 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf **€ 236,30** und ist auf die in der Fußzeile auf Seite 1 dieses Bescheides angeführte Bankverbindung unter Angabe der Zahlungsreferenz **(siehe gesonderte Lastschriftanzeige, die in den nächsten Tagen zugestellt wird)** zu entrichten.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erheben.

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

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

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Eine allfällige Beschwerde ist mit € 30,-- zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto des Finanzamtes für

Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT 83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

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

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 28 Abs. 1 TBO 2018 bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt,

- a. der Neu-, Zu- und Umbau eines Gebäudes
- b. die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden,
- c. die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann,
- d. die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz
- e. die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden,

einer Baubewilligung.

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß § 29 Abs. 1 TBO 2018 bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Dem Bauansuchen sind gemäß § 29 Abs. 2 TBO 2018 die Planunterlagen (§ 31) in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

Die Behörde kann gemäß § 32 Abs. 1 TBO 2018, sofern das Bauansuchen nicht nach § 34 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, eine Bauverhandlung durchführen, wenn dies insbesondere im Hinblick auf die Art oder Größe des betreffenden Bauvorhabens, die Anzahl der im Verfahren beizuziehenden Sachverständigen oder die Anzahl der Parteien und Beteiligten im Interesse einer möglichst raschen und zweckmäßigen Verfahrensabwicklung gelegen ist.

§ 33 TBO 2018 regelt die Parteistellung im Bauverfahren:

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

- a) die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und
- b) deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

- c) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,
- d) der Bestimmungen über den Brandschutz,
- e) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
- f) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
- g) der Abstandsbestimmungen des § 6,
- h) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.

(4) Die übrigen Nachbarn sind berechtigt, die Nichteinhaltung der im Abs. 3 lit. a und b genannten Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

(5) Nachbarn nach Abs. 2, die Eigentümer eines bereits bebauten, betrieblich genutzten Grundstückes sind, sind weiters berechtigt, die Zulässigkeit jener Immissionen geltend zu machen, die von diesem Grundstück aus rechtmäßig auf den Bauplatz einwirken. Abs. 2 zweiter Satz ist anzuwenden.

(6) Nachbarn sind überdies die Inhaber von Seveso-Betrieben. Sie sind, auch wenn sie nicht Nachbarn nach Abs. 2 sind, berechtigt, bei Bauvorhaben im Gefährdungsbereich solcher Betriebe das Risiko eines schweren Unfalles oder, soweit ein solches Risiko bereits besteht, dessen Vergrößerung oder die Verschlimmerung der Folgen eines solchen Unfalles geltend zu machen.

(7) Der Straßenverwalter ist, soweit dadurch die Schutzinteressen der Straße betroffen sind, berechtigt,

- i) das Fehlen einer dem vorgesehenen Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlagen entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 3 Abs. 1 und
- j) die Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen des § 5, soweit dadurch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden, geltend zu machen.

(8) Werden in der Bauverhandlung privatrechtliche Einwendungen erhoben, so hat die Behörde möglichst auf eine Einigung hinzuwirken. Kommt eine Einigung zustande, so ist diese in der Verhandlungsschrift zu beurkunden. Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist die Partei mit ihren Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Diese Einwendungen sind in der Baubewilligung ausdrücklich anzuführen.

(9) Mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Anzeige über die Bauvollendung (§ 44 Abs. 1) erlangt die Baubewilligung auch gegenüber Parteien Rechtskraft, denen die Baubewilligung nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.

Die Behörde hat gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2018 über ein Bauansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Wird keine Bauverhandlung durchgeführt, so hat die Entscheidung spätestens innerhalb von drei Monaten nach dem Einlangen des Bauansuchens zu erfolgen.

Liegen keine Gründe für die Zurückweisung (§ 34 Abs. 2) oder Abweisung (§ 34 Abs. 3 und Abs. 4) des Bauansuchens vor, so hat die Behörde gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2018 die Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung ist gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird.

Die in § 17 Abs. 1 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 angeführten Maßnahmen in einer Schutzzone bedürfen einer Bewilligung der Behörde.

Um die Erteilung der Bewilligung ist gemäß § 22 SOG 2021 bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Im Antrag sind die Art, die Lage und der Umfang des Vorhabens anzugeben. Dem Antrag sind weiters die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Stadt- und Ortsbildschutzgesetz erforderlichen Unterlagen, wie Pläne, Skizzen und Beschreibungen, in dreifacher Ausfertigung anzuschließen.

Vor Erteilung der Bewilligung ist gemäß § 22 Abs. 4 SOG 2021 ein Gutachten des Sachverständigenbeirates bzw. ein Gutachten des Vertreters der Gemeinde im Sachverständigenbeirat einzuholen.

Ist für die Ausführung eines Vorhabens eine Baubewilligung oder eine im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu erteilende Straßenbaubewilligung erforderlich, so hat gemäß § 23 SOG 2021 die Baubehörde oder die Straßenbaubehörde im Bauverfahren bzw. im

Verfahren zu Erteilung der Straßenbaubewilligung die Bestimmungen des SOG 2021 mit anzuwenden.

Die Behörde hat erwogen wie folgt:

Mit Antrag vom 02.06.2020, eingelangt im Referat Baurecht am 08.06.2020, wurde von Herrn Kasim Seferovic um Erteilung der Baubewilligung für Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss und Keller, teilweise Verwendungszweckänderung und Änderung des Außenbereiches im Anwesen Luigenstraße 3 (Gst. .42 und 62, KG Amras) angesucht.

Aus den im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten Stellungnahmen der Bau- und Feuerpolizei vom 25.11.2020 (Ing. Winterle), der Stadtplanung vom 13.07.2020, 16.07.2020 und 30.11.2020 (Gruber), der Verkehrsplanung vom 23.11.2020 (Auderer) und des Sachverständigenbeirates vom 05.08.2020, 02.09.2020 und 28.10.2020 ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Stellungnahme der Bau- und Feuerpolizei vom 25.11.2020:

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

UNTERLAGEN:

Für die Beurteilung des gegenständlichen Bauansuchens wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauansuchen mit Eingangsvermerk vom 08. Juni 2020
- Baubeschreibung mit Eingangsvermerk vom 08. Juni 2020
- Plansatz mit Eingangsvermerk vom 08. Juni 2020 bzw. 05. November 2020 und 25. November 2020

BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS:

Allgemeines:

Auf dem Grundstück Nr. .42 bzw. 62 KG Amras soll laut den eingereichten Planunterlagen die bestehende Büroeinheit im Erdgeschoss in drei Wohneinheiten unterteilt werden, sowie die der Büroeinheit zugehörigen Räumlichkeiten im Kellergeschoss wiederum als Kellerräume adaptiert werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstückes bleibt unverändert. Die Kellerräume bekommen einen neuen, außenliegenden Zugang, an der Ostseite des Gebäudes. Die interne Verbindungstreppe vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss wird abgebrochen. Von den drei Erdgeschosswohnungen werden zwei über den bestehenden Hau Eingang erschlossen, die dritte nach Westen ausgerichtete Wohnung wird über den bestehenden Zugang in der Westfassade erschlossen. Die drei bestehenden Wohnungen im Obergeschoss werden weiterhin über die bestehende Außentreppe an der Ostseite des Gebäudes erschlossen.

Beschreibung der geplanten Umbaumaßnahmen:

Die bestehende Büroeinheit wird in insgesamt drei Zweizimmer - Wohnungen unterteilt. Hierzu werden durch Abbruch und Neubau von Zwischenwänden bzw. Trennwänden neue Grundrisse gestaltet. Die interne Verbindungstreppe in den Keller wird abgebrochen und der Deckendurchbruch geschlossen. Im Keller werden insgesamt 6 Kellerabteile eingebaut. Des Weiteren befindet sich noch der bestehende Technikraum im Keller.

Außenanlagen:

Die bestehenden Außenanlagen werden nicht verändert. Nordwestlich des Hauptgebäudes wird am Grundstück Nr. 42 ein geschlossener Fahrradunterstand errichtet. Der Unterstand wird mit einer Grundrissabmessung von 4,60 x 2,05 Meter und einer mittleren Wandhöhe von ca. 2,45 Metern konzipiert. Der Unterstand wird konstruktiv aus einem Stahlfachwerk mit einer horizontal gegliederten Holzlamellenverkleidung geplant. Als Dach wird als ein nach Westen geneigtes Pultdach ausgeführt.

BRANDSCHUTZ:

Die Umbaumaßnahmen werden nach der OIB Richtlinie 2 „Brandschutz“, Ausgabe 2019, beurteilt. Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 2 eingestuft. Das Gebäude wird als ein Brandabschnitt ausgeführt. Die maximal zulässigen Fluchtweglängen von 40 Metern, gemäß den o.a. OIB-Richtlinien, werden im gesamten Gebäude eingehalten.

HEIZUNG:

Die Beheizung erfolgt über die bestehende Gasheizung, es werden keine neuen konditionierten Räume geschaffen.

BAUMASSE:

Die neu hinzukommende Baumasse am Grundstück Nr. 42 beträgt gemäß des § 2 Abs. 5 TVAG (Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz) 23,10 m³. Die Baumasse des bestehenden Gebäudes beträgt gemäß Bescheid VI-14149/1992-B/RR 1.641,17 m³.

AUFLAGEN:

Zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit bzw. der bautechnischen Erfordernisse wird aus Sicht des hochbau- und brandschutztechnischen Sachverständigen der Bau- und Feuerpolizei in Ergänzung bzw. Abänderung zu den eingereichten Projektunterlagen die Vorschreibung folgender Auflagen beantragt:

1. In den Wohnungen muss in jedem Aufenthaltsraum – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwammelder gemäß OIB Richtlinie 2, Pkt. 3.11 angeordnet werden. Die Rauchwammelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
2. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen des Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 100 cm, sind mit einer Absturzsicherung gemäß OIB-Richtlinie 4, Punkt 4 bzw. dem § 26 der TBV 2016 zu sichern.
3. Hinsichtlich Glastüren, Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion und Horizontal-verglasungen sind die diesbezüglichen Bestimmungen der OIB-Richtlinie 4, Punkt 5.1 und Punkt 5.3 bzw. des § 27 der TBV 2016 einzuhalten.
4. Die neuen Trennwände zwischen den Wohnungen sowie die Deckenergänzung im Bereich der ehemaligen Kellertreppe sind gemäß den Feuerwiderstandsklassen laut OIB Richtlinie 2, Tabelle 1b, für die Gebäudeklasse 2, auszuführen.
5. Wohnungseingangstüren in Trennwänden sind in der Brandschutzqualifikation EI₂₃₀ auszuführen.
6. Die neue Kellertreppe ist so zu planen das eine Durchgangslichte von 2,10 Metern gemäß OIB Richtlinie 4, Pkt. 2.5 gewährleistet wird.
7. Das Steigungsverhältnis der neuen Kellertreppe ist gemäß OIB Richtlinie 4, Pkt. 3.2.1 für Haupttreppen auszubilden.
8. Im Keller ist an einer allgemein zugänglichen Stelle ein Feuerlöscher der Type S6 griffbereit zu montieren.
9. Für innenliegenden Bäder, WCs und Küchen ist eine natürliche oder mechanische Be- oder Entlüftung

vorzusehen. Die Ausbildung hat so zu erfolgen, dass eine Rauchausbreitung in darüber oder darunterliegende Wohnungen nicht möglich ist.

