

## 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

E

H

H

O

A

T

E

An das  
Bezirksgericht Innsbruck  
Brunecker Straße 3  
6020 Innsbruck

GZI. 20 E 42/24a BG Innsbruck  
Wenss, am 29.01.2025

## BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 577 KG 81125 Pradl  
Wohnung mit 2 Tiefgaragenabstellplätzen und Kellerabteil  
6020 Innsbruck, Sillhöfe 5 / Top A44



**INHALT**

KURZÜBERSICHT .....	4
1. ALLGEMEINE DATEN .....	5
1.1. AUFTRAGGEBER .....	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND .....	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND .....	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS .....	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR .....	6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN UND BEWERTUNGSSTICHTAG .....	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN .....	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG .....	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT .....	8
1.10. URHEBERRECHT .....	8
1.11. HAFTUNG .....	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....	8
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT .....	11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 27.01.2025 .....	11
2.1.1. GUTSBESTAND .....	11
2.1.2. DINGLICHE RECHTE .....	11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE .....	11
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	12
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	12
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN .....	13
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES .....	13
2.2.1. LAGE .....	14
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG .....	16
2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE .....	16
2.2.4. PARKPLATZSITUATION .....	18
2.2.5. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT .....	18
2.2.6. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT .....	19
2.2.7. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE DER GRUNDSTÜCKE .....	19
2.2.8. NEIGUNG GRUNDSTÜCK .....	20
2.2.9. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT .....	21
2.2.10. GEFAHRENZONENPLAN .....	21
a. Die Rote Gefahrenzone .....	21
b. Die Gelbe Gefahrenzone .....	22
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen .....	22
d. Die Braunen Hinweissbereiche .....	22
e. Die Violetten Hinweissbereiche .....	22
2.2.11. IMMISSIONEN .....	24
2.2.12. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	24
2.2.13. BODENBESCHAFFENHEIT .....	25
2.2.14. BODENKONTAMINIERUNG .....	25
2.2.15. RESÜMEE .....	25
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN .....	25
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG .....	25
2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN .....	26
2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG .....	26
2.3.4. ÜBERSICHT .....	27
2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG .....	27
2.3.6. RAUMPROGRAMM UND NUTZFLÄCHEN .....	28
2.3.7. GEBÄUDEPLÄNE .....	30
2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP W 3N .....	32

2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG KELLERABTEIL .....	40
2.3.10.	DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGENABSTELLPLATZ TOP TP 8....	41
2.3.11.	ANSICHTEN .....	42
2.3.12.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR .....	44
2.3.13.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....	44
2.3.14.	MIETVERHÄLTNIS.....	45
2.3.15.	HAUSVERWALTUNG.....	45
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT.....	49
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	49
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren.....	49
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren.....	50
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren .....	50
3.2.	VERKEHRSWERT .....	51
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG.....	51
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG .....	51
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER .....	52
3.6.	WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER .....	52
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER .....	52
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER.....	53
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND.....	53
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ.....	53
3.11.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN.....	54
3.12.	VERFAHRENSANWENDUNG.....	55
3.13.	PREISBASIS .....	56
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	57
4.1.	ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN .....	57
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO.....	61
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	62
5.	ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT .....	63
5.1.	ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT .....	65
6.	VERGLEICHSWERTE .....	66
7.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT.....	69
7.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	69
7.2.	VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP A 44, TG NR. 101 UND TG NR. 108.....	69
7.3.	ZUSAMMENFASSUNG .....	70
8.	BEILAGEN .....	71

**KURZÜBERSICHT**

---

<b>Auftraggeber</b>	2024 Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20 GZI. 20 E 42/24a Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
<b>Liegenschaft</b>	Wohnung mit 2 Tiefgaragenabstellplätzen und Kellerabteil Sillhöfe 5 / Top A44 AT 6020 Innsbruck Einlagezahl 577, Grundbuch Pradl (81125), Bezirksgericht Innsbruck
<b>Stichtag</b>	13.12.2024
<b>Sachbearbeiter</b>	Christian Schlatter
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Jasmin Serbecic, B-LNR 55, 87 / 6475

## 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 577 KG 81125 Pradl, inne liegend das Grundstück 1982/3, mit der Grundstücksadresse 6020 Innsbruck, Sillhöfe 5, 7 / Top A44, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 87 / 6475 B-LNR 55 Wohnung Top W A44 inkl. 2 Tiefgaragenabstellplätzen

an vorgenannter Liegenschaft.

Es handelt sich um eine WEG-Einheit, bestehend aus einer Wohnung im 3. Obergeschoss mit Balkon, einem Kellerabteil im Kellergeschoss sowie 2 KFZ-Abstellplätzen in der Tiefgarage des Gebäudes.

Bewertet wird somit der anteilige Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen (WEG-Anteile der Wohnung Top A44 mit Kellerabteil und den Tiefgaragenabstellplätzen), die anteiligen Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

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

Das gegebenenfalls vorhandene Zubehör, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden unter Punkt 2.3.8. (Küche) angeführt und beschrieben.

### 1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **20 E 42/24a BG Innsbruck**, zu ermitteln.

**Betreibende Partei:** EG Sillhöfe 5-7

vertreten durch:

Hausverwaltung DHS Immobilien GmbH  
Philippine Welser Straße 44  
6020 Innsbruck

vertreten durch:

Dr. Girardi, Ing. Dr. Schwärzler, Mag. Pichler, Rechtsanwälte  
Maximilianstraße 29/P  
6020 Innsbruck

**Verpflichtete Partei:** Jasmin Serbecic  
geb. 23.10.1978  
Sillhöfe 5 / Top A44  
6020 Innsbruck

#### **1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR**

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass.-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

#### **1.6. LOKAL AUGENSCHHEIN UND BEWERTUNGSTICHTAG**

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 13.12.2024 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anlässlich des Lokalaugenscheins 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 Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme: 10:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 11:10 Uhr

### 1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Jasmin Serbecic - Eigentümer
- Frau Mara Gajic - Gerichtsvollzieherin beim Bezirksgericht Innsbruck
- Mitarbeiter Schlüsseldienst - bis ca. 10:15 Uhr
- 3 Polizeibeamte - Bezirksstelle Reichenau bis ca. 10:30 Uhr
- Herr Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

Der Mitarbeiter des verständigten Schlüsseldienstes musste am Ende nicht tätig werden, da Herr Serbecic zugegen war.

### 1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

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

- Auskünfte von der Hausverwaltung DHS Immobilien GmbH vom 08.10.2024 von Frau Ilic
  - Aktuelle Vorschreibung für Top A44
  - Betriebskostenabrechnung 2023 für Top A44
  - Energieausweis von Bmstr. Ing. Anton Appler vom 30.06.2020
  - Protokoll Eigentümersversammlung vom 19.12.2024
  - Reparaturfonds für die WE per 31.12.2023 bzw. per 30.09.2024
- Bescheid AZ: III-1727/RR/1997/T und AZ: III-2611/RR/1997/T
  - Baubewilligung für den Abbruch von Bestandsobjekten und Errichtung einer Wohnanlage samt Tiefgarage vom 19.08.1997
- Bescheid AZ: III-1735/RR/1998/T
  - Änderung der Tiefgarage vom 12.05.1998
- Bescheid AZ: III-4432/1999-BFP
  - Benützungsbewilligung vom 19.06.2000
- Bescheid AZ: III-1960/2000/RR/T
  - Änderung der genehmigten Wohnanlage vom 07.06.2000
- Erhebungen beim Stadtmagistrat Innsbruck (Bauamt) am 31.10.2024
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Innsbruck - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug (eingeschränkt auf B-LNR 55) EZ 577 KG 81125 Pradl vom 27.01.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Innsbruck
- Kaufpreiserhebungen Wohnungen in Innsbruck
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 23.04.2001
- Kaufvertrag Wohnung vom 14.07.2000
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Mündliche Auskünfte von Herrn Jasmin Serbecic bei der Befundaufnahme am 13.12.2024
- Nachtrag zum Kaufvertrag Wohnung vom 21.06.2001
- Neufestsetzung der Nutzwerte vom 06.04.2017
- Nutzwertgutachten des ZT Dipl.-Ing. Othmar Kühbauch vom 23.11.2000
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)

- Prochecked Marktbericht Innsbruck 2024 (19. Ausgabe)
- Rücksprache beim Stadtmagistrat Innsbruck über Außenstände am 04.10.2024
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tiolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tiolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbundesamtes

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

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

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

#### **1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND 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.

#### **1.10. URHEBERRECHT**

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

#### **1.11. HAFTUNG**

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

#### **1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN**

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

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

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

Es wurden keine Baustoff- und 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 Mietprozessen 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, so wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz: vorhanden  
 Spezifischer (Standortklima) Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK): 70,8 kWh/m²a

**ENERGIEAUSWEIS VOM 30.06.2020**

## Energieausweis für Wohngebäude

**OIB-Richtlinie 6**  
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **Ausgabe: April 2019**

BEZEICHNUNG	EG Sillhöfe 5/7 Haus A Südgebäude 1	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)	eg+1.og+2.og+3.og+dg	Baujahr	1999
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sillhöfe 5/7	Katastralgemeinde	Pradl
PLZ/Ort	6020 Innsbruck	KG-Nr.	81125
Grundstücksnr.	1982/3	Seehöhe	574 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO <sub>2eq,SK</sub>	f GEE,SK
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>C</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 27.01.2025

KATASTRALGEMEINDE 81125 Pradl EINLAGEZAHL 577  
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 9192/2024  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

#### 2.1.1. GUTSBESTAND

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1982/3	GST-Fläche	6662	
	Bauf.(10)	1606	
	Bauf.(20)	144	
	Gärten(10)	4912	Sillhöfe 7
			Sillhöfe 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### 2.1.2. DINGLICHE RECHTE

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 4756/1997 Kaufvertrag 1995-07-07 Zuschreibung Gst 1982/2 aus EZ 884  
 2 a 10509/1997 Kaufvertrag 1997-03-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2936/1  
 aus EZ 1612 zu Gst 1981/2  
 3 a 12738/1997 Kaufvertrag und Tauschvertrag 1997-07-15 Zuschreibung Gst  
 1981/6 1982/3 aus EZ 815  
 6 a gelöscht

#### 2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 55 ANTEIL: 87/6475  
 Jasmin Serbecic  
 GEB: 1978-10-23 ADR: Karmelitergasse 4, Innsbruck 6020  
 f 6592/2001 Wohnungseigentum an W A44  
 g 1529/2002 Kaufvertrag 2000-07-14 Eigentumsrecht  
 h 1529/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 i 3373/2018 Änderung des WE

#### 2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 106 auf Anteil B-LNR 55  
 a 1529/2002 Pfandurkunde 2000-08-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 151.100,--  
 für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG  
 b gelöscht  
 107 auf Anteil B-LNR 55  
 a 1529/2002  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
 Serbecic Omer (1953-07-23)  
 Serbecic Marica (1953-03-19)  
 IM RANGE NACH LNR 106

173	auf Anteil B-LNR 55
	a 2894/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 175/24i)
176	auf Anteil B-LNR 55
	a 6251/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innsbruck, 20 C 317/24m)
177	auf Anteil B-LNR 55
	a 6482/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.928,32 samt 4 % Z aus 1.928,32 ab 2024-03-06, Kosten EUR 578,83 samt 4 % Z seit 2024-04-02, Kosten EUR 323,18, EUR 329,68 für EG Sillhöfe 5-7, 6020 Innsbruck (20 E 42/24a)
178	auf Anteil B-LNR 55
	a 9043/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 1.168,73 samt 4 % Z seit 2024-07-06, Kosten EUR 337,10 samt 4 % Z seit 2024-07-23, Kosten EUR 321,-- für Eigentümergemeinschaft Sillhöfe 5-7, Innsbruck (20 E 42/24a führender Akt, 20 E 69/24x -Beitrittsakt)
179	auf Anteil B-LNR 55
	a 9192/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG innsbruck, 59 C 507/24i)
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
*****	
Grundbuch	27.01.2025 11:36:49

Das Grundstück Gp. 1982/3 befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind!

#### 2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 577 folgende Rechte (A2-Blatt) eingeräumt:

- A2-LNR - 1 a 4756/1997:
  - Kaufvertrag 07.07.1995 Zuschreibung Gst 1982/2 aus EZ 884

Dieses Recht hat keinen Einfluss auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und kann daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

- A2-LNR - 2 a 10509/1997:
  - Kaufvertrag 10.03.1997 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2936/1 aus EZ 1612 zu Gst 1981/2

Dieses Recht hat keinen Einfluss auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und kann daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

- A2-LNR - 3 a 12738/1997:
  - Kaufvertrag und Tauschvertrag 15.07.1997 Zuschreibung Gst 1981/6 1982/3 aus EZ 815

Dieses Recht hat keinen Einfluss auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und kann daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

#### 2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 577 (B-LNR 55) folgende Belastungen (C-Lastenblatt) eingeräumt:

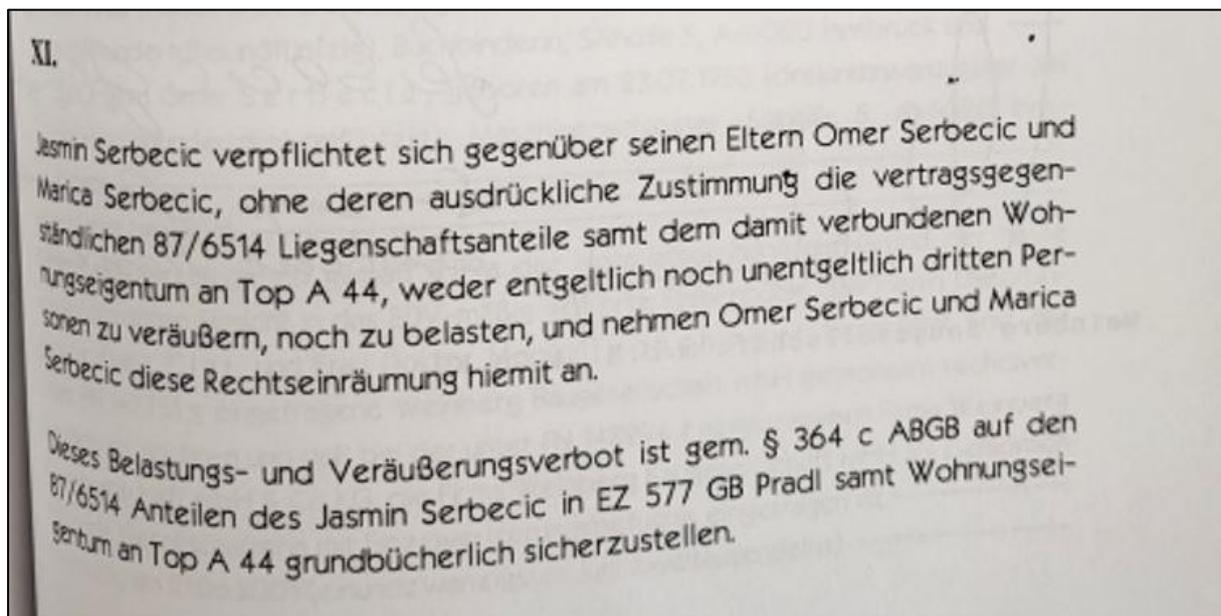
- C-LNR - 107 a 1529/2002:

- Belastungs- und Veräußerungsverbot für
  - Serbecic Omer (1953-07-23)
  - Serbecic Marica (1953-03-19)

Nachfolgendes wurde mit Nachtrag zum Kaufvertrag vereinbart:

**NACHTRAG ZUM KAUFVERTRAG VOM 21.06.2001**

*Jasmin Serbecic verpflichtet sich gegenüber seinen Eltern Omer Serbecic und Marica Serbecic, ohne deren ausdrücklich Zustimmung die vertragsgegenständlichen 87/6514 Liegenschaftsanteile samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an Top A 44, weder entgeltlich noch unentgeltlich dritten Personen zu veräußern, noch zu belasten, und nehmen Omer Serbecic und Marica Serbecic diese Rechtseinräumung hiemit an.*



Diese, mit Nachtrag zum Kaufvertrag basierende Eintragung stellt sicher, dass die Liegenschaft ohne die Zustimmung der Verbotsberechtigten nicht belastet oder veräußert werden kann. Dem Belastungs- und Veräußerungsverbot wird keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

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

Die restlichen Eintragungen stehen in Zusammenhang mit dem Exekutionsverfahren.

