

## 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



Z

W

H

I

O

A

U

E

Auftraggeber  
Bezirksgericht Innsbruck  
Brunecker Straße 3  
6020 Innsbruck

GZl. 20 E 25/25b (führender Akt)  
BG Innsbruck  
Wenss, am 11.12.2025

## BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 1199 KG 81135 Völs  
Wohnungen und Tiefgaragenabstellplätze  
6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7



**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. LOKAL AUGENSCHEN .....	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN AM 21.10.2025 .....	7
1.8. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN AM 12.11.2025 .....	7
1.9. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG .....	7
1.10. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT .....	8
1.11. URHEBERRECHT .....	8
1.12. HAFTUNG .....	9
1.13. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....	9
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT .....	12
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 05.11.2025 .....	12
GUTSBESTAND .....	12
DINGLICHE RECHTE .....	12
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	12
DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE .....	13
2.1.1. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	13
2.1.2. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	14
2.1.3. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN .....	14
2.1.4. DENKMALSCHUTZ .....	14
2.1.5. FREIZEITWOHNSITZ .....	14
2.1.6. OFFENE FORDERUNGEN .....	14
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS .....	14
2.2.1. LAGE .....	15
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG .....	17
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG .....	17
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE .....	18
2.2.5. INFRASTRUKTUR .....	18
2.2.6. PARKSITUATION .....	20
2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT .....	21
2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT .....	21
2.2.9. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM .....	22
2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK .....	23
2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT .....	24
2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN .....	25
a. Die Rote Gefahrenzone .....	25
b. Die Gelbe Gefahrenzone .....	26
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen .....	26
d. Die Braunen Hinweisbereiche .....	26
e. Die Violetten Hinweisbereiche .....	26
2.2.13. IMMISSIONEN .....	27
2.2.14. LEITUNGS AUSKUNFT .....	28
2.2.15. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	30
2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT .....	30
2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG .....	30
2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL .....	30
2.2.19. RESÜMEE .....	31
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN .....	31

2.3.1.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG .....	31
2.3.2.	BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN .....	31
2.3.3.	OBJEKTDESCHREIBUNG .....	31
2.3.4.	AUSSENBEREICH .....	33
2.3.5.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG .....	35
2.3.6.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG .....	35
2.3.7.	GEBÄUDEPLÄNE .....	39
2.3.8.	DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 03 .....	42
2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG KELLER ZU WOHNUNG TOP 03 .....	48
2.3.10.	DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 08 .....	49
2.3.11.	DETAILBESCHREIBUNG KELLER ZU WOHNUNG TOP 08 .....	53
2.3.12.	DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 01 .....	54
2.3.13.	DETAILBESCHREIBUNG IEFGARAGENPLATZ-STPL. 06 .....	54
2.3.14.	ANSICHTEN .....	55
2.3.15.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR .....	58
2.3.16.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND .....	59
2.3.17.	MIETVERHÄLTNIS .....	59
2.3.18.	HAUSVERWALTUNG .....	60
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT .....	63
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	63
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren .....	63
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren .....	64
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren .....	64
3.2.	VERKEHRSWERT .....	65
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG .....	65
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG .....	65
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER .....	66
3.6.	WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER .....	66
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER .....	66
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER .....	67
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND .....	67
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ .....	68
3.11.	ANNAHME BEI DER BEWERTUNG .....	68
3.12.	VERFAHRENSANWENDUNG .....	68
3.13.	PREISBASIS .....	69
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	70
4.1.	ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN .....	70
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO .....	74
4.3.	SACHWERT DER WOHNUNG TOP 03 .....	75
4.4.	SACHWERT DER WOHNUNG TOP 08 .....	76
5.	VERGLEICHSWERTE .....	77
6.	VERKEHRSWERT .....	81
6.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	81
6.2.	VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 03 .....	81
6.3.	VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 08 .....	82
6.4.	GERICHTSAUFTRAG .....	82
6.5.	PLAUSIBISIERUNG ANHAND VON VERGLEICHSWERTEN .....	82
6.6.	ZUSAMMENFASSUNG .....	83
7.	BEILAGEN .....	84

**KURZÜBERSICHT**

---

<b>Auftraggeber</b>	2025 Bezirksgericht Innsbruck GZI. 20 E 25/25b (führender Akt) Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
<b>Liegenschaft</b>	Wohnung Top 03 Wohnung Top 08 Tiefgaragenplatz-Stpl. 01 Tiefgaragenplatz-Stpl. 06 Peter-Siegmair-Straße 7 und 7a AT 6176 Völs Einlagezahl 1199, Grundbuch Völs (81135), Bezirksgericht Innsbruck
<b>Stichtag</b>	21.10.2025
<b>Sachbearbeiter</b>	Christian Schlatter
<b>Eigentümer</b>	A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H., B-LNR 36, 62 / 772 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H., B-LNR 37, 60 / 772 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H., B-LNR 38, 8 / 772 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H., B-LNR 39, 8 / 772

## 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 1199 KG 81135 Völs, inne liegend das Grundstück 817/23, mit der Grundstücksadresse 6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7 und 7a, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 62 / 772 B-LNR 36 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H.
- 60 / 772 B-LNR 37 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H.
- 8 / 772 B-LNR 38 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H.
- 8 / 772 B-LRN 39 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H.

an vorgenannter Liegenschaft.

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um Wohnungseigentumsobjekte (Wohnung mit Eigengarten und Kellerabteil, Wohnung mit Balkon und Kellerabteil sowie zwei Abstellplätze für Kfz in der Tiefgarage).

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen (WEG-Anteile an der Wohnung Top 03, Wohnung Top 08, Abstellplatz für Kfz Top Tiefgaragenplatz-Stpl. 01 und Abstellplatz für Kfz Top Tiefgaragenplatz-Stpl. 06), die gegebenenfalls vorhandenen anteiligen 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. 2.3.15. angeführt und beschrieben, allerdings nur jenes der Wohnung Top 08 aufgrund der Werthaltigkeit bewertet.

### 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 25/25b BG Innsbruck (führender Akt)** zu ermitteln.

**Führende beigetretene betreibende Partei:** Raiffeisen-Landesbank Tirol AG  
**Beitritt zu GZl. 21 E 2312/25h BG Innsbruck** Adamgasse 1-7  
6020 Innsbruck  
FN 223624i

vertreten durch:

Tinzl & Frank  
Rechtsanwälte-Partnerschaft  
Museumstraße 21  
6020 Innsbruck

**Verpflichtete Partei:** A. u. D. Warenvertriebs GmbH  
GF Bilal Akar  
Prinz-Eugen-Straße 6  
6176 Völs  
FN 272913v

#### 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
- Hans Hauswurz, Christian Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertgutachtens, 1. Auflage 2014
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2023
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

#### 1.6. LOKALAUGENSCHEIN

Der erforderliche Lokalausweis der Wohnung Top 03 sowie des Tiefgaragenabstellplatzes Top Tiefgaragenplatz-Stpl. 06 mit Aufnahme des Befundes fand am 21.10.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag für vorgenannte Wohnungseigentumseinheiten.

Der erforderliche Lokalausweis der Wohnung Top 08 sowie des Tiefgaragenabstellplatzes Top Tiefgaragenplatz-Stpl. 01 mit Aufnahme des Befundes fand am 12.11.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag für vorgenannte Wohnungseigentumseinheiten.

## UMFANG DER BESICHTIGUNGEN

- Wohnungen von innen und außen
- Garage von innen und außen
- Kellerabteile
- Eingangsbereiche und Außenanlagen
- Grundstücksfläche
- Zuwegung und Umgebungsbebauung

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

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

- Beginn Befundaufnahme Whg. Top 03 und Stpl. 06 (21.10.2025): 09:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme Whg. Top 03 und Stpl. 06 (21.10.2025): 09:30 Uhr
  
- Beginn Befundaufnahme Whg. Top 08 und Stpl. 01 (12.11.2025): 11:30 Uhr
- Ende Befundaufnahme Whg. Top 08 und Stpl. 01 (12.11.2025): 12:00 Uhr

### 1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN AM 21.10.2025

- Herr Adnan Naugher - Mieter Wohnung / Abstellplatz für Kfz
- Frau Selin Kiran LL.B. LL.M. - Fuchs, Wenzel Rechtsanwälte Ges.b.R.
- Herr Mag. Gregor Kranewitter - Tinzl & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

### 1.8. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN AM 12.11.2025

- Herr Dennis Baumgartner - Mieter Wohnung / Abstellplatz für Kfz
- Frau Selin Kiran LL.B. LL.M. - Fuchs, Wenzel Rechtsanwälte Ges.b.R.
- Herr Mag. Michael Tinzl - Tinzl & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

### 1.9. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden bzw. zur Verfügung gestellt wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Bescheid AZ: 030-0/718-218
  - Baubewilligung Bescheid vom 09.11.2018
- Bescheid AZ: 030-0/718-2018
  - Korrekturbescheid vom 25.06.2020
- Bescheid AZ: 030-0/718-2018
  - Benützungsbewilligung vom 30.07.2020
- Div. Auskünfte und Unterlagen von der Hausverwaltung per E-Mail-Nachricht
- E-Mail-Kontakt mit dem Bauamt der Gemeinde Völs
- E-Mail-Kontakt mit der Hausverwaltung
- Energieausweis 25.02.2018
- Einreichplan (Änderungsplan) vom 18.06.2020
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Völs - 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 1199 KG 81135 Völs vom 05.11.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Völs
- Kaufpreiserhebungen Abstellplätze für Kfz in Völs
- Kaufpreiserhebungen Wohnungen in Völs
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.02.2019
- Kaufverträge Wohnungen mit Tiefgaragenabstellplätzen vom 28.02.2019
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskünfte vom 05.11.2025
- Mietvertrag Wohnung und Tiefgaragenabstellplatz (nicht unterschrieben)
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den Anwesenden Personen
- Nutzwertgutachten vom 20.11.2018
- 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

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.

#### **1.10. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPF LICHT**

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

#### **1.11. 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.

### 1.12. 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.

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

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

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

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

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

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

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

allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

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

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

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

Es ist noch festzuhalten, dass im vorliegenden Energieausweis Erdgas als Brennstoff, als auch eine Solaranlage angeführt ist, was gem. Baubescheid ursprünglich auch geplant war. Tatsächlich wurde das Gebäude aber an die Fernwärme angeschlossen und die Solaranlage nicht ausgeführt - diese Änderung ist im Korrekturbescheid vom 25.06.2020 entsprechend vermerkt.


Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:	vorhanden
Spezifischer Heizwärmebedarf Standort (HWB Ref, <sub>SK</sub> ):	35,4 kWh/m <sup>2</sup> a

**ENERGIEAUSWEIS VOM 25.02.2018**

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



<b>BEZEICHNUNG</b>	Mehrfamilienhaus		
Gebäude(-teil)	EG-2.OG	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Peter Siegmairstraße	Katastralgemeinde	Völs
PLZ/Ort	6176 Völs	KG-Nr.	81135
Grundstücksnr.	817/7 und 817/23	Seehöhe	504 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>OEE</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				<b>A +</b>
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

## 2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 05.11.2025

KATASTRALGEMEINDE 81135 Völs EINLAGEZAHL 1199  
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36, 37, 38, 39 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 8153/2025  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

#### GUTSBESTAND

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 817/23 G GST-Fläche \* 1146  
 Bauf.(10) 282  
 Gärten(10) 864 Peter-Siegmair-Straße 7  
 Peter-Siegmair-Straße 7a

#### Legende:

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

#### DINGLICHE RECHTE

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a 5859/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 817/23  
 b 4855/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 599  
 5 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

#### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

36 ANTEIL: 62/772  
 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)  
 ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020  
 a 8845/2020 Wohnungseigentum an Top 03  
 b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht  
 37 ANTEIL: 60/772  
 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)  
 ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020  
 a 8845/2020 Wohnungseigentum an Top 08  
 b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht  
 38 ANTEIL: 8/772  
 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)  
 ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020  
 a 8845/2020 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz-Stpl. 01  
 b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht  
 39 ANTEIL: 8/772  
 A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)  
 ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020  
 a 8845/2020 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz-Stpl. 06  
 b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

**DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE**

26 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 9502/2021 Pfandurkunde 2019-04-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 546.240,--  
für Raiffeisen Landesbank Tirol AG (FN 223624i)  
c 2052/2025 Hypothekarklage (15 Cg 25/25s, LG Innsbruck)  
28 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 1440/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-19  
PFANDRECHT vollstr. EUR 82.550,--  
samt Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung für Marder  
Tar. Hay.San.ve Tic.A.S. Taslik Köyü Ic Yolu (21 E 769/25x)  
29 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 2782/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 82.550,-- samt 13,08 % Z von  
2024-05-28 bis 2024-12-31, samt 9,2 % Z über dem jeweiligen  
Basiszinssatz seit 2025-01-01, Kosten EUR 6536,68 samt 4 %  
Z seit 2024-12-20, Kosten EUR 2.695,34, Antragskosten  
EUR 20,-- für  
Marder Tar.Hay.San.ve Tic.A.S.  
(20 E 25/25b)  
b 2782/2025 PFANDRECHT HAFTET ZU C-LNR 28  
c 3261/2025 Aufschiebung der Zwangsversteigerung (20 E 25/25b)  
30 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 4714/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 589.374,35 samt Zinsen und Kosten lt  
Beschluss 2025-06-10 für  
Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i) (21 E 2315/25h)  
32 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 6946/2025 Beschluss 2025-08-13  
PFANDRECHT vollstr. EUR 29.700,--  
13,08 % Z seit 2025-03-16, Kosten EUR 5.213,58 samt 4 % Z  
seit 2024-07-17, Antragskosten EUR 1.704,56 für  
Viehgeschäft Anton Gribl e.K. (21 E 3548/25 y)  
33 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 8153/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (60 C 399/25s)  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 05.11.2025

Das Grundstück Gp. 817/23 mit einem Ausmaß von 1.146 m<sup>2</sup> befindet sich im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als rechtsverbindlich zu betrachten sind!

**2.1.1. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH**

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden auf der Liegenschaft EZ 1199 folgende öffentlich-rechtliche (A2-Blatt) Beschränkung eingeräumt:

- A2-LNR - 2 a 5859/1963:
  - Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 817/23

Aufgrund der Verordnung von Festlegung von Gebieten mit Luftfahrhindernissen, wurde die Liegenschaft als Sicherheitszone definiert. Unter Umständen ergeben sich dadurch Einschränkungen bei einer Bauführung (z.B. Aufstellung von einem Kran) bzw. sind Genehmigungen einzuholen. Hierbei handelt es sich um eine übliche Eintragung in diesem Gebiet und kann daher unberücksichtigt bleiben.

### **2.1.2. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH**

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden auf der Liegenschaft EZ 1199 keine Belastungen im Sinne von Dienstbarkeiten (C-Lastenblatt) eingeräumt.

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.

### **2.1.3. 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.

### **2.1.4. DENKMALSCHUTZ**

Das Objekt befindet sich 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.

### **2.1.5. FREIZEITWOHNSITZ**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bzw. die Wohnung befindet sich nicht im Freizeitwohnsitzverzeichnis und liegt auch keine baurechtliche Genehmigung des Gebäudes zur Freizeitwohnsitznutzung vor.

### **2.1.6. OFFENE FORDERUNGEN**

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung Immo-Pro Immobilien GmbH vom 07.11.2025, bestehen offene Forderungen zum 11/2025 die vier Wohnungseigentumseinheiten betreffend in Höhe von € 5.800,14. Eine nochmalige Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt hat nicht stattgefunden.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Forderungen, wie in derartigen Fällen üblich, angemeldet und im Zuge des Exekutionsverfahrens bedient werden und sodann keine offenen mit dem Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben resp. sich dies anders darstellen, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

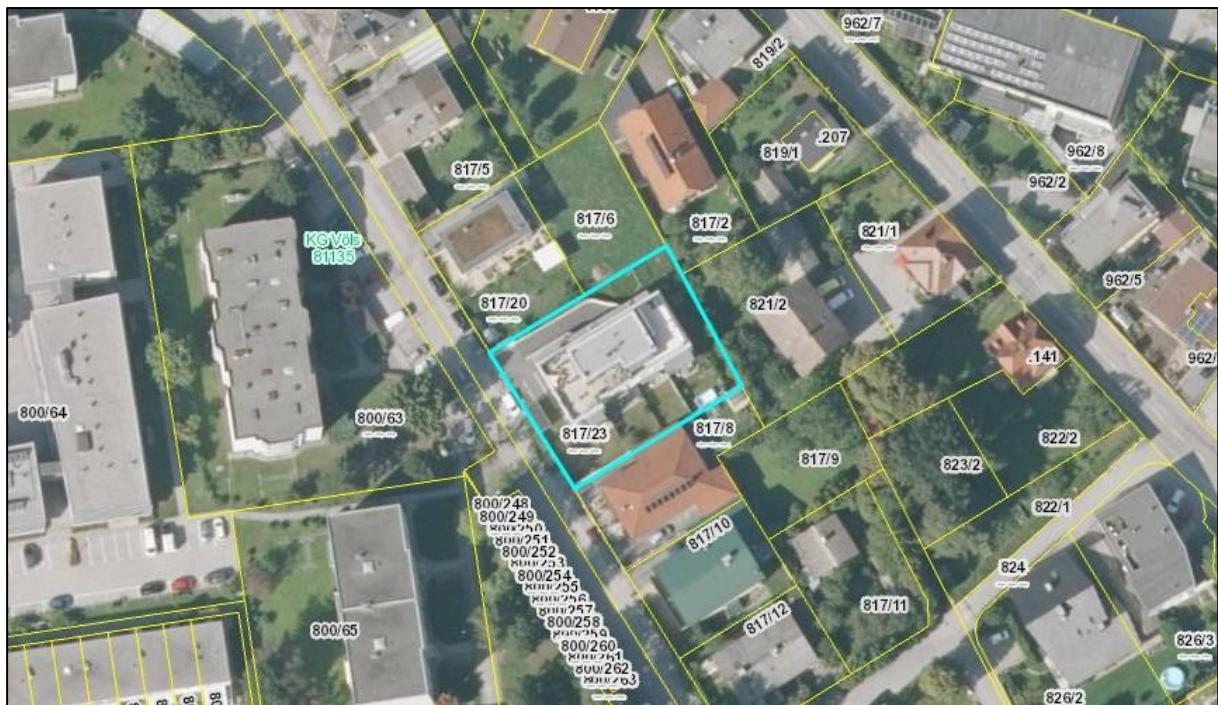
## **2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

Auf dem Grundstück mit der Nummer Gp. 817/23 im Gesamtausmaß von 1.146 m<sup>2</sup> und der Anschrift 6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7 und 7a, befindet sich eine Wohnanlage mit gem. Nutzwertgutachten vom 20.11.2018 insgesamt 8 Wohnungen und 11 Abstellplätze für Kfz. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Die Grundstücke im Norden sind zum Teil und die Grundstücke im Osten und Süden zur Gänze bebaut. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die Peter-Siegmair-Straße. Von dieser erfolgt auch die verkehrstechnische Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

### 2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 1199 KG 81135 Völs befindet sich in nordwestlicher Peripherie vom Gemeindeamt der Marktgemeinde Völs. Die Marktgemeinde Völs zählt zum politischen Bezirk Innsbruck-Land und liegt westlich der Landeshauptstadt Innsbruck. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Wirtschaftlich hat das Einkaufszentrum Cyta und die in diesem Bereich angesiedelten Unternehmen an Bedeutung erlangt. Es gibt auch ein Gewerbegebiet mit weiteren Unternehmen. Auch eine gute Verkehrsanbindung z.B. an die A-12 Inntalautobahn ist gegeben. Die Wohnstruktur ist vielfältig mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und mehrgeschossigem Wohnbau. Aufgrund der vorstädtischen Lage und der guten Verkehrsanbindung an Innsbruck, pendelt ein nicht unwesentlicher Teil der Bevölkerung zum Arbeiten in die Landeshauptstadt nach Innsbruck. Die Marktgemeinde Völs und die Landeshauptstadt Innsbruck sind praktisch zusammengewachsen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 5,60 km<sup>2</sup>.

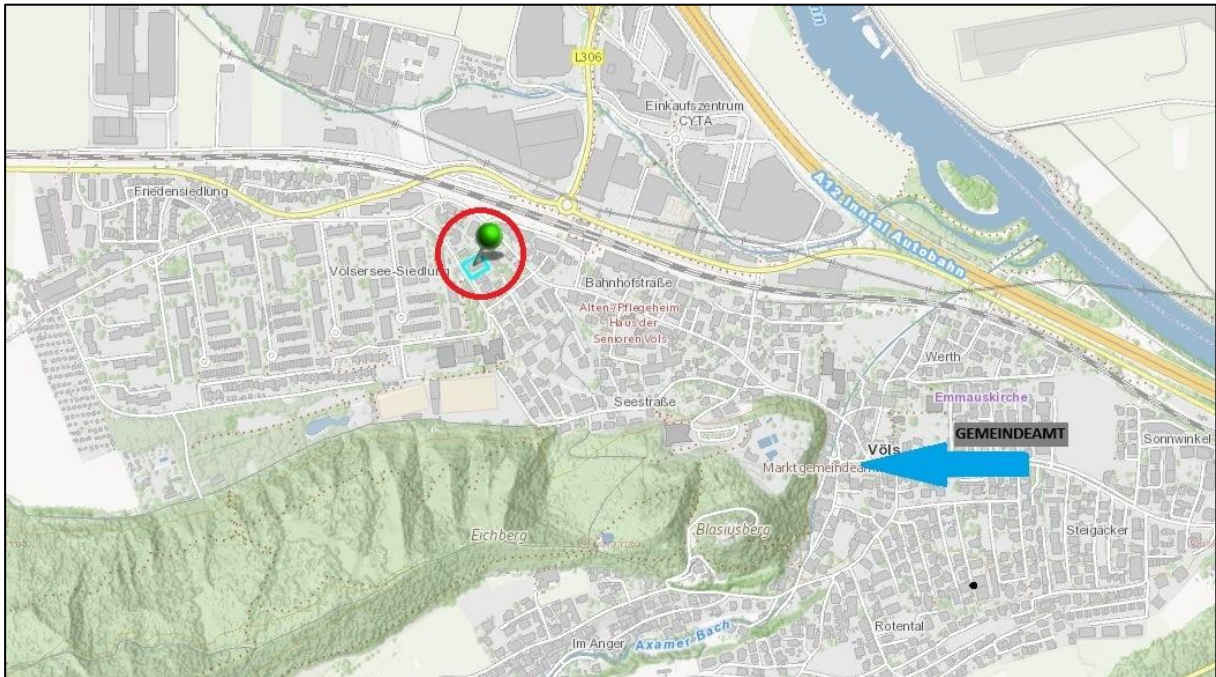
#### LAGEPLAN



Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Marktgemeinde Völs 7.339 Einwohner.