10. Die Entwässerung der Dachfläche vom neuen Fahrradunterstand ist so zu konzipieren, dass die Entwässerung auf eigen Grund erfolgt.

Hinweise:

Der Bauherr hat der Behörde den **Baubeginn** unverzüglich schriftlich anzuzeigen, siehe §37 TBO.

Der Eigentümer der baulichen Anlage hat die **Vollendung** eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens unverzüglich der Behörde schriftlich anzuzeigen, siehe §44 Abs. (1) TBO.

Nach Erstattung einer vollständigen Anzeige über die Bauvollendung bzw. nach Ausstellung einer Benützungsbewilligung kann eine bauliche Anlage genutzt werden.

Für die Ausführung von Bauvorhaben dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die den unionsrechtlichen und landesrechtlichen Vorschriften über Bauprodukte entsprechen (§19 Tiroler Bauordnung).

- Landesrechtliche Vorschriften: Tiroler Bauproduktengesetz 2016
- Unionsrechtliche Vorschriften: EU-Bauproduktenverordnung

Ein Zuwiderhandeln stellt eine Verwaltungsübertretung dar und ist gemäß § 40 Tiroler Bauproduktengesetz 2016 von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,-- Euro zu bestrafen.

Im Zuge der Bauausführung können die Verwendung von Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Wege) oder Ausnahmen von Verkehrsvorschriften (z.B. Fahrverbote, Kurzparkzonen) erforderlich sein. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte wegen einer Bewilligung an die Verkehrsbehörde. Formulare und Information dazu finden Sie auf unserer Homepage unter "Formulare" - "Straßenverkehr".

Gemäß GWR-Gesetz müssen bewilligte Baumaßnahmen im Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister erfasst werden. Die erforderlichen Daten werden den Unterlagen des Bauverfahrens entnommen oder müssen vom Bauwerber zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme der Stadtplanung vom 13.07.2020:

Stadtplanerische Gutachten

A) Befund

Geplante Baumaßnahme:

Mit Antrag vom 02.06.2020, eingelangt im Referat Baurecht am 08.06.2020, wurde von Herrn Ka-sim Seferovic um Erteilung der Baubewilligung für Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss und Keller, teilweise Verwendungszweckänderung im Anwesen Luigenstraße 3 (GSt. 42 und 62, KG Amras) angesucht.

Vorliegende Einreichunterlagen:

Dem Gutachten liegen die Einreichunterlagen zu Grunde, die beim Stadtmagistrat Innsbruck mit Datum der Einlaufstelle Bauwesen vom 08.06.2020 eingelangt sind.

Auftrag der Behörde:

Der Auftrag der Behörde vom 10.06.2020 lautet:

Zu diesem Bauansuchen darf ein Teilakt übermittelt werden mit dem höflichen Ersuchen um Überprüfung, ob die vorgelegten Unterlagen für eine abschließende Beurteilung ausreichend sind, sowie bejahendenfalls

um Erstellung eines Gutachtens zu nachfolgenden Punkten bzw. um Beurteilung des Bauvorhabens aus stadtplanerischer Sicht:

1. Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes;
2. Bekanntgabe der Flächenwidmung;
3. Festlegungen des Bebauungsplanes – wenn nicht vorhanden, Bekanntgabe von Festlegungen allfälliger früherer Bebauungspläne, sofern sie noch in Kraft sind, bzw. Mitteilung, ob ein Ausnahmetatbestand gem. § 55 TROG 2016 vorliegt und bejahendenfalls Erstellung eines raumordnungsfachlichen Gutachtens;
4. Bekanntgabe der Verordnung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 27 TBO 2018;
5. Bekanntgabe der KFZ-Stellplatzverordnung gemäß § 8 TBO 2018;
6. Bekanntgabe allfälliger Nutzungsbeschränkungen (z. B. Denkmalschutz, gelbe/rote Zone, Bergschadensgebiet Gipskarst, Flughafensicherheitszone etc.);
7. Erstellung eines Gutachtens im Falle der erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes
8. Falls das Grundstück in einer SOG-Schutzzone liegt: Einholung eines Gutachtens des Sachverständigenbeirates;

Befund zu den vorher angeführten Punkten:

zu Punkt 1. (Örtliches Raumordnungskonzept)

Örtliches Raumordnungskonzept 2.0 (in Kraft getreten am 31.03.2020)

a) Festlegung:

Bauliche Entwicklung: Landwirtschaftliche Ortskerne

b) Dichtekategorie:

D1 - niedrige Dichte

c) Zeitzone:

Z1 - unmittelbarer Bedarf

d) erhaltenswertes Orts- und Straßenbild:

Schutzzone gemäß SOG 2003

e) Kenntlichmachung:

-

zu Punkt 2. (Flächenwidmungsplan)

AM-F1 in Kraft getreten am (18.10.1988)

Widmung: § 14.2c landwirtschaftliches Mischgebiet

zu Punkt 3. (Bebauungsplan)

AM-B5 in Kraft getreten am (11.07.1995) und AM-B5/2 in Kraft getreten am (13.06.2007)

Allgemeine Festlegungen (AM-B5):

§ 61.2 BMD M 1,00 Baumassendichte, Mindestfestlegung

Ergänzende Festlegungen (AM-B5/2):

§ 58.1 Straßenfluchtlinie

§ 59.1 Baufluchtlinie

§ 60.4 BW o 0,60 offene Bauweise

§ 61.2 BMD H 2,30 Baumassendichte, Höchstfestlegung

§ 61.3 BBD H 0,35 Bebauungsdichte, Höchstfestlegung

§ 62.1 OG H 3 Höchstzahl der oberirdischen Geschoße

§ 62.1 HG H 583,00 Bauhöhe, oberster Punkt des Gebäudes, abs. Wert in MüA,,

Höchstmaß
§ 56.2 BP H 5.000 maximale Bauplatzgröße

Nicht mehr rechtskräftig:

§ 61 GFD M 0,40 Geschoßflächendichte, Mindestfestlegung

zu Punkt 4. (Verordnung Örtliche Bauvorschriften gemäß § 27 TBO 2018)
es liegt keine „Örtliche Bauvorschrift“ vor

zu Punkt 5. (KFZ-Stellplatzverordnung gemäß § 8 TBO 2018)
es liegt eine KFZ-Stellplatzverordnung gemäß § 9 Abs. 2 TBO vor:

- Bei einem Bedarf von mehr als sechs PKW-Abstellplätzen für Neubauten sind diese zur Gänze in Tiefgaragen unterzubringen oder im Hauptgebäude zu integrieren.

zu Punkt 6. (Nutzungsbeschränkungen)
es sind keine Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen

zu Punkt 7. (erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes)
siehe unten angeführtes Gutachten

zu Punkt 8. (SOG-Schutzzone)
Es ist eine Schutzzone gemäß Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 – SOG 2003 verordnet

Unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, der Ziele der örtlichen Raumordnung, der planungsrechtlichen Festlegungen, auf Grund genauer Ortskenntnis, sowie nach eingehender Prüfung der vorliegenden Einreichunterlagen gelangt der Amtssachverständige zu folgendem

B) Gutachten

Örtliches Raumordnungskonzept:



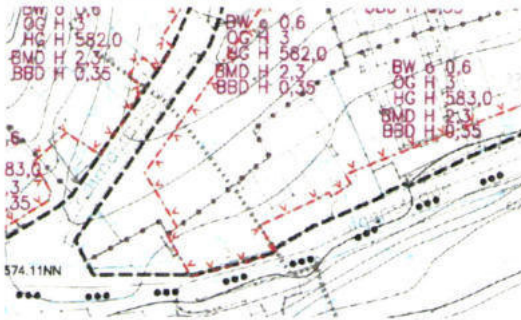
Das Örtliche Raumordnungskonzept enthält keine für das vorliegende Bauansuchen relevanten bzw. zu beachtenden Festlegungen, die nicht bereits in den Planungsinstrumenten „Flächenwidmungsplan“ und „Bebauungsplan“ aufgenommen wurden bzw. daraus hervorgehen.

Widmung:



Es wird eine Umnutzung (Büro zu Wohnungen) angesucht. Der Widmung „landwirtschaftliches Mischgebiet“ wird entsprochen.

Bebauungsfestlegungen:



Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind neben einer Straßen- und Baufluchtlinie sowie einer offenen Bauweise (0,60) noch Baudichten (BMD H 2,30 / BBD H 0,35) und Bauhöhen (OG H 3 / HG H 583,00 und eine max. Bauplatzgröße (BP H 5.000) festgelegt.

Straßenfluchtlinie (im Plan nicht eingetragen):

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der straßenseitigen Fassade des Anwesens Luigenstraße 3 (Gst. 42) und entspricht in etwa der Grundgrenze. Im Bereich des Gst. 62 befindet sich die Straßenfluchtlinie vor der Grundstücksgrenze.

Baufluchtlinie (im Plan nicht eingetragen):

Die Baufluchtlinien umfasst das Gebäude und der Straßenseite und an der Westseite, Im Norden springt die Baufluchtlinie etwa 2,50m und im Osten um ca. 6,50m entlang der Hausfassaden zurück. Die Stellplätze im Westen sowie die Fahrradbox befinden sich somit zur Gänze zw. Straßenflucht- und Baufluchtlinie.

Bauweise offen (BW o 0,60):

Die Außenhülle des Gebäudes wird nicht verändert (Bestandsrecht). Der offenen Bauweise wird grundsätzlich entsprochen. Inwiefern eine geänderte Emissionsbelastung in den Mindestabständen infolge der Umnutzung entsteht, ist seitens der Bau- und Feuerpolizei zu klären.