### 2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

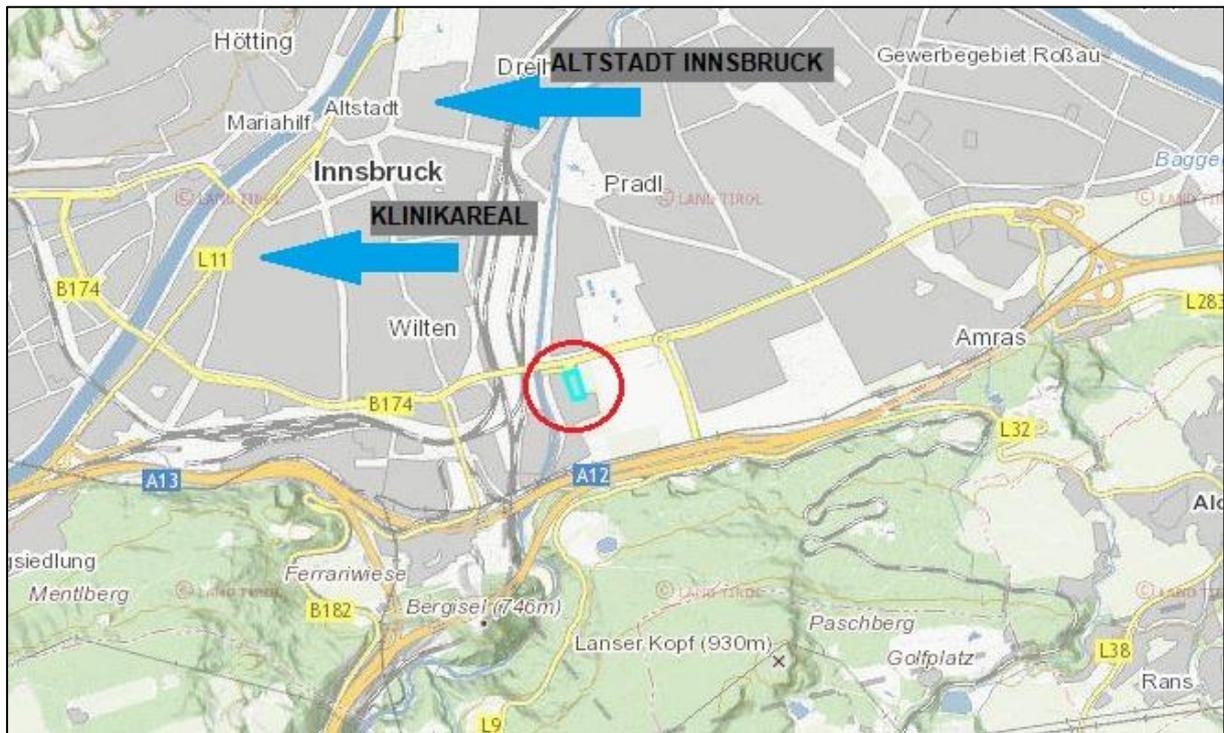
Dem Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

### 2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück mit der Nummer Gp. 1982/3 im Gesamtausmaß von rd. 6.662 m<sup>2</sup> und der Anschrift 6020 Innsbruck, Sillhöfe 5 und 7, befindet sich eine Wohnanlage bestehend aus 2

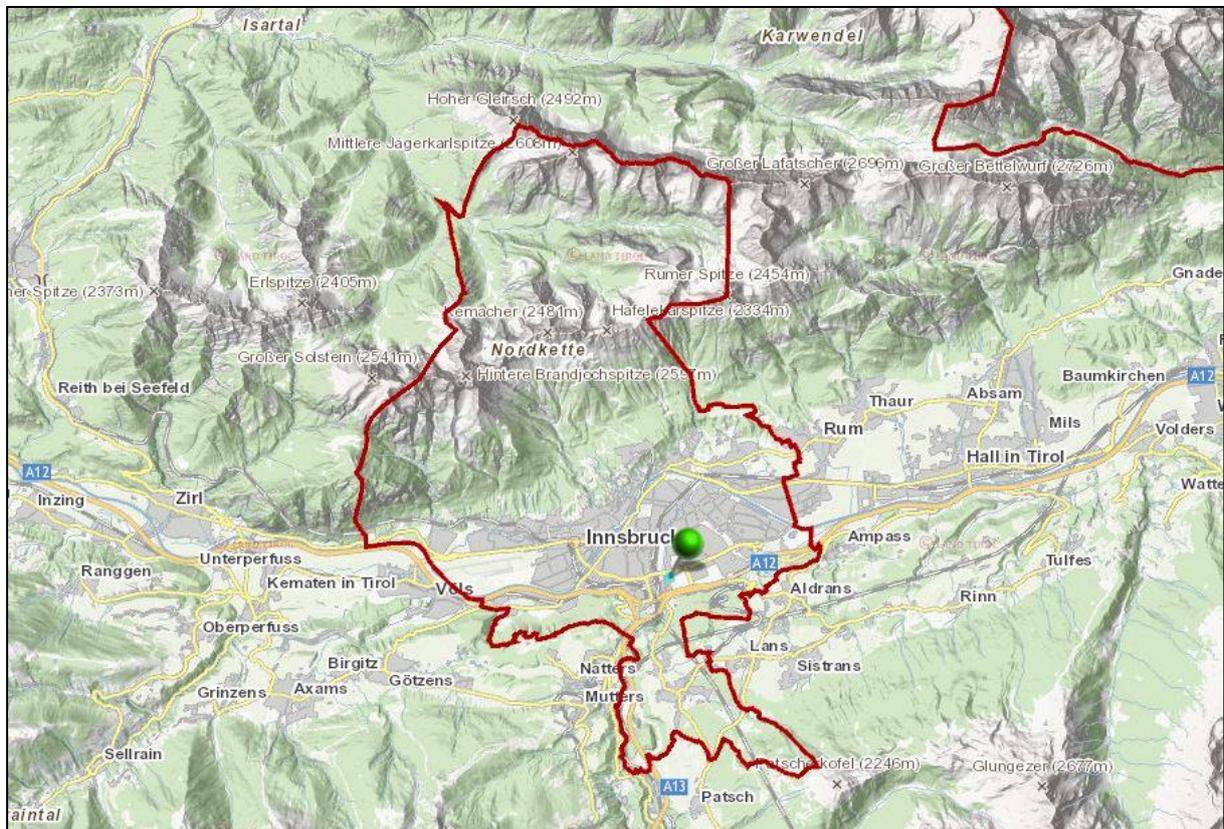


**LAGE IN DER STADT**



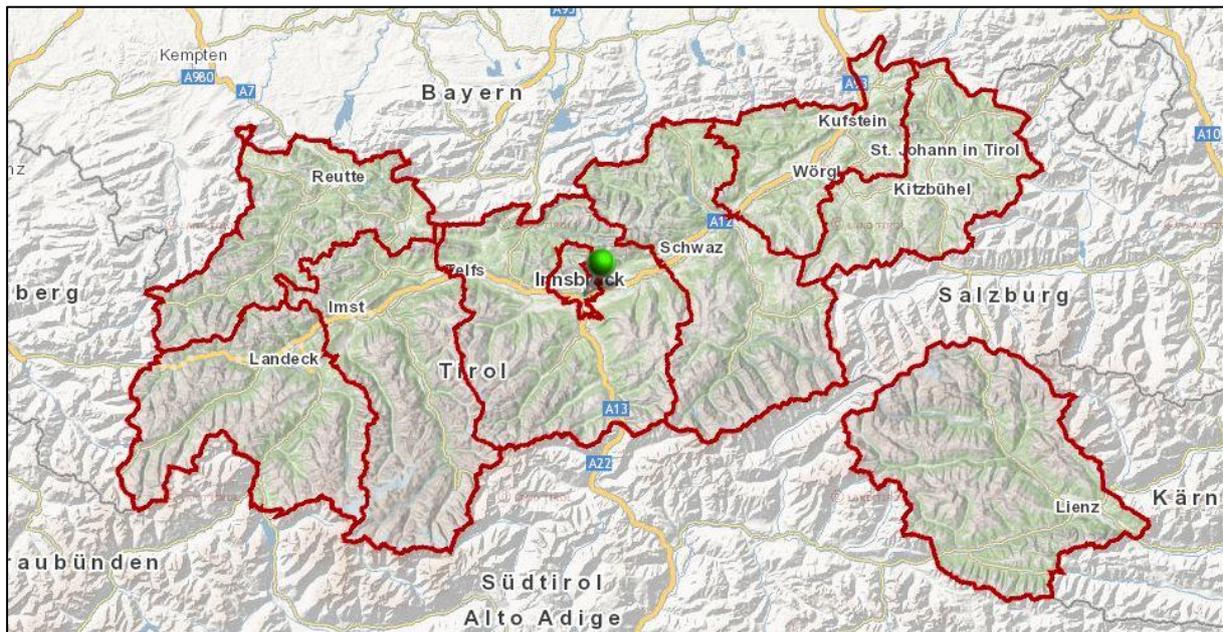
Quelle: tiris

**LAGE IM BEZIRK**



Quelle: tiris

### LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

#### 2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

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

	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung	x				
Erreichbarkeit für Individualverkehr	x				
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr	x				
Parkmöglichkeiten			x		
Infrastruktur	x				
Nähe zum Stadtzentrum			x		
Immissionsbelastung			x		
Standortimage		x			
Eignung für derzeitige Nutzung	x				
<b>Beurteilung</b>		<b>x</b>			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Stadt Innsbruck (Pradl) als gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur im Stadtteil Pradl gegeben ist und man für die Bestückung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zwingend auf den öffentlichen oder Individualverkehr angewiesen ist. Des Weiteren ist die Nähe zur Altstadt bzw. Universität, Klinik etc. sowie die gute Verkehrsanbindung anzuführen.

#### 2.2.3. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

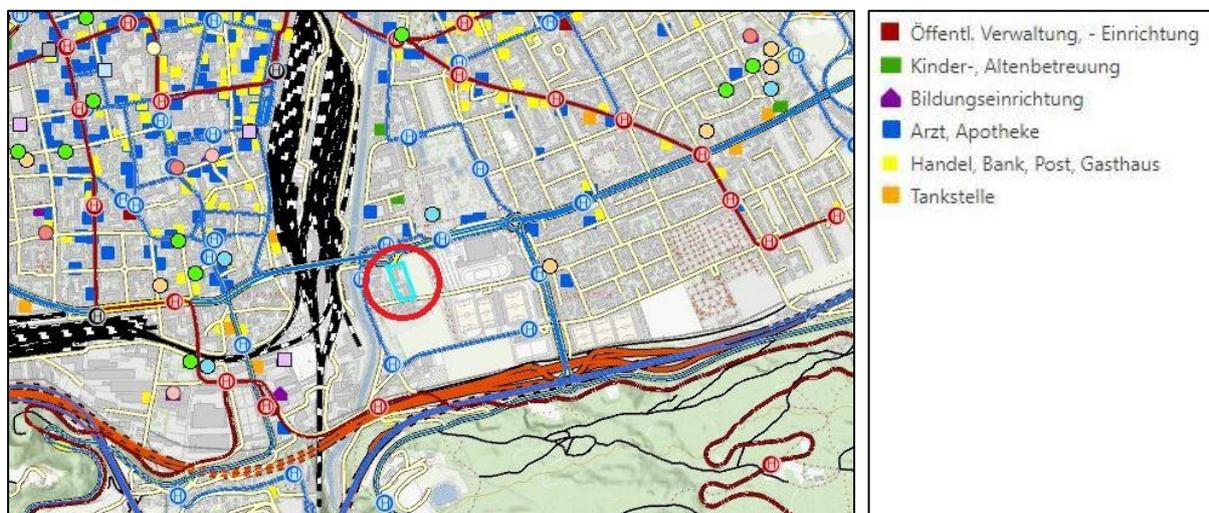
Von der Innsbrucker Straße zweigt man Richtung Westen ab und folgt dem Sillufer. Von dort zweigt wiederum Richtung Osten die Zufahrt zur Liegenschaft ab. Erreichbar ist diese somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art.

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

Entfernungen ca. Angaben z.B.:

Apotheke		rd. 1,0 km
BH Innsbruck		rd. 2,0 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,5 km
Hauptbahnhof Innsbruck		rd. 1,7 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 5,4 km
Rathaus Innsbruck		rd. 2,2 km

### INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	3	11	62	244
Schulen	0	0	1	6	58
Kindergärten	0	1	1	14	67
Arztpraxen	8	9	11	168	509
Apotheken	0	0	1	7	22
Versorgung	1	1	3	52	179
Entfernung zur nächsten Haltestelle					75 m
Entfernung zur nächsten Schule					498 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					330 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					131 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					97 m

Quelle: ImmonetZT

#### 2.2.4. PARKPLATZSITUATION

Die zu bewertende Wohnung verfügt über zwei Tiefgaragenabstellplätze. Im Stadtteil Pradl besteht eine Parkraumbewirtschaftung. Die Liegenschaft liegt in einem abgabenpflichtigen Bereich. In naher Umgebung befindet sich noch eine Park+Ride Anlage sowie gebührenpflichtige Kurzparkzonen mit einer max. Parkdauer von 90 Minuten bzw. 180 Minuten.

#### PARKRAUMBEWIRTSCHAFTUNG



Quelle: Innsbruck.gv.at

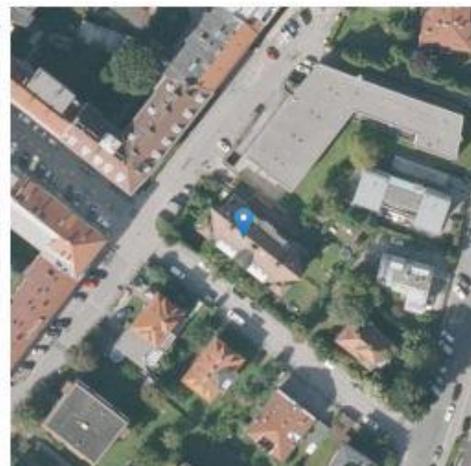
#### 2.2.5. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft eine Solarstrahlung von ca. 1.172 kWh pro m<sup>2</sup> auf, was als normaler Durchschnitt zu bezeichnen ist.

#### SOLARSTRAHLUNG STANDORT

##### Angaben zum gewählten Standort im Oberflächenmodell

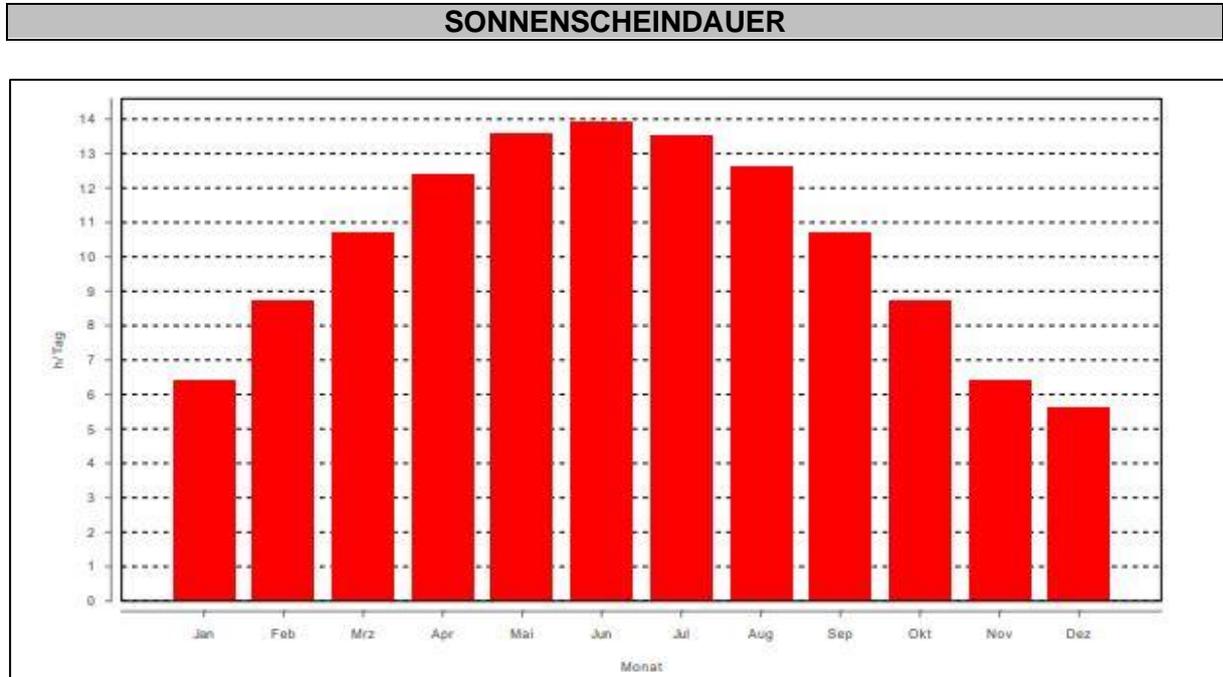
Position MGI Austria West	79460 RW; 236134 HW
Position WGS 84	11°22'58" Ost; 47°15'33" Nord
Höhe über Adria	585 m
Höhe über Oberfläche	2.0 m
Neigung (Standardwert)	0 °
Fläche (Standardwert)	1 m <sup>2</sup>
Solarstrahlung Jahr	1,172 kWh/m <sup>2</sup>
Solarstrahlung Sommer	820 kWh/m <sup>2</sup>
Solarstrahlung Winter	353 kWh/m <sup>2</sup>



Quelle: tirolsolar.at

### 2.2.6. SONNENSCHENDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) bei rd. 5,5 bis zu rd. 10,5 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 8,5 bis zu einem Höchstwert von rd. 14,0 Stunden pro Tag.