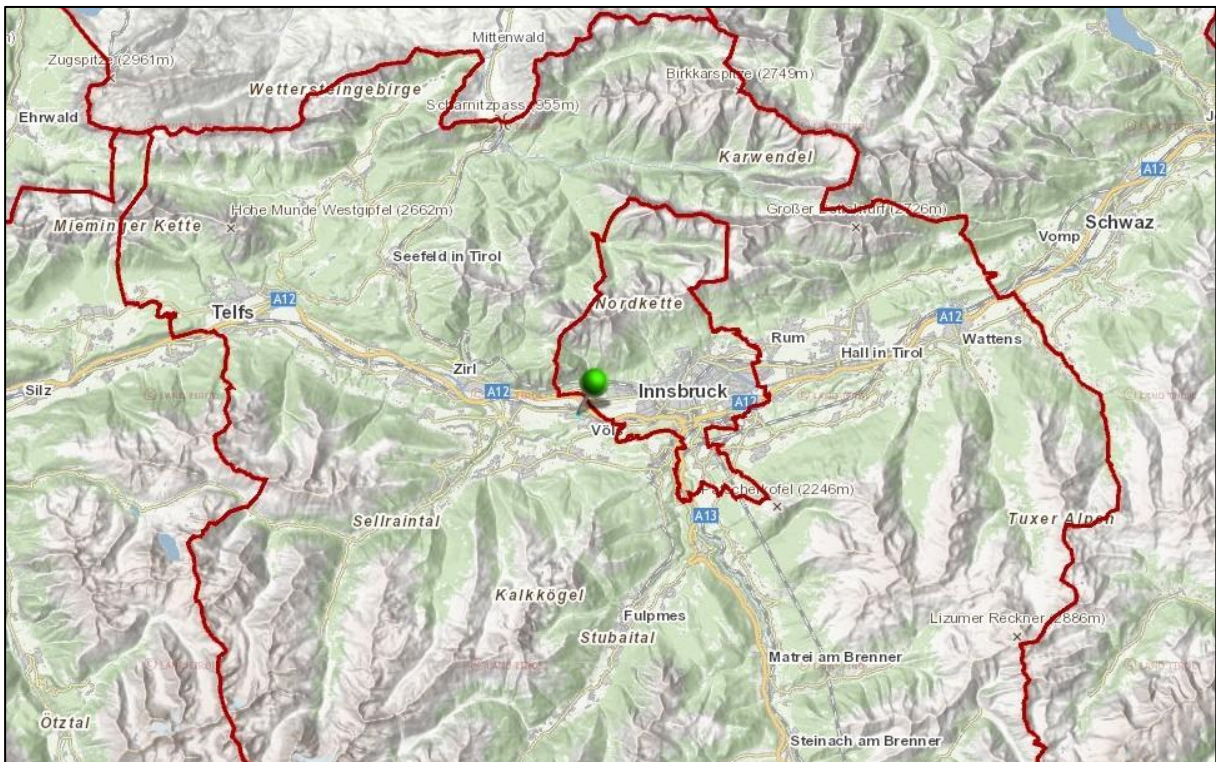
Quelle: statistik.at

**LAGE IN DER GEMEINDE**



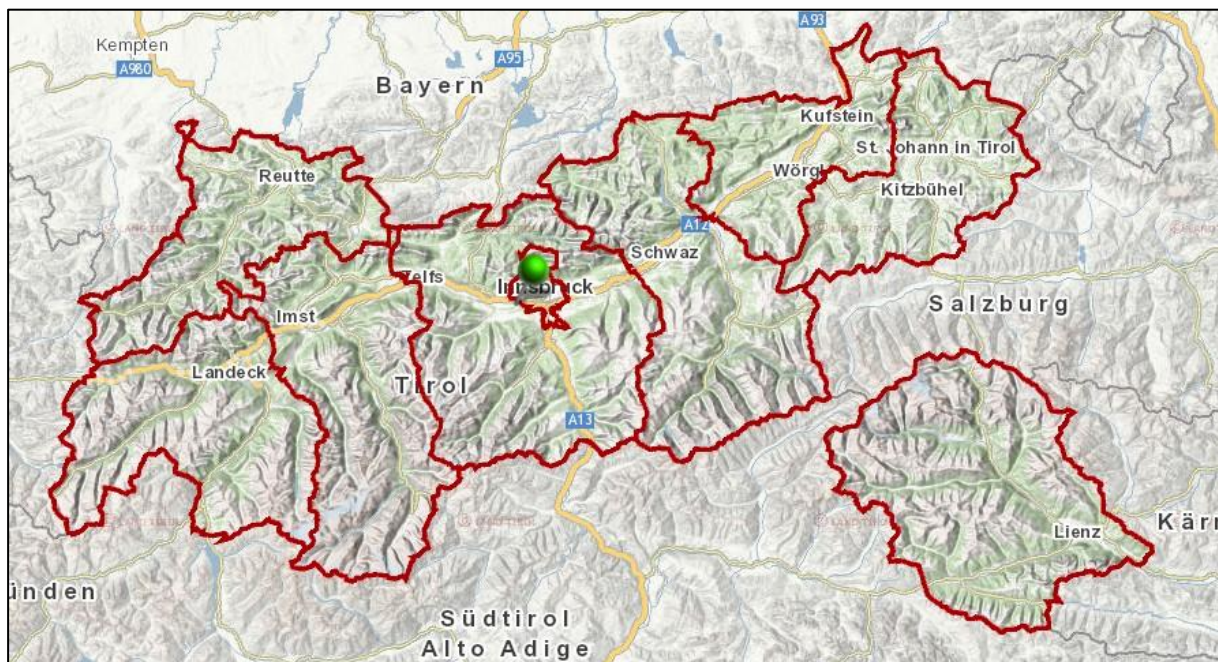
Quelle: tiris

**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	x			
Parkmöglichkeiten			x		
Infrastruktur	x				
Nähe zum Ortszentrum	x	x			
Immissionsbelastung		x			
Standortimage		x			
Eignung für derzeitige Nutzung		x			
<b>Beurteilung</b>		<b>x</b>			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Marktgemeinde Völs als gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäfte, Apotheke etc.) als gegeben zu bezeichnen ist und man für die Bestückung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zwingend auf den öffentlichen oder Individualverkehr angewiesen ist.

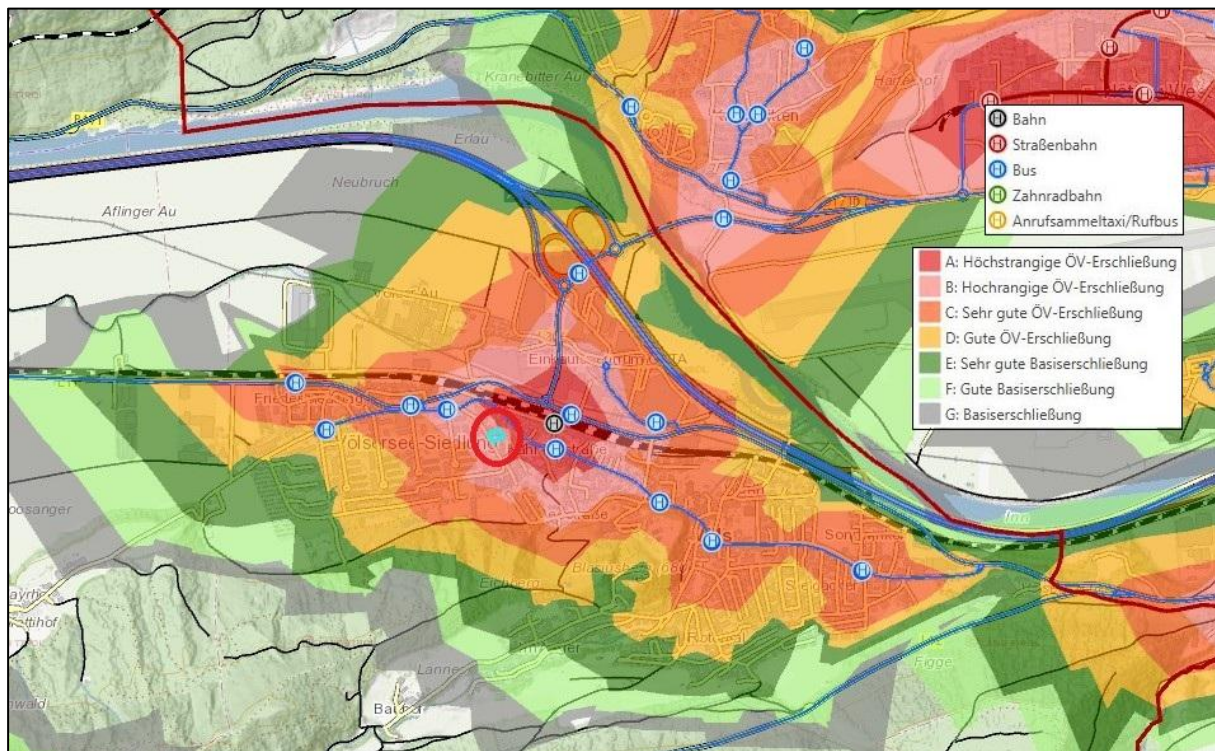
#### 2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die Umgebung ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie mit mehrgeschossigen Wohnbauten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung bebaut. Des Weiteren befindet sich ein Spielplatz sowie die Mittelschule Völs in unmittelbarer Umgebung. Hinter der Mittelschule befindet sich ein Fuß- und Volleyballplatz.

#### 2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt ausgehend von der L-11 Völser Straße. Von dieser zweigt man Richtung Süden ab und folgt einem kurzen Stück Richtung Osten der Aflingerstraße. Von dieser wiederum zweigt Richtung Südosten die Peter-Siegmaier-Straße ab. Folgt man dieser für rd. 150 Meter, befindet sich das Gebäude auf der linken Straßenseite. Somit ist die Liegenschaft über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art sehr gut erreichbar.

#### VERKEHRSANBINDUNG



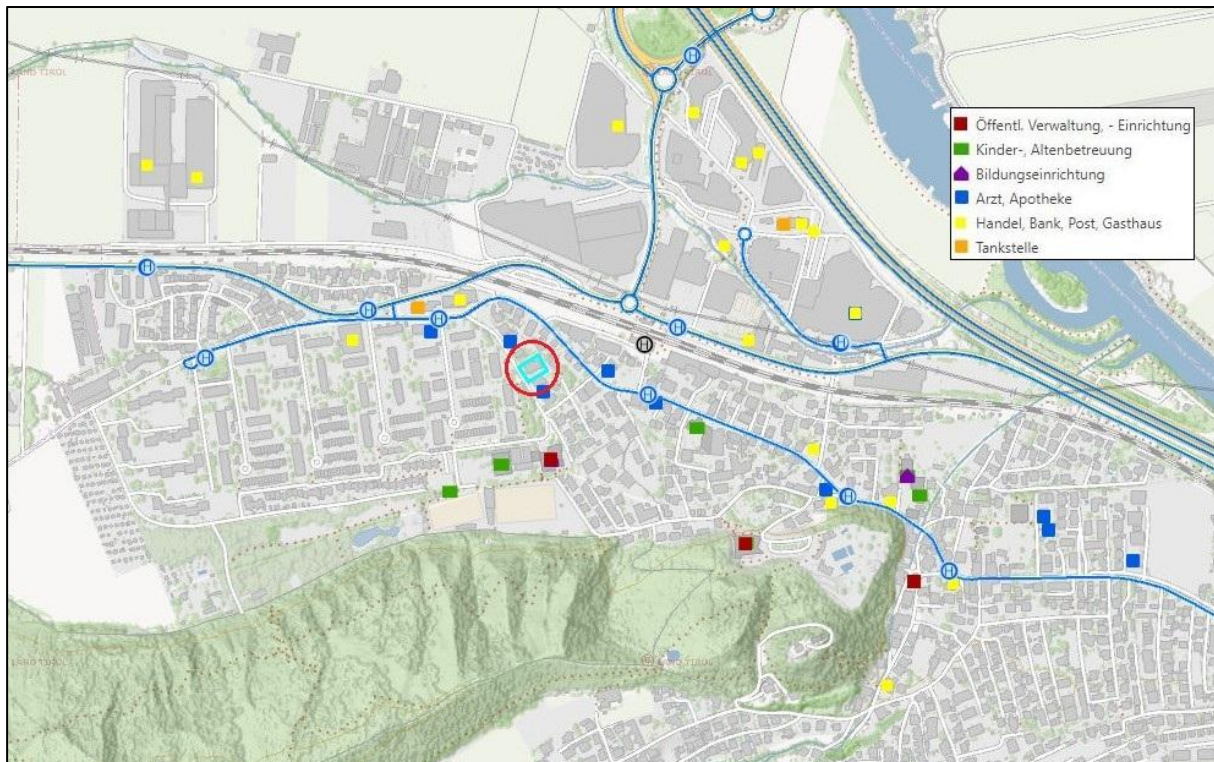
Quelle: tiris

#### 2.2.5. INFRASTRUKTUR

Die kürzeste Entfernung bis zum Gemeindeamt beträgt rd. 1,0 Kilometer und ist als fußläufig zu bezeichnen. In dessen nahen Umgebung und auch in naher Umgebung der bewertungsgegenständlichen Wohnungen, befinden sich die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Lebensmittelgeschäfte etc. Eine Allgemeinmedizinerin sowie ein Zahnarzt findet man in direkter Nachbarschaft der zu bewertenden Wohnungen.

**ENTFERNUNGEN CIRCA ANGABEN**

Apotheke		rd. 0,2 km
Arzt / Zahnarzt		Nachbarschaft
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 1,5 km
BH Innsbruck (über A-12)		rd. 12,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,2 km
Gemeindeamt		rd. 1,0 km
Kindergarten		rd. 1,0 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,3 km
Mittelschule Völs		rd. 0,1 km
Bahnhof		rd. 0,5 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 6,0 km
Volksschule		rd. 1,0 km

**INFRASTRUKTUR**

Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	5	7	12	44
Schulen	1	1	1	2	8
Kindergärten	2	3	4	6	11
Arztpraxen	2	4	4	7	23
Apotheken	0	1	1	2	3
Versorgung	0	1	6	13	28
Entfernung zur nächsten Haltestelle					176 m
Entfernung zur nächsten Schule					134 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					177 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					53 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					287 m

Quelle: ImmonetZT

### 2.2.6. PARKSITUATION

Im Kellergeschoss der Wohnanlage befindet sich eine Tiefgarage. Zwei Abstellplätze für Kfz stehen im Eigentum der verpflichteten Partei. Gemäß Baubescheid vom 09.11.2018 mit der Zahl: 030-0/718-2018 ist der Freistellplatz (Nummer 11) auf Höhe des Erdgeschoss als Besucherstellplatz ausgewiesen. Im Nutzwertgutachten vom 20.11.2018 wird dezidiert festgehalten, dass sich auf der Liegenschaft keine Besucherparkplätze befinden. Es ist also davon auszugehen, dass der Freistellplatz verkauft wurde, was auch das Schild "Privatparkplatz" für Top 1 erklären würde.

### PARKPLATZ

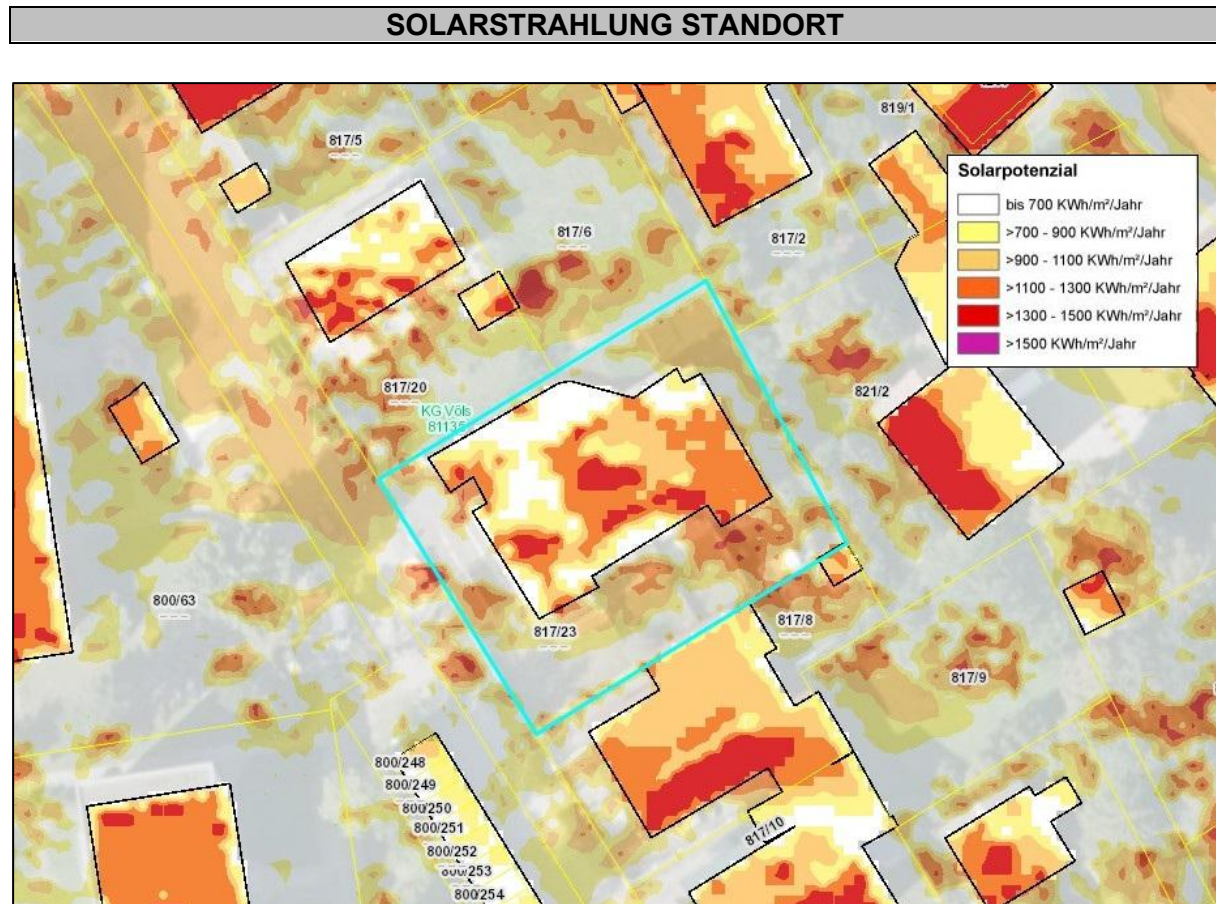


Kostenlose Parkplätze (Kurzparkzone) befinden sich in der Bahnhofstraße in ca. 120 Meter Entfernung. Die sich neben der Wohnanlage befindlichen Freiparkplätze gehören zur

Nachbarliegenschaft. Ansonsten findet in der Marktgemeinde Völs gem. Auskunft beim Gemeindeamt eine Parkraumbewirtschaftung statt.

### 2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

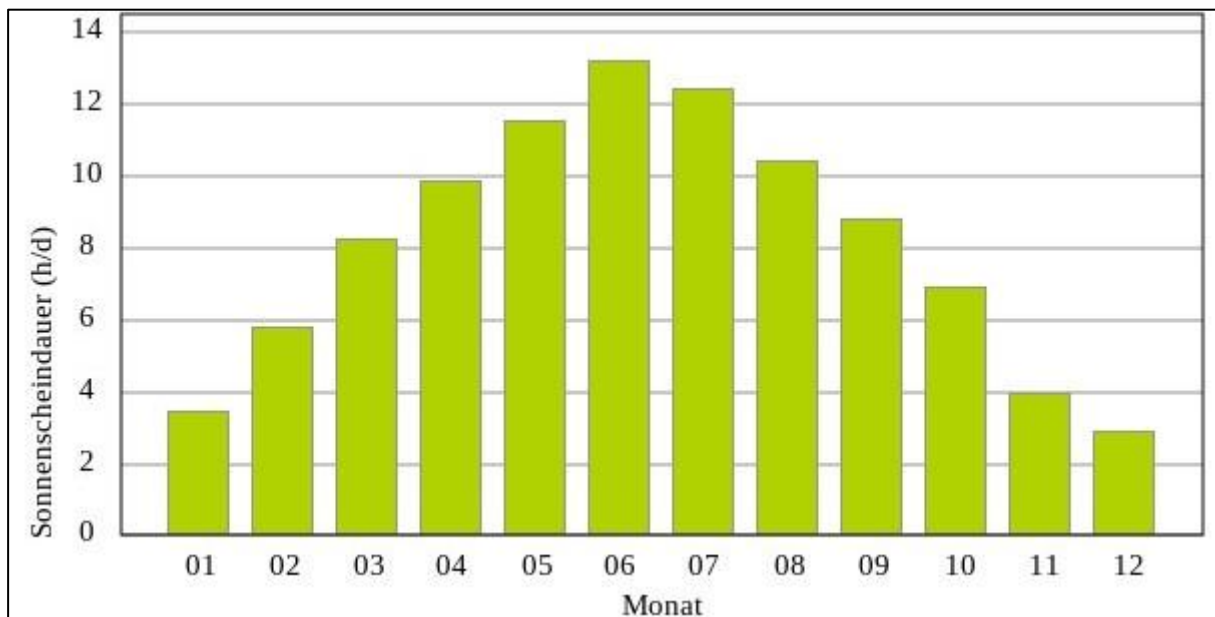
Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu rd. 1.300 kWh pro m<sup>2</sup> auf, was als guter Durchschnitt zu bezeichnen ist.