Baumassendichte (BMD H 2,30):

Mit der innenliegenden Umnutzung wird die Bebauungsdichte am Gst. 42 nicht verändert.

Für die Fahrradbox auf dem Gst. 62 wird in der Baubeschreibung eine Baumasse gemäß TVAAG von ca. 21,0m³ angegeben. Mit dieser Kubatur wird die Höchstbaumassendichte von 2,30 (2,3×113= 259,90m³) nicht überschritten.

Bebauungsdichte (BBD H 0,35):

Im Jahr 1993 wurde per Bescheid (ZI VI-14149/1992-B/RR vom 15.07.1993) ein Umbau des Gebäudes bewilligt. In den Planunterlagen zu diesem Bescheid waren auf dem Gst. 62 anstelle des Gartens/Grünbereichs vier Stellplätze vorgesehen.

Auf dem historischen Orthofoto des Laser- & Luftbildatlas Tirol aus dem Jahr 1999 kann man eine teils begrünte und vermutlich teils bekieste Fläche erkennen, die nur eine begrenzte Ähnlichkeit mit den Planunterlagen aufweist.

Die Aufnahme aus dem Jahr 1999 zeigt dann eine befestigte Fläche mit Stellplätzen, die gegenüber den Planunterlagen um 90° gedreht ausgeführt sind. Auf Grund der geringen Tiefe des Grundstücks im Westen dürften zudem die Stellflächen über die Grundgrenze auf öffentliches Gut ragen.

Das Grundstück 62 besitzt eine Fläche von 113m². Mit der verordneten Bebauungsdichte von 0,35 dürften somit (113×0,35 =) 39,55m² bebaut werden bzw. (113×0,15 =) 16,95m² für Zufahrten und Zugänge verwendet werden. Die beiden Stellplätze (2,5×5 ×2 =25,0m²) und die Fahrradbox (9,0m²) weisen eine Fläche von 34,0m² auf. Gemäß Plandarstellung ist auf dem Grundstück neben der Zufahrt, den Stellplätzen und der Fahrradbox auch eine Grünfläche von ca. (4,0×6,5 =) 26,0m² vorgesehen. Der Restfläche wird als bestehende Pflasterung angegeben. Diese Restfläche hat eine Größe von (113,0 – 34,0 – 26,0 =) 53,0m² und somit mehr als die Fläche für Zufahrten und Zugänge (16,95m²) betragen

dürfte. Insgesamt wird die festgelegte Höchstbebauungsdichte mit der aktuellen Planung überschritten. ($53,0-16,95 = 36,05\text{m}^2$; Überschuss BBD $39,55-34,00 = 5,55\text{m}^2$; zu viel verbaute Fläche $36,05-5,55 = 30,5\text{m}^2 \Rightarrow \text{BBD } (34,0+30,5)/113 = 0,57$).

Es ist daher rechtlich zu klären, ob die bestehende befestigte Fläche als Bestand anzusehen ist. Anderenfalls wird die Höchstfestlegung von 0,35 überschritten.

Bauhöhen:

Das Bestandsgebäude wird in seinen Höhen nicht verändert. Mit der Fahrradbox wird kein zusätzliches Geschöß errichtet bzw. der oberste Punkt von 583,0M überschritten. Den verordneten Bauhöhen (OG H 3 / HG H 583,00) wird entsprochen.

Bauplatzgröße:

Mit Grundstücksflächen von 113m^2 bzw. 413m^2 wird die festgelegte maximale Bauplatzgröße von $5.000,00\text{m}^2$ nicht überschritten.

Örtliche Bauvorschriften:

Rechtskräftige „Örtliche Bauvorschriften“ liegen nicht vor. Es wurde aber mit dem Bebauungsplan AM-B5 (11.07.1995) „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 63 TROG erlassen. In diesen wird angeführt: „

„KFZ-Stellplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die Stellflächen wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflaster) auszubilden und gegen öffentliche Verkehrsflächen hin abzupflanzen.“

Aus den dem Amtssachverständigen vorliegenden Planunterlagen (Einreichung, Unterlagen Bau- und Feuerpolizei) ist eine bewilligte Änderung der PKW-Abstellplätze auf dem Gst. 62 nicht ersichtlich. Bei der auf dem historischen Orthofoto von 1999 ersichtlichen Ausführung wären die örtlichen Bauvorschriften relevant gewesen.

Bei einer Neubeurteilung würde eine Eingrünung infolge der verordneten Bebauungsdichte erforderlich sein.

KFZ-Stellplatzverordnung:

Die KFZ-Stellplatzverordnung ist inhaltlich („... für Neubauten ...“) für ggst. Ansuchen nicht relevant.

Nutzungsbeschränkungen:

Für ggst. Planungsbereich sind keine Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen.

Orts- und Straßenbild / SOG-Schutzzone:

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wird nicht verändert.

Wie bei der Bebauungsdichte und bei den Örtlichen Bauvorschriften angeführt, besteht auf dem Gst. 62 eine Diskrepanz zwischen der ursprünglichen Planung (Bescheid ZI VI-14149/1992-B/RR) und dem aktuellen Bestand. Gemäß der seinerzeit (Zeitpunkt der Errichtung der versiegelten Fläche) wären die in den Örtlichen Bauvorschriften zum Schutze des Orts- und Straßenbildes angeführten Maßnahmen umzusetzen gewesen.

Da sich der ggst. Planungsbereich in einer ausgewiesenen Schutzzone gemäß Straßen- und Ortsbildschutzgesetz (SOG) 2003 (Schutzzone 5 – „Amras“) befindet, wird der Akt zur Begutachtung an Sachverständigenbeirat (SVB) weitergeleitet. Allfällige Auflagen im Protokoll des SVB sind in den Bescheid aufzunehmen.

Zusammenfassung:

Mit den internen Umbauten werden keine planrechtlich relevanten Änderungen durchgeführt.

Bei den auf dem westlichen Gst. 62 angeführten Baumaßnahmen ist vorab die Bestandssituation zu

klären. Im Falle einer „Neubegutachtung“ wird die verordnete Höchstbebauungsdichte von 0,35 überschritten. Es wäre dann ein vergrößerter Grünanteil entsprechend der seinerzeit festgelegten Örtlichen Bauvorschriften (gemäß §63 TROG) erforderlich.

Auf das Protokoll des Sachverständigenbeirates wird verwiesen. Allfällige Auflagen sind in den Bescheid mit aufzunehmen.

Ergänzende Stellungnahme der Stadtplanung vom 16.07.2020:

Ergänzende Stellungnahme:

Seitens der Behörde wurde erwogen, dass die seinerzeitigen, in den 1993 eingereichten Planunterlagen dargestellten und in den historischen Orthofotos als bekieste Fläche ersichtlichen Stellplätze als rechtlicher Bestand anzusehen sind.

Mit den vier Abstellplätzen wird eine Fläche von $(4 \times 2,5 \times 5,0 =) 50\text{m}^2$ verbaut. Für die dargestellte Zufahrt kann eine Breite von 6,0m (erforderlicher Zwischenabstand) und eine mittlere Tiefe von 7,0m (entspricht der mittleren Grundstückstiefe) und somit eine Fläche von $42,0\text{m}^2$ angenommen werden.

Wie im Gutachten bereits angeführt, beträgt die zulässige Fläche für Zufahrten und Zugänge $(113 \times 0,15 =) 16,95\text{m}^2$. Als rechtmäßig verbaute Fläche kann somit eine Fläche von $(50,0 + 42,0 - 16,95 =) 75,05\text{m}^2$ angesetzt werden.

Gemäß ggst. Einreichung wird mit den zwei Abstellplätzen ($25,0\text{m}^2$), der Fahrradbox ($9,0\text{m}^2$) sowie der über den 15% für Zufahrten und Zugänge liegenden Fläche ($36,05\text{m}^2$) eine anzurechnende Fläche von $70,05\text{m}^2$ verbaut.

Zusammenfassend kann daher angeführt werden, dass die anzurechnende bebaute Fläche des ggst. Ansuchen kleiner ist als die seinerzeit genehmigte versiegelte Fläche.

Ergänzende Stellungnahme der Stadtplanung vom 30.11.2020:

Auftrag der Behörde vom 12.11.202:

Mit Antrag vom 02.06.2020, eingelangt im Referat Baurecht am 08.06.2020, wurde von Herrn Kasim Seferovic um Erteilung der Baubewilligung für Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss und Keller, teilweise Verwendungszweckänderung im Anwesen Luigenstraße 3 (GSt. 42 und 62, KG Amras) angesucht.

Zu diesem Ansuchen wurden am 03.11.2020, eingelangt am 05.11.2020, Pläne nachgereicht.

Beiliegend werden die nachgereichten Pläne mit dem höflichen Ersuchen um ergänzende Stellungnahme übermittelt.

Ergänzende Stellungnahme:

In den nachgereichten Unterlagen wird die Gestaltung der Außenanlagen neu geplant. Hierbei wird der angedachte Grundtausch im Westen und die Verlegung der Fahrradbox an die Ostseite des Grundstücks mitbedacht.

Aus planrechtlicher Sicht ergibt sich mit den geänderten Planunterlagen auf Grund des größeren Grünanteils eine Verbesserung Hinsichtlich der Festlegung zu Bauungsdichte. Eine Änderung von nicht versiegelten Flächen zu versiegelten Flächen und somit die Schaffung von neuen bebauten Flächen ergibt sich nicht.

Zusammenfassend ist anzuführen, dass sich mit dem angedachten Grundtausch die planrechtliche Lage verbessern würde.

Entsprechend der gemäß Straßen- und Ortsbildschutzgesetz 2003 (SOG 2003) verordneten Schutzzone wird die Nachreichung an den Sachverständigenbeirat (SVB) weitergeleitet. Allfällige Auflagen in dessen Protokoll sind in den Bescheid mit aufzunehmen.

Die seitens der im Ermittlungsverfahren beigezogenen Amtssachverständigen erstatteten Stellungnahmen sind schlüssig und nachvollziehbar, weshalb sich die Baubehörde den dort enthaltenen Ausführungen anschließt und zu den ihren erhebt. Die seitens der Amtssachverständigen vorgeschlagenen Auflagen und Hinweise waren daher in den Bewilligungsbescheid zu übernehmen.

Die gemäß den Bestimmungen des Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 zu schützenden Interessen sind laut gutachterlicher Stellungnahme des Sachverständigenbeirates vom 28.10.2020 gewahrt.