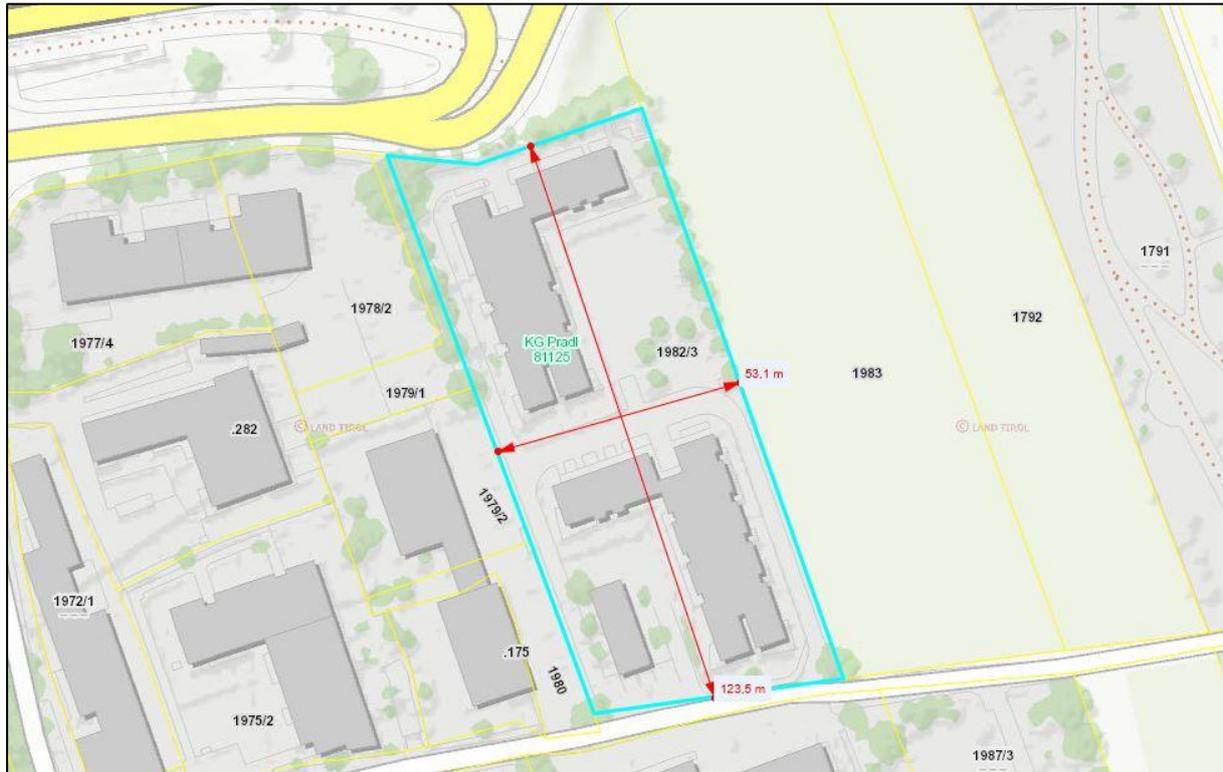
Quelle: tirolsolar.at - Sonnenscheindauer in Stunden für den 21. Tag eines jeden Monats (Abfragehöhe 2m).

### 2.2.7. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE DER GRUNDSTÜCKE

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 6.662 m<sup>2</sup> hat eine gut geschnittene und rechteckige Grundstücksform. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	53,10 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	123,50 m

**MAßE UND GRUNDSTÜCKSFROM**



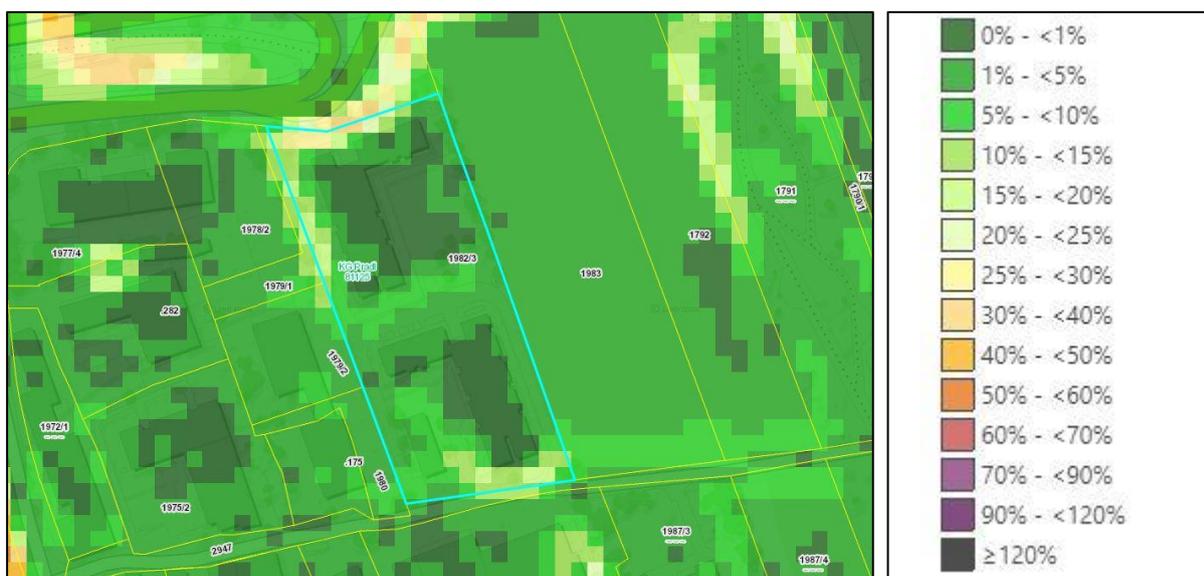
Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 587 m.

**2.2.8. NEIGUNG GRUNDSTÜCK**

Prozent ca. 0 - 10 Prozent

**NEIGUNG**



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle kann als eben bezeichnet werden.



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 Stadt Innsbruck ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 1982/3 in keiner Gefahrenzone.

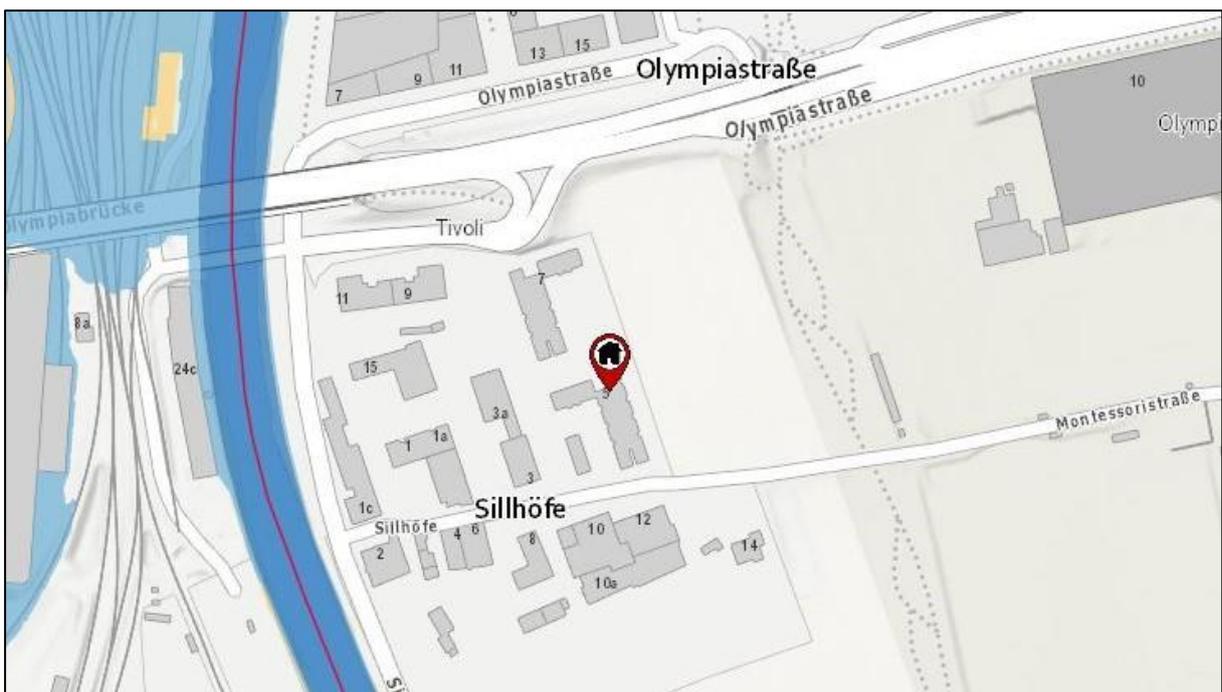
### GEFAHRENZONENPLAN (WLV)



Quelle: tiris

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

### GEFAHRENZONENPLAN (BWV)



Quelle: eHORA

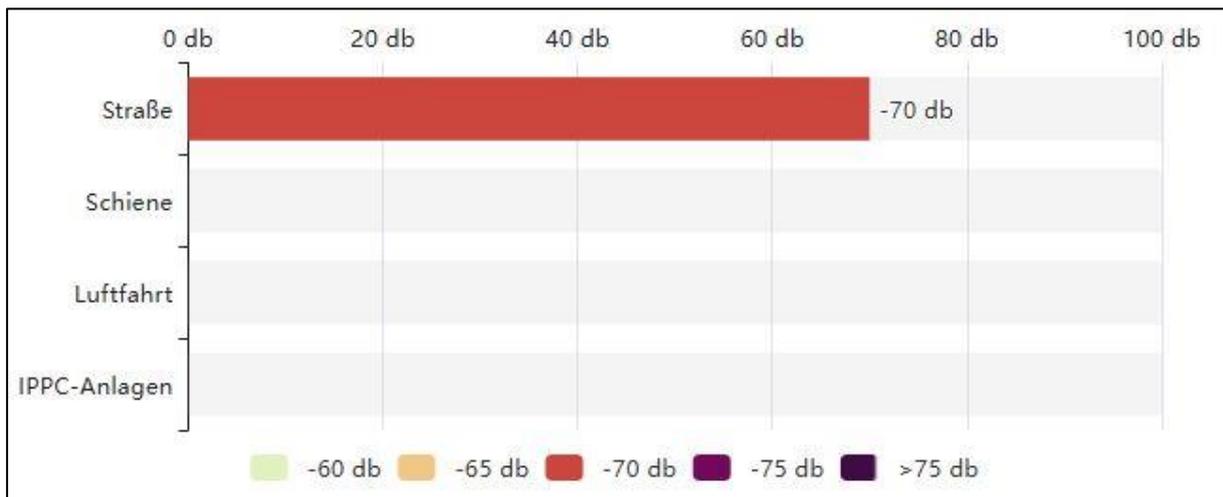
**2.2.11. IMMISSIONEN**

In Kenntnis der Lage besteht eine Beeinflussung durch Straßenlärm von bis zu 70 dB (Tag - Abend - Nacht bei einer Abfragehöhe von 4 m).

**STRASSENLÄRM**



Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

**2.2.12. AUF SCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

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



### **2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN**

Am 31.10.2024 übermittelte das Stadtmagistrat Innsbruck entsprechende und für die Bewertung notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 13.12.2024 konnten augenscheinlich die Wohnung als auch die Tiefgaragenabstellplätze betreffend keine Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den im Bauakt abgelegten und genehmigten Plänen festgestellt werden.

### **2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG**

Auf dem Grundstück Gp. 1982/3 befindet sich eine Wohnanlage bestehend aus L-förmigen Gebäuden mit insgesamt 110 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 131 Stellplätzen. Das Gebäude in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet unterteilt sich in Unter-, Erd-, drei Ober- und einem Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein allgemeines Treppenhaus bzw. über einen Personenlift. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

#### **UNTERGESCHOSS**

Hier sind die Kellerabteile sowie die Tiefgaragenabstellplätze und Allgemeinbereiche untergebracht. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt von Süden her über eine Rampe. Die Tiefgarage ist mittels zwei elektrischen Rolltoren verschlossen. Die Tiefgarage selber ist mit einem Asphaltbelag ausgestattet.

#### **ERDGESCHOSS**

Auf dieser Ebene befindet sich der Allgemein-Eingang der Wohnanlage. In diesem Geschoss wurden bereits Wohnungen mit Gartenflächen eingebaut. Im Freien wurden 2 Abstellplätze für Kfz sowie die Feuerwehrrzone errichtet. Des Weiteren befindet sich hier die Müllinsel sowie ein Bereich zum Abstellen der Fahrräder. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Sillhöfe.

#### **1. OBER-, 2. OBER-, 3. OBER- UND DACHGESCHOSS**

Auf diesen Niveaus wurden ausschließlich Wohnungen errichtet.

#### **BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP A44**

Die zu bewertende Wohnung Top A44 befindet sich im 3. Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über das Allgemeine-Treppenhaus bzw. dem Personenlift und anschließend über einen Stieghang. Die Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet. Sie unterteilt sich in Diele, Bad/WC, Zimmer, Zimmer, Küche und Wohnraum. Vom Wohnraum gelangt man direkt auf den Balkon, welcher ebenfalls nach Südosten hin ausgerichtet ist.

Das dazugehörige Kellerabteil befindet sich im Untergeschoss und ist diesem ein Tiefgaragenabstellplatz vorgelagert. Es ist mit einer Brandschutztüre in einer Stahlzarge verschlossen.

Die Beheizung der Wohnung bzw. der gesamten Anlage erfolgt durch eine Gasfeuerungsanlage. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten innerhalb der Wohnung erfolgt, soweit vorhanden, mittels Fußbodenheizung.

## BESCHREIBUNG TIEFGARAGENABSTELLPLÄTZE NR. 101 UND NR. 108

Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Süden situiert. Die Tiefgarage selber ist mit zwei elektrischen Rolltoren verschlossen und asphaltiert.