Quelle: tiris

### 2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) bei rd. 3,0 bis zu rd. 8,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 10,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 13,0 Stunden pro Tag.

**SONNENSCHINDAUER STANDORT**

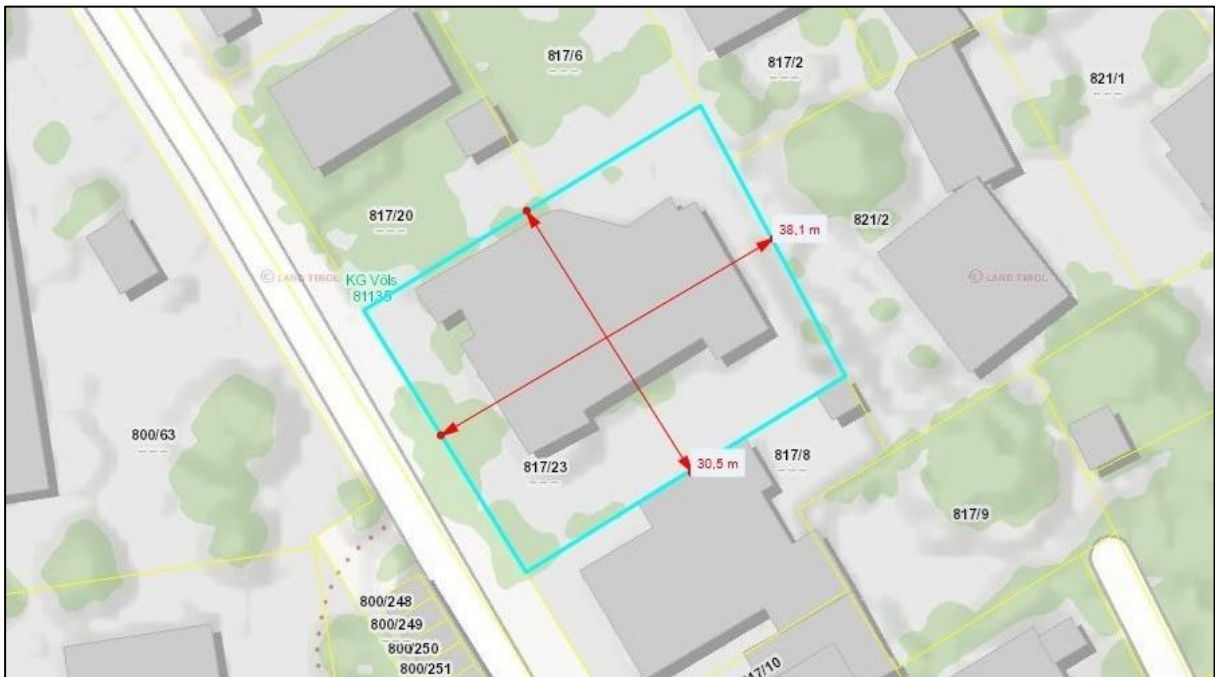
Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2m)

**2.2.9. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM**

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 1.146 m<sup>2</sup> hat eine gute und rechteckige Grundstücksform mit einem geradlinigen Grenzverlauf. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	38,10 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	30,50 m

**MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM**



Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 582 m.

**2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK**

Prozent ca. 0 - 10 Prozent

**NEIGUNG GRUNDSTÜCK**



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle ist als eben zu bezeichnen.



**WIDMUNGSBESTÄTIGUNG****Marktgemeinde****Völs****Widmungsbestätigung**

abgerufen am 06.11.2025

**Gemeinde:** 70364 Völs**Katastralgemeinde:** 81135 Völs**Grundstück:** 817/23**DKM-Stand:** 01.04.2025**Datenbasis:**

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

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 2. Februar 2015, veröffentlicht unter:  
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 2. Februar 2015 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

**Widmung(en):**

	Widmung
1146 m <sup>2</sup> Wg	Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)

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.

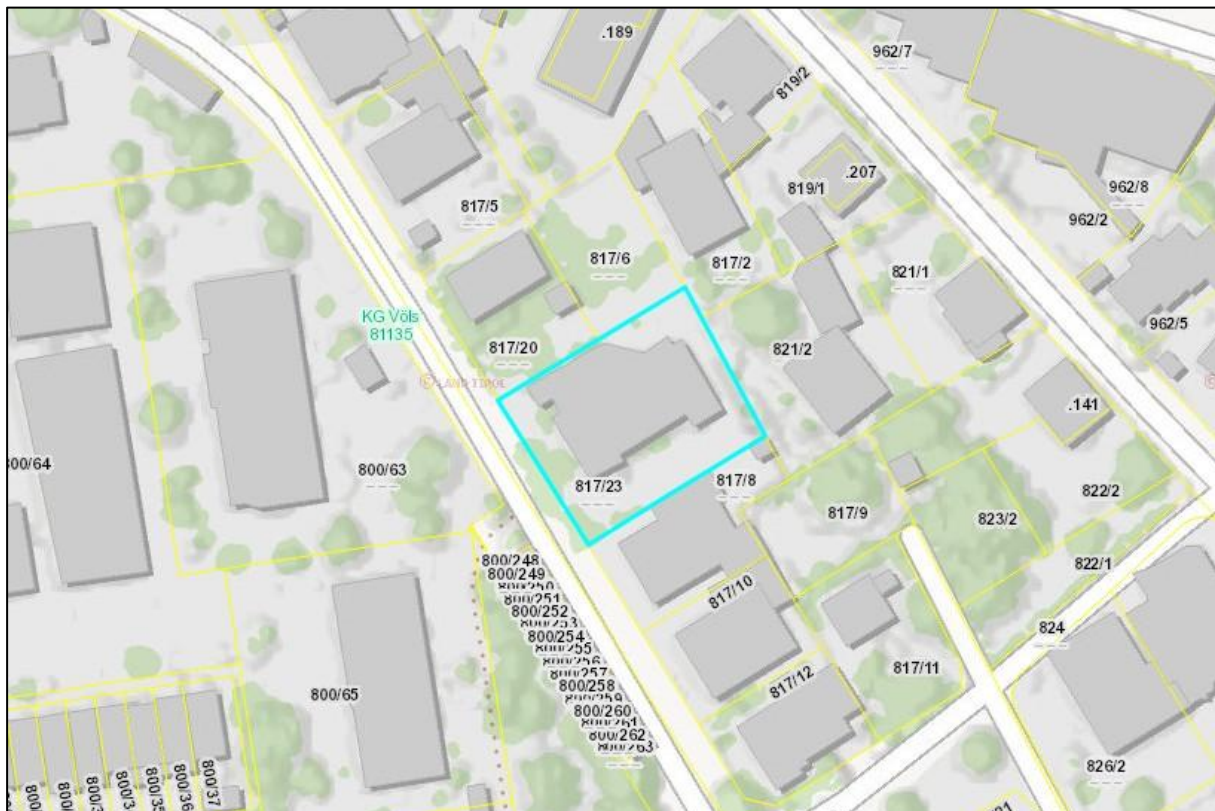
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art 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 Marktgemeinde Völs ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 817/23 in keiner Gefahrenzone.

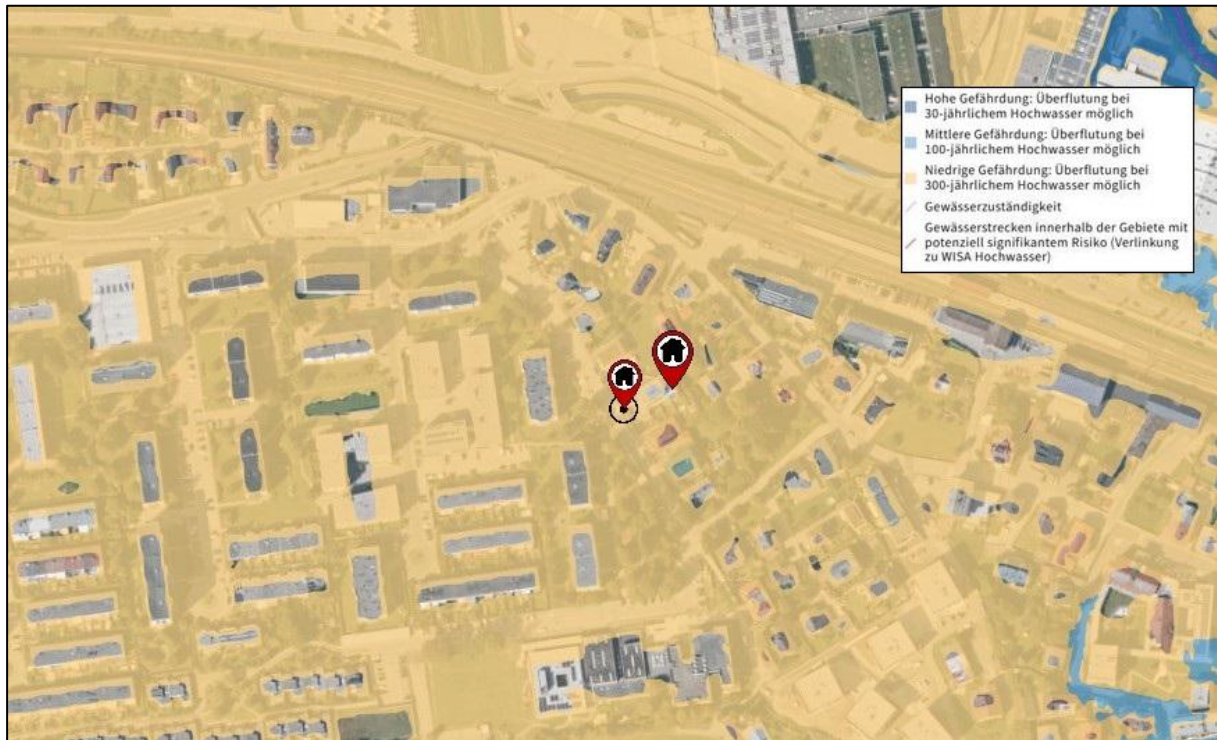
#### GEFAHRENZONENPLAN (WLV)



Quelle: tiris

Bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)“, kam eine mögliche Überflutung bei einem 300-jährlichen Hochwasser (niedrige Gefährdung) hervor.

### GEFAHRENZONENPLAN (BWV)



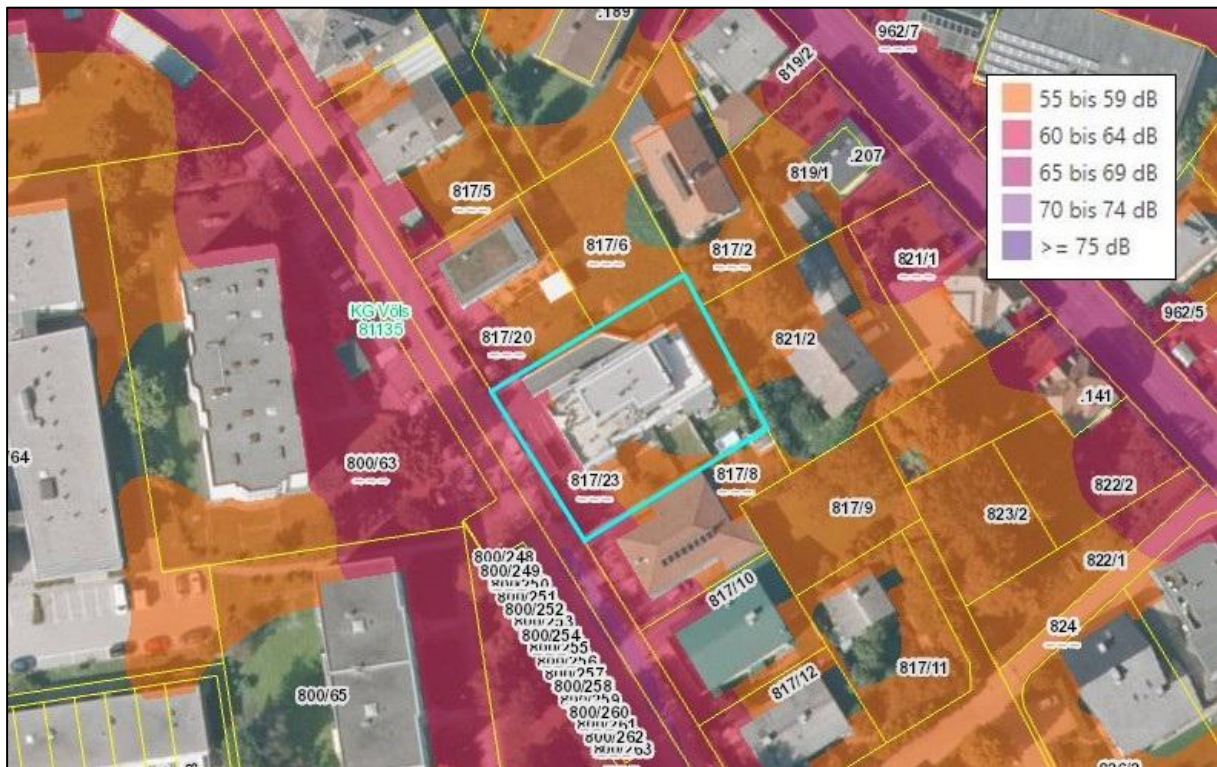
Quelle: eHORA

Die Gefährdung ist als niedrig einzustufen und findet daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung.

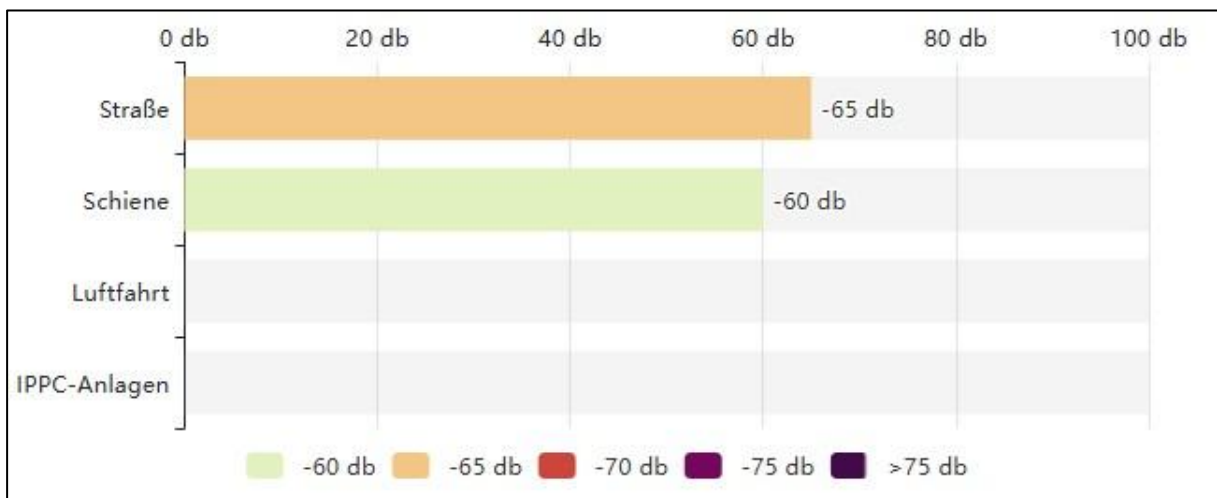
#### 2.2.13. IMMISSIONEN

In Kenntnis der Lage besteht eine Beeinflussung durch Straßen- und Schienenlärm von bis zu 65 dB (Tag - Abend - Nacht bei einer Abfragehöhe von 4 m). Diese konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins (Wochentag) für eine derartige Lage als marktüblich erachtet werden. Innerhalb des Objektes konnte bei geschlossenen Fenstern kein störender Geräuschpegel wahrgenommen werden. Weitere besondere Immissionen/Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft konnten indes nicht festgestellt werden.

**STRASSENLÄRM**



Quelle: tiris

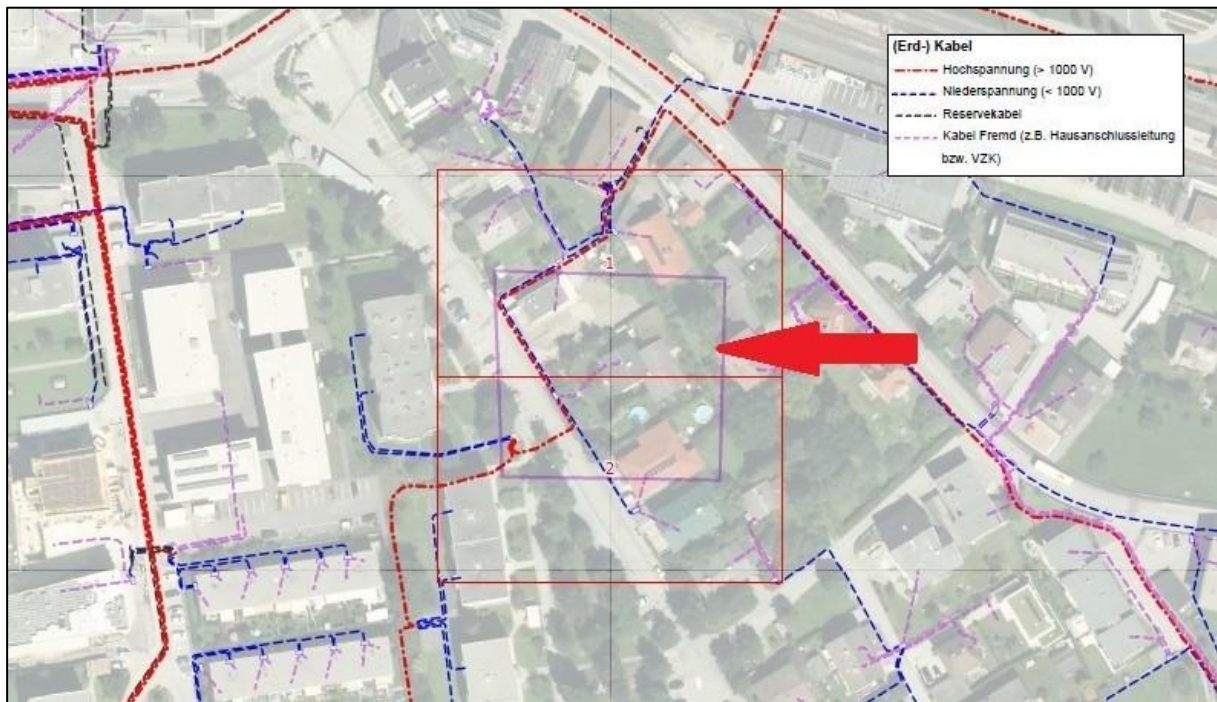


Quelle: ImmonetZT

**2.2.14. LEITUNGS AUSKUNFT**

Gemäß Leitungsauskunft der TINETZ vom 05.11.2025, verlaufen die Niederspannungskabel (Erdkabel < 1000 V) entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

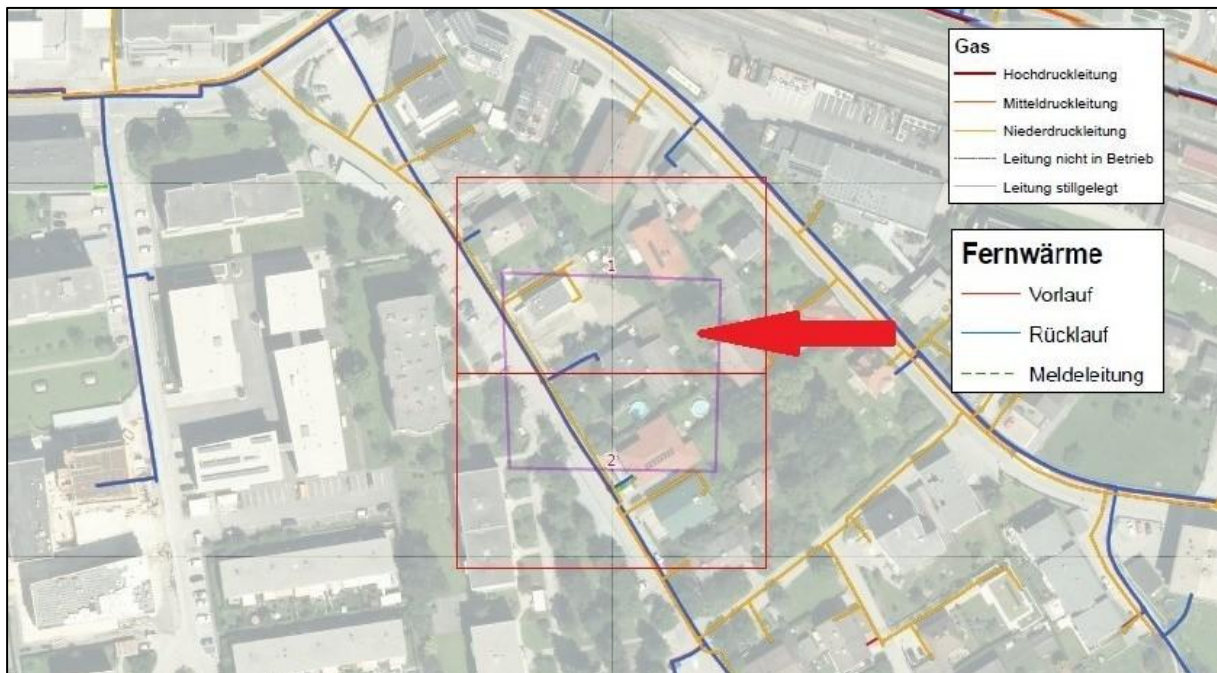
### LEITUNGSANSKUNFT TINETZ



Quelle: Tinetz

Gemäß Leitungsauskunft vom 05.11.2025 der TIGAS, verlaufen Mitteldruckleitungen (Gas) sowie Leitungen der Fernwärme entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Von dieser wurde auch der Fernwärmeanschluss für das Gebäude hergestellt.