Mit Tauschvertrag, zuletzt unterfertigt am 01.10.2021, wurde unter Punkt 10. „Zustimmung“ seitens der Stadt Innsbruck den Bauwerbern die Zustimmung dafür erteilt, dass diese das Trennstück 2 aus GST-Nr. 2867/1 im Ausmaß von 29m² bereits ab allseitiger Unterfertigung des Tauschvertrages bebauen dürfen.

Zur rechtlich gesicherten Wasserver- und Abwasserentsorgung wurden die Stellungnahmen der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG vom 13.07.2020 und vom 20.07.2020 eingeholt.

Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung kann entsprechend der Bestimmung des § 32 Abs. 1 TBO 2018 aus ha. Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Größe des Bauvorhabens und deren Einfluss auf nachbarrechtliche Interessen, verzichtet werden.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat zusammenfassend ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nachbarrechte im Sinne des § 33 Abs. 3 TBO 2018 werden nicht berührt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

HINWEIS

1. Wenn im Zuge der Bauführung die Inanspruchnahme von Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Wege) erforderlich ist, dann wenden Sie sich bitte wegen einer Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung an die Verkehrsbehörde, ebenso für eventuell benötigte Ausnahmen von Verkehrsvorschriften (z. B. Fahrverbote, Kurzparkzonen). Formulare und Informationen dazu finden Sie auf der Homepage der Stadt Innsbruck unter "Formulare" - "Straßenverkehr".

Bau- und Feuerpolizei:

2. Der Bauherr hat der Behörde den **Baubeginn** unverzüglich schriftlich anzuzeigen, siehe §37 TBO.

3. Der Eigentümer der baulichen Anlage hat die **Vollendung** eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens unverzüglich der Behörde schriftlich anzuzeigen, siehe §44 Abs. (1) TBO.
Nach Erstattung einer vollständigen Anzeige über die Bauvollendung bzw. nach Ausstellung einer Benützungsbewilligung kann eine bauliche Anlage genutzt werden.
4. Für die Ausführung von Bauvorhaben dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die den unionsrechtlichen und landesrechtlichen Vorschriften über Bauprodukte entsprechen (§19 Tiroler Bauordnung).
 - Landesrechtliche Vorschriften: Tiroler Bauproduktengesetz 2016
 - Unionsrechtliche Vorschriften: EU-Bauproduktenverordnung
 Ein Zuwiderhandeln stellt eine Verwaltungsübertretung dar und ist gemäß § 40 Tiroler Bauproduktengesetz 2016 von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,-- Euro zu bestrafen.
5. Gemäß GWR-Gesetz müssen bewilligte Baumaßnahmen im Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister erfasst werden. Die erforderlichen Daten werden den Unterlagen des Bauverfahrens entnommen oder müssen vom Bauwerber zur Verfügung gestellt werden.

BEILAGEN

Für den Bauwerber: Zwei genehmigte Plansätze folgen in der Beilage mit.

Weitere Ausfertigungen ergehen an:

1. die Bau- und Feuerpolizei, hier, zur Kenntnis, unter Anschluss eines genehmigten Plansatzes, per post.baupolizei
2. die Stadtgemeinde Innsbruck, Magistratsabteilung I, Liegenschaftsangelegenheiten, hier
3. die Magistratsabteilung IV, Gemeindeabgaben, per post.abgabenvorschreibung
4. die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG, Infrastruktur, per baubescheide@ikb.at
5. die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG, Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Abteilung Abfallsammlung, per baubescheide@ikb.at
6. die Stadtbuchhaltung, hier,
€ 105,-- auf Kontierung 920000-856500 – 2060-8565 – 01 157 00001
€ 131,30 auf Kontierung 999900-363715 – 2060-3637 – 01 157 00001
7. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, per paul.gspan@bmf.gv.at
8. Architekt Dipl. Ing. Dietmar Hinterleitner, per e-mail: arch_hinterleitner@aon.at, zur Kenntnis
9. Brunner Karl, Griesbruck 19, I-39043 Klausen
10. Happ Johann Alois, Bichlweg 2/20, 6020 Innsbruck
11. Hilber Melanie, Trins 61a, 6152 Trins
12. Hirnsberger Johanna, Mag.-Eduard-Angererweg 471, 6380 St. Johann in Tirol
13. Hotel Bierwirt GmbH, Bichlweg 2, 6020 Innsbruck
14. Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG, Rossaugasse 4, 6020 Innsbruck
15. Mussner-Verginer Elfriede, Iman Straße 10, I-39047 Sankt Christina
16. Oberacher Stephanie, Gries 11/3, 6161 Natters
17. Republik Österreich (Bund/Bundesstraßenverwaltung) p.A. ASFINAG Alpenstraßen GmbH, Rennweg 10a, 6020 Innsbruck
18. Riess Herbert, Oberdorf 6d, 6074 Rinn
19. Rieß Stefan, Kirchmayrgasse 3, 6020 Innsbruck

20. Rott Ingrid, Kirchmayrgasse 6, 6020 Innsbruck
21. Scheibenstock Andrea, Kirchmayrgasse 6, 6020 Innsbruck
22. Scheibenstock Lukas, Kirchmayrgasse 6, 6020 Innsbruck
23. Schwab Alexandra, Hofweg 3, 6165 Telfes im Stubaital
24. Schwab Franz, Hofweg 3, 6165 Telfes im Stubaital
25. Sumper Andreas, Geyrstraße 90/2, 6020 Innsbruck
26. Sumper Lorenz, Kirchsteig 10/2, 6020 Innsbruck
27. Sumper Margit, Geyrstraße 90/4, 6020 Innsbruck
28. Weitzer Thomas, Luigenstraße 9/6, 6020 Innsbruck

Für den Stadtmagistrat:

Mag.^a Julia Spiegl
(elektronisch unterfertigt)

Im Sinne des § 24 DSG 2000 teilt Ihnen der Stadtmagistrat Innsbruck mit, dass die durch die gegenständliche Baumaßnahme im Zuge des Verfahrens ermittelten Daten bzw. Informationen an die Magistratsabteilung IV zur Vorschreibung der Verkehrsaufschließungsabgaben nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungs-Abgabengesetz (TVAG) und an die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG zur Verrechnung des Kanalanschlussentgeltes weitergeleitet werden.

	Unterzeichner	Magistrat der Stadt Innsbruck
	Datum/Zeit-UTC	2021-11-18T08:28:18+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-05
	Serien-Nr.	639441871
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.innsbruck.gv.at/amtssignatur	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. In der Hoheitsverwaltung hat ein Ausdruck dieses Dokuments gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde	

Vfg. I. Scannen

II. Frist: 21.12.2021
Mag. Spiegl

18. Nov. 2021

ABGEFERTIGT

- Grundbuchauszug EZ 1166 KG 81102 Amras vom 28.05.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1166

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10, 17 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2914/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.42	GST-Fläche	413	
	Bauf.(10)	247	
	Gärten(10)	166	Luigenstraße 3
62	G Gärten(10)	111	
	GESAMTFLÄCHE	524	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 5423/2018 Recht des Fahrens auf Gst 66/2 in EZ 613 für Gst 62 .42
3 a gelöscht

***** B *****

10 ANTEIL: 83/494

Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)

ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten im Brixental 6361

a 5020/2006 IM RANG 3510/2006 Kaufvertrag 2006-03-10 Eigentumsrecht

b 243/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4

c 4461/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-23

17 ANTEIL: 4/494

Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)

ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten im Brixental 6361

a 5020/2006 IM RANG 3510/2006 Kaufvertrag 2006-03-10 Eigentumsrecht

b 243/2022 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz AP 5

c 4461/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-23

***** C *****

6 a 5423/2018

DIENSTBARKEIT des Fahrens gemäß Punkt 10. Kauf- und
Dienstbarkeitsvertrag 2018-04-17 auf Gst 62 für Gst .296 in
EZ 613

7 a 243/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V. Wohnungseigentumsvertrag
2021-12-30

11 auf Anteil B-LNR 10 17

a 8928/2024 Pfandurkunde 2024-10-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 270.000,--

- für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
- 12 auf Anteil B-LNR 10 17
- a 2914/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 1706/2025)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 597.907,99 samt Zinsen lt. Beschluss
2025-04-01, Kosten des Exekutionsantrages EUR 3.475,44 für
SPARKASSE KUFSTEIN, TIROLER SPARKASSE VON 1877, FN 37729i
(3E 1220/25t)
- b 2914/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 1706/2025)
Simultanhaftung mit
EZ 395 KG 83020 Wörgl-Kufstein
EZ 261 KG 82107 Kitzbühel Land

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

- Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.04.2018

KAUF – und DIENSTBARKEITSVERTRAG

Liegenschaft EZ 613 Grundbuch 81102 Amras

abgeschlossen zwischen

Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h
Brixentaler Straße 60, 6361 Hopfgarten

als Verkäuferin einerseits und

Herrn **Nurdin BEGIC**, geb. 25.02.1980
Sozialversicherungsnummer: 4147 25021980
Technikerstraße 80, 6020 Innsbruck

Herrn **Kasim SEFEROVIC**, geb. 24.10.1967
Sozialversicherungsnummer: 5173 241067
Austraße 40 b, 6063 Rum

als Käufer andererseits

am heutigen Tag und mit nachstehendem Inhalt:

1. Rechtsverhältnisse:

Die Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 613 GB 81102 Amras, mit den Grundstücken Nummer 66/2 und Nummer .296 im Gesamtausmaß 491 m² als Gutsbestand.

Die Liegenschaft ist bebaut mit einem Wohnhaus mit der Anschrift Luigenstraße 5, 6020 Innsbruck.

Diese Liegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör ist Vertragsgegenstand.