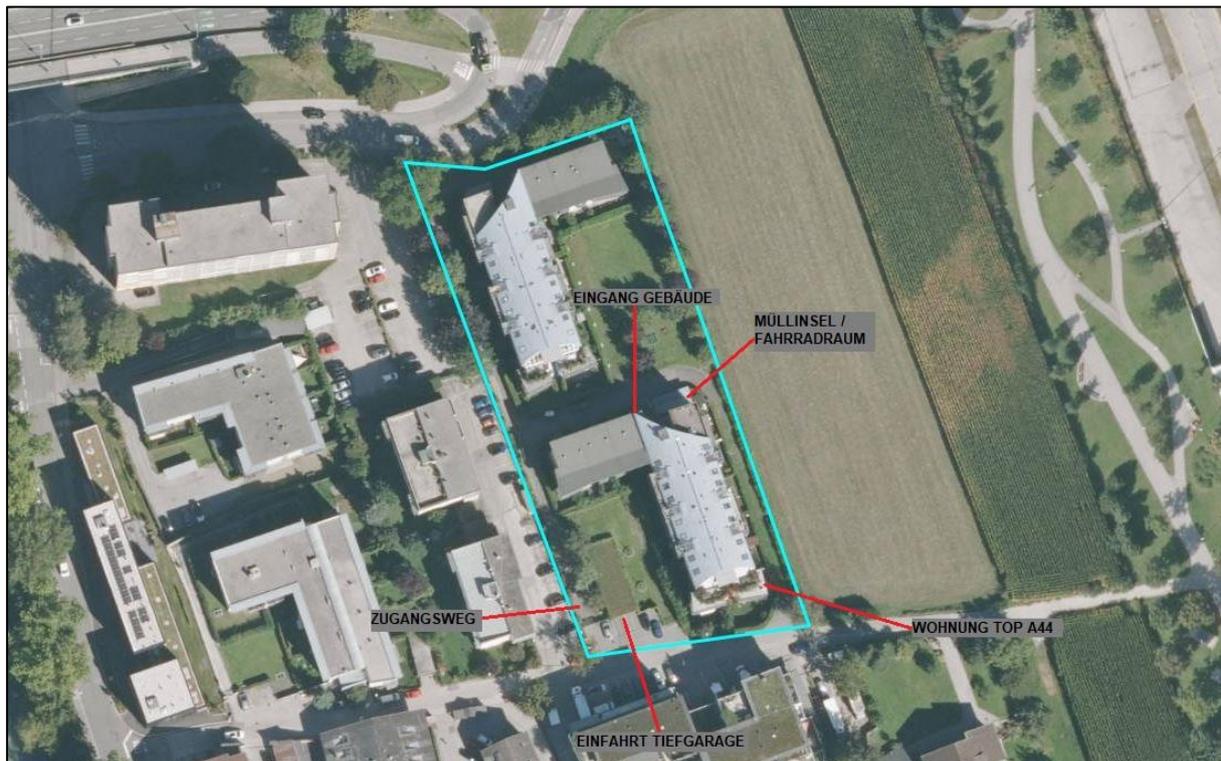
Die zwei Tiefgaragenabstellplätze sind nicht nebeneinander situiert. Diese befinden sich jeweils mit einem weiteren Abstellplatz zwischen zwei Säulen, folglich jeweils neben einer Säule. Über den Tiefgaragenabstellplatz Nr. 108 ist das Kellerabteil zu betreten. Die Tiefgaragenabstellplätze sind wie bereits vorstehend erwähnt asphaltiert.

Das genaue Raumprogramm ist den Einreichplänen vom 26.03.1997, welche integrierender Bestandteil dieses Gutachtens sind, zu entnehmen.

### 2.3.4. ÜBERSICHT

Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen vorwiegend als Aufenthalts- und Zugangsflächen.

## ÜBERSICHT



### 2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG

Aufgehendes Mauerwerk	Massiv
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen
Brennstoff	Gas
Dachrinne	verzinktes Blech
Fenster	Kunststoff
Fensterverglasung	Isolierverglasung (2-fach)
Heizung	Gas-Zentralheizung
Kamin	vorhanden

Treppe	Stahlbeton im Allgemeinbereich
Türstöcke	Stahlzargen
Türblatt	furniert
Zwischenwände	Trockenbau

### 2.3.6. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die Einreichpläne vom 26.03.1997, das Nutzwertgutachten des Dipl.-Ing. Othmar Kühbauch vom 23.11.2000 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 abweicht, 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 A 44 ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Diele	5,43 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,72 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,20 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,02 m <sup>2</sup>
	Küche	6,23 m <sup>2</sup>
	Wohnraum	26,17 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>

Terrasse ca.	Nutzung	Nutzfläche
	Terrasse	18,59 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>18,59 m<sup>2</sup></b>

Kellerabteil 3 ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Kellerabteil 3	6,38 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>6,38 m<sup>2</sup></b>

Tiefgaragenabstellplätze ca.	Nutzung	Nutzfläche
	TG Nr. 101	12,53 m <sup>2</sup>
	TG Nr. 108	12,53 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>25,06 m<sup>2</sup></b>

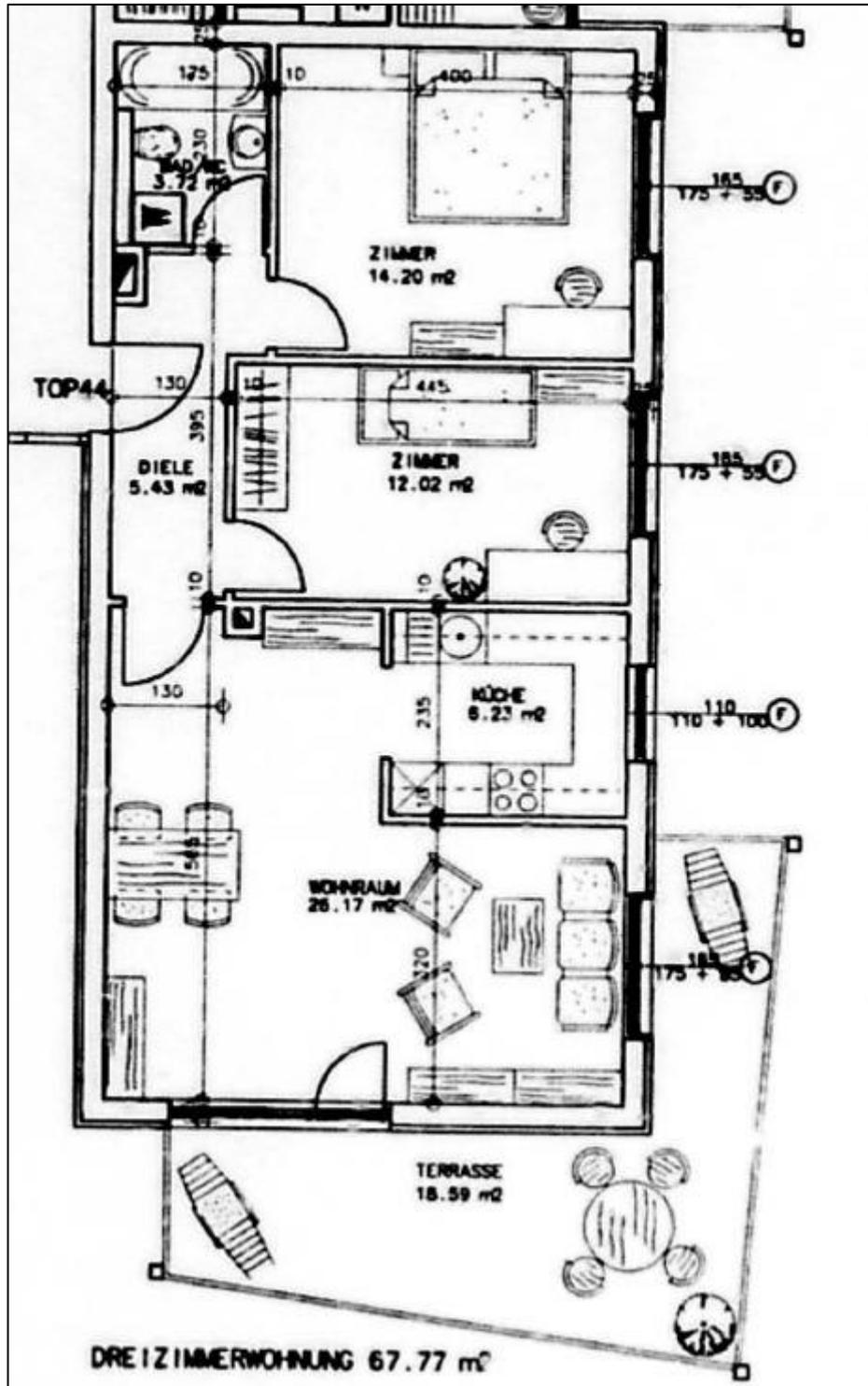
<b>FLÄCHENAUFSTELLUNG GEM. NUTZWERTGUTACHTEN</b>
--

<b>TOP A44 - 3.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>87</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	1,00	68	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	18,59 m <sup>2</sup>	0,30	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 108 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
KFZ-Abstellplatz Nr. 101	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 41	6,38 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>50,03 m<sup>2</sup></b>		<b>19</b>	geändert

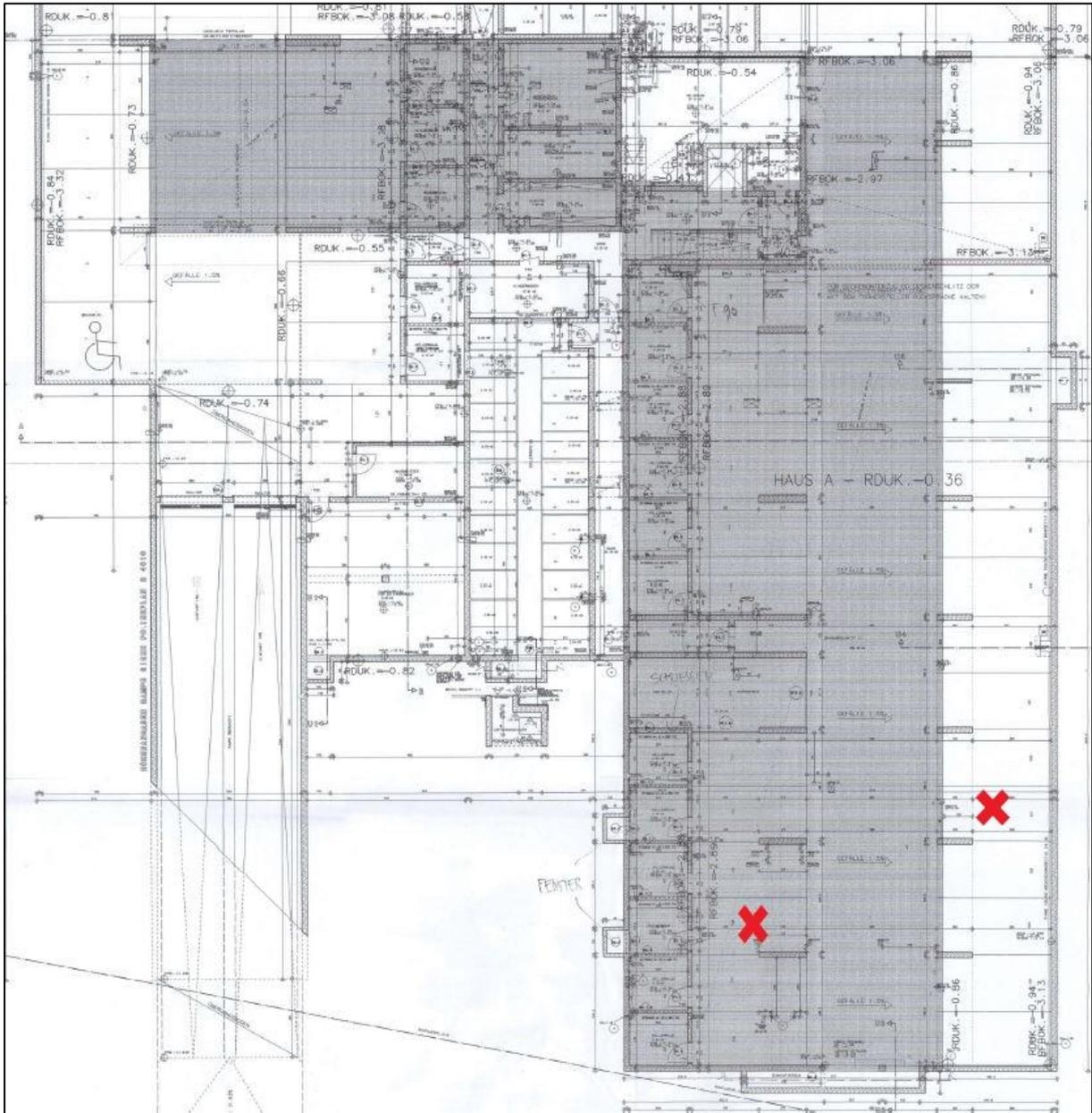
### 2.3.7. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die Einreichpläne vom 26.03.1997.

#### WOHNUNG



**TIIFGARAGENABSTELLPLÄTZE UND KELLERABTEIL**



**2.3.8. DETAILBESCHREIBUNG WOHNUNG TOP A44**

Eingang Allgemein

Stahlrahmen mit Glasfüllung



Allgemein-Gang

Stahlbetontreppe bzw. Personenlift, Stichgang mit Fliesenbelag, Wände verputzt und geweißt



Wohnungstür

Holztüre mit Knauf, Drücker (außen) und Spion in Stahlzarge



Diele

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt  
Anmerkung: Sockelleisten lösen sich und Silikonfugen sind zu erneuern



Bad/WC

Holztüre in Stahlzarge (Streiftüre), Durchgangslichte 70 cm, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt

Ausstattung: hänge WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubadewanne mit Einhebelmischer und Duschgarnitur, Waschbecken mit Unterbau, Waschmaschinenanschluss, elektrische Abluft



Zimmer

Holztüre in Stahlzarge (Streiftüre), Durchgangslichte 80 cm, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 2-Scheiben Isolierverglasung, Außenrollo, Decke verputzt und geweißt  
Anmerkung: Hinter der Tür ist der Unterverteiler für die Fußbodenheizung installiert  
Ausstattung: Doppelbett, Wandschrank mit Schiebeelementen



Zimmer

Holztüre in Stahlzarge (Streiftüre), Durchgangslichte 80 cm, Parkettboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 2-Scheiben Isolierverglasung, Außenrollo, Decke verputzt und geweißt  
Anmerkung: Hier fehlt die Deckenleuchte, hinter der Tür ist der Elektroverteiler untergebracht.  
Ausstattung: Stockbett, Schrank



## Küche

abgetrennt vom Wohnraum, offener Zugang, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt bzw. im Bereich der Küche verfliest, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung, Außenrollo, Decke verputzt und geweißt

Küchenausstattung: Mikrowelle, E-Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spüle mit Abtropffläche rechts, Cerankochfeld, Dunstabzug, Küchenplatte aus Kunststoff



Wohnraum

Holztüre in Stahlzarge (Streiftüre), Durchgangslichte 80 cm, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Ausstellschiebetür mit Fixteil rechts aus Kunststoff mit 2-Scheiben Isolierverglasung auf den Balkon, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 2-Scheiben Isolierverglasung, jeweils Außenrollläden, Decke verputzt und geweißt



Terrasse

Zugang vom Wohnraum, auskragende Betonplatte, Estrichplatten,  
Stahlgeländer mit Füllung  
Ausstattung: Wandleuchte, Außensteckdose, Deckenheizstrahler



**2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG KELLERABTEIL**

Kellerabteil

Brandschutztüre in Stahlzarge, Betonboden, Wände in Beton, 1 Stk.  
Kellerschachtfenster aus Kunststoff mit 2-Scheiben Isolierverglasung,  
Decke mit Tektalan verkleidet  
Ausstattung: Lichtschalter und Licht, Steckdose



**2.3.10. DETAILBESCHREIBUNG TIEFGARAGENABSTELLPLATZ NR. 101 UND NR. 108**

Tiefgarage

Zugang über allgemeines Treppenhaus bzw. Zufahrt über südseitige Rampe, elektrisches Rolltor, Asphaltbelag, Tiefgaragenabstellplatz Nr. 101 neben einer Säule, Tiefgaragenabstellplatz Nr. 108 neben einer Säule - von diesem direkter Zugang zum Kellerabteil



**2.3.11. ANSICHTEN**

Ein- und  
Ausfahrt Tiefgarage



Müllinsel



Fahrradabstellplatz



Blick von Süd-Ost



Blick von Süden



### 2.3.12. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

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.

### 2.3.13. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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

Für die Beurteilung des Bau- und Instandhaltungszustandes 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 Wohnung einem dem Alter üblich entsprechenden mittelmäßigen Bau- und Erhaltungsaufwand aufweist.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. anstehen. Der Boden weist teilweise Kratzer auf und die Randleisten sowie die Sockelleisten sind locker.

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, wird ein Abschlag für Instandsetzung- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

#### **2.3.14. MIETVERHÄLTNIS**

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme wird die Wohnung von Herrn Serbecic bewohnt. Ein aufrechtes Bestandsverhältnis besteht demnach nicht. Bei der vorliegenden Bewertung wird also von Bestandsfreiheit ausgegangen.