### LEITUNGSANSKUNFT TIGAS / FERNWÄRME



Quelle: Tigas

### 2.2.15. AUF SCHLI ESSUNG, VER- UND ENTSOR GUNG

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

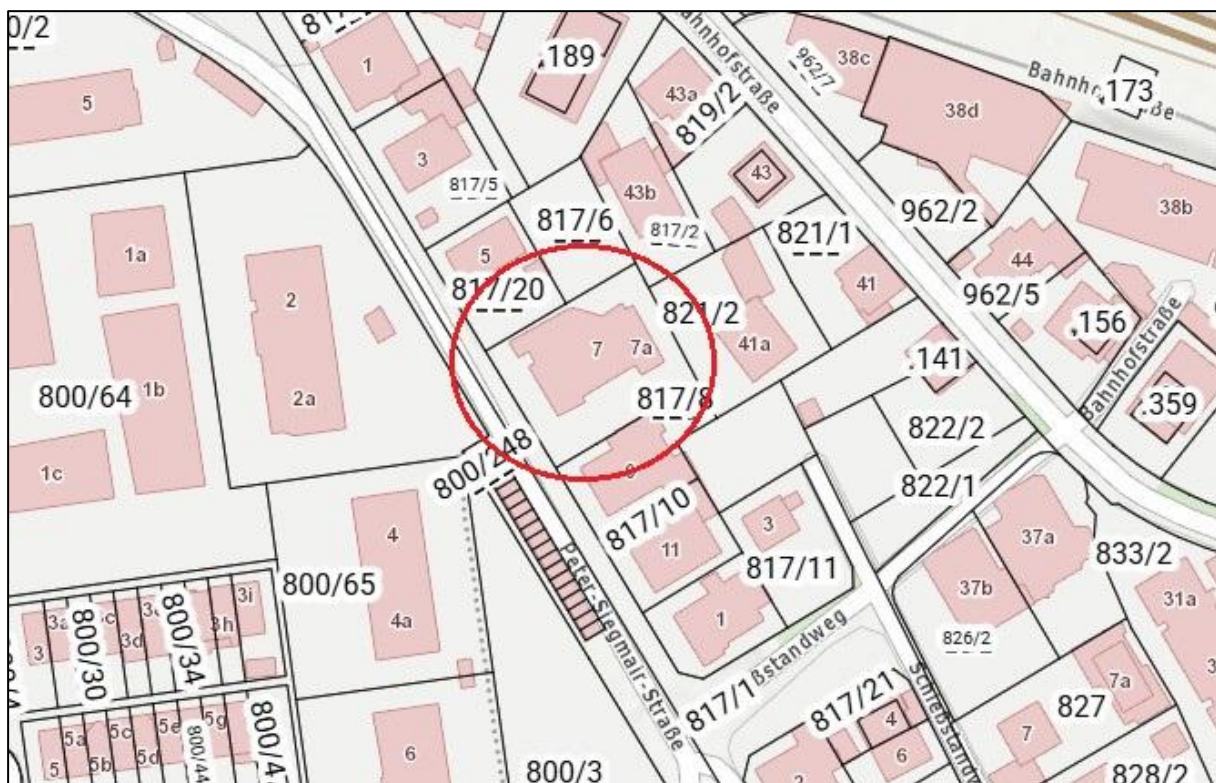
### 2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT

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

### 2.2.17. 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

### 2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist (bei Aufrechterhaltung der bestehenden baulichen Anlagen) weitgehend erschöpft, eine Nachverdichtung kaum möglich. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes wird bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt. Eine Berücksichtigung selbständig handelbarer Teilflächen und Reduktion der Bodenwertverzinsung, die dem bestehenden Gebäude angelastet werden muss, ist somit nicht vorzunehmen.

### 2.2.19. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein gut und kompakt geschnittenes Baugrundstück, welches mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut ist. Die Lage innerhalb der Marktgemeinde Völs ist als gut zu bezeichnen.

## 2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

### 2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Marktgemeinde Völs sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 09.11.2018 mit der Zahl: 030-0/718-2018, mit welchem die Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 817/23 baugenehmigt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Korrekturbescheid mit der Zahl: 030-0/718-2018 vom 25.06.2020
- Benützungsbewilligungsbescheid mit der Zahl: 030-0/718-2018 vom 30.07.2020

### 2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 24.09.2025 übermittelte das Bauamt der Marktgemeinde Völs entsprechende und für die Bewertung notwendige Unterlagen per E-Mail-Nachricht. Bei den jeweiligen Ortsterminen am 21.10.2025 bzw. am 12.11.2025, konnten augenscheinlich keine Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den in der Bauakte abgelegten und genehmigten Plänen festgestellt werden.

### 2.3.3. OBJEKTDESCHEIBUNG

Auf dem Grundstück Gp. 817/23 befindet sich eine Wohnanlage mit acht Wohnungen, zehn Tiefgaragenabstellplätzen sowie einem Freistellplatz. Der Baukörper ist als rechteckiger Kubus ausgeführt, welcher im 1. Obergeschoss mit einer Dachterrasse ausgestattet ist und unterteilt sich in Unter-, Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist rückspringend und ebenfalls mit einem flach geneigten Dach konstruiert. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, mit einem Vollwärmeschutz gedämmt und mit einer Zentralheizung ausgestattet. Die vertikale Erschließung erfolgt über Freitreppen bzw. einem Personenlift.

## KELLERGSCHOSS

Im Kellergeschoss ist die Tiefgarage mit zehn Abstellplätzen für Kfz angeordnet. Von der Tiefgarage erfolgen die Zugänge in den Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen und in den Bereich der Parteienkeller. Über diese Zugänge ist auch die Freitreppe als Erschließung von Erdgeschoss und Kellergeschoss zugänglich. Im Bereich der Freitreppe erfolgt im Kellergeschoss der Zugang in den Technikraum und in den Elektro-Verteilerraum. Die Tiefgaragenrampe ist nordseitig des Objektes angeordnet und wird im Nordwesten an die öffentliche Straßenfläche (Peter-Siegmair-Straße) angebunden.

**ERDGESCHOSS**

Auf dieser Ebene sind vier Wohneinheiten untergebracht. Die Zugänge erfolgen vom Norden jeweils über Stichgänge zu den Wohnungstüren. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist die Tiefgaragenrampe angeordnet. Die fußläufige Verbindung erfolgt ebenfalls von Norden. Die erdgeschossigen Wohnungen werden ebenerdig erschlossen. Des Weiteren befindet sich ein Abstellplatz für Kfz im Freien.

**1. OBER- UND DACHGESCHOSS**

Auf diesen Niveaus wurden ausschließlich Wohnungen errichtet. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, wovon 2 Stk. als Maisonettenwohnungen ausgeführt sind, werden über eine Freitreppe und einen Laubengang erreicht.

**BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 03**

Die zu bewertende Wohnung Top 03 befindet sich im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt vom Freien über einen Allgemein-Gang (Stichgang). Die Wohnung ist nach Norden (Schlafzimmer) sowie nach Süden (Wohnen/Essen/Kochen) ausgerichtet. Sie unterteilt sich in:

- Diele/Abstellraum
- Schlafen
- Bad
- Wohnen/Essen/Kochen

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Terrasse mit anschließender Grünfläche.

Das dazugehörige Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss, ist mit Holzlattentrennwänden abgeschlossen und mittels einem Vorhangschloss versperrt. Es verfügt über eine Steckdose und einen Lichtauslass.

Die Beheizung der Wohnung bzw. der gesamten Anlage erfolgt durch Fernwärme. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Das genaue Raumprogramm ist dem Einreichplan (Änderungsplan) vom 18.06.2020 bzw. den Plänen des Nutzwertgutachtens vom 20.11.2018, welche integrierender Bestandteil dieses Gutachtens sind, zu entnehmen.

**BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 08**

Die zu bewertende Wohnung Top 08 befindet sich im 1. Obergeschoss. Der Zugang erfolgt vom Freien über einen Lauben- und anschließendem Stichgang. Die Wohnung ist nach Norden (Schlafzimmer), Osten (Badezimmer) sowie nach Süden (Wohnen/Essen/Kochen) ausgerichtet. Sie unterteilt sich in:

- Diele/Abstellraum
- Schlafen
- Bad
- Wohnen/Essen/Kochen

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den Balkon.

Das dazugehörige Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss, ist mit Holzlattentrennwänden abgeschlossen und mittels einem Vorhangschloss versperrt. Es verfügt über eine Steckdose und einen Lichtauslass.

Die Beheizung der Wohnung bzw. der gesamten Anlage erfolgt durch Fernwärme. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Das genaue Raumprogramm ist dem Einreichplan (Änderungsplan) vom 18.06.2020 bzw. den Plänen des Nutzwertgutachtens vom 20.11.2018, welche integrierender Bestandteil dieses Gutachtens sind, zu entnehmen.

#### **BESCHREIBUNG TOP TIEFGARAGENSTELLPLATZ - STPL. 01**

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine asphaltierte Rampe. Die Tiefgarage selbst ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor verschlossen. Der zu bewertende Stellplatz befindet sich am Rand und ist mit einem weiteren Abstellplatz zwischen einer Säule gelegen.

#### **BESCHREIBUNG TOP TIEFGARAGENSTELLPLATZ - STPL. 06**

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine asphaltierte Rampe. Die Tiefgarage selbst ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor verschlossen. Der zu bewertende Stellplatz befindet sich am Rand und ist mit einem weiteren Abstellplatz zwischen einer Säule gelegen.

#### **AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE**

Auf Höhe des Erdgeschosses befindet sich im nordwestlichen Bereich eine Aufstellfläche für Müllboxen sowie im nordostseitigen Bereich der Kinderspielplatz. Gem. Baubescheid vom 09.11.2018 handelt es sich beim Abstellplatz Top Stpl. 11 um einen Besucherparkplatz. Beim Ortstermin war dieser aber als Privatparkplatz für die Wohnung Top 1 gekennzeichnet (vgl. dazu Ausführung oben). Des Weiteren befindet sich auf diesem Niveau ein Fahrradabstellplatz. Die südlichen Freiflächen (Gärten) sind den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Die Tiefgaragenrampe ist wie vorstehend erwähnt im Norden situiert.

#### **ALLGEMEIN**

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

#### **2.3.4. AUSSENBEREICH**

Der Zugangs-/Zufahrtsbereich ist asphaltiert bzw. mit Estrichplatten ausgelegt. Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen als Zugangs-, Zufahrts- und Aufenthaltsflächen.

### ÜBERSICHT



Quelle: eigene Darstellung

### DRAUFSICHT



Quelle: eigene Darstellung

**2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

Beschattung	nein; vorgesehen - ja
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Brennstoff	Fernwärme
Dacheindeckung	Kies
Dachform	Flachdach
Dachrinne	verzinktes Colorblech
Decken	Massiv
Fassade	Putz
Fenster	Kunststoff
Fensterverglasung	3-fach
Heizung	Fernwärme
Lift	nein
PV-Anlage	nein
Solaranlage	nein
Treppe	Stahlbeton
Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Zwischenwände	Ziegel

**2.3.6. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG**

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Bauamt der Marktgemeinde Völs aufliegenden und genehmigten Pläne, das Nutzwertgutachten des Arch. DI Albrecht Prokop vom 20.11.2018 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 03**

<b>Wohnung Top 03 ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Diele/Abstellraum	7,63 m <sup>2</sup>
	Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
	Bad	5,42 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen/Kochen	27,72 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>53,22 m<sup>2</sup></b>

<b>Terrasse ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Terrasse ca.	10,62 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>10,62 m<sup>2</sup></b>

<b>Garten zu Top 03 ca.</b>	<b>Raum – Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Garten ca.	51,75 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>51,75 m<sup>2</sup></b>

<b>Kellerabteil zu Top 03 ca.</b>	<b>Raum – Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Kellerabteil ca.	4,84 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>4,84 m<sup>2</sup></b>

#### RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNUNG TOP 08

<b>Wohnung Top 08 ca.</b>	<b>Raum – Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Diele/Abstellraum	6,76 m <sup>2</sup>
	Schlafen	12,48 m <sup>2</sup>
	Bad	6,09 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen/Kochen	27,72 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>53,05 m<sup>2</sup></b>

<b>Balkon ca.</b>	<b>Raum – Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Balkon ca.	10,62 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>10,62 m<sup>2</sup></b>

<b>Kellerabteil zu Top 08 ca.</b>	<b>Raum – Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Kellerabteil ca.	4,79 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>4,79 m<sup>2</sup></b>

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ

<b>Tiefgaragenplatz – Stpl. 01 ca.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Abstellplatz für Kfz	16,08 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>16,08 m<sup>2</sup></b>

<b>Tiefgaragenplatz – Stpl. 06 ca.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Abstellplatz für Kfz	16,88 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>16,88 m<sup>2</sup></b>

**FLÄCHENAUFSTELLUNG GEM. NUTZWERTGUTACHTEN****WOHNUNG TOP 03**

der Wohneinheit:		<b>EG</b>		Einheit: <b>Top 03</b>		
Raum bezeichnung	Rechnungsansätze für die Ermittlung der Nutzflächen der einzelnen Räume		Zwischen summe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	von Amt auszufüllen	
<b>EG</b>	<b>Einheit</b>	<b>Fläche</b>				
Diele/Abstell.	1,00	7,63		7,63	7,63	
Schlafen	1,00	12,45		12,45	12,45	
Bad	1,00	5,42		5,42	5,42	
Wohnen/Essen/ Kochen	1,00	27,72		27,72	27,72	
<b>Nutzfläche der Wohnräume</b>			<b>EG</b>		<b>53,22</b>	
<b>sonstige Flächen</b>			<b>Zwischen summe</b>			
Terrasse Süd	1,00	10,62		10,62	10,62	
<b>Nutzfläche sonstige Flächen</b>			<b>EG</b>		<b>10,62</b>	
<b>Zubehör</b>			<b>Zwischen summe</b>			
Abstell 3	1,00	4,84		4,84	4,84	
Garten Süd	1,00	51,75		51,75	51,75	
<b>Nutzfläche Zubehör in m<sup>2</sup></b>					<b>56,59</b>	

**WOHNUNG TOP 08**

der Wohneinheit:		<b>1.OG</b>		Einheit: <b>Top 08</b>		
Raum bezeichnung	Rechnungsansätze für die Ermittlung der Nutzflächen der einzelnen Räume		Zwischen summe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	von Amt auszufüllen	
<b>1.OG</b>	<b>Einheit</b>	<b>Fläche</b>				
Diele/Abstell.	1,00	6,76		6,76	6,76	
Schlafen	1,00	12,48		12,48	12,48	
Bad	1,00	6,09		6,09	6,09	
Wohnen/Essen/ Kochen	1,00	27,72		27,72	27,72	
<b>Nutzfläche der Wohnräume</b>			<b>1.OG</b>		<b>53,05</b>	
<b>sonstige Flächen</b>			<b>Zwischen summe</b>			
Balkon Süd	1,00	10,62		10,62	10,62	
<b>Nutzfläche sonstige Flächen</b>			<b>1.OG</b>		<b>10,62</b>	
<b>Zubehör</b>			<b>Zwischen summe</b>			
Abstell 8	1,00	4,79		4,79	4,79	
<b>Nutzfläche Zubehör in m<sup>2</sup></b>					<b>4,79</b>	

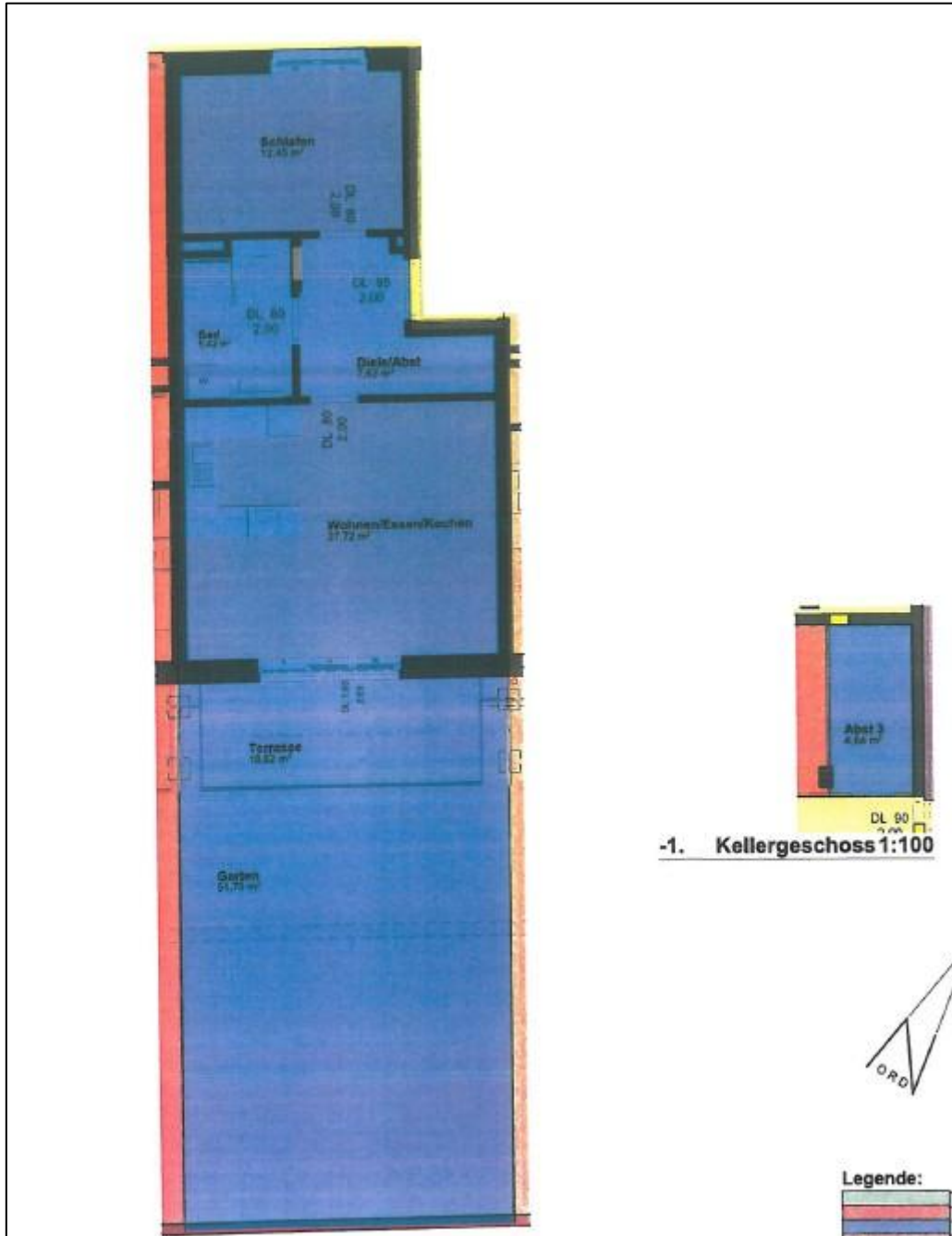
**TIEFGARAGENABSTELLPLATZ-STPL. 01 und 06**

KG	Faktor	Fläche				
Tiefgaragenplatz - Stpl. 01	1,00	16,08			<b>16,08</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 02	1,00	12,50			<b>12,50</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 03	1,00	14,75			<b>14,75</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 04	1,00	15,00			<b>15,00</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 05	1,00	12,50			<b>12,50</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 06	1,00	16,88			<b>16,88</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 07	1,00	16,07			<b>16,07</b>	
Tiefgaragenplatz - Stpl. 08	1,00	12,50			<b>12,50</b>	

**2.3.7. GEBÄUDEPLÄNE**

Hierbei handelt es sich um die Pläne gem. Nutzwertgutachten des Arch. DI Albrecht Prokop vom 20.11.2018.