Die aktuellen, genauen Rechts- und Belastungsverhältnisse der Kaufliegenschaft sind dem nachstehenden Grundbuchsauszug vom 03.04.2018 zu entnehmen:

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 613

Letzte TZ 9534/2016

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
66/2	GST-Fläche	38	
	Bauf.(10)	1	
	Bauf.(20)	37	
.296	GST-Fläche	453	
	Bauf.(10)	235	
	Bauf.(20)	218	Luigenstraße 5
GESAMTFLÄCHE		491	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Hetzenauer Wohnbau GmbH

ADR: Brixentaler Str. 60, Hopfgarten 6361

d 5020/2006 IM RANG 3511/2006 Kaufvertrag 2006-03-10 Eigentumsrecht

e 9534/2016 Rangordnung für die Veräußerung bis 2017-07-28

2 ANTEIL: 1/2

Hetzenauer Wohnbau GmbH

ADR: Brixentaler Str. 60, Hopfgarten 6361

e 5020/2006 IM RANG 3511/2006 Kaufvertrag 2006-03-10 Eigentumsrecht

f 9534/2016 Rangordnung für die Veräußerung bis 2017-07-28

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 1

a 1346/1968 Kaufvertrag 1967-04-13

PFANDRECHT monatl. 4.355,--
für die Rentenforderung des Weißbacher Albert

5 a 11512/2008 Pfandurkunde 2007-04-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 950.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877

b 11512/2008 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1166

6 a 4416/2014 Pfandurkunde 2008-10-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 (FN
37729i)

b 4416/2014 Simultanhaftung mit EZ 1166

7 a 7288/2016 Pfandurkunde 2016-04-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 (FN

37729i)

b 7288/2016 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1166 KG 81102 Amras C-LNR 5

EZ 613 KG 81102 Amras C-LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 03.04.2018 08:24:48

Es bestehen keine weiteren bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen, was die Verkäuferin hiermit ausdrücklich bestätigt.

2. Kaufabrede:

Die Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, verkauft und übergibt hiermit an Herrn Nurdin Begic, geb. 25.02.1980 und Herrn Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967 die oben beschriebene Liegenschaft EZ 613 GB 81102 Amras, welche die Liegenschaft kaufen und je zur ideellen Hälfte in ihr grundbücherliches Miteigentum übernehmen.

3. Kaufpreis:

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für die Liegenschaft EZ 613 GB 81102 Amras beträgt

EUR 550.000,00

(in Worten: Euro fünfhundertfünfzigtausend)

Der Kaufpreis ist binnen drei Wochen nach allseitiger Unterfertigung des Vertrages sowie Unterfertigung und Übergabe eines beglaubigten Ranganmerkungsgesuches für die beabsichtigte Veräußerung im Original durch die Verkäuferin an den Vertragsverfasser und Treuhänder zur Zahlung auf das vom Treuhänder RA Dr. Christian Kurz, Schmerlingstraße 2, 6020 Innsbruck, für dieses Kaufgeschäft bei der Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck eingerichtete Treuhandkonto, IBAN: AT73 2050 3033 0211 1145 lautend auf: „KV Hetzenauer/Begic/Seferovic“, fällig.

Der Vertragsverfasser und Treuhänder wird von den Vertragsteilen unwiderruflich angewiesen, aus dem Kaufpreis die Geldlastenfreiheit des Kaufobjektes herzustellen und verpflichtet sich, den danach verbleibenden Rest-Kaufpreis samt den während der Hinterlegung auf dem Treuhandkonto angereiften Zinsen abzüglich Kontoführungsspesen und KEST nach Vorliegen der zur vertragsgemässen Verbücherung des Eigentumsrechtes der Käufer erforderlichen

Urkunden auf das von der Verkäuferin namhaft zu machende Konto zu überweisen.

Die Käufer beauftragen den Vertragsverfasser, den Vertrag im Wege der Selbstberechnung via Finanz-Online zur Anzeige zu bringen und verpflichten sich, binnen 14 Tagen nach allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages die folgenden Beträge spesen- und abzugsfrei auf das obige Treuhandkonto zu überweisen:

Kaufpreis	Eur 550.000,00
Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises)	Eur 19.250,00
Eintragungsgebühr (1,1% des Kaufpreises)	Eur 6.050,00
Honorar des Vertragsverfassers	Eur 6.600,00
(1% des Kaufpreises samt 20% Ust, exklusive Barauslagen)	
Vermittlungsprovision IMMOBILIDEA GmbH	<u>Eur 19.800,00</u>
(3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust)	
das sind insgesamt	<u>Eur 601.700,00</u>

Der Treuhänder wird allseits angewiesen, die Vermittlungsprovision der IMMOBILIDEA GmbH an diese unverzüglich nach Einlangen auf dem Treuhandkonto weiterzuleiten.

Der Treuhänder leistet Gewähr dafür, dass dieser Vertrag nur dann grundbücherlich durchgeführt wird, wenn der gesamte Kaufpreis samt Nebenspesen auf dem oben bezeichneten Treuhandkonto erliegt.

Die Guthabenszinsen auf dem Treuhandkonto gebühren der Verkäuferin, für den Fall des Zahlungsverzuges hat die Käuferseite 6 % Zinsen p.a. zu bezahlen, das Recht der Verkäuferin, im Verzugsfall vom Kaufvertrag zurückzutreten, bleibt davon unberührt.

Der Treuhänder ist lediglich zur treuhändischen Verwahrung und Ausfolgung verpflichtet, nicht jedoch zur Erzielung einer bestimmten Verzinsung.

Festgehalten wird, dass die gegenständliche Vertragsabwicklung nach dem Statut des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer (Treuhandbuch) in nicht anonymer Form erfolgen wird. Verkäufer und Käufer stimmen der Akteneinsicht durch den Revisionsbeauftragten der Tiroler Rechtsanwaltskammer zum Zwecke der Überprüfung dieser Treuhandschaft zu und entbinden den Vertragsverfasser und Treuhänder von seiner Verschwiegenheitspflicht über die Abwicklung der Treuhandschaft gegenüber dem Revisionsbeauftragten. Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien berechtigt und verpflichtet, sämtliche

mit dieser Vertragsabwicklung verbundenen Daten der kontoführenden Bank sowie der Tiroler Rechtsanwaltskammer bekanntzugeben.

Der Vertragserrichter wird die das Treuhandkonto führende Bank anweisen, im Sinne des Statutes des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer sämtlichen Vertragsparteien Duplikate aller Kontoauszüge zur Information direkt zuzustellen.

Die Verkäuferin kann von diesem Vertrag zurücktreten, sollten die Käufer mit der Bezahlung des Kaufpreises mehr als zehn Tage in Verzug geraten. Der Rücktritt hat schriftlich zu Händen des Vertragsverfassers zu erfolgen.

4. Übergabe und Übernahme:

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt mit dem Tage des Eingangs des gesamten Kaufpreises auf dem Treuhandkonto. Ab diesem Tage stehen den Käufern die Besitzrechte zur und haben sie auch die mit dem Besitz und Eigentum des Kaufgegenstandes verbundenen Aufwendungen sowie Gefahr und Zufall ab diesem Zeitpunkt zu übernehmen.

Für die Verrechnung der laufenden Kosten, Steuer und Abgaben von der Liegenschaft wird der auf die Übergabe folgende Monatserste als Stichtag vereinbart.

5. Gewährleistung:

Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass:

5.1 über die bereits grundbücherlich einverleibten Belastungen laut Grundbuchsauszug oben in Punkt 1. am Kaufgegenstand keine bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen, insbesondere keine Bestands- und Nutzungsrechte sowie sonstige Leitungsrechte (oberirdisch wie unterirdisch) bestehen;

das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu C-LNR 1 grundbücherlich einverleibte Pfandrecht für die Rentenforderung des Herrn Albert Weißbacher (siehe Grundbuchsauszug in Punkt 1 dieses Vertrages) infolge mittlerweiligen Ablebens des Berechtigten im Zuge der Verbücherung dieses Vertrages gelöscht wird;

die zu C-LNR 5, 6 und 7 grundbücherlich einverleibten Höchstbetragspfandrechte zugunsten der Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 (siehe

Grundbuchsauszug in Punkt 1 dieses Vertrages) im Zuge der Verbücherung dieses Vertrages getilgt bzw. gelöscht werden;

5.2 der Kaufgegenstand frei von Altlasten und von sonstigen jeglichen Ablagerungen und Bodenverunreinigungen mit Stoffen, die umweltbeeinträchtigende Verbindungen mit dem Boden eingehen, ist;

5.3 sämtliche Abgaben, Steuern und Verbindlichkeiten hinsichtlich des Kaufgegenstandes, für deren Bezahlung die Käufer als Rechtsnachfolger herangezogen werden können, entrichtet sind;

5.4 keine Vorkaufs- oder Aufgriffsrechte, Optionen oder sonstige Rechte Dritter zum Erwerb des Kaufgegenstandes oder Teilen hiervon bestehen;

5.5 der Kaufgegenstand zur Gänze als Bauland/Wohngebiet gewidmet ist, keine Widmungsverfahren anhängig oder angedroht sind und keine Bausperren bzw. Baubeschränkungen erlassen oder deren Verordnung angekündigt wurden,

5.6 keine zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren oder sonstigen behördlichen Verfahren betreffend den Kaufgegenstand anhängig oder angedroht sind;

5.7 die Bebauung der vertragsgegenständlichen Grundstücke unter Einhaltung der Vorschriften der Tiroler Bauordnung uneingeschränkt möglich ist.

Darüber hinaus erwerben die Käufer die Liegenschaft in dem Zustand, wie sich diese in der Natur darstellt und sich aus dem Grundbuch ergibt.

Die Käufer bestätigen, dass sie den Energieausweis für das Haus Luigenstraße 5, 6020 Innsbruck, vor Vertragsunterfertigung ausgehändigt erhalten haben.

6. Tiroler Grundverkehrsgesetz / Tiroler Raumordnungsgesetz:

Dieser Vertrag unterliegt hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit nicht den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, da beide kaufgegenständlichen Grundstück bebaut sind.

Die Käufer sind EU-Bürger. Ihnen wurde vom Vertragserrichter zur Kenntnis gebracht, dass nach den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 eine Verwendung der Liegenschaft als Freizeitwohnsitz nicht gestattet ist.

7. Ranganmerkungsgesuch:

Die Verkäuferin verpflichtet sich, gleichzeitig mit dem Vertrag auch ein Gesuch auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft beglaubigt zu unterfertigen, wobei die einzige Beschlussausfertigung dem Vertragsserrichter zuzustellen ist.

8. Nebenabreden:

Es besteht Einvernehmen darüber, dass die wechselseitigen Leistungen den Interessen beider Vertragsteile entsprechen.

Für etwaige aus diesem Vertragsverhältnis oder in diesem Zusammenhang entstehende Streitigkeiten unterwerfen sich die Vertragsteile dem Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Innsbruck.

Die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten werden von der Käuferseite getragen. Da ausschließlich die Käuferseite den Auftrag zur Errichtung des Vertrages erteilt hat, sind die diesbezüglichen Kosten nicht in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen. Die Käuferseite übernimmt die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbssteuer (3,5 % des Kaufpreises), die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises), das Honorar des Vertragsserrichters sowie die Beglaubigungskosten.