#### **2.3.15. HAUSVERWALTUNG**

Die kaufmännische Hausverwaltung obliegt der Firma DHS Immobilien GmbH, Philippine Welser Straße 44, 6020 Innsbruck.

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

### **INSTANDSETZUNGS- UND VERBESSERUNGSMASSNAHMEN**

Dem fertigenden Sachverständigen wurde per Mail vom 27.01.2025 das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung durch die obgenannte Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Darin wurde in Bezug auf Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen folgendes festgehalten:

Zu den zur Umsetzung und Finanzierung zu berücksichtigenden Maßnahmen bleiben folgende hervorzuheben; dies unter Verweis auf das Protokoll:

- Dach Wartung und Erhaltung	ca netto Euro	15.000,00
- Dachterrassen Erhaltung	ca netto Euro	35.000,00
- Fenster und Türen	ca netto Euro	10.000,00
- Fassadenflächen Ausbesserungsarbeiten:	ca netto Euro	15.000,00
- Stiegenhaus und Laubengänge inkl Lochbleche	ca netto Euro	150.000,00
- Zugangswege, Pflastersteine, Außenanlagen:	ca netto Euro	30.000,00
- Klingel- und Gegensprechanlage:	ca netto Euro	1.500,00
- Objektzugangsbereiche	ca netto Euro	5.000,00
- Asphalt Belag Rampe Garage und Garage selbst	ca netto Euro	15.000,00

DHS Immobilien GmbH, Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Philippine Welser Str. 44, A-6020 Innsbruck  
 Telefon +43 512 263569, Fax -16, office@dhs-immobilien.at, www.dhs-immobilien.at  
 ATU 57381149, FB Innsbruck, FN 239564a

- Zugänge Tore	ca netto Euro	10.000,00
- Brandschutztüren im UG	ca netto Euro	5.000,00
- Haustechnik inkl neuer Heizung und Warmwasserbereitung	ca netto Euro	190.000,00
- Sonstiges Leitungssysteme	ca netto Euro	30.000,00
- Grundreinigung allenfalls	ca netto Euro	5.000,00

In Summe ist sohin kurz- bis mittelfristig innerhalb der nächsten Jahre mit Erhaltungsarbeiten und Wartungen in der Höhe von knapp über netto Euro 500.000,00 zu rechnen (vgl gerade im Hinblick auf Fenster, Dachflächenfenster, Laubengänge und Lochbleche sowie Terrassen sind nur Teile des Bestands bei den oben angeführten Zahlen berücksichtigt; dies im Detail im vorangegangenen Tagesordnungspunkt angeführt), wobei die Sanierung der Heizanlage inkl der Substationen (Kessel und bedarfsweise Regelung sowie Pufferspeicher etc) konkret noch für das Jahr 2024 vorgesehen ist (dies zuzüglich 10% Risiko und 10% Nebenkosten sowie Umsatzsteuer, wobei die Eigentümergemeinschaft vorsteuerabzugsberechtigt ist).

Zu den vorangeführten Maßnahmen und Kosten bleibt festzuhalten, dass es sich auch um Leistungen handelt, die in den nächsten Jahren zu berücksichtigen sein dürften, zum aktuellen Zeitpunkt aber noch nicht konkret ein Agieren erfordern. Allerdings ist im Hinblick auf die Ansparung ein Aufzeigen geboten.

Die Heizung betreffend ist die Reparatur bzw. der Kesseltausch zwingend notwendig, zumal aufgrund des bestehenden Schadens die Heizungs- und Warmwasserversorgung nicht mehr gesichert ist.

- Herr Holzinger führt aus, dass er grundsätzlich auf Viessmangeräte zurückgreife. Für den Austausch dieser Geräte mit ca netto Euro 80.000,00 kalkuliert habe: a) Stilllegen und Abbruch sowie Entsorgung des ersten Kessels, b) Lieferung und Montage des neuen ersten Kessels, c) Stilllegen und Abbruch des zweiten Kessels, b) Lieferung und Montage des neuen zweiten Kessels (vgl die vorangeführten Leistungen umfassen auch die Prüfung und Einarbeitung der Steuerung sowie die Prüfung der Gaszuleitung inkl Gasmagnetventil und sohin eine gesamtumfassende Leistung. Diese Arbeiten seien jedenfalls bis inkl Oktober geplant, um hierauf aufbauend eine vollständige Heizungs- und Warmwasserversorgung (mit allfällig im Vorfeld angekündigten möglichst kurzfristigen Unterbrechungen) zu sichern. In einem weiteren Schritt und sohin noch in der Periode 2024 ist vorsehen, dies zu Kosten von ca netto Euro 100.000,00 bis 120.000,00, zusammen mit dem Unternehmen LM Installationen die beiden Substationen für die Häuser abzubauen und neu aufzubauen. Gerade beim Haus in dem sich die Heizung befindet könnte uU auch im Bereich des Heizraumes bereits die Warmwasserversorgung umgesetzt werden. [Anmerkung: nach mehrfachen Nachverhandlungen konnte eine Beauftragung an das Unternehmen Holzinger zu ca netto EUR 162.500,00 erreicht werden.]
- Der Ordnung halber wird hierzu festgehalten, dass das Unternehmen Holzinger, unabhängig seiner Leistungen im Sinne eines Notbetriebs als Bestbieter aus den Anboten hervorgeht. Weitere Angebote liegen seitens folgender Unternehmen vor (zwischen 10 und über 20% höher angesiedelt): Gadner Installationen (215.000,00) und LM Installationen (Teile nicht angeboten, hochgerechnet jedenfalls über 180.000,00).

Diese Umsetzung wird von den Wohnungseigentümern voll unterstützt, wobei Herr Regensburger bekannt gibt, sich gerne selbst auch einzubringen und seine Kontakte zu nutzen, um zu einer tauglichen Lösung mit dem Unternehmen Viessmann zu gelangen.

#### HÖHE DER REPARATURÜCKLAGE PER 30.09.2024

Gemäß schriftlicher Auskunft beläuft sich diese auf rd. € 200.000,00.

Aufgrund der in Zukunft notwendigen Maßnahmen, wurde bei der Eigentümerversammlung die Anpassung der künftigen Rücklagenansparungen beschlossen.

#### Rücklagenansparung

Unter Bezug auf die anfallenden Kosten bleibt zur aktuell angesparten Rücklage und der laufenden sowie künftigen Rücklagenansparung pro Miteigentumsanteil und Monat wie folgt festzuhalten:

- |  |             |
|--|-------------|
| – Rücklagenstand gem letzter Abrechnung in Euro, per 31.12.2023:         | 149.000,00  |
| – Rücklagenstand aktuell in Euro, per Juli 2024:                         | 185.000,00  |
| – Aktuelle Ansparung pro Anteil und Monat in Euro:                       | 1,50        |
| – <b>Künftige Ansparung pro Anteil und Monat in Euro, ab 01.10.2024:</b> | <b>1,80</b> |

Zum aktuellen Zeitpunkt zeichnet sich für die geplanten Maßnahmen eine Unterdeckung über die Rücklage bzw. eine gewisse kurzfristige Finanzierungsnotwendigkeit ab. Für die Eigentümer bleibt sohin ein Überziehungsrahmen oder eine Finanzierung über ein heimisches Kreditinstitut zu berücksichtigen, wobei eine Rückführung über die laufenden Rücklagenansparungen innerhalb eines Jahr seitens der Hausverwaltung als gesichert gilt.

**HÖHE DER MONATLICHEN AKONTIERUNGEN WOHNUNG TOP A 44 UND TG**

BK01	212,65	10,0%
Heizkosten	44,61	20,0%
Warmwasser	18,58	10,0%
Rep.Fondsl	138,60	0,0%
Netto	414,44	€
USt	32,05	€
Gesamtbetrag	446,49	€

**JAHRESABRECHNUNG 2023 WOHNUNG TOP A 44 und TG**

<b>GESAMTAUFWAND Netto</b>			<b>4.236,30</b>
10,0% USt Betriebskosten		2.951,66	295,17
20,0% USt Heizkosten		390,59	78,12
10,0% USt Warmwasser		85,03	8,50
Rundungsdifferenz USt			-0,03
<b>GESAMTAUFWAND Brutto</b>	<b>Zahllast</b>		<b>4.618,06</b>
Vorschreibung Betriebskosten	2.427,48	zzgl. 10,0% USt	242,76
Vorschreibung Heizkosten	519,24	zzgl. 20,0% USt	103,80
Vorschreibung Warmwasser	257,88	zzgl. 10,0% USt	25,80
Vorschreibung Rücklage	1.386,00		
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>			<b>4.962,96</b>
<b>GUTSCHRIFT</b>			<b>344,90</b>
Kontostand per 31.12.2023			-1.278,84
<b>GESAMT NACHFORDERUNG</b>			<b>-933,94</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. WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER

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

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Diese wird hier mit 53 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 19.08.1997 stellte das Stadtmagistrat Innsbruck den Bescheid mit der Zahl: III-1727/RR/1997/T bzw. Zahl: III-2611/RR/1997/t betreffend die Baubewilligung der Liegenschaft aus. Angesichts des Bewertungsjahres 2024 und der vorliegenden Baubewilligung, beträgt das Gebäudealter 27 Jahre und somit die Restnutzungsdauer 53 Jahre.

### **3.9. VERLORENER BAUAUFWAND**

Jeder Ersterer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

### **3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

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

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

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

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

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

Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständigenzeitschrift Heft 02/2024, ist der

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) für Immobilien mit gegenständlicher Nutzung (Wohnliegenschaft) in sehr guten Lagen mit einer Bandbreite von 1,5 bis 3,5 % anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs sowie anhand von durchgeführten Ertragswertermittlungen, wird der Liegenschaftszinssatz im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage und Nutzung des Objektes (Wohnliegenschaft) mit 3,5 % angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes. Festzuhalten ist, dass die Renditen in innerstädtischen Lagen durchschnittlich niedriger als in der Peripherie sind.

### EMPFEHLUNG HAUPTVERBAND

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

	Erläuterung	Prozentangaben
<b>Zinssatz (Basis)</b>	Wohnliegenschaft	2,50 %
<b>Anpassungen</b>	Lage (Standortrisiko)	0,10 %
	Modernisierung-/Sanierungsrisiko	0,30 %
	Drittverwendungsrisiko	0,20 %
	Branchenrisiken	0,20 %
	Objektrisiken	0,20 %
<b>Angepasster Liegenschaftszinssatz</b>		<b>3,50 %</b>

### 3.11. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ZUSAMMENFASSUNG**

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

### **3.12. VERFAHRENSANWENDUNG**

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

Bei eigengenutzten Liegenschaften orientieren sich die Käufer am Grundstückspreis und am Zeitwert des Objektes. Bei vermieteten Objekten / Einheiten steht für Investoren der zu erzielende Ertrag im Vordergrund. Bei nicht vermieteten bzw. unter Umständen auch bei kurzfristig vermieteten Einheiten ist feststellbar, dass sich auch hier die Interessenten vorwiegend am Sachwert orientieren.

Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnung und die Tiefgaragenabstellplätze seit Erwerb eigentütert werden, wird vom fertigen Sachverständigen nachstehend das Sachwertverfahren angewendet. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Zusätzlich kommt zwecks Plausibilisierung des Sachwertes das Ertragswertverfahren zur Anwendung und werden noch Vergleichswerte von Wohnungstransaktionen in Pradl (Nahbereich) herangezogen, um so abschließend zu einem gesicherten Verkehrswert zu gelangen.

Grundlage für die Bewertung sind die beim Stadtmagistrat Innsbruck aufliegenden Einreichpläne mit den darin eingetragenen Maßen, das Nutzwertgutachten sowie die bei der Befundaufnahme kontrollierten Naturmaße.

### **3.13. PREISBASIS**

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Wohnung seinerzeit ohne Umsatzsteuer erworben wurden. Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung angenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf der Wohnung inkl. Tiefgaragenabstellplätze keine Rechnung mit Mehrwertsteuer verlangt wird. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als unecht steuerbefreiter Liegenschaftsumsatz.

## 4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

### 4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

In der Regel wird der Bodenwert von Grundstücken gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Aufgrund der innerstädtischen Lage und der dadurch geringen Anzahl an Vergleichswerten, ermittelt der fertige Sachverständige den Bodenwert mittels Residualwertverfahrens (einfache Bauträgerkalkulation).

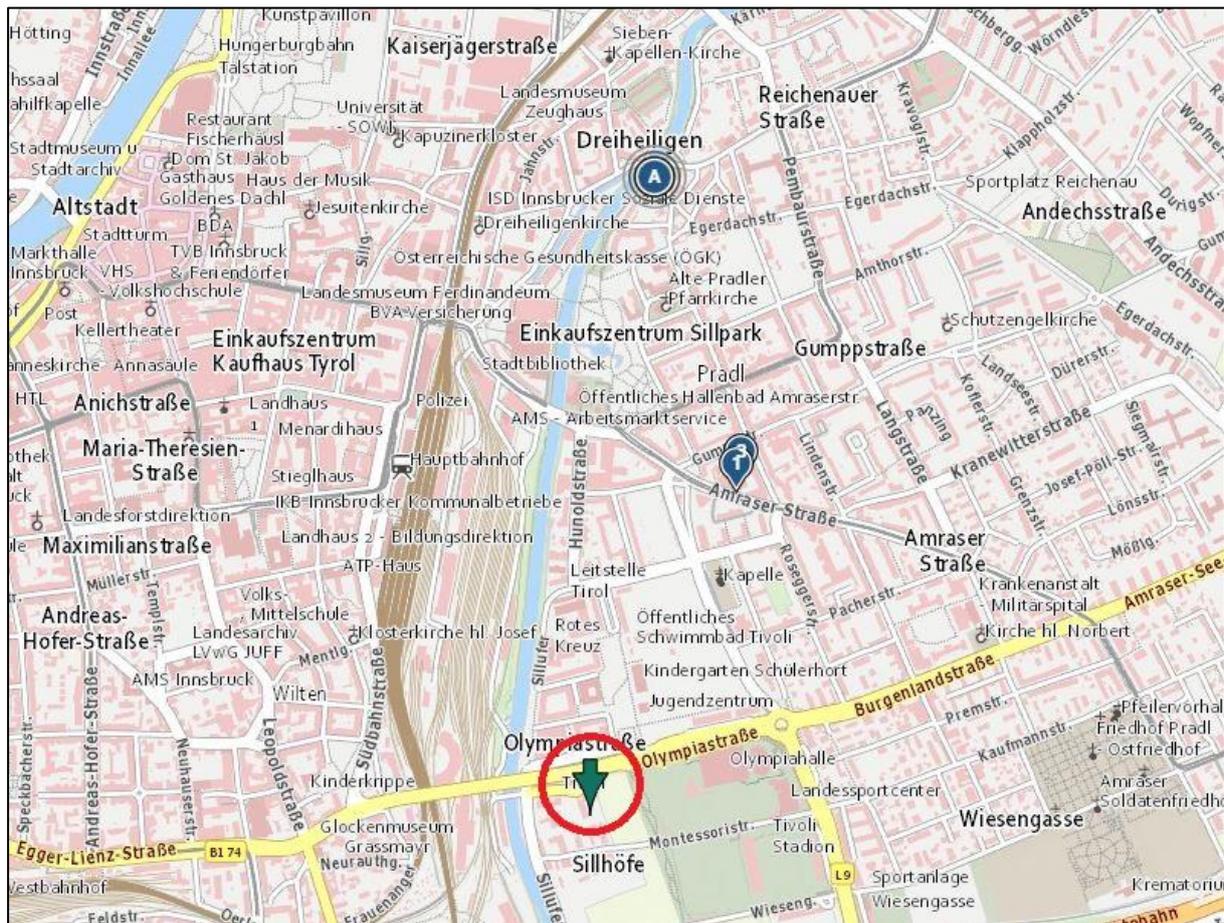
#### RESIDUALWERTMETHODE

Zusätzlich zum Vergleichswertverfahren wird in diesem Gutachten die Residualwertmethode zur Ermittlung des vertretbaren Bodenwertes durchgeführt. Grundlage der Residualwertmethode ist der fiktive Wert einer Liegenschaft, nachdem die beabsichtigte Entwicklung der Liegenschaft abgeschlossen ist. Dies wird auch als fiktiver Verkaufserlös bezeichnet. Ausgehend von diesem Marktwert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten, welche während der Entwicklung anfallen in Abzug gebracht. Am häufigsten findet die Residualwertmethode Anwendung zur Ermittlung des Entwicklungsgewinns bzw. alternativ eines tragfähigen Grundwertes (= maximal zahlbarer Betrag für den Grundstücksankauf pro Quadratmeter). Im vorliegenden Fall stellt der fertige Sachverständige eine einfache Bauträgerkalkulation an, um so eine Rückrechnung zum maximal tragbaren Ankaufspreis aus Sicht eines Bauträgers zu gelangen. Es wird also jener Wert (Grundkostenanteil) ermittelt, den ein Bauträger bei einer Neuerrichtung einer Wohnanlage bereit ist pro m<sup>2</sup> zu erzielender Nutzfläche zu bezahlen. Dieser Wert ist unter anderem von den Herstellungskosten, Dichte, Finanzierungskosten, Vertriebskosten etc. abhängig. Bei den Finanzierungskosten wurde die Lage innerhalb der SOG Zone (Stadt- und Ortsbildschutzgesetz) berücksichtigt, da aus diesem Grund mit einer längeren Verfahrenszeit zu rechnen ist. Der Grundkostenanteil setzt sich also aus dem Verkaufspreis abzüglich den vorangeführten Gesamtinvestitionskosten zusammen.