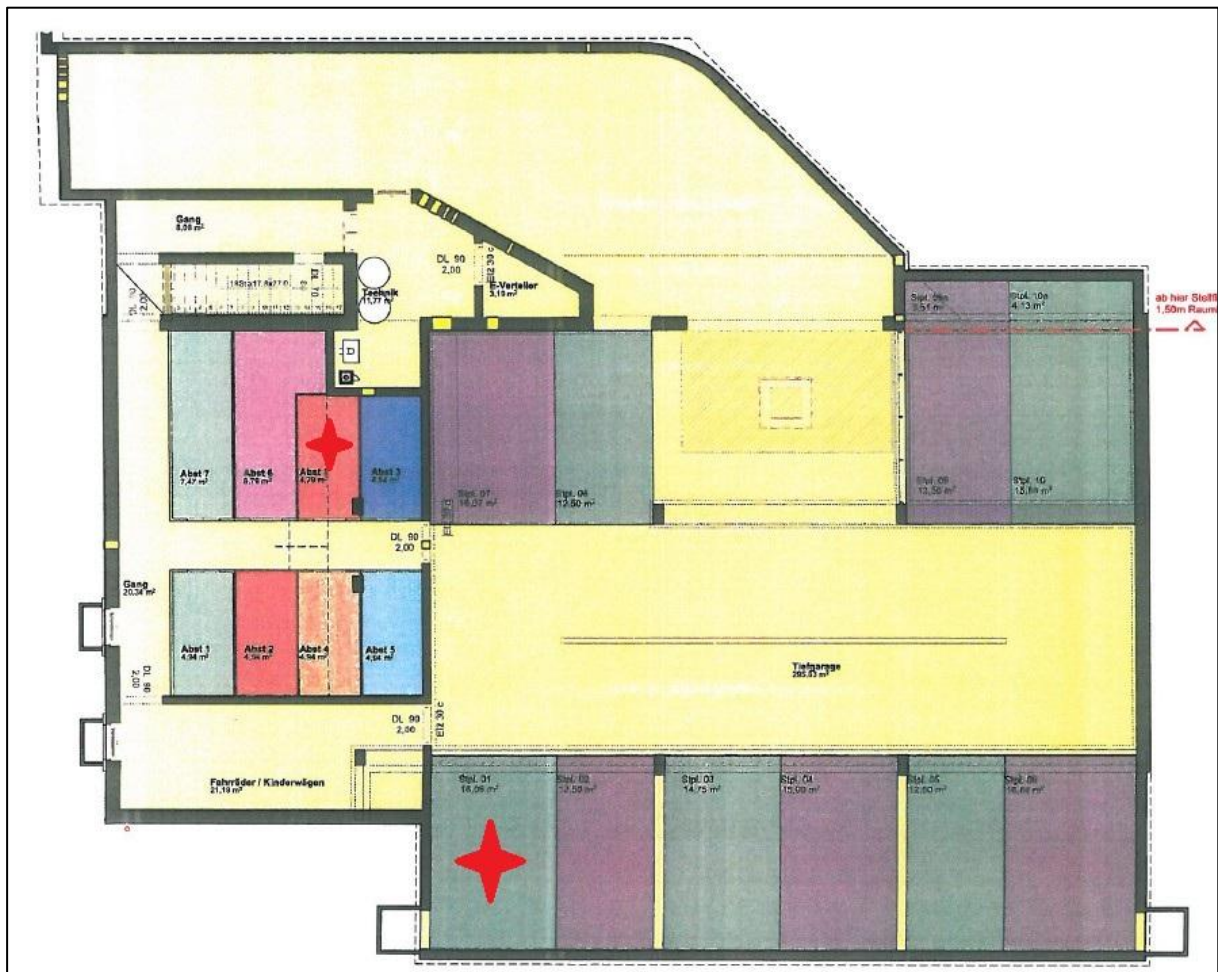
**WOHNUNG TOP 03 MIT KELLERABTEIL**



**WOHNUNG TOP 08 MIT KELLERABTEIL**



**TIEFGARAGENABSTELLPLATZ-STPL. 01 UND KELLERABTEIL**



**TIEFGARAGENABSTELLPLATZ-STPL. 06 UND KELLERABTEIL**



**2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 03**

Zugang Allgemein

Estrichplatten



Eingang Allgemein  
(Stichgang)

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster



Eingangstür

Mehrfachverriegelung, Knauf außen – Drücker innen



Diele/Abstellraum	<p>Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt Anmerkung: Malerarbeiten erforderlich Ausstattung: Sicherungskasten, Wohnungsstation für Fußbodenheizung</p> 
-------------------	---

Schlafzimmer	<p>Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt Anmerkung: Malerarbeiten erforderlich</p> 
--------------	--

Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt  
Ausstattung: Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Duschwand aus Kunststoff, Duschgarnitur, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten



Wohnen/Essen/  
Kochen

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Terrassentür doppel­flügelig aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt  
Anmerkung: Malerarbeiten erforderlich  
Ausstattung: gerade Küchenzeile mit Spüle und Abtropffläche links, Cerankochfeld, Dunstabzug, E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler (Küche nicht bewertungsrelevant)



Terrasse

Estrichplatten in Kiesbett, oberhalb auskragende Stahlbetonplatte mit 3 Stk. Lichtauslässen, fließender Übergang in den Grünbereich



**2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG KELLER ZU WOHNUNG TOP 03**

Kellerabteil

Zugang über Tiefgarage bzw. über Allgemeines-Treppenhaus, Keller Allgemein mit Fliesenboden, Wände in Beton - nicht verputzt und nicht geweißt, Holzlattentrennwände, Vorhangschloss, Lichtauslass und Steckdose



**2.3.10. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 08**

Zugang Allgemein

Laubengang, Estrichplatten



Eingang Allgemein  
(Stichgang)

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster



Eingangstür

Mehrfachverriegelung, Knauf außen – Drücker innen




Diele/Abstellraum

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt  
Ausstattung: Sicherungskasten, Wohnungsstation für Fußbodenheizung



Schlafzimmer	<p>Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt</p> 
--------------	--

Bad/WC	<p>Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verfliest, 1 Stk. Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Duschwand aus Kunststoff, Duschgarnitur, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten</p> 
--------	--

Wohnen/Essen/  
Kochen

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Balkontüre doppelflügelig aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt  
Ausstattung: gerade Küchenzeile mit Spüle und Abtropffläche rechts, Cerankochfeld, Dunstabzug, E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler (Küche wird bewertet)



Balkon

auskragende Stahlbetonplatte, Estrichplatten, Stahlgeländer

**2.3.11. DETAILBESCHREIBUNG KELLER ZU WOHNUNG TOP 08**

Kellerabteil

Zugang über Tiefgarage bzw. über Allgemeines-Treppenhaus, Keller Allgemein mit Fliesenboden, Wände in Beton - nicht verputzt und nicht geweißt, Holzlattentrennwände, Vorhangschloss, Lichtauslass und Steckdose



**2.3.12. DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 01**

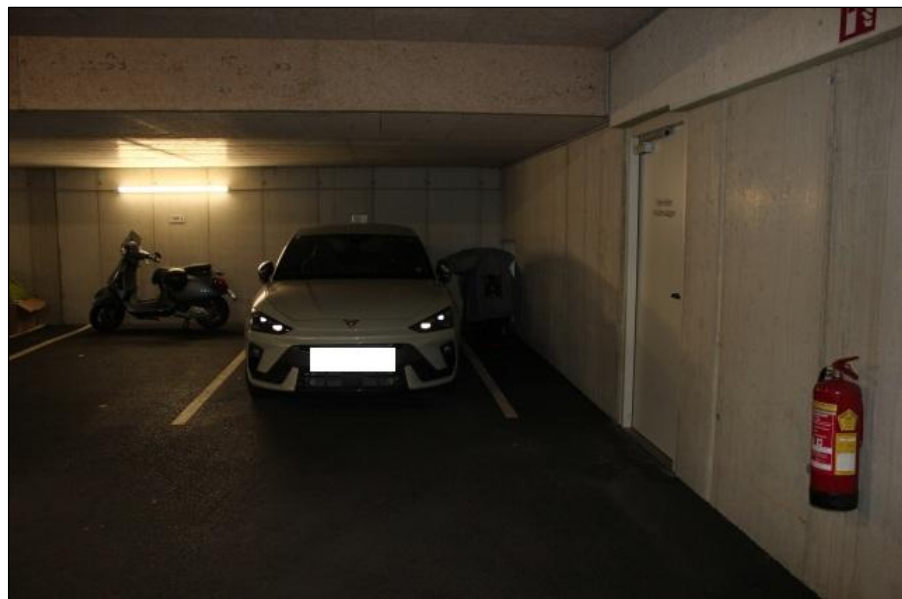
Abstellplatz

Zufahrt über asphaltierte Rampe, elektrisches Deckensektionaltor, Tiefgarage selbst ist asphaltiert mit Verdunstungsrinne in der Fahrgasse, Tiefgaragenabstellplatz-Stpl. 06 am Rand mit einem weiteren Abstellplatz zwischen Außenwand und Säule gelegen

**2.3.13. DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 06**

Abstellplatz

Zufahrt über asphaltierte Rampe, elektrisches Deckensektionaltor, Tiefgarage selbst ist asphaltiert mit Verdunstungsrinne in der Fahrgasse, Tiefgaragenabstellplatz-Stpl. 01 am Rand mit einem weiteren Abstellplatz zwischen Außenwand und Säule gelegen



**2.3.14. ANSICHTEN**

Ein- und  
Ausfahrt Tiefgarage



Garagentor



Abgang Keller



Blick von Nord-West



Blick von Nord-Ost



Blick von Süden



Blick von Süd-West



Draufsicht



**2.3.15. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR****WOHNUNG TOP 03**

In der vorliegenden Bewertung werden die mit der Immobilie fest verbundenen Bauteile (wesentliche Bestandteile bzw. Zubehör) aufgrund der Werthaltigkeit nicht mitbewertet. Im Zuge der Befundaufnahme konnte insgesamt kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Zubehör bzw. Inventar vorgefunden werden. Vor diesem Hintergrund unterbleibt eine Bewertung des Zubehörs, da für gebrauchte Möbel oder Küchen (insbesondere Einbauküchen im bestehenden Alter) kein merklicher Markt besteht und wenn überhaupt, nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind. Die angeführten Beträge beziehen sich daher auf die Immobilie ohne Zubehör.

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

**WOHNUNG TOP 08**

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. Selbst sollten einzelne Elemente bisher lediglich einem geringen Gebrauch und damit nur geringem Verschleiß ausgesetzt gewesen sein, so unterliegen diese dennoch einer wirtschaftlichen Alterung. In Anlehnung an typische AfA-Sätze die ebenfalls eine Alterung annehmen, wurde für die 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 festverbauten Zubehörelemente befinden sich gem. Auskunft beim Ortsaugenschein im Eigentum der verpflichteten Partei. Die Zubehörelemente befinden sich augenscheinlich in einem weitestgehend guten Zustand, jedoch wurden die Elektrogeräte nicht auf deren Gebrauchstauglichkeit bzw. Funktion überprüft!

Gerade Küchenzeile bestehend aus:

- Spüle mit Abtropffläche rechts
- Cerankochfeld
- Dunstabzug
- E-Herd
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Geschirrspüler

Geschätzter Zeitwert pauschal:

- Küche (Top 08) € 2.000,00

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter Zeitwert von Zubehör in Höhe von ca. € 2.000,00 (brutto), welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

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

### 2.3.16. 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 einen guten Bau- und Erhaltungszustand aufweist.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass bei der Wohnung Top 03 die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. anstehen. Der Boden ist teilweise zerkratzt und sollte abgeschliffen werden. Die Wohnung Top 08 hinterließ beim Ortstermin einen gepflegten Eindruck!

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 Wohnung Top 03, wird ein gesonderter Abschlag für Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten für diese vorgenommen. Dies ist aus Sicht des fertigenden Sachverständigen bei der Wohnung Top 08 nicht notwendig.

### 2.3.17. MIETVERHÄLTNIS

Bei den Befundaufnahmen waren die jeweiligen Mieter persönlich anwesend. Diese haben dem fertigenden Sachverständigen auch ihre Mietverträge, nicht unterschrieben, per E-Mail-Nachricht übermittelt.

#### TOP 03 UND TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 06

Darin wurde festgehalten, dass die Wohnung Top 03 sowie der Tiefgaragenabstellplatz Top 3 vermietet wird. Genutzt wird tatsächlich der Tiefgaragenplatz-Stpl. 06, welcher auch zu bewerten ist und sich im Eigentum der verpflichtenden Partei befindet. Hierbei handelt es sich

vermutlich um einen Tippfehler. Auch wurde eine Wohnnutzfläche von 53,30 m<sup>2</sup> angegeben, welche allerdings lt. Nutzwertgutachten 53,22 m<sup>2</sup> beträgt. Weiters wird festgehalten, dass die Küche möbliert ist. Dies hat aufgrund des Zustandes der Küche keine Auswirkung auf den Verkehrswert der Wohnung. Gemäß diesem Mietvertrag beginnt das Mietverhältnis mit 01.11.2024 und wird dieses auf die Dauer von 3 Jahre abgeschlossen, sodass es am 31.10.2027 ohne einer gesonderten Aufkündigung durch Ablauf der Zeit endet. Spätestens an diesem Tag hat der Mieter das Bestandsobjekt in geräumtem Zustand zu übergeben.

#### **VEREINBARTE MIETE UND BETRIEBSKOSTEN TOP 03 UND STPL. 06**

Miete inkl. Ust. (10 %)	€	950,00
Betriebskostenkontozahlungen inkl. Ust. (20 %)	€	250,00
<b>Gesamt monatlich</b>	<b>€</b>	<b>1.200,00</b>

#### **TOP 08 UND TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 01**

Darin wurde festgehalten, dass die Wohnung Top 08 sowie der Tiefgaragenplatz-Stpl. Top 8 vermietet wird. Genutzt wird tatsächlich der Tiefgaragenplatz-Stpl. 01, welcher auch zu bewerten ist und sich im Eigentum der verpflichtenden Partei befindet. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Tippfehler. Auch wurde eine Wohnnutzfläche von 53,16 m<sup>2</sup> angegeben, welche allerdings lt. Nutzwertgutachten 53,05 m<sup>2</sup> beträgt. Weiters wird festgehalten, dass die Küche möbliert ist. Diese Küche wird wie vorstehend festgehalten entsprechend bewertet. Gemäß diesem Mietvertrag beginnt das Mietverhältnis mit 01.09.2024 und wird dieses auf die Dauer von 3 Jahre abgeschlossen, sodass es am 31.08.2027 ohne einer gesonderten Aufkündigung durch Ablauf der Zeit endet. Spätestens an diesem Tag hat der Mieter das Bestandsobjekt in geräumtem Zustand zu übergeben.

#### **VEREINBARTE MIETE UND BETRIEBSKOSTEN TOP 08 UND STPL. 01**

Miete inkl. Ust. (10 %)	€	900,00
Betriebskostenkontozahlungen inkl. Ust. (20 %)	€	230,00
<b>Gesamt monatlich</b>	<b>€</b>	<b>1.130,00</b>

Es darf hier noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Mietverträge nicht unterschrieben sind und es sich hier eventuell "nur" um Entwürfe handeln kann! Die Mieter haben bei der Befundaufnahme die Auskunft erteilt, dass die Mieten gem. diesen Verträgen bezahlt werden. Es wird empfohlen die Mietverträge im Original einzusehen.

#### **2.3.18. HAUSVERWALTUNG**

Die kaufmännische Hausverwaltung obliegt der Firma Hausverwaltung Immo-Pro Immobilien GmbH, Adolf-Pichler-Platz 6, 6020 Innsbruck.

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

#### **INSTANDSETZUNGS- UND VERBESSERUNGSMASSNAHMEN**

Es wurde die Aufwandsvorschau für die Jahre 2025 und 2026 per Mail übermittelt. Es sind keine größeren Instandhaltungsarbeiten angedacht. Aufgrund des Alters des Gebäudes wurde noch keine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt.

**HÖHE DER REPARATURÜCKLAGE**

Der aktuelle Rücklagenstand der Liegenschaft beläuft sich lt. E-Mail-Auskunft auf € 7.800,00. Eine nochmalige Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt hat nicht mehr stattgefunden.

**HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN WOHNUNG TOP 03**

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	93,72	0	0,00	93,72
Warmwasser	54,35	0	0,00	54,35
Wasser und Kanal	57,41	0	0,00	57,41
Heizkosten	11,87	0	0,00	11,87
Reparaturrücklage	52,20	0	0,00	52,20
<b>Gesamt</b>	<b>269,55</b>		<b>0,00</b>	<b>269,55</b>

**HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN WOHNUNG TOP 08**

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	90,70	0	0,00	90,70
Warmwasser	26,43	0	0,00	26,43
Wasser und Kanal	18,02	0	0,00	18,02
Heizkosten	47,79	0	0,00	47,79
Reparaturrücklage	50,52	0	0,00	50,52
<b>Gesamt</b>	<b>233,46</b>		<b>0,00</b>	<b>233,46</b>

**HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN STPL. 01**

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	12,09	0	0,00	12,09
Reparaturrücklage	6,74	0	0,00	6,74
<b>Gesamt</b>	<b>18,83</b>		<b>0,00</b>	<b>18,83</b>

**HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN STPL. 06**

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	12,09	0	0,00	12,09
Reparaturrücklage	6,74	0	0,00	6,74
<b>Gesamt</b>	<b>18,83</b>		<b>0,00</b>	<b>18,83</b>

**JAHRESABRECHNUNG 2024 WOHNUNG TOP 03**

GESAMTKOSTEN BRUTTO	-3.042,17
VORSCHREIBUNGEN BRUTTO	3.128,76
-----	
<b>ABRECHNUNG GUTHABEN</b>	<b>86,59</b>

**JAHRESABRECHNUNG 2024 WOHNUNG TOP 08**

GESAMTKOSTEN BRUTTO	-2.653,44
VORSCHREIBUNGEN BRUTTO	2.763,78
-----	
<b>ABRECHNUNG GUTHABEN</b>	<b>110,34</b>

**JAHRESABRECHNUNG 2024 STPL. 01**

GESAMTKOSTEN BRUTTO	-204,62
VORSCHREIBUNGEN BRUTTO	225,96
-----	
<b>ABRECHNUNG GUTHABEN</b>	<b>21,34</b>

**JAHRESABRECHNUNG 2024 STPL. 06**

GESAMTKOSTEN BRUTTO	-204,62
VORSCHREIBUNGEN BRUTTO	225,96
-----	
<b>ABRECHNUNG GUTHABEN</b>	<b>21,34</b>

### 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 B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

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

### **3.2. VERKEHRSWERT**

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

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

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

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

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

### **3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG**

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m<sup>2</sup> entsprechend berücksichtigt.

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

### **3.4. ALTERSWERTMINDERUNG**

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

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

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

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

### **3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER**

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

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

### **3.6. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER**

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

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den 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 75 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 09.11.2018 erteilte die Marktgemeinde Völs mit Bescheid AZ: 030-0/718-2018 die Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, welcher in der Folge mit Bescheid vom 30.07.2020 mit der Zahl: 030-0/718-2018 die Benützungsbewilligung erteilt wurde. Angesichts des Bewertungsjahres 2025 und der erteilten Benützungsbewilligung im Jahr 2020, ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2020 zu datieren** und beträgt das Gebäudealter somit 5 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	2018
Benützungsbewilligung	Jahr der Benützungsbewilligung	2020
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Benützungsbewilligung)	5
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	75
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Sanierungsmaßnahmen vgl. oben	0
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>Jahre</b>	<b>75</b>

Vom fertigenden Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) somit mit 75 Jahren beziffert.

### 3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

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

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

### **3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

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

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

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

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

### **3.11. ANNAHME BEI DER BEWERTUNG**

Sämtliche Liegenschaftsanteile (Top 03, Top 08, Tiefgaragenplatz-Stpl. 01, Tiefgaragenplatz-Stpl. 06) werden getrennt voneinander bewertet.

### **3.12. VERFAHRENSANWENDUNG**

Es handelt sich hier um zwei Eigentumswohnungen mit Kellerabteilen sowie zwei Abstellplätze für Kfz in der Tiefgarage, welche sich nach Größe und Lage sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignen.

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 Ersteher 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, als auch der Abstellplätze für Kfz in der Tiefgarage erfolgen im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG).

Im vorliegenden Fall wurden die Wohnungseigentumsobjekte zwar einer Vermietung zugeführt, jedoch ist auch immer wieder feststellbar, dass derartige Wohnungen z.B. als „Starterwohnung“ bzw. von Eltern deren Kinder in Innsbruck studieren/arbeiten gekauft werden. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) ermittelt.

Zusätzlich werden zwecks Plausibilisierung des Verkehrswertes real erfolgte Vergleichswerte von Wohnungstransaktionen in Völs herangezogen sowie Angebotspreise recherchiert.

Entsprechend der eigenständigen Veräußerbarkeit / selbständigen Handelbarkeit, wurde im Folgenden eine getrennte Bewertung für jede Wirtschaftseinheit (Top 03, Top 08, Tiefgaragenplatz-Stpl. 01 und Tiefgaragenplatz-Stpl. 06) durchgeführt.

Grundlage für die Bewertung bilden die beim Bauamt der Marktgemeinde Völs aufliegenden und genehmigten Einreichpläne, die Pläne des Nutzwertgutachtens vom 20.11.2018 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 Wohnungen und der Tiefgaragenabstellplätze keine Rechnung mit Mehrwertsteuer verlangt wird. Der ermittelten Verkehrswerte verstehen sich als unecht steuerbefreiter Liegenschaftsumsatz.