Nebenabreden und Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für ein einvernehmliches Abgehen von diesem Formerfordernis.

Nach Unterfertigung dieses Vertrages erhalten die Vertragsparteien je eine Kopie, nach erfolgter Abwicklung bekommt das Original Herr Nurdin Begic ausgehändigt.

9. Vollmacht:

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und aller hierzu erforderlichen Schritte wird von den Vertragsteilen Herr Dr. Christian Kurz, Rechtsanwalt in Innsbruck, Schmerlingstraße 2, bevollmächtigt, zu dessen Händen auch Gebührenbescheide und Grundbuchsbeschlüsse erbeten werden.

10. Dienstbarkeitseinräumung:

Die Verkäuferin ist auch grundbücherliche Eigentümerin der Nachbarliegenschaft EZ 1166 GB 81102 Amras, mit den Grundstücken Nummer 62 und Nummer .42

als Gutsbestand. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Haus mit der Anschrift Luigenstraße 3, 6020 Innsbruck.

Um die Zufahrt zu den Parkplätzen auf den jeweiligen Grundstücken zu verbessern, werden hiermit folgende Dienstbarkeiten eingeräumt:

Die Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nummer 62 in EZ 1166 KG 81102 Amras Herrn Nurdin Begic, geb. 25.02.1980 und Herrn Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nummer 66/2 und Nummer .296 in EZ 613 KG 81102 Amras die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück Nummer 62 in EZ 1166 KG 81102 Amras ein.

Herr Nurdin Begic, geb. 25.02.1980 und Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967 räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nummer 66/2 in EZ 613 KG 81102 Amras, der Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, für sie und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nummer 62 und Nummer .42 in EZ 1166 KG 81102 Amras die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück Nummer 66/2 in EZ 613 KG 81102 Amras ein.

Der jeweilige Dienstbarkeitsbereich ist in dem, diesem Vertrag als integriertem Bestandteil beigeschlossenen, Lageplan maßstabsgetreu eingezeichnet und ersichtlich gemacht.

Die Hetzenauer Wohnbau GmbH, Herr Nurdin Begic und Herr Kasim Seferovic nehmen die jeweilige Dienstbarkeitseinräumung hiermit an.

Die Dienstbarkeiten haben nur den Zweck, das Zufahren zu den jeweiligen, sich auf eigenem Grund befindlichen Parkplätzen, zu erleichtern und dürfen daher auch nur zu diesem Zweck genützt werden. Das, auch nur kurzfristige, Abstellen von Fahrzeugen auf den jeweils dienenden Grundstücken durch Berechtigte der jeweils herrschenden Grundstücke ist unzulässig.

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes trifft die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich ihres Grundstückes und damit auch die Wegehalterhaftung; die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücke sind diesbezüglich schad- und klaglos zu halten;

Eine gegenseitige Beteiligung an den Erhaltungs- und Sanierungskosten der jeweils dienenden Grundstücke findet nicht statt. Jeder Eigentümer ist selbst und auf eigene Kosten zur Erhaltung und Sanierung der Dienstbarkeitsbereiche zuständig.

11. Aufsandung:

Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, dass aufgrund dieses Vertrages über Ansuchen auch nur eines der Vertragsparteien im **Grundbuch 81102 Amras** nachstehende Eintragungen bewilligt werden dürfen:

I. In EZ 613:

Auf der im Alleineigentum der Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557, B-LNR 1 und B-LNR 2, stehenden Liegenschaft

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Nurdin BEGIC, geb. 25.02.1980
ADR.: Technikerstraße 80, 6020 Innsbruck

Kasim SEFEROVIC, geb. 24.10.1967
ADR.: Austraße 40 b, 6063 Rum

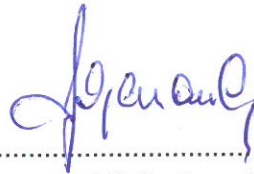
je zur ideellen Hälfte

- b) die Einverleibung der immerwährenden und unentgeltlichen Dienstbarkeit des Fahrens auf Gst 66/2 aufgrund Punkt 10. dieses Vertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Gst 62 und .42 in EZ 1166 KG 81102 Amras sowie die Ersichtlichmachung in der berechtigten Liegenschaft

II. In EZ 1166:

Die Einverleibung der immerwährenden und unentgeltlichen Dienstbarkeit des Fahrens auf Gst 62 aufgrund Punkt 10. dieses Vertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Gst 66/2 und .296 in EZ 613 KG 81102 Amras sowie die Ersichtlichmachung in der berechtigten Liegenschaft

Innsbruck, am 17. April 2018



.....
Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h

25.02.1980



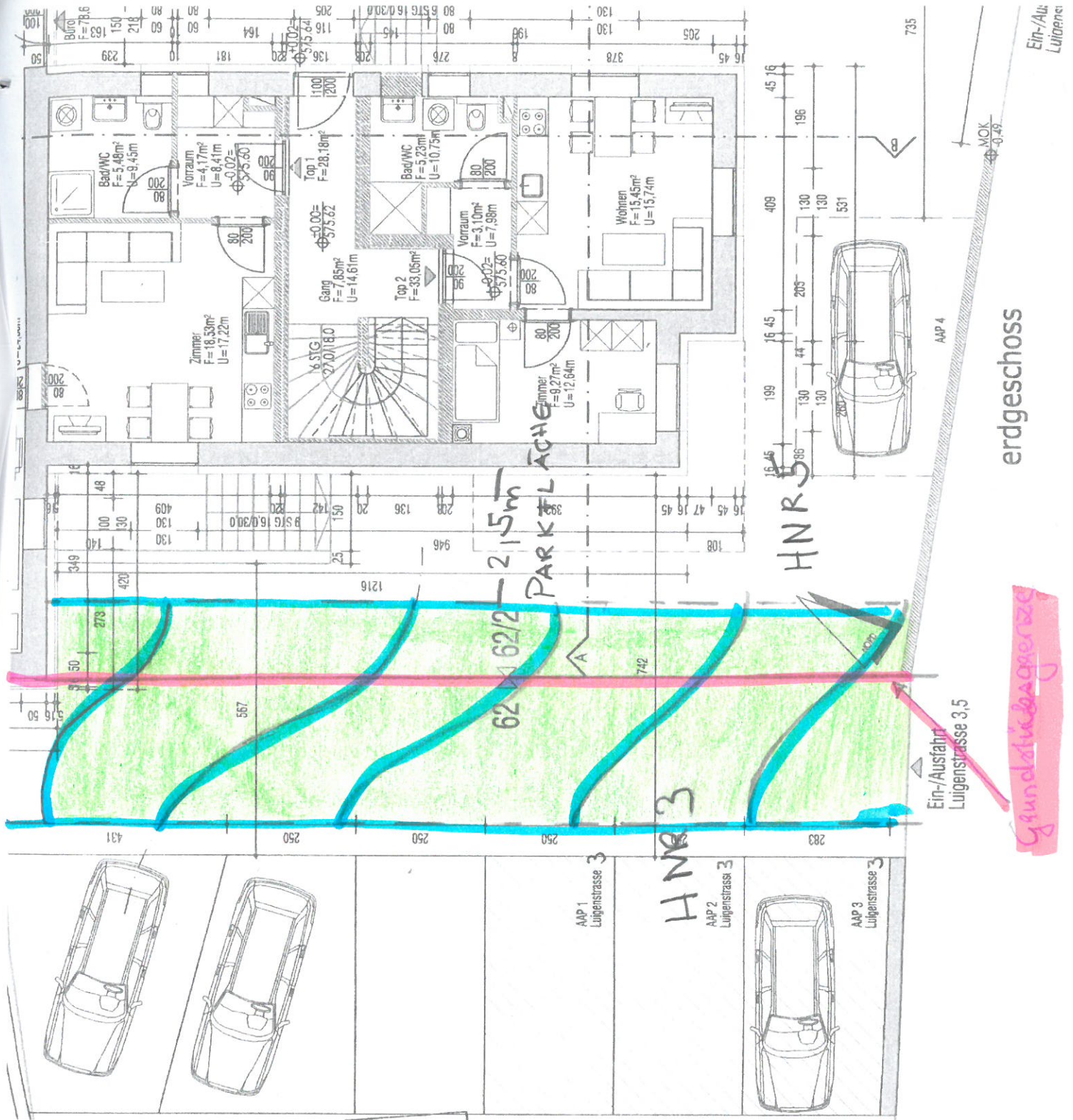
.....
Nurdin Begic

24.10.1967



.....
Kasim Seferovic

Dienstbarkeitszone



Ein-/Ausfahrt
Luigenstrasse

LEERSEITE



BRZ: 817/2018

Die Echtheit -----

1. der Firmazeichnung der **Hetzenauer Wohnbau GmbH** (FN 218557 h) mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Hopfgarten im Brixental und der Geschäftsanschrift 6361 Hopfgarten im Brixental, Brixentalerstraße 60, durch Herrn **Stefan Josef Hetzenauer**, geboren am 06.02.1955 (sechsten Februar neunzehnhundertfünfundfünfzig), 6365 Kirchberg in Tirol, Weinberg Nr. 44, als selbstständig vertretungsbefugter Geschäftsführer, -----
2. der Unterschrift des Herrn **Nurdin Begic**, geboren am 25.02.1980 (fünfundzwanzigsten Februar neunzehnhundertachtzig), 6020 Innsbruck, Technikerstraße 80, und -----
3. der Unterschrift des Herrn **Kasim Seferovic**, geboren am 24.10.1967 (vierundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertsiebenundsechzig), 6063 Rum, Austraße 40b, -----

wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das elektronisch geführte Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr **Stefan Josef Hetzenauer** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Innsbruck zu FN 218557 h eingetragene **Hetzenauer Wohnbau GmbH** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Hopfgarten im Brixental und der Geschäftsanschrift 6361 Hopfgarten im Brixental, Brixentalerstraße 60, selbstständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Innsbruck, am 17.04.2018 (siebzehnten April zweitausendachtzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



Dr. Robert SOLLERER
als bestellter Substitut des öffentlichen
Notars Dr. Christoph SIGL
mit dem Amtssitz in Innsbruck



- Wohnungseigentumsvertrag vom 23.12.2021

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Gst .42, Gst 62 in EZ 1166 Grundbuch 81102 Amras

abgeschlossen zwischen

- 1) Herrn **Manuel RAUSCHER**, geb. 29.09.1989
Luigenstraße 3, 6020 Innsbruck
- 2) Herrn **Nurdin BEGIC**, geb. 25.02.1980
Technikerstraße 80, 6020 Innsbruck
- 3) Herrn **Kasim SEFEROVIC**, geb. 24.10.1967
Austraße 40 b, 6063 Rum

sowie der

- 4) Firma **Hetzenauer Wohnbau GmbH**, FN 218557 h
Firmenbuch beim Landesgericht Innsbruck
Brixentaler Straße 60, 6361 Hopfgarten im Brixental

am heutigen Tag und mit nachstehendem Inhalt:

I. Rechtsverhältnisse:

1. Die Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557, ist grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücksflächen Gst .42 und 62, vorgetragen in EZ 1166 Grundbuch 81102 Amras.