#### VERKAUFSPREISE WOHNUNGEN

Nr.	Verkäufer	Datum	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €	Preis/m <sup>2</sup> in €
1	Bauträger	07.04.2022	Amraser Straße 29	72,45	582.100,00	8.034,51
2	Bauträger	24.04.2023	Pradler Straße 2	106,80	975.000,00	9.129,21
3	Bauträger	20.07.2023	Amraser Straße 29	97,23	384.058,50	3.950,00
4	Bauträger	14.10.2024	Pradler Straße 2	47,60	347.000,00	7.289,92
Durchschnitt						7.100,91
<b>Durchschnitt gerundet</b>						<b>7.100,00</b>

### LAGE WOHNUNGEN ERSTVERKAUF



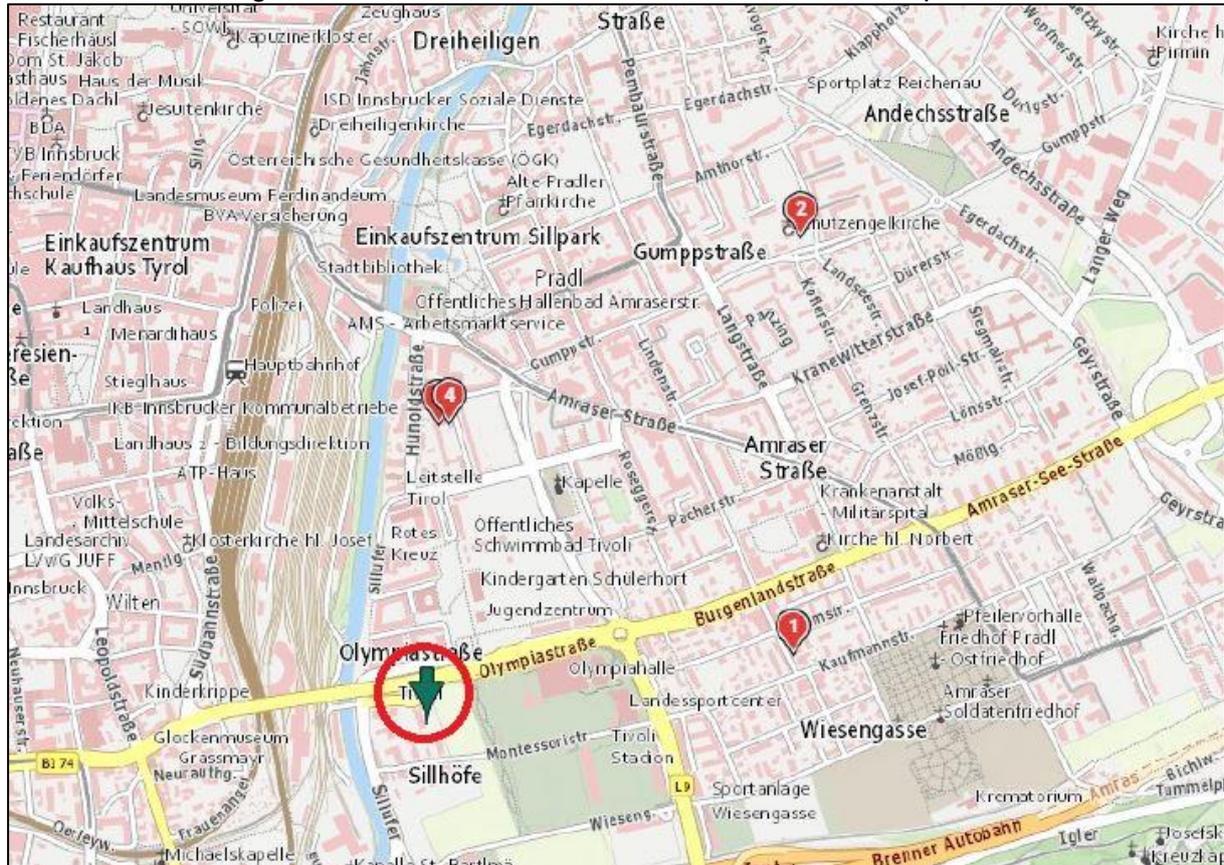
Zur Ermittlung der Neuerstellungskosten der erhobenen Wohnungen werden die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft "Der Sachverständige, 03/2024"*) Richtwerte für gehobene bis hochwertige Ausstattung pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herangezogen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Richtwert in Höhe von € 4.200,00 pro m<sup>2</sup>.

### BERECHNUNG BODENWERTANTEIL

<b>Neubauwohnungen Erstverkauf</b>	<b>€</b>	<b>7.100,00</b>
abzgl. Neuerstellungskosten	€	4.200,00
abzgl. Finanzierungskosten (auf Projektkosten) rd. 5,00 %	€	210,00
abzgl. Verwaltung/Vertrieb/Marketing rd. 2,00 %	€	142,00
abzgl. Projektentwicklung rd. 12,00 %	€	852,00
abzgl. sonstiger Kosten rd. 6,00 %	€	426,00
Bodenwertanteil pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	€	1.270,00
<b>Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gerundet</b>	<b>€</b>	<b>1.300,00</b>

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für die Stadt Innsbruck (Pradl) stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind.

Das Preisniveau lag dabei zwischen rd. € 1.150,00 und rd. € 2.170,00 pro m<sup>2</sup>.



### KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

<b>GST (1)</b>	<b>.1482, .1483, 1763/9</b>
Vertragsdatum	03.02.2021
Tagebuchzahl	2545/2021
Fläche	698 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 800.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.146,13</b>
Widmung	Allgemeines Mischgebiet
Lage	Dr.-Glatz-Straße 27 Entfernung Luftlinie: ca. 780 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (2)</b>	<b>1410/13</b>
Vertragsdatum	04.11.2022
Tagebuchzahl	3130/2023
Fläche	411 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 600.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.459,85</b>
Widmung	Gemischtes Wohngebiet
Lage	Gumpstraße 67 Entfernung Luftlinie: ca. 1.290 m
Anmerkung	Käufer: Innsbrucker Stadtbau GmbH

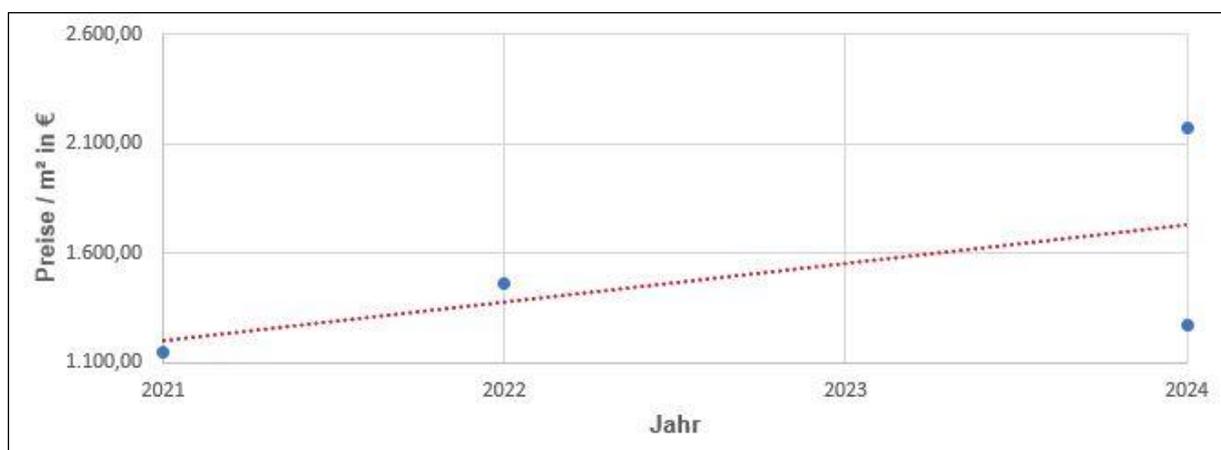
<b>GST (3)</b>	<b>1897/3</b>
Vertragsdatum	05.04.2024
Tagebuchzahl	7201/2024
Fläche	2.930 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 3.706.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.264,85</b>
Widmung	Gemischtes Wohngebiet
Lage	Knollerstraße 6 Entfernung Luftlinie: ca. 630 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (4)</b>	<b>1897/4</b>
Vertragsdatum	05.04.2024
Tagebuchzahl	7201/2024
Fläche	1.769 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 3.839.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 2.170,15</b>
Widmung	Gemischtes Wohngebiet
Lage	Knollerstraße 4 Entfernung Luftlinie: ca. 640 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

### ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Käufer	Verkäufer	Datum	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €	Preis/m <sup>2</sup> in €
1	Bauträger	Privat	03.02.2021	698	800.000,00	1.146,13
2	Bauträger	Kirche	04.11.2022	411	600.000,00	1.459,85
3	Bauträger	Bauträger	05.04.2024	2.930	3.706.000,00	1.264,85
4	Bauträger	Bauträger	05.04.2024	1.769	3.839.000,00	2.170,15

### PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE INNSBRUCK - PRADL



In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2024, werden die Grundstückspreise für Innsbruck (Pradl) mit € 1.100,00 - € 1.500,00 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.

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

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen, Berechnungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topographie, Bebaubarkeit und derzeitigen Marktsituation mit € 1.500,00 / m<sup>2</sup> zu bewerten ist.

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

Es darf in diesem Zusammenhang noch einmal auf **Punkt 3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG** in diesem Gutachten hingewiesen werden und dass dieser bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde.

### **GRUNDSTÜCKE NR. 1982/3**

Bauland, Wohngebiet, bebaut

6.662,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 1.500,00

**davon 87 / 6.475 Anteile**

9.993.000,00

**134.268,88**

**Bodenwerte**

**134.268,88**

#### **4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO**

Die Neuerstellungskosten werden nach den Flächen gemäß ÖNORM B1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

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

Zur Ermittlung der Neuerstellungskosten werden die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft „Der Sachverständige, 03/2024*) 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 mittlere Kategorie „gehoben“ klingt etwas verwirrend, zumal es sich diesbezüglich um eine gute bauphysikalische und gediegene Ausführung, jedoch ohne Luxuskomponenten und Designerelemente und somit um eine übliche Ausstattung handelt.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis (€ 4.200,00).

Balkon ca.	25 %
Kellerabteil ca.	50 %
Tiefgaragenabstellplatz	50 %

**WOHNUNG TOP A 44 UND TG NR. 101 UND TG NR. 108**

Baujahr 1997, Alter des Objektes 27 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 53 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Wohnung Top A44**67,77 m<sup>2</sup> à 4.200,00 284.634,00**Balkon ca.**18,59 m<sup>2</sup> à 1.050,00 19.519,50**Kellerabteil 41 ca.**6,38 m<sup>2</sup> à 2.100,00 13.398,00**Abstellplatz für Kfz Top 101 ca.**12,53 m<sup>2</sup> à 2.100,00 26.313,00**Abstellplatz für Kfz Top 108 ca.**12,53 m<sup>2</sup> à 2.100,00 26.313,00**Neubauwert 370.177,50****Bauwert**

Neubauwert 370.177,50

34,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -125.860,00

2,50 % Abwertung (1) -9.254,44

**Bauwert zum Stichtag 13.12.2024 235.063,06****(1) Abwertung Objektkosten**

2,50 % div. anstehende Sanierungen (0 - 5 %) ca. -9.254,44

**Bauwerte 235.063,06****4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT**

Bodenwert 134.268,88

Bauwert 235.063,06

**Sachwert der Liegenschaft 369.331,94**

## 5. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT

Zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Roherträge stützt sich der fertigende Sachverständige auf aktuelle Markterhebungen, Rücksprache bei Sachverständigenkollegen, Recherchen im Internet und in internen Datenbanken sowie Auskünfte heimischer Makler und nicht zuletzt auf den Immobilienpreisspiegel 2023 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Zu bewerten ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Kellerabteil. Des Weiteren verfügt die Wohnung über zwei Tiefgaragenabstellplätze. Wohnungen in dieser Größe und Lage mit der vorhandenen Infrastruktur sind sehr gefragt. Hier orientieren sich die Preise am üblichen Quadratmeterpreis, aber auch aufgrund der eventuellen WG-Tauglichkeit an Preisen für Zimmer einer Wohngemeinschaft.

Erhebungen der Arbeiterkammer aus dem Jahr 2021 haben ergeben, dass in Pradl für Zimmer in einer Wohngemeinschaft durchschnittliche Bruttomieten in Höhe von € 435,72 / Zimmer verlangt werden. Der fertigende Sachverständige weiß einen konkreten Fall in Pradl, bei welchem für eine ca. 58 m<sup>2</sup> und WG taugliche Wohnung (2-Zimmer-Wohnung) € 1.000,00 zzgl. Betriebskosten bezahlt werden. Somit € 500,00 pro Zimmer.

### ZIMMERPREISE WOHNGEMEINSCHAFTEN



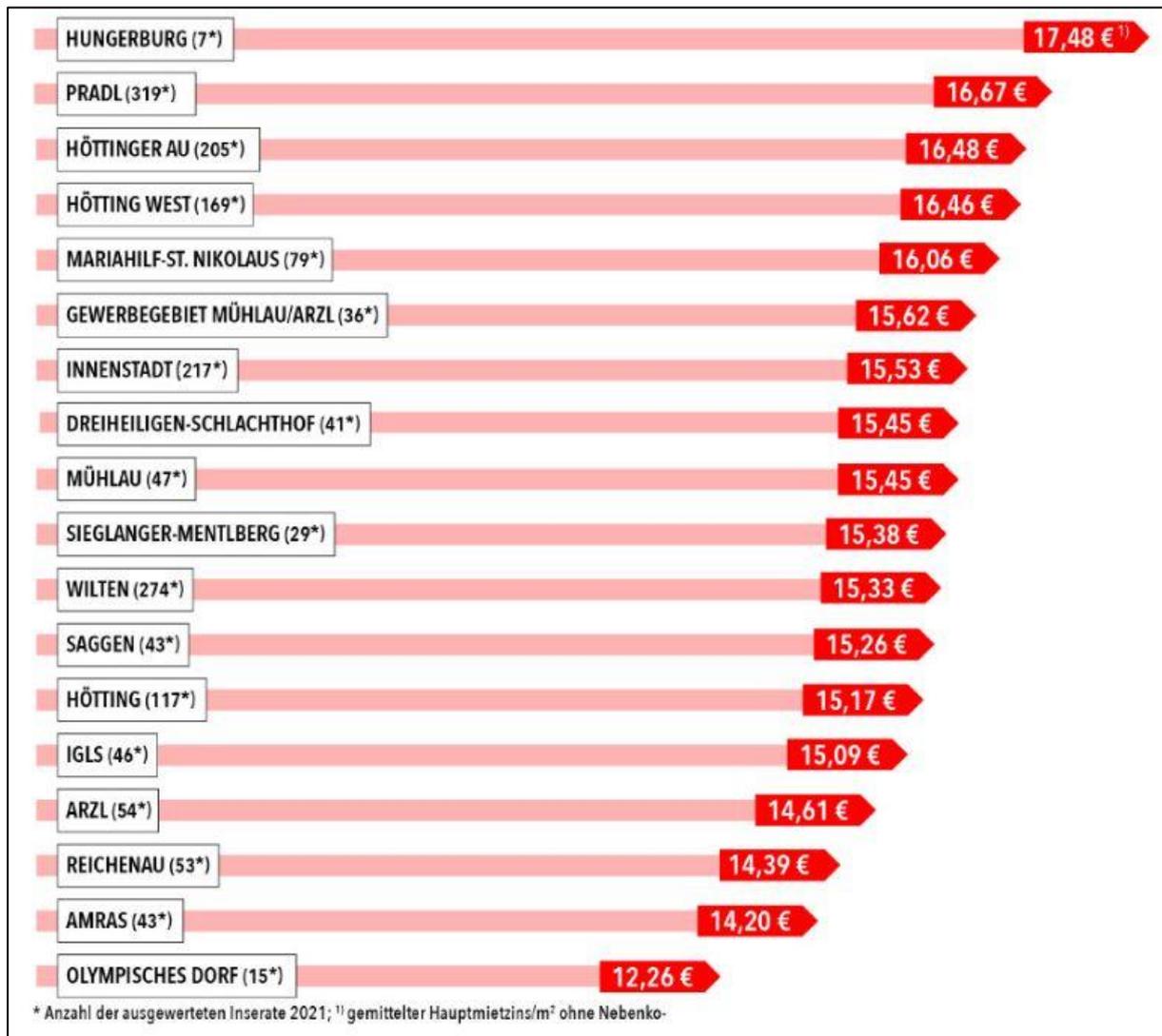
■ Bruttomiete WG-Zimmer Maximal-Preis  
■ Bruttomiete WG-Zimmer Durchschnitts-Preis  
■ Bruttopreis pro m<sup>2</sup>, Mittelwert

\* Anzahl der ausgewerteten Inserate (exkl. 16 Inserate nicht zuordenbar)

Quelle: AK Tirol

Ebenfalls erhoben wurden die durchschnittlichen Preise pro m<sup>2</sup> für Mietwohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten. Dabei beläuft sich der Quadratmeterpreis in Pradl bereits auf € 16,67 pro m<sup>2</sup>.

### DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERPREISE MIETWOHNUNGEN



Quelle: AK Tirol

Aufgrund der vorliegenden Daten und weiteren Recherchen im Internet und diversen Plattformen, wird im gegenständlichen Fall eine fiktive Miete (ohne Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von € 1.100,00 in Ansatz gebracht. Dies entspricht einem Preis von € 16,23 pro m². Die Pauschalmiete für die Tiefgaragenabstellplätze wird mit je € 90,00 festgelegt.

**WOHNUNG TOP A 44 UND TG NR. 101 UND TG NR. 108**

53 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,50 %

**Jahresroherträge****Wohnung Top A 44 ca.**67,77 m<sup>2</sup> à monatlich 16,23 (fiktiv, eigengenutzt) 13.198,89**Tiefgaragenabstellplatz Nr. 101 ca.**

monatlich 90,00 (fiktiv, eigengenutzt) 1.080,00

**Tiefgaragenabstellplatz Nr. 108 ca.**

monatlich 90,00 (fiktiv, eigengenutzt) 1.080,00

**Jahresrohertrag 15.358,89**

4,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -614,36

0,80 % Erhaltungskosten von 370.177,50 -2.961,42

**Jahresreinertrag 11.783,11****(2) Bewirtschaftungsaufwand**

3,00 % Mietauswallwagnis ca. -460,77

1,00 % Verwaltungskosten ca. -153,59

**Summe (Basis Prozentwerte: 15.358,89) -614,36****Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 134.268,88, Verzinsung des Bodenwertes 3,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 53,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,50 %, Vervielfältiger 23,95726

Jahresreinertrag 11.783,11

Verzinsung des Bodenwertes -4.699,41

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 7.083,70

Zwischensumme 169.706,02

anteiliger Bodenwert 134.268,88

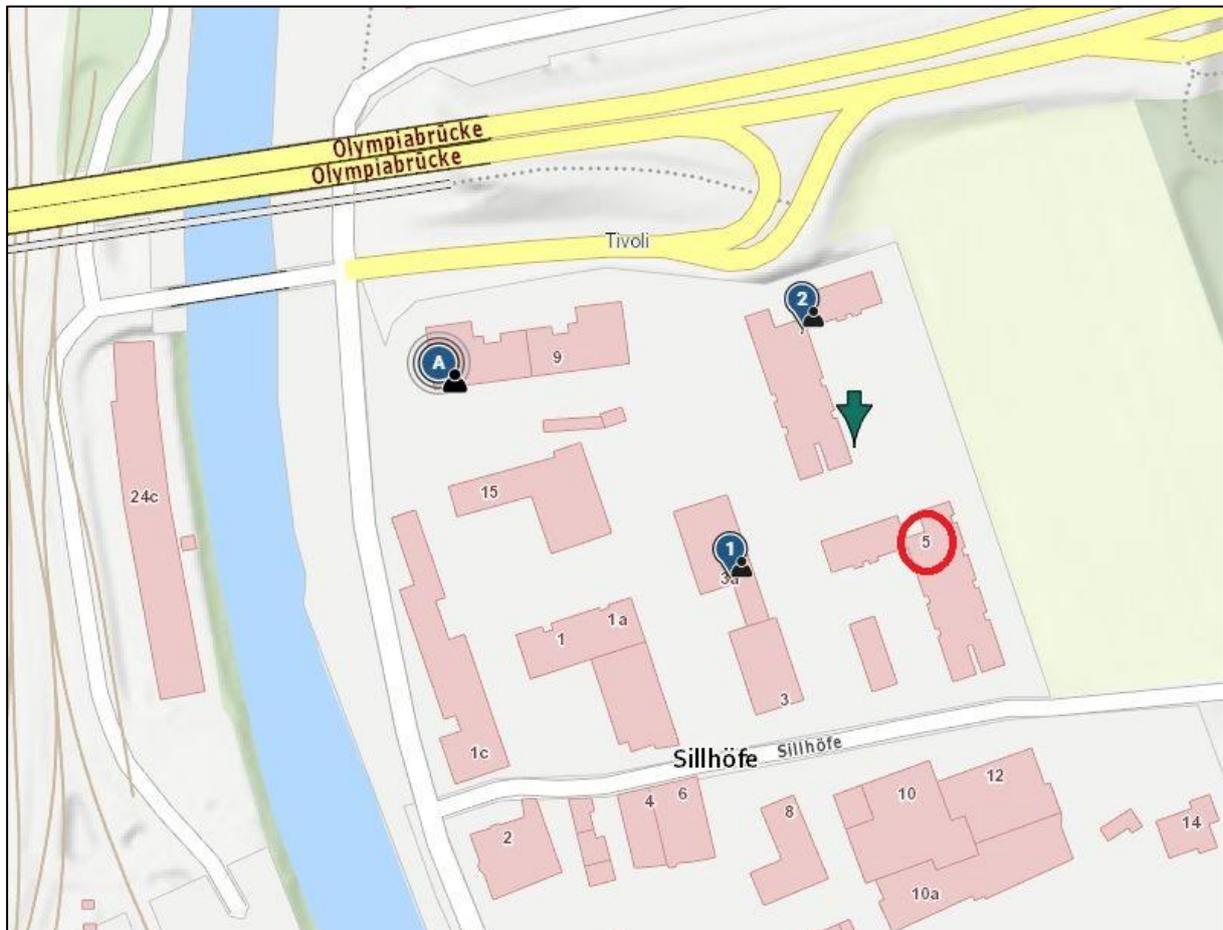
**Ertragswert 303.974,90****5.1. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT**

Ertragswerte 303.974,90

**Ertragswert der Liegenschaft 303.974,90**

## 6. VERGLEICHSWERTE

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



### KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

Wohnung (Nr. 1)	Top 2
Adresse	6020 Innsbruck, Sillufer 9
Vertragsdatum	17.01.2022
Tagebuchzahl	1680/2022
Fläche	75,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 395.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5.266,67</b>
Anmerkung	inkl. Keller, Parifizierung 1964
Entfernung Luftlinie	ca. 110 m

<b>Wohnung (Nr. 2)</b>	<b>Top 11</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Sillufer 11
Vertragsdatum	25.03.2022
Tagebuchzahl	4029/2022
Fläche	86,80 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 580.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 6.682,03</b>
Anmerkung	inkl. Keller, Tiefgarage, Inventar, Parifizierung 1964
Entfernung Luftlinie	ca. 110 m

<b>Wohnung (Nr. 3)</b>	<b>Top 2</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Sillhöfe 3a
Vertragsdatum	21.04.2022
Tagebuchzahl	6103/2022
Fläche	84,49 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 450.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 5.326,07</b>
Anmerkung	inkl. Inventar, Parifizierung 1968
Entfernung Luftlinie	ca. 50 m

<b>Wohnung (Nr. 4)</b>	<b>Top 52</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Sillufer 11
Vertragsdatum	19.08.2022
Tagebuchzahl	8179/2022
Fläche	83,35 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 340.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 4.079,18</b>
Anmerkung	inkl. PKW AP, Parifizierung 1964
Entfernung Luftlinie	ca. 110 m

<b>Wohnung (Nr. 5)</b>	<b>Top A 41</b>
Adresse	6020 Innsbruck, Sillhöfe 7
Vertragsdatum	03.11.2023
Tagebuchzahl	11451/2023
Fläche	47,89
Kaufpreis	€ 350.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 7.308,42</b>
Anmerkung	inkl. Keller, TG, Parifizierung 2001
Entfernung Luftlinie	ca. 50 m

Die Quadratmeterpreise der vom fertigenden Sachverständigen erhobenen Wohnungstransaktionen im Nahbereich bewegen sich zwischen rd. € 4.080,00 bis rd. € 7.310,00 pro Quadratmeter.

In der 18. Ausgabe des jährlichen erscheinenden Marktberichtes 2024 Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck der "prochecked Immobilien OG", werden sämtliche Grundstückstransaktionen am Immobilienmarkt in der Stadt Innsbruck sowohl im Erst- als auch im Wiederverkauf erfasst. Grundlage dafür bilden die verbücherten Kaufverträge zuletzt im Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Demzufolge belaufen sich die durchschnittlichen Anschaffungskosten im Wiederverkauf in Pradl auf € 5.123,00 / m<sup>2</sup> bei 59 ausgewerteten Transaktionen. Der min. Kaufpreis beträgt dabei € 1.404,00 / m<sup>2</sup> und der max. Kaufpreis € 11.691,00 / m<sup>2</sup>.

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

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

## 7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

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

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Wohnung im Sachwertverfahren bewertet. Der Sachwert wird der Marktlage angepasst und als Verkehrswert ausgewiesen. Zwecks Plausibilisierung wurde zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet und Transaktionen (Vergleichswerte) von Wohnungen im Wiederverkauf im Nahbereich der Liegenschaft erhoben.

### 7.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die errechneten Werte mit einem Preis pro m<sup>2</sup> in Höhe von rd. **€ 5.450,00** (rd. € 369.300,00 / 67,77 m<sup>2</sup>) für die Wohnung inkl. zwei Tiefgaragenabstellplätzen spiegeln aus Sicht des fertigen Sachverständigen nicht die Immobilienpreise derartiger Wohnungen in Innsbruck / Pradl wider, weshalb es einer Korrektur des Sachwertes in Höhe von + 11,00 % in Anpassung an die Marktlage bedarf. Somit ergibt sich für die Wohnung Top A 44 inkl. zwei Tiefgaragenabstellplätzen ein Preis pro m<sup>2</sup> von rd. **€ 6.050,00** (€ 410.000,00 / 67,77 m<sup>2</sup>), was als durchaus marktkonform zu bezeichnen ist.

### 7.2. VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP A 44, TG NR. 101 UND TG NR. 108

Sachwert	369.331,94	
Ertragswert	303.974,90	
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0</b>	<b>369.331,94</b>	
11,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	40.626,51	
<b>Verkehrswert zum 13.12.2024 (gerundet)</b>		<b>410.000,00</b>
<b>(3) positiv wertbeeinflussende Umstände</b>		
11,00 % Anpassung an die Marktlage ca. (10 - 15 %)	40.626,51	

**7.3. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 577 KG 81125 Pradl mit der Anschrift 6020 Innsbruck, Sillhöfe 5 / Top A44, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (13.12.2024) gerundet:

**VERKEHRSWERT WOHNUNG TOP A 44****INKL. TG NR. 101 und TG NR. 108****GERUNDET****€ 410.000,00**

Sachwert der Wohnung inkl. 2 TG	€	369.331,94
Ertragswert der Liegenschaft	€	303.974,90
Zubehör gem. Pkt. 2.3.8.	€	ohne Bewertung
Marktanpassung + 15 %	€	40.626,51

**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. +/- 10 % bis 15 % 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 29.01.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

## 8. BEILAGEN

---

- Bescheid AZ: III-1727/RR/1997/T und AZ: III-2611/RR/1997/T
  - Baubewilligung für den Abbruch von Bestandsobjekten und Errichtung einer Wohnanlage samt Tiefgarage vom 19.08.1997
- Bescheid AZ: III-1735/RR/1998/T
  - Änderung der Tiefgarage vom 12.05.1998
- Bescheid AZ: III-4432/1999-BFP
  - Benützungsbewilligung vom 19.06.2000
- Bescheid AZ: III-1960/2000/RR/T
  - Änderung der genehmigten Wohnanlage vom 07.06.2000
- Grundbuchauszug (eingeschränkt auf B-LNR 55) EZ 577 KG 81125 Pradl vom 27.01.2025
- Nutzwertgutachten des ZT Dipl.-Ing. Othmar Kühbauch vom 23.11.2000

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: III-1727/RR/1997/T und AZ: III-2611/RR/1997/T
  - Baubewilligung für den Abbruch von Bestandsobjekten und Errichtung einer Wohnanlage samt Tiefgarage vom 19.08.1997
- Bescheid AZ: III-1735/RR/1998/T
  - Änderung der Tiefgarage vom 12.05.1998
- Bescheid AZ: III-4432/1999-BFP
  - Benützungsbewilligung vom 19.06.2000
- Bescheid AZ: III-1960/2000/RR/T
  - Änderung der genehmigten Wohnanlage vom 07.06.2000
- Grundbuchauszug (eingeschränkt auf B-LNR 55) EZ 577 KG 81125 Pradl vom 27.01.2025
- Nutzwertgutachten des ZT Dipl.-Ing. Othmar Kühbauch vom 23.11.2000

Stadtmagistrat Innsbruck  
Abteilung III  
Planung und Baurecht

An die  
Sillhof Baugesellschaft mbH. & CO KG  
Innrain 22  
6020 Innsbruck

DVR: 0059331

Zl. III-1727/RR/1997/T  
me. Zl. III-2611/RR/1997/T

22. Aug. 1997

Betr.: Sillhöfe 5 und 7;  
Neuzubildende Gp. 1982/3 KG Pradl  
Abbruch von Bestandsobjekten und  
Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage

**KOPIE**

Sachbearbeiter: Dr. Triendl  
Zimmer 425, Tel. 5360/425  
Telefax.-Nr. 5360-1144

Innsbruck, 19.8.1997

### B e s c h e i d

Sie haben um die Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch von Bestandsobjekten und die Errichtung einer Wohnanlage samt Tiefgarage im Anwesen Sillhöfe 5 und 7 (neu zu bildende Gp. 1982/3 KG Pradl - EZl. 577 und 815) angesucht.

### Baubeschreibung

#### 1) Abbruch

Es ist beabsichtigt, die auf der Gp. 1982/3 KG Pradl, befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend den beiliegenden Plänen bzw. Beschreibung abzubrechen. Es handelt sich dabei um 11 Gebäude und 1 Flugdach mit einer Gesamtabbruchbaumasse von 4.752 m<sup>3</sup>.

#### 2) Neubau

Nach Abbruch der oben angeführten baulichen Anlagen soll eine Wohnanlage mit 109 Wohnungen und 1 Büroeinheit sowie einer Tiefgarage mit 131 Stellplätzen und 2 Pkw-Stellplätzen im Freien entsprechend den beiliegenden Plänen errichtet werden. Vorgesehen sind 2 getrennte, gleich große L-förmige Häuser, wobei der Längstrakt eines jeden Hauses eine Grundrißabmessung von 45,99 m x 14,49 m und der angebaute Quertrakt 21,34 m x 8,84 m aufweist. Der Längstrakt beider Häuser weist Erdgeschoß, 3 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoß auf. Der Quertrakt beider Häuser besteht aus Erdgeschoß und 3 Obergeschossen.