## 4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

### 4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

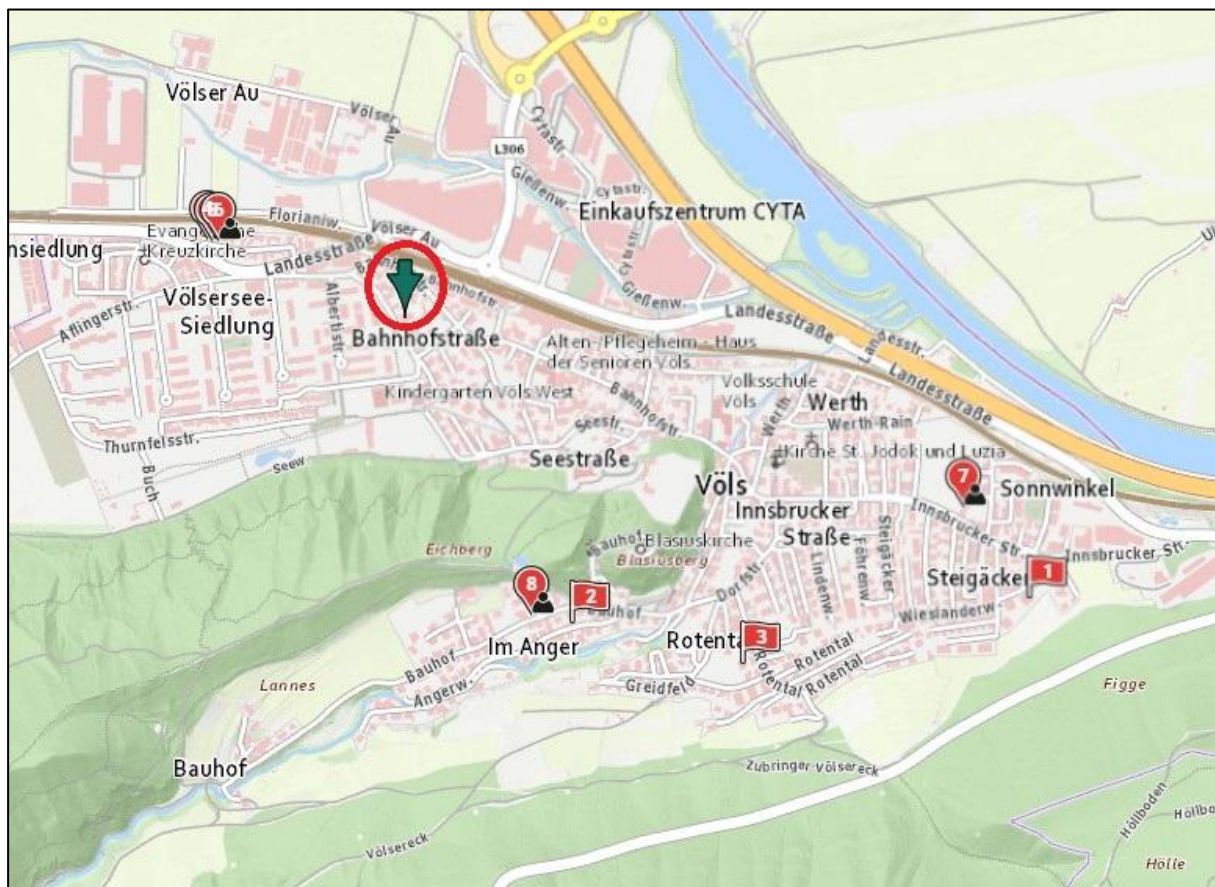
Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m<sup>2</sup> Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine 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. Für die Marktgemeinde Völs 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 rd. € 800,00 und € 1.250,00 pro m<sup>2</sup>.

### GRUNDSTÜCKSABFRAGEN VÖLS



Quelle: immonet.at

**KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND**

<b>GST (1)</b>	<b>297/1</b>
Vertragsdatum	01.07.2020
Tagebuchzahl	10494/2020
Fläche in m <sup>2</sup>	5.077
Kaufpreis in EUR	3.150.000,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	620,45
Valorisierungsfaktor in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>794,93</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Innsbrucker Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	1.410
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (2)</b>	<b>717/3</b>
Vertragsdatum	02.02.2021
Tagebuchzahl	3103/2021
Fläche in m <sup>2</sup>	386
Kaufpreis in EUR	86.000,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	1.000,00
Valorisierungsfaktor in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>1.249,88</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Anger weg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	720
Anmerkung	-

<b>GST (3)</b>	<b>530/4</b>
Vertragsdatum	11.02.2021
Tagebuchzahl	2802/2021
Fläche in m <sup>2</sup>	600
Kaufpreis in EUR	502.080,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	836,80
Valorisierung	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>1.044,81</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Pfarrer-Lambert-Mader-Weg 2
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	1.000
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (4)</b>	<b>1062/1</b>
Vertragsdatum	19.03.2021
Tagebuchzahl	5805/2021
Fläche in m <sup>2</sup>	312
Kaufpreis in EUR	281.424,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	902,00
Valorisierung in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>1.121,50</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Prinz-Eugen-Straße 7
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	440
Anmerkung	-

<b>GST (5)</b>	<b>1062/26</b>
Vertragsdatum	19.03.2021
Tagebuchzahl	5805/2021
Fläche in m <sup>2</sup>	265
Kaufpreis in EUR	200.244,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	755,64
Valorisierung in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert</b>	<b>939,52</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Prinz-Eugen-Straße 7
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	430
Anmerkung	-

<b>GST (6)</b>	<b>1062/27</b>
Vertragsdatum	19.03.2021
Tagebuchzahl	5805/2021
Fläche in m <sup>2</sup>	265
Kaufpreis in EUR	239.030,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	902,00
Valorisierung in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>1.121,50</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Prinz-Eugen-Straße 7b
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	420
Anmerkung	-

<b>GST (7)</b>	<b>153/7</b>
Vertragsdatum	07.09.2021
Tagebuchzahl	11812/2021
Fläche in m <sup>2</sup>	250
Kaufpreis in EUR	200.000,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	800,00
Valorisierung in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>974,71</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Sonnwinkel
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	1.220
Anmerkung	-

<b>GST (8)</b>	<b>710/4</b>
Vertragsdatum	10.02.2022
Tagebuchzahl	3420/2022
Fläche in m <sup>2</sup>	445
Kaufpreis in EUR	350.000,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in EUR	786,52
Valorisierung in %	5,30
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> valorisiert in EUR</b>	<b>940,48</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Bauhof
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	660
Anmerkung	-

**ZUSAMMENFASSUNG**

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup> valorisiert in EUR
1	Privat	Bauträger	01.07.2020	5.077	794,93
2	Privat	Privat	02.02.2021	386	1.249,88
3	Privat	Bauträger	11.02.2021	600	1.044,88
4	Privat	Privat	19.03.2021	312	1.121,50
5	Privat	Privat	19.03.2021	265	939,52
6	Privat	Privat	19.03.2021	265	1.121,50
7	Privat	Privat	07.09.2021	250	974,71
8	Privat	Privat	10.02.2022	445	940,48
<b>Arithmetisches Mittel</b>					<b>1.023,42</b>

**PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE BAULAND VÖLS**

Quelle: eigene Darstellung

Für die verglichenen Grundstücke (8 Stück) wird eine zeitliche Valorisierung von 5,30 % p.a. vorgenommen, dabei wurde jedoch die Transaktion mit der Tagebuchzahl TZ 10494/2020 aufgrund der Grundstücksgröße ausgeschieden. Somit liegt das arithmetische Mittel der erhobenen Werte nicht bei € 1.023,42 / m<sup>2</sup>, sondern bei € 1.060,95 / m<sup>2</sup>. Der fertige Sachverständige erachtet in gegenwärtiger Lage einen leicht unter dem arithmetischen Mittel liegenden Preis in Höhe von € 1.000,00 pro m<sup>2</sup> als gerechtfertigt.

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für die Marktgemeinde Völs mit € 800,00 - € 1.100,00 pro m<sup>2</sup>, 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.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück mit Altbestand (2 Häuser), wurde im Jahr 2018 zu einem Preis von € 775,00 / m<sup>2</sup> angekauft.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen bzw. außerbücherliche Belastungen, also mit dem Grund und Boden verbundene Belastungen, wertmäßig einzupreisen. Im vorliegenden Fall sind aus Sicht des fertigen Sachverständigen keine Anpassungen im Sinne des § 3 (3) LBG erforderlich.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstücksconfiguration, Widmung, Topografie, Baudichte und Bebaubarkeit mit € 1.000,00 / m<sup>2</sup> zu bewerten ist.

### BODENWERT-ANTEIL WOHNUNG TOP 03

#### GRUNDSTÜCK NR. 817/23

Bauland, gemischtes Wohngebiet, bebaut

1.146,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 1.000,00

1.146.000,00

**davon 62 / 772 Anteile**

**92.036,27**

**Bodenwert**

**92.036,27**

### BODENWERT-ANTEIL WOHNUNG TOP 08

#### GRUNDSTÜCK NR. 817/23

Bauland, gemischtes Wohngebiet, bebaut

1.146,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 1.000,00

1.146.000,00

**davon 60 / 772 Anteile**

**89.067,36**

**Bodenwert**

**89.067,36**

#### 4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO

Die Neuerstellungskosten werden nach den Flächen gemäß ÖNORM B 1800 getrennt nach Geschossen ermittelt. Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer erfolgte im Bewertungsfall, da der Endverbraucherkreis für vergleichbare Objekte im Regelfall nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Wertansätze sind somit Brutto gewählt, was bedeutet, dass der Endverbraucher letztlich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

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. Die Außenflächen sind in den gewählten Ansätzen enthalten.

Zur Ermittlung der Neuerstellungskosten 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 m<sup>2</sup> 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 = € 4.000,00.

Kellerabteil ca.	40 %
Terrasse ca.	10 %
Balkon ca.	25 %
Abstellplatz für Kfz in der Tiefgarage ca.	Vergleichswerte pauschal

### WOHNUNG TOP 03

#### EIGENTUMSWOHNUNG TOP 03

Baujahr 2020, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 75 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

##### **Wohnung Top 03 ca.**

53,22 m<sup>2</sup> à 4.000,00 212.880,00

##### **Terrasse ca.**

10,62 m<sup>2</sup> à 400,00 4.248,00

##### **Kellerabteil ca.**

4,84 m<sup>2</sup> à 1.600,00 7.744,00

##### **Gartenanteil im Grundanteil enthalten**

pauschale Angabe 1,00

##### **Neubauwert**

**224.873,00**

#### Bauwert

Neubauwert 224.873,00

6,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -13.492,00

Alterswertminderung

3,00 % Abwertung (1) -6.746,19

**Bauwert zum Stichtag 21.10.2025 204.634,81**

##### **(1) Abwertung Objektkosten**

3,00 % Div. kleinere Reparaturen ca. -6.746,19

##### **Bauwerte**

**204.634,81**

#### **4.3. SACHWERT DER WOHNUNG TOP 03**

Bodenwert 92.036,27

Bauwert 204.634,81

##### **Sachwert der Wohnung Top 03**

**296.671,08**

<b>WOHNUNG TOP 08</b>
-----------------------

**EIGENTUMSWOHNUNG TOP 08**

Baujahr 2020, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 75 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Wohnung Top 08 ca.**53,05 m<sup>2</sup> à 4.000,00 212.200,00**Balkon ca.**10,62 m<sup>2</sup> à 1.000,00 10.620,00**Kellerabteil ca.**4,79 m<sup>2</sup> à 1.600,00 7.664,00**Neubauwert 230.484,00****Bauwert**

Neubauwert 230.484,00

6,00 % Wertminderung infolge Alter lineare  
Alterswertminderung -13.829,00**Bauwert zum Stichtag 12.11.2025 216.655,00****Bauwerte 216.655,00****4.4. SACHWERT DER WOHNUNG TOP 08**

Bodenwert 89.067,36

Bauwert 216.655,00

**Sachwert der Wohnung Top 08 305.722,36**



<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 2)</b>	<b>Top AP 10</b>
Adresse	6176 Völs, Thurnfeldstraße 9
Vertragsdatum	15.05.2023
Tagebuchzahl	5797/2023
Fläche in m <sup>2</sup>	20,00
Kaufpreis in EUR	25.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>28.240,00</b>
Anmerkung	-
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	670

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 3)</b>	<b>Top AP 65</b>
Adresse	6176 Völs, Joseph-von-Wörndle-Weg 8
Vertragsdatum	14.11.2023
Tagebuchzahl	10446/2023
Fläche in m <sup>2</sup>	12,50
Kaufpreis in EUR	38.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>41.895,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	225

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 4)</b>	<b>Top GPL 17</b>
Adresse	6176 Völs, Aflingerstraße 19
Vertragsdatum	06.05.2024
Tagebuchzahl	5432/2024
Fläche in m <sup>2</sup>	
Kaufpreis in EUR	20.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>21.500,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	610

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 5)</b>	<b>Top AP 64</b>
Adresse	6176 Völs, Joseph-von-Wörndle-Weg 8
Vertragsdatum	12.11.2024
Tagebuchzahl	10946/2024
Fläche in m <sup>2</sup>	12,50
Kaufpreis in EUR	32.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>33.580,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	225

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 6)</b>	<b>Top AP 73</b>
Adresse	6176 Völs, Joseph-von-Wörndle-Weg 8
Vertragsdatum	30.01.2025
Tagebuchzahl	1341/2025
Fläche in m <sup>2</sup>	12,50
Kaufpreis in EUR	32.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>33.200,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	225

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 7)</b>	<b>Top GPL 82</b>
Adresse	6176 Völs, Aflingerstraße 23
Vertragsdatum	20.05.2025
Tagebuchzahl	4859/2025
Fläche in m <sup>2</sup>	
Kaufpreis in EUR	22.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>22.530,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	650

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 8)</b>	<b>Top GPL 72</b>
Adresse	6176 Völs, Aflingerstraße 27
Vertragsdatum	28.05.2025
Tagebuchzahl	5102/2025
Fläche in m <sup>2</sup>	
Kaufpreis in EUR	22.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>22.530,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	715

<b>Abstellplatz für Kfz (Nr. 9)</b>	<b>Top GPL 3</b>
Adresse	6176 Völs, Herzog-Friedrich-Straße 3
Vertragsdatum	21.08.2025
Tagebuchzahl	7713/2025
Fläche in m <sup>2</sup>	
Kaufpreis in EUR	22.000,00
<b>Kaufpreis valorisiert in EUR gerundet</b>	<b>22.160,00</b>
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	230

### ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Preis/Abstellplatz valorisiert in EUR
1	Privat	Privat	20.04.2023	16.990,00
2	Privat	Privat	15.05.2023	28.240,00
3	Bauträger	Privat	14.11.2023	41.895,00
4	Bauträger	Privat	06.05.2024	21.500,00
5	Bauträger	Privat	12.11.2024	33.580,00
6	Bauträger	Privat	30.01.2025	33.200,00
7	Bauträger	Privat	20.05.2025	22.530,00
8	Bauträger	Privat	28.05.2025	22.530,00
9	Bauträger	Privat	21.08.2025	22.160,00
<b>Arithmetisches Mittel gerundet</b>				<b>26.960,00</b>

### PREISENTWICKLUNG ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ VÖLS



Quelle: eigene Darstellung

Das arithmetische Mittel liegt bei rd. € 26.960,00 pro Abstellplatz (bei 9 Vergleichsabfragen). Dabei wurde eine zeitliche Valorisierung (i.H.v. 5,30 % p.a. für Völs) vorgenommen. Der Vergleichswert für die bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenabstellplätze wird aufgrund der erhobenen Vergleichspreise, Eigenschaften, Flächen und der zuletzt verkauften Abstellplätze unterhalb des arithmetischen Mittels der verglichenen Transaktionen mit € 25.000,00 / Abstellplatz für Kfz festgesetzt, wobei festzuhalten ist, dass es sich bei den Transaktionen mit den TZ 10446/2023, TZ 10946/2024 und TZ 1341/2025 um Ausreißer nach oben handelt.

## 6. 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, werden die Wohnungen im Sachwertverfahren und die Abstellplätze für Kfz in der Tiefgarage mittels Vergleichswertverfahren bewertet.

### 6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen „Nachkontrolle“ anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die errechneten Werte spiegeln aus Sicht des fertigenden Sachverständigen nicht die Immobilienpreise derartiger Liegenschaften in Völs wider, weshalb es einer Korrektur des Sachwertes in Anpassung an die Marktlage bedarf.

#### MARTANPASSUNG WOHNUNG TOP 03

In Summe erachtet der fertigende Sachverständige einen Marktabschlag vom Sachwert für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 03 in Höhe von

**-7,0 %**

in Anpassung an die Marktlage (vgl. vorstehend) als angemessen (Betrag € 20.766,98).

#### MARTANPASSUNG WOHNUNG TOP 08

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 08 erachtet der fertigende Sachverständige einen Marktabschlag (vgl. vorstehend) vom Sachwert in Höhe von

**-10,0 %**

als angemessen (Betrag € 30.572,24).

Somit ergibt sich für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 03 und Top 08 ein Preis pro Quadratmeter in Höhe von rd. **€ 5.190,00** (rd. € 276.000,00 / 53,22 m<sup>2</sup> bzw. rd. € 275.000,00 / 53,05 m<sup>2</sup>), was als marktkonform zu bezeichnen ist.

### 6.2. VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 03

Sachwert	296.671,08
7,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-20.766,98

**Verkehrswert zum 21.10.2025 (gerundet) 276.000,00**

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände 7,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-20.766,98
--	------------

**6.3. VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP 08**

Sachwert	305.722,36
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (1)	-30.572,24

**Verkehrswert zum 12.11.2025 (gerundet) 275.000,00**

<b>(1) negativ wertbeeinflussende Umstände</b> 10,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-30.572,24
--	------------

**6.4. GERICHTSAUFTRAG**

Im Schätzauftrag wird der fertige Sachverständige ersucht, ob offenkundig ist, dass bei gemeinsamer Versteigerung mehrerer Eigentumswohnungen (Wohnungseigentumsobjekte) an einer Liegenschaft, ein höherer Erlös erzielt werden kann. In diesem Fall hat der Sachverständige gemäß § 143 Abs 4 EO auch zu ermitteln, welchen Wert die einzelnen Grundstücke eines Grundbuchkörpers oder die Gruppen von Grundstücken oder die gemeinsam zu versteigernden Eigentumswohnungen oder Anteile verschiedener Verpflichteter an einer Liegenschaft, einem Superädifikat oder einem Baurecht haben.

Es ist zweckdienlich die Wohnungen jeweils mit einem Abstellplatz für Kfz in der Tiefgarage gemeinsam zu versteigern / veräußern. Dies unter anderem aus nachfolgenden Gründen:

- Auf dem Grundstück sind sämtliche Abstellplätze im Fremdeigentum, weshalb keine anderweitige Parkmöglichkeit auf dem Grundstück besteht.
- In naher Umgebung zur Wohnanlage befinden sich keine entsprechenden Parkmöglichkeiten (nur Kurzparkzonen, welche z.T. gebührenpflichtig sind).
- Generell muss festgehalten werden, dass Wohnungen außerhalb eines direkten Stadtzentrums, wie z.B. in gegenständlicher Lage, mit einem eigenen Abstellplatz für Kfz leichter zu veräußern sind. Selbst wenn die Abstellplätze für Kfz zum Erwerbszeitpunkt nicht selbst benötigt/genutzt werden, können diese einer Vermietung zugeführt werden.
- Die gemeinsame Veräußerung muss aber zwangsläufig nicht bedeuten, dass dies automatisch zu einem höher zu erzielenden Kaufpreis führt.

Zusammenfassend empfiehlt der fertige Sachverständige jeweils eine Veräußerung der Wohnungen mit dem bis jetzt gem. Mietvertrag zugeteilten Abstellplatz für Kfz in der Tiefgarage:

- Top 03 mit Tiefgaragenplatz-Stpl. 06
- Top 08 mit Tiefgaragenplatz-Stpl. 01

**6.5. PLAUSIBILISIERUNG ANHAND VON VERGLEICHSWERTEN**

Der ermittelte Verkehrswert (exkl. Garagenabstellplatz) entspricht einem Wert von rd. € 5.190,00 (Top 03 und Top 08) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und kann als marktüblich erachtet werden.

Gemäß den **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in jüngerer Vergangenheit (Zeitraum 2023-2025) mehrere Eigentumswohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verkauft. Je nach Lage, Ausstattung und Baujahr

bewegen sich die Vergleichstransaktionen in einer Preisspanne von rd. € 3.500,00 - rd. € 6.900,00 / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Der Großteil der Wohnungen notiert zwischen rd. 4.500,00 und 5.400,00. Auch Abstellplätze für Kfz wurden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft separat gehandelt.

**Aktuelle Angebotspreise** wurden den einschlägigen Portalen entnommen und liegen diese bei rd. € 4.500,00 bis rd. € 5.640,00 / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Hierbei handelt es sich durchwegs um Bestandswohnungen. Neubauwohnungen werden zu einem Preis von rd. € 8.000,00 bis rd. € 8.500,00 inkl. einem Abstellplatz für Kfz angeboten.

#### 6.6. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1199 KG 81135 Völs mit der Anschrift 6176 Völs, Peter-Siegmaier-Straße 7 und 7a, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (21.10.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT  
WOHNUNG TOP 03  
GERUNDET  
€ 276.000,00**

**VERKEHRSWERT  
WOHNUNG TOP 08 INKL. ZUBEHÖR KÜCHE  
GERUNDET  
€ 277.000,00**

**VERKEHRSWERT  
ABSTELLPLATZ FÜR KFZ  
TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 01  
€ 25.000,00**

**VERKEHRSWERT  
ABSTELLPLATZ FÜR KFZ  
TIEFGARAGENPLATZ-STPL. 06  
€ 25.000,00**

**Anmerkung:**

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

Wenns, am 11.12.2025

Der allgemein beidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige**7. BEILAGEN**

- Bescheid AZ: 030-0/718-218
  - Baubewilligung Bescheid vom 09.11.2018
- Bescheid AZ: 030-0/718-2018
  - Korrekturbescheid vom 25.06.2020
- Bescheid AZ: 030-0/718-2018
  - Benützungsbewilligung vom 30.07.2020
- Grundbuchauszug EZ 1199 KG 81135 Völs vom 05.11.2025

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: 030-0/718-218
  - Baubewilligung Bescheid vom 09.11.2018

# MARKTGEMEINDE

A-6176 Völs – Bezirk Innsbruck-Land

Dorfstraße 31

Tel. 0512/30 31 11/33

Fax 0512/30 34 11

E-Mail: [m.poehli@voels.tirol.gv.at](mailto:m.poehli@voels.tirol.gv.at)

Internet: [www.voels.at](http://www.voels.at)



# VÖLS

Bearbeiter:  
Markus Pöhli  
Bauamt

**Zahl:** 030-0/718-2018

Völs, 09.11.2018

**Betreff:** Jenewein Massivbau GmbH, 6091 Götzens, Gewerbepark 4;  
Baubewilligungsverfahren: **Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage** auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199 KG 81135 Völs, 6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7.