Herr Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989, sowie Herr Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, und Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, haben von der derzeitigen grundbücherlichen Alleineigentümerin, der Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras wie folgt erworben:

1.1. Herr Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989, mit Kaufvertrag vom 07./11.02.2019, selbstberechnet am 07.03.2019 zu Erf.Nr.: 10-137.007/2019 samt Nachtrag vom 14.02.2020 zum Kaufvertrag vom 07./11.02.2019 :

- a) die Wohnung Top 3 im Ober- und Dachgeschoß im Ausmaß von 99,55 m², bestehend aus: Garderobe, WC/DU, Zimmer, Kochen/Wohnen/Essen im Obergeschoß, Galerie, Schlafen und Bad im Dachgeschoß samt dem Kellerabteil (mindestens 5 m²) im Kellergeschoss als Zubehör
- b) ein KFZ-Abstellplatz im Freien im Ausmaß von 12,50 m²

1.2. Herr Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, und Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, mit Kaufvertrag vom 14./17.02.2020, selbstberechnet am 12.03.2020 zu Erf.Nr. 10-141.543/2020:

das gesamte Erdgeschoss inklusive der gesamten westseitigen Terrassenfläche, die Restfläche/Parkfläche an der Ostseite (ausgenommen: 3 Autoabstellplätze für die Wohnungen im 1. OG), die ostseitige Restfläche vom Kellergeschoss (ausgenommen die Kellerabteile für die Wohnungen Top 3 (5 m²), Top 2 (3 m²) und Top 1 (3 m²))

Im Nutzwertgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner vom 26.11.2021 wurden (teilweise) Wohnungen und Kellerabteile anders bezeichnet, teilweise fehlen in den im Punkt 1.1. und 1.2. erwähnten Kaufverträgen überhaupt Bezeichnungen der Kellerräume und Autoabstellplätze im Freien. So handelt es sich bei der von Herrn Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989, gekauften Wohnung um die Top 6 und um den Autoabstellplatz im Freien AP 3, die von den Herren Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, und Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, gekauften Wohnungen haben die Top-Bezeichnungen 1, 2 und 3, die Kellerabteile haben die Bezeichnungen Kellerabteil 1, Kellerabteil 2 und Kellerabteil 3, die Autoabstellplätze im Freien haben die Bezeichnungen AP 1, AP 2, AP 6 und AP 7.

Der Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 318557 h, verbleiben die Wohnungen Top 4 und Top 5 und die Autoabstellplätze im Freien AP 4 und AP 5.

Mit diesen Kaufverträgen wurden jedoch nur festgelegte Teile der Liegenschaft bzw. des darauf befindlichen Gebäudes gekauft, ohne dass bereits die darauf entfallenden

ideellen Anteile festgelegt wurden. Dies sollte vereinbarungsgemäß erst nach Vorliegen des entsprechenden Nutzwertwertgutachtens erfolgen.

Die Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras besteht aus Gst .42 und Gst 62 im Gesamtausmaß von 526 m² und ist bebaut mit dem Wohn- und Bürogebäude Luigenstraße 3, 6020 Innsbruck.

Die vorhin erwähnten Kaufverträge sind allen Vertragsteilen vollinhaltlich bekannt und bilden diese die Grundlage für den gegenständlichen Vertrag. Die im Kaufvertrag zwischen der Hetzenauer Wohnbau GmbH und Herrn Nurdin Begic sowie Herrn Kasim Seferovic vereinbarten Werkleistungen (Punkt „3. Gegenleistung“) wurden mittlerweile vollständig und fachgerecht erbracht.

2. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner, Exlgasse 37, 6020 Innsbruck, vom 26.11.2021 die Nutzwerte berechnet. Nach Maßgabe dieses Gutachtens wird zwischen den Vertragsparteien wie folgt Wohnungseigentum begründet bzw. werden zuvor die entsprechenden ideellen Miteigentumsanteile von der Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, zur Vervollständigung der seinerzeitigen Kaufverträge an die jeweiligen Käufer übergeben.

II. Anteilsübertragung:

a) Die Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, verkauft und übergibt in Ergänzung des Kaufvertrages vom 07./11.02.2019 Herrn Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989, 111/494 ideelle Anteile an der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras, welcher die Anteile kauft und in sein grundbücherliches Eigentum übernimmt.

b) Die Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, verkauft und übergibt in Ergänzung des Kaufvertrages vom 14./17.02.2020 Herrn Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, und Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, 194/494 ideelle Anteile an der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras, welche die Anteile kaufen und diese je zur Hälfte in ihr grundbücherliches Eigentum übernehmen.

Die Vertragsparteien sind damit zu folgenden Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras:

Herr Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989:

zu 107/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 6
zu 4/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 3

Herr Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, und Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967:

zu 41/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 1
zu 60/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 2
zu 76/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3
zu 5/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 1
zu 4/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 2
zu 4/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 6
zu 4/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 7

Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h:

zu 83/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 4
zu 98/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 5
zu 4/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 4
zu 4/494-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an AP 5

Herr Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989, Herr Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, und die Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, begründen an der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras auf Grundlage des Gutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner, Exlgasse 37, 6020 Innsbruck, vom 26.11.2021 Wohnungseigentum nach den folgenden Bestimmungen.

III. Nutzwertfestsetzung:

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Architekt Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner hat in seinem Gutachten vom 26.11.2021 für das auf der Liegenschaft EZ 1166 KG 81102 Amras, Gst .42 und Gst 62, befindliche Wohn- und Bürogebäude Luigenstraße 3, 6020 Innsbruck, die Nutzwerte wie folgt festgesetzt:

Wohnung Top 1

Geschoß	Raum	Fläche (m ²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
EG	Diele	6,21			
EG	Schlafzimmer	11,99			
EG	Wohnküche	15,22			
EG	Bad	4,69			
	Gesamt	38,11	0,98	37	
Zubehör					
	Kellerabteil Nr. 1	7,78	0,50	4	
Nutzwert der Einheit					41

Wohnung Top 2

Geschoß	Raum	Fläche (m ²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
EG	Gang/Garderobe	8,49			
EG	Bad	6,90			
EG	Wohnküche	25,99			
EG	Schlafzimmer	16,81			
EG	Zimmer	10,92			
	Gesamt	58,19	0,97	56	
Zubehör					
	Kellerabteil Nr. 2	7,67	0,5	4	
Nutzwert der Einheit					60

Wohnung Top 3

Geschoß	Raum	Fläche (m²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
EG	Diele	6,38			
EG	Garderobe	6,25			
EG	Wohnen/Küche	27,33			
EG	Schlafzimmer	10,94			
EG	Gang	5,28			
EG	Bad	4,75			
EG	WC	2,61			
	Gesamt	63,54	0,97	62	
Zubehör					
	Kellerabteil Nr. 3	9,98	0,50	5	
	Garten	44,00	0,20	9	
Nutzwert der Einheit					76

Wohnung Top 4

Geschoß	Raum	Fläche (m²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
1.OG	Diele (Garderobe)	4,25			
	Wohnküche	36,61			
	WC	3,30			
DG	Galerie	7,08			
	Schlafzimmer	14,24			
	Bad	7,11			
	Schrankraum	3,73			
	Gesamt	76,32	1,03	79	
interne Stiege	Zuschlag			1	
Zubehör					
	Kellerabteil Nr. 4	8,29	0,40	3	
Nutzwert der Einheit					83

Wohnung Top 5

Geschoß	Raum	Fläche (m²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
1.OG	Diele (Garderobe)	4,70			
	Wohnküche	50,48			
	WC	2,87			
DG	Galerie	10,73			
	Schlafzimmer	15,17			
	Bad	8,39			
	Gesamt	92,34	1,03	95	
interne Stiege	Zuschlag			1	
Zubehör					
	Kellerabteil Nr. 5	4,51	0,50	2	
Nutzwert der Einheit					98

Wohnung Top 6

Geschoß	Raum	Fläche (m²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
1.OG	Diele (Garderobe)	8,67			
	Wohnküche	39,02			
	WC und Dusche	4,27			
	Zimmer	12,73			
DG	Galerie	9,98			
	Bad	7,09			
	Schlafzimmer	17,79			
	Gesamt	99,55	1,02	103	
Interne Stiege	Zuschlag			1	
Zubehör					
	Kellerabteil Nr. 6	5,41	0,50	3	
Nutzwert der Einheit					107

Autoabstellplätze

Bezeichnung	Lage	Fläche (m ²)	Faktor	Einzel- Nutzwert	Nutzwert gesamt
AP 1	Im Freien	15,00	0,3		5
AP 2	Im Freien	12,50	0,3		4
AP 3	Im Freien	12,50	0,3		4
AP 4	Im Freien	12,50	0,3		4
AP 5	Im Freien	12,50	0,3		4
AP 6	Im Freien	12,67	0,3		4
AP 7	Im Freien	13,07	0,3		4

Nutzwertsumme

494

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Anteile	Anteile %
Wohnung Top 1	EG	41/494	8,3164
Wohnung Top 2	EG	60/494	12,1704
Wohnung Top 3	EG	76/494	15,4158
Wohnung Top 4	1.OG,DG	83/494	16,8356
Wohnung Top 5	1.OG,DG	98/494	19,6754
Wohnung Top 6	1.OG,DG	107/494	21,7038
Autoabstellplatz AP 1	Im Freien	5/494	1,0142
Autoabstellplatz AP 2	Im Freien	4/494	0,8114
Autoabstellplatz AP 3	Im Freien	4/494	0,8114
Autoabstellplatz AP 4	Im Freien	4/494	0,8114
Autoabstellplatz AP 5	Im Freien	4/494	0,8114
Autoabstellplatz AP 6	Im Freien	4/494	0,8114
Autoabstellplatz AP 7	Im Freien	4/494	0,8114