## BESCHEID

Die Bauwerberin **Jenewein Massivbau GmbH**, vertreten durch **Herrn Christian Jenewein**, hat mit Eingabe vom 05.07.2018 um die Erteilung der **BAUBEHÖRDLICHEN BEWILLIGUNG** für das Bauvorhaben: „Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage“ auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199 KG 81135 Völs, 6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7, angesucht.

Über dieses Ansuchen fand im Sinne der §§ 40 bis 44 AVG 1991 und der §§ 32 ff Tiroler Bauordnung 2018 i.d.g.F., am 06.11.2018 eine Verhandlung mit Lokalaugenschein (Bauverhandlung) statt.

## Befund / Baubeschreibung

**Grundbücherliche Eigentümerin** der Bauliegenschaft Grst. Nr. 817/23 ist die Bauwerberin Jenewein Massivbau GmbH in 6091 Götzens, Gewerbepark 4.

Die geplanten Gebäude und baulichen Anlagen wurden gemäß Vermessungsurkunde des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Dipl. Ing Necon ZT KG, mit Planurkunde GZ 6377 vom 04.07.2018, am Baugrundstück eingemessen. Der **Lageplan gemäß § 31 TBO 2018** liegt vor.

**Art der Bauführung:** Das geplante Objekt gliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss ist die Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen angeordnet. Von der Tiefgarage erfolgen die Zugänge in den Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen und in den Bereich der Parteienkeller. Über diese Zugänge ist auch die Freitreppe als Erschließung von Erdgeschoss und Kellergeschoss zugänglich. Im Bereich der Freitreppe erfolgt im Kellergeschoss auch der Zugang in den Technikraum und in den Elektro-Verteillerraum. Die

Tiefgaragenrampe ist nordseitig des Objektes angeordnet und wird im Nordwesten an die öffentliche Straßenfläche angebunden.

Im Erdgeschoss sind 4 Wohneinheiten geplant. Die Zugänge erfolgen vom Norden über jeweils zwei Gangflächen zu den Wohnungseingangstüren. Im nördlichen Bereich der Parzelle ist die Erschließungsflächen (Tiefgaragenrampe) angeordnet. Die fußläufige Verbindung erfolgt ebenfalls von Norden. Die erdgeschoßigen Wohnungen werden ebenerdige erschlossen, die Wohnungen im 1. Obergeschoss bzw. 1. Obergeschoss und Dachgeschoss werden über eine Freitreppe und einen Laubengang zugänglich gemacht.

Der Freibereich im Erdgeschosses gliedert sich weiters in den nordostseitig angeordneten Kinderspielplatz, im nordwestlichen Müllboxen-Bereich, in Zugangs bzw. Zufahrtsbereich (hier sind der Besucherstellplatz (Nummer 11) und die Fahrradabstellplätze definiert). Die südliche Freifläche ist den erdgeschossigen Wohnungen zugeordnet.

Im ersten Obergeschoss sind die Zugänge für die vier Wohnungen, davon sind zwei Wohnungen als Maisonetten-Wohnungen (1. Obergeschoss und Dachgeschoss) vorgesehen.

Der Baukörper ist als rechteckiger Kubus geplant, welcher im ersten Obergeschoss mit Dachterrassen ausgestattet ist. Das Dachgeschoss ist rückspringend und ebenfalls mit einem flach geneigten Dach konstruiert. Auf der Dachfläche sind Sonnenkollektoren aufgeständert.

Das Objekt wird in Massivbauweise errichtet, mit einem Vollwärmeschutz gedämmt und mit einer Zentralheizungsanlage ausgestattet.

Baulinien, Bauhöhen, Wandhöhen, Geschoßzahl und Abstände laut Plan.

**Widmung** nach dem gültigen elektronischen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Völs: Gemischtes Wohngebiet.

Die **Zufahrt** erfolgt über die Gemeindestraße „Peter-Siegmair-Straße“, Grundstück Nr. 817/1 in EZ 87 KG 81135 Völs.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Völs.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Völs.

Die **Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an das TIWAG-Stromnetz.

Der **Energieausweis** für gegenständliches Wohngebäude liegt vor.

Herr Arch. Dipl. Ing. Markus Mladek, 6020 Innsbruck, Maximilianstraße 3, wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 05.07.2018, Zahl: 030-0/718-2018, gemäß § 32 Abs. 4 TBO 2018 i.d.g.F., zum **hochbautechnischen Sachverständigen** zur Beurteilung/Begutachtung des gegenständlichen Bauvorhabens bestellt.

Das Bauvorhaben wurde in einer schriftlichen Stellungnahme vom 07.08.2018 **positiv begutachtet**.

Herr Ing. Thomas Palestrong, Landesstelle für Brandverhütung, 6020 Innsbruck, wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 05.07.2018, Zahl: 030-0/718-2018, gemäß § 32 Abs. 4 TBO 2018 i.d.g.F., zum **brandschutztechnischen Sachverständigen** zur Beurteilung/Begutachtung des gegenständlichen Bauvorhabens bestellt.  
Das brandschutztechnische Gutachten wurde am 30.08.2018 schriftlich abgegeben, das Bauvorhaben wurde unter Einhaltung von Auflagen **positiv** beurteilt. Die **Auflagen** werden im Spruch **vorgeschrieben**.

Gegenständlicher Bauführung liegt der „**Bebauungsplan Nr. B10 Peter-Siegmair-Straße 7 – Jenewein Bau**“ vom 14.08.2018, zugrunde. Der Bebauungsplan war mit **05.11.2018 rechtskräftig**.

Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

## **SPRUCH**

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Völs als Baubehörde gemäß § 62 TBO 2018 idgF, entscheidet über den Antrag des/der Bauwerber/s/in Jenewein Massivbau GmbH in 6091 Götzens, Gewerbepark 4 auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zum Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199 KG 81135 Völs, 6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7, wie folgt:

### **I. Bewilligung / Auflagen**

Gemäß § 34 Abs. 1, 6 und 7 TBO 2018 wird die beantragte **Baubewilligung** nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen, **unter der aufschiebenden Bedingung der grundbücherlichen Durchführung der Grenzänderung gemäß vorgelegtem § 31 TBO Plan, GZ 6377-2 vom 04.07.2018**, unter Einhaltung nachstehender Auflagen und Bedingungen **erteilt**:

#### **Auflagen aus hochbautechnischer Sicht:**

1. Die bauliche Anlage muss mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ausgestattet sein. Dachabwässer und Vorplatzwässer sind so abzuleiten, dass Schäden am Gebäude vermieden und Rechte der Anrainer nicht berührt werden. Insbesondere darf kein Wasser von Gebäuden oder dem Bauplatz auf die Straße bzw. die öffentliche Verkehrsfläche abfließen. Das Versickerungssystem (Sickerschacht, Sickermulde, usw.) sind planlich darzustellen und der Bauvollendungsmeldung beizulegen.

Die **Oberflächenwässer** müssen auf **eigenem Grund**, schadlos für Dritte, zur **Versickerung** gebracht werden. Eine Einleitung der Oberflächenwässer in den Fäkalkanal der Marktgemeinde Völs ist nicht erlaubt.

2. Die Querdurchlüftung in der Tiefgarage ist derart zu ergänzen, dass auch der südwestliche Garagenteil entsprechend durchlüftet ist.

### **Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht:**

#### **BAULICHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:**

1. Folgende Bereiche, Räume bzw. Raumgruppen sind als Brandabschnitte auszubilden:
  - das unterirdische Geschoß gegenüber dem oberirdischen Geschoß;
  - die Tiefgarage;
  - die Technikräume;Brandabschnittsbildende Wände und Decken sowie deren tragenden Bauteile sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, R 90, EI 90 gemäß ÖNORM EN 13501 auszuführen. Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden bzw. Decken sind mit Feuerschutzabschlüssen z.B.: EI2 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 auszustatten.  
Die Ausführung hat gemäß dem Punkt 3.1 der OIB Richtlinie 2 zu erfolgen.
2. Die tragenden Bauteile sowie Trennwände und Trenndecken der unterirdischen Geschoße sind mindestens in der Feuerwiderstandsklasse REI 60, EI 60, R 60, der oberirdischen Geschossen in der Feuerwiderstandsklasse REI 30, EI 30, R 30 und Decken über dem obersten Geschoß in der Feuerwiderstandsklasse R 30 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen.
3. Die Türen aus dem Gebäudeinneren (z. B. von allg. Erschließungstreppe oder Gängen) zu Räumen, Wohnungen bzw. Betriebseinheiten mit Büronutzung müssen in der Feuerwiderstandsklasse EI<sub>2</sub> 30 und zu sonstigen Räumen Feuerwiderstandsklasse EI<sub>2</sub> 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 ausgeführt werden.
4. Die Läufe und Podeste von Treppen innerhalb von Gebäuden sind die Anforderungen gemäß Punkt 5.3.3 der OIB-Richtlinie 2 einzuhalten.
5. Für die Fassadengestaltung bzw. Fassadenverkleidungen sind die Anforderungen des Punktes 1 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse 2 einzuhalten.
6. Für Dächer sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 4 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse 2 einzuhalten.
7. Für die in der Planung bereits berücksichtigten und zusätzlich erforderlichen Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren ist deren Eignung durch die Prüfplakette gemäß ÖNORM EN 13501, EN 1634 am Abschluss nachzuweisen. Die Feuerschutzabschlüsse, Rauchschutztüren und feuerwiderstandsfähige

Verglasungselemente müssen außerdem über ein Übereinstimmungszeugnis einer ermächtigten oder zugelassenen Stelle zur Berechtigung der ÜA -Kennzeichnung des Feuerschutzabschlusses verfügen.

Betriebsbedingt offenzuhaltende Feuerschutzabschlüsse oder Rauchschutztüren müssen mit Einrichtungen ausgestattet werden die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen der Türabschlüsse gewährleisten (z. B.: Feststellanlagen gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 148 B bzw. gemäß der ÖNORM EN 14637).

8. Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie in brandabschnittsbildenden Bauteilen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) sicher zu stellen, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.  
Für die Verwendung von FLI und FLI-VE wird auf die ÖNORM H 6027 und die TRVB 110 B verwiesen.  
Lüftungsöffnungen im Bereich der Fassade müssen so ausgeführt werden, dass eine Brandübertragung zwischen Brandabschnitten zumindest über 30 Minuten, bei Lüftungsöffnungen aus brandgefährdeten Bereichen über 90 Minuten verzögert wird.
9. Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Konstruktionen unter der Rohdecke der Garage müssen entsprechend dem Punkt 5.2 der OIB Richtlinie 2.2 ausgeführt werden.
10. Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen in Hauptfluchtwegen/Fluchtwegen und deren Aufschlagrichtung ist gemäß OIB-RL 4 zu bemessen. Die Türen sind zumindest mit Beschlägen gemäß EN 179 auszustatten.

#### TECHNISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

11. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305 auszustatten. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305-2 ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist.
12. Die Tiefgarage sowie die Fluchtwege aus dieser sind mit einer netzunabhängigen Beleuchtung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 102 E, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung- auszustatten. Dies gilt auch für Fluchtwege im Freien.
13. In allen Wohnungen sind in den Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in den Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, Rauchwarnmelder zu montieren. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (z. B. gemäß der - TRVB 122 S Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung, Kindergärten und Beherbergungsstätten mit bis zu 30 Gästebetten-).
14. Jeder Brandabschnitt der Garage muss (bei mehrgeschossigen Garagen in jedem Geschoß) über Zuluftöffnungen in Bodennähe und Abluftöffnungen in Deckennähe

oder in der Decke aufweisen, sodass eine Querdurchlüftung der Garage gewährleistet ist. Die Summe der Fläche der Zuluftöffnungen sowie der Abluftöffnungen muss jeweils mindestens 0,5 % der Nutzfläche betragen. Jede einzelne Öffnung muss eine Fläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> aufweisen.

Ist aufgrund der baulichen Situation eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage nicht möglich, müssen mechanische Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen mit folgenden Anforderungen eingebaut werden:

Die Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung muss für einen mindestens 12-fachen stündlichen Luftwechsel ausgelegt sein.

Die Ausführung der mechanischen Rauch- und Wärmeabzugsanlage der Garage hat gemäß der ÖNORM H 6029 zu erfolgen.

#### MASSNAHMEN ZUR BRANDBEKÄMPFUNG:

15. Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten sind nach der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 124 F, Erste und erweiterte Löschhilfe- in Absprache mit dem Bezirksfeuerwehrinspektor festzulegen.

#### ORGANISATORISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

16. Flucht- und Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge sind mit Hinweisschildern (ÖNORM F 2030 / ÖNORM EN ISO 7010 / BGBl.: 101/1997, KennV) auszustatten.
17. Die Brandschutzeinrichtungen bzw. deren Auslöse- und Bedienungseinrichtungen sind gemäß ÖNORM F 2030 und gemäß Kennzeichnungsverordnung (BGBl.: 101/1997, KennV) zu kennzeichnen.

## **II. Stellplätze**

Gemäß § 8 Abs. 1 TBO 2018 in Verbindung mit der Stellplatzverordnung 2016 der Marktgemeinde Völs (Gemeinderatsbeschluss vom 07.06.2016, aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen am 24.06.2016, Zl. RoBau-2-364/4/5-2016) sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der betreffenden baulichen Anlage auf dem Bauplatz **mindestens 11 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge herzustellen**, die spätestens zur Bauvollendung benützlich sein müssen.

## **III. Bauverantwortlicher**

Gemäß § 39 Abs. 1 TBO 2018 wird dem Bauwerber für das gesamte Bauvorhaben die **Bestellung eines Bauverantwortlichen aufgetragen**. Gemäß § 39 Abs. 2 TBO 2018 ist die **Bestellung des Bauverantwortlichen der Behörde schriftlich mitzuteilen**.

#### Hinweise

Das Bauvorhaben ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2018 (TBO), den Technischen Bauvorschriften (TBV) 2016 und den dort für verbindlich

erklärten OIB-Richtlinien sowie des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) 2016 in der jeweils geltenden Fassung auszuführen.

Eine Beschwerde gegen einen Baubescheid hat seit 01.05.2017 **keine aufschiebende Wirkung** mehr. Dies bedeutet, dass der/die BauwerberIn mit Erlassung des Baubescheides mit dem Bauvorhaben grundsätzlich beginnen kann, auch wenn die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist. Dem/der BauwerberIn wird jedoch **dringend empfohlen die Rechtskraft des Baubescheides abzuwarten oder entsprechende Rechtsmittelverzichtserklärungen einzuholen**. Im Falle einer stattgebenden Beschwerde durch das Landesverwaltungsgericht Tirol müssten sämtliche baulichen Anlagen wieder entfernt werden.

Auf das beigelegte „**Hinweisblatt für bewilligungspflichtige Bauvorhaben**“ wird besonders hingewiesen.

Das gegenständliche Projekt liegt im Bereich der für den **Flughafen Innsbruck** festgelegten **Sicherheitszone** und bedarf gegebenenfalls **einer luftfahrtrechtlichen Bewilligung**. Nähere Infos dazu finden Sie auf der Homepage des bmvit unter: <https://www.bmvit.gv.at/verkehr/luftfahrt/flughaefen/hindernisse>

Diese Bewilligung ersetzt nicht allenfalls erforderliche Ansuchen oder Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften (landes- oder bundesrechtliche Bewilligungen, wie z.B. Gewerberecht, Naturschutz, Forstrecht, Wasserrecht, Denkmalschutz, usw.).

#### **Hinweise aufgrund der Stellungnahmen der Leitungsbetreiber**

##### **TINETZ:**

Der Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen der TINETZ-Stromnetz Tirol AG darf durch die Bautätigkeit nicht gefährdet und beeinträchtigt werden. Insbesondere sind vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens acht Wochen vorher) Erkundigungen über die Lage vorhandener Energiekabel und sonstiger unterirdischer Einbauten bei der zuständigen Dienststelle der TINETZ-Stromnetz Tirol AG einzuholen. Privatkunden erreichen uns unter der Telefonnummer +43 (0)50708 190, Geschäftskunden können sich unter [www.leitungsauskunft.at](http://www.leitungsauskunft.at) kostenlos registrieren und erhalten die gewünschte Auskunft per E-Mail im Format PDF zugesandt. Allenfalls notwendig werdende Sicherungs- und Umbaumaßnahmen an den Stromversorgungsanlagen werden einvernehmlich festgelegt.

##### **Nieder- und Hochspannungskabel bis 30 000 Volt:**

Nur bei Kenntnis der genauen Lage der Kabel ist ein Maschineneinsatz zulässig. Maschinelles Aushub ist jedenfalls nur bis 30 cm über der vom Betreiber angegebenen bzw. der erkundeten Tiefenlage zulässig. Der Abstand von 30 cm gilt auch für den seitlichen Abstand von der genau bestimmten Kabeltrasse (Suchschlitz). Eine Freilegung von Kabeln darf nur mit der nötigen Vorsicht und mit Handwerkzeugen geschehen.

**Wir weisen darauf hin, dass die Stromversorgungsanlagen der TINETZ-Stromnetz Tirol AG ständig unter Spannung stehen und jede Beschädigung und jede Unterschreitung der angeführten Mindestabstände lebensgefährlich ist!**

Es ist Sache des Bauwerbers, die bauausführenden Firmen bzw. alle beim Bau Beschäftigten auf alle diese Voraussetzungen und Umstände hinzuweisen.

**TIGAS:**

Bei Grabungsarbeiten im Straßenbereich ist die TIGAS-Erdgas Tirol GmbH vor Baubeginn zu verständigen, damit die Rohrleitungsachse ausgesteckt und falls erforderlich Vorsorge für die Stellung einer Leitungsaufsicht getroffen werden kann.

Den Anordnungen der Leitungsaufsicht der TIGAS zur Hintan Haltung von Schäden und Gefahren an den Erdgasleitungen ist Folge zu leisten.

Bei Gefahr im Verzug ist die TIGAS zu Ersatzvornahmen berechtigt

Eine Überbauung der Gasleitung ist nicht zulässig.

**Hinweise aufgrund der Ortsfeuerwehr**

Im Bereich der Briefkästen im Zugangsbereich Erdgeschoß ist für die Ortsfeuerwehr ein Rohrtresor mit Feuerwehersperrung und integriertem Schlüssel für die Allgemeinräume und die Tiefgarage vorzusehen.

**KOSTENSPRUCH**

(Zur Gänze von der Bauwerberin zu bezahlen)

<b>Verwaltungsabgabe – Neubau</b> gemäß Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 LGBl. Nr. 31/2007	€	1.100,00
<b>Kommissionsgebühr</b> gemäß Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2017 LGBl. Nr. 28/2017	€	70,00
<b>Sachverständigengebühr</b> für den hochbautechnischen Sachverständigen gemäß § 76 AVG	€	995,80
<b>Sachverständigengebühr</b> für den brandschutztechnischen Sachverständigen gemäß § 76 AVG	€	155,00
<b>Gebühr für den Vertreter der örtlichen Feuerwehr</b> gemäß § 76 AVG	€	<u>58,12</u>
<b>Verfahrenskosten gesamt:</b>	€	<b><u>2.378,92</u></b> =====

Dieser Betrag ist binnen **zwei Wochen**, nach Erhalt dieses Bescheides, auf das Konto der **Marktgemeinde Völs** bei der **Raiffeisenbank Kematen eGen, Bankstelle Völs, IBAN: AT55 3626 0000 0052 0023 BIC: RZTIAT22260**, zu überweisen.

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides beim Marktgemeindeamt Völs, schriftlich, telegraphisch, mittels Telefax oder per E-Mail einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen (technisch mögliche Formen). Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **keine aufschiebende Wirkung**. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentlichen 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.

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

#### Hinweis zur Gebührenpflicht:

*Die 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: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel auszuwählen, 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.*

#### 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 idgF, ist das im Spruch angeführte Bauvorhaben bewilligungspflichtig.

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß § 29 Abs. 1 TBO 2018 idgF bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Dem Bauansuchen sind gemäß § 29 Abs. 2 TBO 2018 idgF 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 hat gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2018 idgF 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 idgF die Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung ist gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 idgF 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 Baubewilligung wurde unter der aufschiebenden Bedingung der grundbücherlichen Durchführung der Grenzänderung erteilt.**

**Die Behörde hat wie folgt erwogen:**

Die Jenewein Massivbau GmbH in 6091 Götzens, Gewerbepark 4 hat/haben um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung (Bauvorhaben) Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199 KG 81135 Völs, 6176 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7, angesucht.