IV. Wohnungseigentumsbegründung:

Herr Manuel Rauscher, geb. 29.09.1989, Herr Nurdin Begic, geb. 25.02.1980, Herr Kasim Seferovic, geb. 24.10.1967, und die Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH, FN 218557 h, räumen sich nun ob der Liegenschaft EZ 1166 Grundbuch 81102 Amras

wechselseitig das Recht auf alleinige Verfügung und ausschließliche Nutzung hinsichtlich einzelner der vorgenannten Einheiten, sohin Wohnungseigentum, ein und werden diese Rechtseinräumungen wechselseitig folgendermaßen angenommen:

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Nr.	Eigentümer	Einheit	Mindestanteil	Kaufvertrag Nachtrag
1	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80 6020 Innsbruck b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b 6063 Rum	Wohnung Top 1	je 41/988 Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002	14./17.02.2020
2	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80 6020 Innsbruck b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b 6063 Rum	Wohnung Top 2	je 30/494 Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002	14./17.02.2020
3	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80 6020 Innsbruck b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b	Wohnung Top 3	je 38/494 Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002	14./17.02.2020

	6063 Rum			
4	Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH FN 218557 h Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	Wohnung Top 4	83/494	
5	Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH FN 218557 h Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	Wohnung Top 5	98/494	
6	Manuel Rauscher geb. 29.09.1989 Luigenstraße 3 6020 Innsbruck	Wohnung Top 6	107/494	07./11.02.2019 14.02.2020
7	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80 6020 Innsbruck b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b 6063 Rum	Autoabstellplatz AP 1	je 5/988 Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002	14./17.02.2020
8	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80 6020 Innsbruck	Autoabstellplatz AP 2	je 2/494 Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs	14./17.02.2020

	b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b 6063 Rum		3 WEG 2002	
9	Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH FN 218557 h Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	Autoabstellplatz AP 5	4/494	
10	Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH FN 218557 h Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	Autoabstellplatz AP 4	4/494	
11	Manuel Rauscher geb. 29.09.1989 Luigenstraße 3 6020 Innsbruck	Autoabstellplatz AP 3	4/494	07./11.02.2019 14.02.2020
12	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80 6020 Innsbruck b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b 6063 Rum	Autoabstellplatz AP 6	je 2/494 Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002	14./17.02.2020
13	a) Nurdin Begic geb. 25.02.1980 Technikerstraße 80	Autoabstellplatz AP 7	je 2/494 Verbindung der Anteile	14./17.02.2020

	6020 Innsbruck b) Kasim Seferovic geb. 24.10.1967 Austraße 40 b 6063 Rum		gem. §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002	
--	--	--	---	--

Die Vertragsteile stellen fest, dass die zu Punkt III. bezeichneten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes des im Wohnungseigentum stehenden Doppelwohnhauses und den Autoabstellplätzen der Summe der Nutzwerte des Doppelwohnhauses und den Autoabstellplätzen dieser Liegenschaft entsprechen. Sie anerkennen diese Nutzwerte, genehmigen den Inhalt des Nutzwertfestsetzungsgutachtens des gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner vom 26.11.2021 und legen dieses Gutachten diesem Vertrag zugrunde.

V. Aufwendungen:

1. Jeder Wohnungseigentümer hat seine Wohneinheit und jede sonstige im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeit selbst zu erhalten, auf eigene Kosten selbst zu reparieren und so zu warten und instand zu halten, dass den Miteigentümern kein Nachteil erwächst.
2. Das Wohnhaus wird mit Messinstrumenten zur Feststellung des Energieverbrauchs ausgerüstet. Die Bestimmung der Verbrauchsanteile der Gesamtanlage erfolgt unter Zugrundelegung der Messergebnisse. Gemäß den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes besteht Einvernehmen darüber, dass 25 % nach der beheizbaren Nutzfläche gemäß Wohnungseigentumsanteilen, 75 % nach Verbrauchsanteilen aufgeteilt wird.
3. Die Aufwendungen für die Liegenschaft werden, sofern die Miteigentümer keine anders lautenden Vereinbarungen treffen oder aufgrund der Vorschreibung durch ein Versorgungsunternehmen oder durch die Gemeinde eine besondere Zuordnung zu einzelnen Einheiten möglich ist, nach den Nutzwerten aufgeteilt (z.B.

Müllabfuhr, Grundsteuer, Gemeindeabgaben, Außenanlagenbetreuung, Stiegenhausreinigung, Versicherung gegen Feuer, Sturm, Schadenhaftpflicht und Leitungswasser).

Die Kosten für Wasser und Kanal werden nach den Kaltwasserverbrauchszählern, die Warmwasserkosten, sofern das Warmwasser gemeinsam erstellt wird, nach den Warmwasserverbrauchszählern abgerechnet.

4. Jeder Miteigentümer ist für die Errichtung, Erhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung seiner Einheiten eigens zuständig und hat die damit anfallenden Kosten selber zu tragen, die eigene Erhaltung und Instandsetzung der vorher genannten Punkte umfasst auch die jeweiligen Zubehörräumlichkeiten.

5. Die Vertragsteile vereinbarten, dass diese von der Bestimmung des § 32 WEG abweichende Vereinbarung gemäß § 32 Abs. 8 WEG grundbücherlich angemerkt wird.

VI. Rechtliche Durchführung, Vollmacht:

Zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages und allen hierzu erforderlichen Schritten wird von den Vertragsteilen Herr Dr. Christian Kurz, Rechtsanwalt in Innsbruck, Schmerlingstraße 2, bevollmächtigt, zu dessen Händen auch Gebührenbescheide und Grundbuchsbeschlüsse erbeten werden.

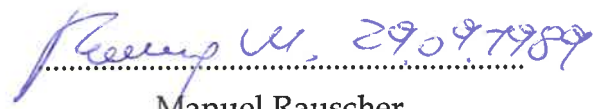
VII. Aufsandungsklausel:

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch 81102 Amras in EZ 1166 aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge vom 07./11.02.2019 samt Nachtrag vom 14.02.2020 zum Kaufvertrag vom 07./11.02.2019, und vom 14./17.02.2020, des Nutzwertgutachtens des Architekt Dipl.-Ing. Dietmar Hinterleitner vom 26.11.2021 sowie dieses Vertrages nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

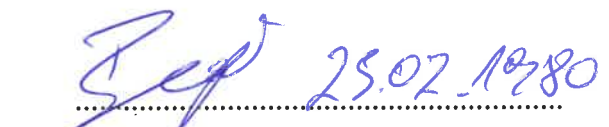
1. in der Aufschrift des A1-Blattes dieser Einlage die Ersichtlichmachung des ob dieser Liegenschaft begründeten Wohnungseigentums;
2. gemäß Punkt II dieses Wohnungseigentumsvertrages im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes hinsichtlich der Miteigentumsanteile laut Spalte 3 der Tabelle und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in Spalte 2 angeführten selbständigen Einheiten, zugunsten der in Spalte 1 derselben Tabelle genannten Eigentümer;
3. die Anmerkung eines gesonderten Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt V. dieses Wohnungseigentumsvertrages;

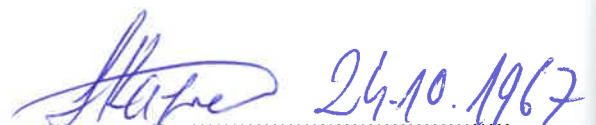
Innsbruck, am 23. DEZ. 2021

Innsbruck, am

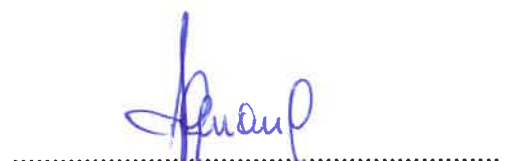

.....
Manuel Rauscher

Innsbruck, am 21. DEZ. 2021


.....
Nurdin Begic


.....
Kasim Seferovic

Hopfgarten im Brixental, am 30. Dez. 2021


.....
Hetzenauer Wohnbau GmbH

BRZl. 3761/2021

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift -----

1) des Herrn **Nurdin Begić**, geboren am fünfundzwanzigsten Feber
neunzehnhundertachtzig **(25.2.1980)**, Technikerstraße 80,
6020 Innsbruck, -----

2) des Herrn **Kasim Seferovic**, geboren am vierundzwanzigsten
Oktober neunzehnhundertsiebenundsechzig **(24.10.1967)**,
Austraße 40b, 6063 Rum, -----

wird hiemit beglaubigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie
den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von
Zwang erfolgt. -----

Innsbruck, am einundzwanzigsten Dezember zweitausendeinundzwan-
zig (21.12.2021). -----

Gebühr € 14,30 entrichtet
Mag. Gerhard Schafferer
öffentl. Notar
Innsbruck



[Handwritten signature in blue ink]
Öffentl. Notar

LEERSEITE

BRZl. 3847/2021

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn **Manuel Rauscher**, geboren am neunundzwanzigsten September neunzehnhundertneunundachtzig **(29.9.1989)**, Luigenstraße 3, 6020 Innsbruck, wird hiemit beglaubigt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----

Innsbruck, am dreiundzwanzigsten Dezember zweitausendeinundzwanzig (23.12.2021).-----

Gebühr € 14,30 entrichtet
Mag. Gerhard Schafferer
öffentl. Notar
Innsbruck



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and flourishes.

MAG. HARALD HELLWEGER
als Substitut des öffentlichen Notars
MAG. GERHARD SCHAFERER
mit dem Amtssitz in Innsbruck



BRZl.: 1550/2021

Ich bestätige hiermit die Echtheit der Firmazeichnung der Firma **Hetzenauer Wohnbau GmbH** mit dem Sitz in Hopfgarten im Brixental, vollzogen durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer, Herrn **Stefan HETZENAUER**, geb. am 06.02.1955 (sechsten Februar neunzehnhundertfünfundfünfzig), 6365 Kirchberg in Tirol, Weinberg 44.-----
Zugleich beurkunde ich gemäß § 89 a der Notariatsordnung aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Innsbruck, dass nach dessen Stand Herr Stefan Hetzenauer - Personalien wie zuvor - am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 218557 h protokollierte Firma Hetzenauer Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Hopfgarten im Brixental als Geschäftsführer allein rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Hopfgarten im Brixental, am 30.12.2021 (dreißigsten Dezember zweitausendeinundzwanzig).

Gebühr von EUR 14,30 entrichtet
Dr. Franz Strasser, öffentl. Notar
Hopfgarten im Brixental

öffentl. Notar