Aus der/den im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten und obig angeführten Stellungnahme/n, insbesondere aufgrund der Befundung und dem/den daraus resultierenden nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachten des/der hochbautechnischen und brandschutztechnischen Sachverständigen ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

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

Die Bestellung eines Bauverantwortlichen gemäß § 39 Abs. 1 TBO 2018 war vorzunehmen, da dies auf Grund der Art des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf seine Größe notwendig ist, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wird, sowie bei der Bauausführung die im § 38 Abs. 1 erster Satz TBO 2018 genannten Interessen gewahrt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

**Der Bürgermeister**  
**Erich Ruetz**

**Ergeht nachweislich an:**

**Bauwerber** Jenewein-Massivbau GmbH, Gewerbepark 4, 6091 Götzens

**Nachbarn** Anita Feichter-Haid, Peter-Siegmair-Straße 5, 6176 Völs  
Dr. med. univ. Andrea Haid, Leonorenweg 25, 5020 Salzburg  
Christoph Lasser, Peter-Siegmair-Straße 9, 6176 Völs  
Michele Lasser, Peter-Siegmair-Straße 9, 6176 Völs  
Joachim Stingl, Bahnhofstraße 43b, 6176 Völs

**Sonstige/Sachverständige (per Email, ohne RSB)**

Tiroler Landesstelle für Brandverhütung - [mail@bv-tirol.at](mailto:mail@bv-tirol.at)

Feuerwehrkommandant HBI Herbert Strickner jun. – [h.strickner@feuerwehr.tirol](mailto:h.strickner@feuerwehr.tirol)

TINETZ-Stromnetz Tirol AG – [bauverhandlung@tinetz.at](mailto:bauverhandlung@tinetz.at)

TIGAS-Erdgas Tirol GmbH – [office@tigas.at](mailto:office@tigas.at)

UPC Austria Services GmbH – [service-tirol@upc.at](mailto:service-tirol@upc.at)

Finanzamt Innsbruck Bewertungsstelle – [martin.mayr@bmf.gv.at](mailto:martin.mayr@bmf.gv.at)

Bauhofleiter Peter Kranz – [bauhof@voels.tirol.gv.at](mailto:bauhof@voels.tirol.gv.at)

**Gemeindeakt**



Dieses Dokument wurde von Erich Ruetz elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 09.11.2018

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: [www.voels.at/amtssignatur](http://www.voels.at/amtssignatur)

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: 030-0/718-2018
  - Korrekturbescheid vom 25.06.2020



**Aktenzahl:** 030-0/718-2018

Völs, 25.06.2020

**Antragsteller:** Jenewein-Massivbau GmbH, Gewerbepark 4, 6091 Götzens

**KORREKTUR zum Baubewilligungsverfahren:** Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 817/23, KG 81135 Völs, Peter-Siegmaier-Straße 7

## **BESCHIED**

Die Bauwerberin Jenewein-Massivbau GmbH, vertreten durch Herrn Christian Jenewein, Gewerbepark 4, 6091 Götzens, hat mit Eingabe vom 23.06.2020 um die **Erteilung der BAUBEHÖRDLICHEN BEWILLIGUNG zur ABÄNDERUNG** für das mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 09.11.2018, Zahl 030-0/718-2018, bewilligte Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199, KG 81135 Völs, Peter-Siegmaier-Straße 7, angesucht.

Die Prüfung des Bauvorhabens gemäß §§ 32 ff Tiroler Bauordnung 2018 - TBO 2018 LGBl. Nr. 28/2018 i.d.g.F., ergab nachstehenden

## **BEFUND**

Das mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 09.11.2018, Zahl: 030-0/718-2018 bewilligte Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199, KG 81135 Völs, Peter-Siegmaier-Straße 7, wurde nicht in der genehmigten Form realisiert, sondern planabweichend gebaut und deshalb neuerlich bei der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht.

### **Folgende Änderung ist eingetreten:**

- Umstellung des Heizsystemes von Gas/Solar auf Fernwärme.
- Entfall der Solarpanellen auf dem Dach.
- Zusätzliche Lüfungsöffnung im südwestlichen Bereich, Abluftöffnung im südöstlichen Bereich verkleinert.
- Minimale Vergrößerung der Tiefgarage.
- Verbreiterung der Stahlbetonsäulen in der Tiefgarage aufgrund der Statik.
- Im nördlichen Teil des Grundstückes zwischen Mauer Tiefgarage und Gartenmauer Nachbar Errichtung einer 50cm tiefen Sickermulde.
- Allen anderen Änderungen betreffen diverse Raumverschiebungen in den einzelnen Tops.

Herr Arch. Dipl. Ing. Markus Mladek, 6020 Innsbruck, Maximilianstraße 3, wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 05.07.2018, 030-0/718-2018, gemäß § 32 Abs. 4 TBO 2018 i.d.g.F., zum **hochbautechnischen Sachverständigen** zur Beurteilung/Begutachtung des gegenständlichen Bauvorhabens bestellt.  
Die Änderungen im Bauvorhaben wurde in einer schriftlichen **Stellungnahme positiv** begutachtet.

Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

## SPRUCH

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Völs als Baubehörde gemäß § 62 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 - TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018 i.d.g.F. entscheidet über den Antrag der Bauwerberin Jenewein-Massivbau GmbH, vertreten durch Herrn Christian Jenewein, Gewerbepark 4, 6091 Götzens, auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur **ABÄNDERUNG** für das mit Bescheid vom 09.11.2018, Zahl 030-0/718-2018 bewilligte Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199, KG 81135 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7, wie folgt:

### Bewilligung / Auflagen

Gemäß § 34 Abs. 1, 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018 - TBO 2018 i.d.g.F. wird die beantragte **Baubewilligung**, nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen, unter Einhaltung nachstehender **AUFLAGEN** und **BEDINGUNGEN** erteilt:

***Sämtliche Auflagen, Bedingungen, Hinweise und Termine für die Erfüllung der Auflagen und Bedingungen gemäß Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 09.11.2018, Zahl 030-0/718-2018, Erstbewilligung für gegenständliches Projekt, bleiben vollinhaltlich aufrecht!***

## KOSTENSPRUCH

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus und sind vom **Antragsteller** zu entrichten:

der **Verwaltungsabgabe** gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007, LGBl. Nr. 31/2007, i.d.g.F.:

TP 10 - Bewilligung Umbau 550,00 €

den **Barauslagen** gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F.:  
Hochbautechnischer Bausachverständige(r) 199,16 €

---

**749,16 €**

### Hinweis:

Mit Zustellung dieser Erledigung entstehen gemäß § 11 Abs. 1 Zi. 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F.

### **Bundesgebühren**

Eingaben	14,30 €
Flächen- und Massenberechnung	3,90 €
Einreichplan größer A3	7,80 €
Einreichplan größer A3	7,80 €
Einreichplan größer A3	7,80 €
Einreichplan größer A3	7,80 €
Einreichplan größer A3	7,80 €
Einreichplan größer A3	7,80 €

---

**Summe Bundesgebühren** **65,00 €**

Der Gesamtbetrag von **814,16 €** ist binnen **zwei Wochen**, nach Erhalt dieses Bescheides, auf das Konto der Marktgemeinde Völs bei der Raiffeisenbank Kematen eGen, Bankstelle Völs, IBAN: AT55 3626 0000 0052 0023 BIC: RZTIAT22260, zu überweisen. Als Verwendungszweck **AZ: 030-0/718-2018** und **EDV-Nummer: 741/1** angeben.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides beim Marktgemeindeamt Völs, schriftlich, telegraphisch, mittels Telefax oder per E-Mail einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen (technisch mögliche Formen). Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **keine aufschiebende Wirkung**. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentlichen 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.

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

### **Hinweis zur Gebührenpflicht:**

*Die 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: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel auszuwählen, 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.*

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 i.d.g.F., ist das im Spruch angeführte Bauvorhaben bewilligungspflichtig.

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß § 29 Abs. 1 TBO 2018 i.d.g.F. bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Dem Bauansuchen sind gemäß § 29 Abs. 2 TBO 2018 i.d.g.F. 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 hat gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2018 i.d.g.F. 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 i.d.g.F. die Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung ist gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 i.d.g.F. 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 Behörde hat wie folgt erwogen:**

Die Bauwerberin Jenewein-Massivbau GmbH, vertreten durch Herrn Christian Jenewein, Gewerbepark 4, 6091 Götzens, hat um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur **ABÄNDERUNG** für das mit Bescheid vom 09.11.2018, Zahl 030-0/718-2018 bewilligte Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 817/23 in EZ 1199, KG 81135 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7, angesucht.

Aus der im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten und obig angeführten Stellungnahme, insbesondere aufgrund der Befundung und dem daraus resultierenden nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachten des hochbautechnischen Sachverständigen ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat somit ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nachbarrechte im

Sinne des § 33 Abs. 3 TBO 2018 i.d.g.F. werden nicht berührt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

*Der Bürgermeister  
Erich Ruetz*

**Ergeht nachweislich an:**

Antragsteller	Jenewein-Massivbau GmbH, Gewerbepark 4, 6091 Götzens
Nachbarn	Mag. Kurt Bliem, Steinböckengasse 40/8, 1140 Wien Dipl. Ing. Martin Braun, Bettelwurfweg 2/Top 2, 6121 Baumkirchen Tamara Braun, Bettelwurfweg 2/Top 2, 6121 Baumkirchen Irma Brunner, Peter-Siegmair-Straße 2a/16, 6176 Völs Liselotte Dehbalaie, Peter-Siegmair-Straße 2/1, 6176 Völs Sabine Egger, Kugelfangweg 24/Top 20, 6020 Innsbruck Anita Feichter-Haid, Peter-Siegmair-Straße 5, 6176 Völs Bernhard Fink, Pradler Straße 31a/8, 6020 Innsbruck Nicole Fink, Peter-Siegmair-Straße 2a/1, 6176 Völs Zita Forberger, Angerweg 3, 6176 Völs Maria Gasser, Peter-Siegmair-Straße 2a/9, 6176 Völs Christine Geiger, Peter-Siegmair-Straße 4/2, 6176 Völs Gottfried Geiger, Peter-Siegmair-Straße 4/2, 6176 Völs Dr. med. univ. Martin Gisinger, Innsbrucker Straße 44b, 6094 Axams Hermine Gratl, Peter-Siegmair-Straße 2a/13, 6176 Völs Liese Groger, Peter-Siegmair-Straße 2/6, 6176 Völs Dr. med. univ. Andrea Haid, Leonorenweg 25, 5020 Salzburg Anna Held, Oberdorf 5/1, 6068 Mils Erwin Komma, Peter-Siegmair-Straße 2a/14, 6176 Völs Ingeborg Komma, Peter-Siegmair-Straße 2a/14, 6176 Völs Dragan Kovacevic, Peter-Siegmair-Straße 2a/12, 6176 Völs Christoph Lasser, Peter-Siegmair-Straße 9, 6176 Völs Michele Lasser, Peter-Siegmair-Straße 9, 6176 Völs Brigitte Malojer, Metzentaler 32, 6094 Axams Alexander Meier, Öde 1/3, 6491 Schönwies Anton Moser, Peter-Siegmair-Straße 4/4, 6176 Völs Irene Moser, Peter-Siegmair-Straße 4/4, 6176 Völs Dr. iur. Peter Müller, Innweg 2/Top 1, 6230 Brixlegg Armin Nagiller, Peter-Siegmair-Straße 2/13, 6176 Völs Renate Neuner, Ried 5/2, 6406 Oberhofen im Inntal Karl Perfler, Innsbrucker Straße 45/Top 3, 6230 Brixlegg Erika Praxmarer, Peter-Siegmair-Straße 2/8, 6176 Völs Christine Raffl, Peter-Siegmair-Straße 2a/5, 6176 Völs Iris Rainer, Fuxmagengasse 3, 6060 Hall in Tirol Wolfgang Rives, Albertistraße 4a/Top 35, 6176 Völs

Nachbarn

Hildegard Salcher, Peter-Siegmair-Straße 2a/10, 6176 Völs  
Johanna Sanoll, Bahnhofstraße 41/1, 6176 Völs  
Robert Sanoll, Ramplacher Ortsstraße 40, 2620 Wartmannstetten  
Michael Schauer, Brechtenweg 27, 6401 Inzing  
Paula Schobesberger, Peter-Siegmair-Straße 2a/15, 6176 Völs  
Elisabeth Schreiner, Peter-Siegmair-Straße 2/16, 6176 Völs  
Helga Seiter, Peter-Siegmair-Straße 2a/8, 6176 Völs  
Robert Stabentheiner, Andechsstraße 52d/Top C27, 6020 Innsbruck  
Christine Stallbaumer, Peter-Siegmair-Straße 2/2, 6176 Völs  
Sabine Stenyk, Kristen 40/Top 2, 6094 Axams  
Joachim Stingl, Bahnhofstraße 43b, 6176 Völs  
Dr. Gerhard Tarmann, Bauhof 8, 6176 Völs  
Mag. Monika Tarmann, Bauhof 8, 6176 Völs  
Recep Turan, Peter-Siegmair-Straße 2/3, 6176 Völs  
Josef Uiberlacher, Mohsgasse 21/14, 1030 Wien  
Beate Zangerle, Peter-Siegmair-Straße 4a/3, 6176 Völs



Dieses Dokument wurde von Erich Ruetz elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 25.06.2020

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: [www.voels.at/amtssignatur](http://www.voels.at/amtssignatur)

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: 030-0/718-2018
  - Benützungsbewilligung vom 30.07.2020



**MARKTGEMEINDE VÖLS**  
**Bezirk Innsbruck-Land**  
Dorfstraße 31, 6176 Völs

**Bauamt**  
Markus Pöhli  
0512 303111 33  
m.poehli@voels.tirol.gv.at

**Aktenzeichen:** 030-0/718-2018

**Datum:** 30.07.2020

**Benutzungsbewilligung:** Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 817/23, KG 81135 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7

**Bauwerber:** Jenewein-Massivbau GmbH, Gewerbepark 4, 6091 Götzens

## **B E S C H E I D**

Der Bauwerberin Jenewein-Massivbau GmbH, vertreten durch Herrn Christian Jenewein, wurde mit Bescheiden des Bürgermeisters der Marktgemeinde Völs vom 09.11.2018 und vom 25.06.2020, Zahl: 030-0/718-2018 die **BAUBEHÖRDLICHE BEWILLIGUNG** für das Bauvorhaben "Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 817/23, KG 81135 Völs, Peter-Siegmair-Straße 7" erteilt.

Mit Ansuchen vom 16.06.2020 hat die Bauwerberin um die Anberaumung der Kollaudierung und Erteilung der **BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG** für gegenständliches Bauvorhaben angesucht.

## **S P R U C H**

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Völs als Baubehörde gemäß § 62 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 - TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018 i.d.g.F., **entscheidet** über gegenständlichen Antrag wie folgt:

### **Benutzungsbewilligung**

Gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) i.d.g.F. wird die beantragte **Benutzungsbewilligung** zu obig angeführtem Bauvorhaben **erteilt**.

## KOSTENSPRUCH

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus und sind vom Antragsteller zu entrichten:

der **Verwaltungsabgabe** gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007, LGBl. Nr. 31/2007, i.d.g.F.:

TP 19 - Erteilung (Teil-) Benützungsbewilligung	550,00 €
---	----------

den <b>Kommissionsgebühren</b> gemäß § 1 der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 2017, LGBl. Nr. 28/2017 i.d.g.F.:	70,00 €
--	---------

den **Barauslagen** gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F.:

Hochbautechnischer Bausachverständige(r)	398,32 €
Sachverständigengebühr - brandschutz. SV	132,00 €
Gebühr für den Vertreter der Feuerwehr	58,12 €

---

**1.208,44 €**

### Hinweis:

Mit Zustellung dieser Erledigung entstehen gemäß § 11 Abs. 1 Zi. 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F.

### **Bundesgebühren**

Eingaben	14,30 €
Verhandlungsschrift	14,30 €

---

<b>Summe Bundesgebühren</b>	<b>28,60 €</b>
-----------------------------	----------------

Der Gesamtbetrag von **1.237,04 €** ist binnen **zwei Wochen**, nach Erhalt dieses Bescheides, auf das Konto der Marktgemeinde Völs bei der Raiffeisenbank Kematen eGen, Bankstelle Völs, IBAN: AT55 3626 0000 0052 0023 BIC: RZTIAT22260, zu überweisen. Als Verwendungszweck **AZ: 030-0/718-2018** und **EDV-Nummer: 741/1** angeben.

### Rechtsmittelbelehrung

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

Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides beim Marktgemeindeamt Völs, schriftlich, telegraphisch, mittels Telefax oder per E-Mail einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen (technisch mögliche Formen). Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **keine aufschiebende Wirkung**. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentlichen 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.

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die 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: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel auszuwählen, 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.

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**

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des durchgeführten Ortsaugenscheines am 16.07.2020 und auf die eingehenden Erörterungen des Bauvorhabens mit den Sachverständigen und den Beteiligten unter Bedachtnahme auf die einschlägigen Vorschriften.

Gemäß § 45 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) i.d.g.F., dürfen Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen, betrieblich genutzte Gebäude, für die eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung nicht erforderlich ist, und Wohnanlagen erst aufgrund einer Benützungsbewilligung benützt werden.

Gemäß § 45 Abs. 2 TBO 2018 hat der Eigentümer des Gebäudes gleichzeitig mit der Anzeige über die Bauvollendung bei der Behörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung

anzusuchen. Die Benützungsbewilligung kann auch hinsichtlich in sich abgeschlossener Teile eines Gebäudes beantragt werden (Teilbenützungsbewilligung).

Gemäß § 45 Abs. 3 TBO 2018 hat die Behörde die Benützungsbewilligung innerhalb von drei Monaten nach dem Einlangen des Ansuchens zu erteilen, wenn das betreffende Gebäude entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wurde und die Voraussetzungen nach § 44 Abs. 2 erfüllt sind. Liegen nur unwesentliche Baumängel vor oder sind zur Vollendung des Gebäudes nur noch geringfügige Bauarbeiten erforderlich, so kann die Benützungsbewilligung mit entsprechenden Auflagen oder unter entsprechenden Bedingungen erteilt werden. Eine Teilbenützungsbewilligung ist erforderlichenfalls mit Auflagen oder unter Bedingungen im Sinne des § 38 Abs. 1 zweiter Satz zu erteilen.

Dem Antrag der Partei/en konnte vollinhaltlich stattgegeben werden, weshalb eine nähere Begründung entfallen konnte und die beantragten Genehmigungen zu erteilen war.

Der Kostenspruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzesbestimmungen.

*Der Bürgermeister  
i.V. Der Vizebürgermeister  
Anton Pertl*

Ergeht nachweislich an:

Antragsteller                      Jenewein-Massivbau GmbH, Gewerbepark 4, 6091 Götzens

Sonstige/Sachverständige (per Email, ohne RSB)

Tiroler Landesstelle für Brandverhütung - mail@bv-tirol.at

Kommandant der Ortsfeuerwehr, Herbert Strickner jun. – h.strickner@feuerwehr.tirol

Finanzamt Innsbruck Bewertungsstelle – martin.mayr@bmf.gv.at

Gemeindeakt



Dieses Dokument wurde von Anton Pertl elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 30.07.2020

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: [www.voels.at/amtssignatur](http://www.voels.at/amtssignatur)

# BEILAGEN

- Grundbuchauszug EZ 1199 KG 81135 Völs vom 05.11.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81135 Völs  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1199

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36, 37, 38, 39 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 8153/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
817/23	G GST-Fläche	* 1146	
	Bauf.(10)	282	
	Gärten(10)	864	Peter-Siegmair-Straße 7 Peter-Siegmair-Straße 7a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 a 5859/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 817/23  
b 4855/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 599  
5 a gelöscht

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

36 ANTEIL: 62/772

A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)

ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020

a 8845/2020 Wohnungseigentum an Top 03

b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht

37 ANTEIL: 60/772

A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)

ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020

a 8845/2020 Wohnungseigentum an Top 08

b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht

38 ANTEIL: 8/772

A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)

ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020

a 8845/2020 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz-Stpl. 01

b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht

39 ANTEIL: 8/772

A. u. D. Warenvertriebs Gesellschaft m.b.H. (FN 272913v)

ADR: Grabenweg 64, Innsbruck 6020

a 8845/2020 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz-Stpl. 06

b 9502/2021 IM RANG 2484/2019 Kaufvertrag 2019-02-28 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

26 auf Anteil B-LNR 36 bis 39

a 9502/2021 Pfandurkunde 2019-04-25

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 546.240,--  
für Raiffeisen Landesbank Tirol AG (FN 223624i)  
c 2052/2025 Hypothekarklage (15 Cg 25/25s, LG Innsbruck)  
28 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 1440/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-19  
PFANDRECHT vollstr. EUR 82.550,--  
samt Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung für Marder  
Tar. Hay.San.ve Tic.A.S. Taslik Köyü Ic Yolu (21 E 769/25x)  
29 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 2782/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 82.550,-- samt 13,08 % Z von  
2024-05-28 bis 2024-12-31, samt 9,2 % Z über dem jeweiligen  
Basiszinssatz seit 2025-01-01, Kosten EUR 6536,68 samt 4 %  
Z seit 2024-12-20, Kosten EUR 2.695,34, Antragskosten  
EUR 20,-- für  
Marder Tar.Hay.San.ve Tic.A.S.  
(20 E 25/25b)  
b 2782/2025 PFANDRECHT HAFKET ZU C-LNR 28  
c 3261/2025 Aufschiebung der Zwangsversteigerung (20 E 25/25b)  
30 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 4714/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 589.374,35 samt Zinsen und Kosten lt  
Beschluss 2025-06-10 für  
Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i) (21 E 2315/25h)  
32 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 6946/2025 Beschluss 2025-08-13  
PFANDRECHT vollstr. EUR 29.700,--  
13,08 % Z seit 2025-03-16, Kosten EUR 5.213,58 samt 4 % Z  
seit 2024-07-17, Antragskosten EUR 1.704,56 für  
Viehgeschäft Anton Gribl e.K. (21 E 3548/25 y)  
33 auf Anteil B-LNR 36 bis 39  
a 8153/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (60 C 399/25s)

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

\*\*\*\*\*