Das südliche Haus (im Plan bezeichnet mit „Haus 1“) weist folgende Mindestgrenzabstände, jeweils gemessen von den aufgehenden Hauptfassaden, auf.

Nach Süden (Kaufmannstraße)	7,53 m
Nach Westen	8,33 m
Nach Osten	8,76 m

Das nördliche Haus (im Plan bezeichnet mit „Haus 2“) weist folgende Mindestgrenzabstände, jeweils gemessen von den aufgehenden Hauptfassaden, auf.

Nach Norden	5,50 m
Nach Westen	8,58 m
Nach Osten	8,73 m

Der Abstand beider Häuser zueinander beträgt 17,24 m.

Die Tiefgarage wird von Süden erschlossen. Die Abfahrtsrampe im südwestlichen Bereich des Anwesens ist von der westlichen Grundgrenze 7,88 m entfernt. Die Lüftung der Tiefgarage erfolgt über Be- und Entlüftungsschächte, die niveaugleich enden und von der west- und ostseitigen Grundgrenze ca. 2,0 - 3,0 m entfernt sind.

Entlang der ostseitigen und der westseitigen Grundgrenzen sind jeweils Feuerwehrezufahrten vorgesehen, die gleichzeitig als Hauszugang dienen. Der Kinderspielplatz befindet sich im nordöstlichen Bereich des Anwesens.

Die anrechenbare Baumasse beträgt 32.424 m<sup>3</sup>.

### Spruch

I.

Gemäß § 31 Abs. 10 Tiroler Bauordnung wird Ihnen hiemit die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter der aufschiebenden Bedingung der grundbücherlichen Durchführung der wie im Lageplan gemäß § 28 Tiroler Bauordnung, GZ. 720 vom 3.4.1997 des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Gerhard Neuner dargestellten Grundstücksgrenzen (Grenzänderung) und unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Es sind sämtliche Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, der gemäß § 23 Tiroler Bauordnung erlassenen Technischen Bauvorschriften sowie sonstigen einschlägigen Bauvorschriften (insbesondere ÖNORMEN) genau zu beachten. Auf die im angeschlossenen Beiblatt auszugsweise angeführten rechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen.
2. Die Abbrucharbeiten dürfen nur von gesetzlich berechtigten Gewerbetreibenden oder unter verantwortlicher Aufsicht eines solchen durchgeführt werden. Der verantwortliche Gewerbetreibende ist dem Stadtbauamt - Baupolizei schriftlich namhaft zu machen.
3. Die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz von Dienstnehmern bei Ausführung von Bauarbeiten (Bauarbeiterschutzverordnung BauV, BGBl. Nr. 340/1994), insbesondere jene des Abschnittes 16 über Abbrucharbeiten, sind genau zu beachten und werden gleichzeitig zu Auflagen dieser Genehmigung gemacht.
4. Um die Genehmigung für Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes für die Abplankung des Sicherungs- bzw. Transportraumes ist beim Stadtbauamt - Tiefbau gesondert anzusuchen. Dem Ansuchen ist ein Lageplan, aus dem die vorgesehene Abgrenzung hervorgeht, beizuschließen.

5. Die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung sind genau einzuhalten. Vor Beginn der Arbeiten ist das Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben (Gaswerk, Wasserwerk, Kanalbauamt, Post- und Telegraphenamt, städt. Tiefbauamt etc.) sowie der Verkehrspolizei herzustellen.

6. Der Abbruch hat unter größtmöglicher Vermeidung einer Staubplage zu erfolgen. Um dies zu gewährleisten, sind mindestens 2, voneinander unabhängig angespeiste, C-Schläuche (inkl. Strahlrohr) ständig in Einsatz zu halten.

7. Das Abbruchmaterial ist unverzüglich zu verladen und zu verführen.

8. Die Bestimmungen der Verordnung über die Trennung von Baumaterialien, BGBl. Nr. 259/1991, sind einzuhalten.

9. Bei Verunreinigung des Straßenbelages ist dieser sofort zu reinigen, widrigenfalls diese Reinigung durch den zuständigen städtischen Straßenbauhof auf Kosten und Gefahr des Bewilligungswerbers erfolgt.

10. Das Schnurgerüst ist von einem befugten Zivilgeometer einmessen zu lassen bzw. von einem solchen durch eine Kontrollmessung zu bestätigen. Spätestens nach Fertigstellung der Kellerdecke ist der Baupolizei eine Bestätigung über die Richtigkeit der Situierung der Höhenlage des Objektes vorzulegen.

11. Für die bauliche Anlage ist beim städt. Tiefbauamt die entsprechende Hausnummerntafel zu bestellen. Diese ist nach Erhalt im Bereich des Gebäudeeinganges von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar anzubringen.

12. Die Wohnungstrennwände und die Deckenkonstruktion sind brandbeständig und außerdem so zu erstellen, daß das erforderliche Schallschutzmaß erreicht wird. Weiters ist die Konstruktion der Stiegenläufe und Podeste so in das übrige Bauwerk einzubinden, daß eine Trittschallübertragung von den Stiegen und Stiegenpodesten in die Wohnungen sicher vermieden wird. Als Nachweis über die Einhaltung dieser Auflage sind vor Bezug des Objektes bei der Bau- und Feuerpolizei entsprechende Schallschutzgutachten über die Meßergebnisse in bezug auf Luft- und Trittschall der Wände und Decken vorzulegen.

13. Die Fußbodenbeläge in sämtlichen Stiegenhäusern müssen der Brandschutzklasse A - unbrennbar - entsprechen. Dasselbe gilt für Wand- und Deckenverkleidungen. Die Fußbodenbeläge in den übrigen Verkehrsflächen (Gängen) müssen der Brandschutzklasse B 1 = schwer entflammbar und qu 1 = schwach qualmend entsprechen. Wand- und Deckenverkleidungen müssen zusätzlich nicht tropfend Tr 1 sein.

14. Sämtliche Glastüren bzw. Glasfüllungen von Türen und Wänden im Stiegenhaus- und Fluchtwegbereich müssen, abgesehen von den bereits oben angeführten brandschutztechnischen Auflagen aus Sicherheitsglas und gut erkennbar sein.

15. Innenliegende Räume sind entsprechend ihrem Verwendungszweck wirksam zu be- und entlüften.

16. Isolierstoffe für Wärme- und Schallschutz müssen mindestens schwer brennbar sein.

17. Sämtliche Ausgänge (Notausgänge) und die zugehörigen Fluchtwege sind zu kennzeichnen (Notleuchten).

18. Die Eingangstüren zu den Hauptstiegen im Erdgeschoß sind in Fluchtrichtung öffnend einzurichten.

19. In den Laubengängen sind die Fenster-Parapete mindestens 1,80 m über dem Fußbodenniveau anzuordnen.

20. Senkrechte Schächte aller Art sind brandbeständig auszuführen und am obersten Ende direkt ins Freie zu entlüften. Waagrechte Kanäle sind, wenn Brandabschnitte durchbrochen werden, brandbeständig zu erstellen oder mit Brandschutzklappen auszustatten. Auslaßöffnungen aus solchen Schächten und Kanälen sind so auszubilden, daß sich Feuer und Rauch über diese nicht ausbreiten können. Kanäle müssen aus unbrennbarem Material bestehen. Die Hochführung der brandbeständigen Schächte bzw. brandbeständig ummantelten Entlüftungskanäle muß konsequent bis über die Dachhaut erfolgen.

21. Sämtliche Kabeldurchführungen, die Brandabschnitte durchbrechen, sind brandbeständig F 90 abzuschotten.

22. Die Großgarage und die dazugehörigen Fluchtwege sind mit einer Notbeleuchtung entsprechend den Bestimmungen des § 63 der Technischen Bauvorschriften auszustatten.

23. Behindertenparkplätze müssen eine Größe von mindestens 3,50 m x 5,00 m aufweisen.

24. Bei der Ausbildung der Garagenrampen wird auf die Bestimmungen des §§ 63 und 64 Technische Bauvorschriften, 4. Unterabschnitt, besonders verwiesen.

25. Die Gangabschlußtüre zur Stiege ist in jedem Wohngeschoß jeweils als Rauchabschlußtüre R 30 auszubilden. Im übrigen sind die Brandschutztüren entsprechend der planlichen Festlegungen einzubauen.

26. Die im Lageplan ausgewiesenen Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen (Zufahrt Kaufmannstraße für die gesamten ostseitigen Gebäudeteile) sind entsprechend der Technischen Richtlinie TRVB F 134/87, herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen, auszubilden und ganzjährig befahrbar zu halten. Die Zufahrten sind gemäß ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1996), deutlich und in dauerhafter Ausführung zu kennzeichnen. Sollten Anlagenteile mit Feuerwehrfahrzeugen nicht befahren werden können, ist dies ebenfalls durch deutliche und dauerhafte Hinweise kenntlich zu machen.

27. Zur „Ersten Löschhilfe“ sind im Objekt nach ÖNORM EN 3 zugelassene tragbare Feuerlöscher bereitzustellen und griffbereit zu montieren. Art, Größe, Anzahl und Anbringung der tragbaren Feuerlöscher sind im Einvernehmen mit der Berufsfeuerwehr festzulegen. Die Feuerlöscher sind gemäß ÖNORM EN 12367, alle zwei Jahre, durch einen gewerberechtlich befugten Fachkundigen, überprüfen und instandhalten zu lassen.

28. Zur „Ersten und Erweiterten Löschhilfe“ sind im Bereich der Tiefgarage D-Wandhydranten zu errichten und jederzeit einsatzbereit zu halten. Die einzelnen Wandhydranten sind in Absprache mit der Berufsfeuerwehr zu situieren. Die Wandhydranten sind gemäß der Technischen Richtlinie TRVB 128/90 (Punkt 6, Ausführung 1), herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen, herzustellen. Die Wandhydranten sind mindestens einmal jährlich von einem gewerberechtlich befugten Fachkundigen auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen. Über die durchgeführte Prüfung ist jeweils ein Prüfbefund zu erstellen. Die Prüfbefunde sind aufzubewahren und auf Verlangen der Baubehörde vorzulegen.

29. Im Objekt ist eine „Nasse Steigleitung“ gemäß der Technischen Richtlinie TRVB F 128/90 (Punkt 4 und 5), herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen einzubauen und jederzeit einsatzbereit zu halten. An diese Steigleitung sind in allen Geschoßen Wandhydranten gemäß Pkt. 6, Ausführung 2 der zit. Richtlinie anzuschließen. Die „Nasse Steigleitung“ und die Wandhydranten sind mindestens einmal jährlich von einem gewerberechtlich befugten Fachkundigen oder Betriebsbrandschutzbeauftragten auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen. Über die durchgeführte Prüfung ist jeweils ein Prüfbefund zu erstellen. Die Prüfbefunde sind aufzubewahren und auf Verlangen der Baubehörde vorzulegen.

30. Nach Fertigstellung der nassen Steigleitung ist von einem gewerberechtlich befugten Fachkundigen einer Abnahmeprüfung unterziehen zu lassen und ist hierüber dem Magistrat Innsbruck - Bauamt, ein Abnahmebefund vorzulegen.

31. Bei den im Objekt vorhandenen Fernsprechapparaten ist die Alarmierungsmöglichkeit der Feuerwehr (bei Fernsprechstellen mit Ortsanschluß der Notruf der Feuerwehr „122“, bei Nebensprechstellen die Rufnummer einer während der Betriebszeit ständig besetzten Stelle - z.B. Telefonzentrale) ersichtlich zu machen.

32. Bei den Brandbekämpfungseinrichtungen und, soweit ein Aufzug vorhanden, auch in der Aufzugskabine, sind Hinweiszeichen, nach ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1996), betreffend „Verhalten im Brandfall“ deutlich sichtbar und in dauerhafter Weise anzubringen.

33. Die Standorte von Brandmelde- und Brandbekämpfungseinrichtungen sowie die Schalter diverser Sicherheitseinrichtungen, sind mittels Hinweiszeichen, gemäß ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1996), deutlich und in dauerhafter Ausführung zu kennzeichnen. Die Anbringung der Hinweiszeichen hat, in sinngemäßer Anwendung der ÖNORM F 2030 Teil 2 (Ausgabe 1996), zu erfolgen.

34. Verkehrswege, Fluchtwege, Ausgänge, Notausgänge oder -abstiege sind dauernd in ihren vollen Breite frei und unversperrt zu halten. Weiters sind sie mittels Hinweiszeichen gemäß ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1996) deutlich und in dauerhafter Ausführung zu kennzeichnen. Die Anbringung der Hinweiszeichen hat, in sinngemäßer Anwendung der ÖNORM F 203 Teil 2 (Ausgabe 1996), zu erfolgen.

35. Im Verlauf von Fluchtwegen (Stiegen, Gänge, Ausgänge) dürfen keine Lagerungen vorgenommen werden.

36. Im Stiegenhaus müssen in jedem Geschöß öffnenbare Fenster eingebaut werden, ansonsten sind an oberster Stelle der Stiegenhäuser Brandrauchentlüfter vorzusehen. Diese müssen vom untersten Geschöß (Angriffsebene der Feuerwehr) sowie vom vorletzten Stiegenpodest offenbar (auch bei Stromausfall) eingerichtet werden. Der aerodynamisch wirksame Rauchabzugsquerschnitt hat 5 % der Grundfläche des Stiegenhauses, mindestens aber 1 m<sup>2</sup>, zu betragen. Die Auslösevorrichtung müssen deutlich sichtbar nach ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1996), gekennzeichnet werden. Die Stellung der Brandrauchentlüfter (offen oder geschlossen) muß erkennbar sein.

37. Die Stockwerke sind in den Stiegenhausbereichen und in den Liftvorräumen deutlich und dauerhaft zu beschriften.

38. Bei jeder Fahrschachttüre des Aufzuges ist gut sichtbar und in dauerhafter Ausführung ein Hinweiszeichen gemäß ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1984), mit folgendem Text anzubringen: „Aufzug im Brandfall nicht benützen!“

39. Vor dem Zugang zum Triebwerksraum des Aufzuges ist zum Öffnen der Türe im Gefahrenfall der Schlüssel in einem Kästchen hinter Glasverschluß bereitzulegen.

40. Für das Objekt ist ein Brandschutzbeauftragter sowie ein Stellvertreter zu bestellen. Diese sind auf dem Gebiet des Vorbeugenden Brandschutzes, im Rahmen einschlägiger Seminare ausbilden zu lassen. Als Nachweis der Ausbildung sind folgende Kurse an der Tiroler Landesfeuerwehrschule bzw. an der Brandverhütungsstelle für Tirol zu besuchen:

- a) Brandschutzbeauftragten - Einweisungskurs
- b) Brandschutzbeauftragten - Grundkurs

41. Der Brandschutzbeauftragte und sein Stellvertreter sind dem Magistrat Innsbruck, Bauamt, schriftlich namhaft zu machen und ist der Nachweis über die Kursbesuche dieser Personen zu erbringen.

42. Der Brandschutzbeauftragte und sein Stellvertreter haben ihre Aufgaben im Sinne der Technischen Richtlinien TRVB 0 119/88, herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen, durchzuführen. Weiters haben sie die erforderlichen Eigenkontrollen in Anlehnung an die Technischen Richtlinien TRVB 0 129/88, herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen, nachweislich vorzunehmen.

43. Bei der Errichtung der Lüftungstechnischen Anlagen sind die brandschutztechnischen Anforderungen der ÖNORM M 7624 (Ausgabe 1985) hinsichtlich der erforderlichen Brandschutzklappen die ÖNORM M 7625 (Ausgabe 1985) und hinsichtlich der Luftleitungen die ÖNORM M 7626 (Ausgabe 1985) einzuhalten.

44. Die Lüftungsanlagen (Zu- und Abluftventilatoren) müssen, mittels Notschalter, von einer jederzeit zugänglichen Stelle im Erdgeschoß (Angriffsweg der Feuerwehr) abstellbar sein. Ist im Objekt eine Brandmeldeanlage vorhanden, so ist der Notschalter bei der Brandmeldezentrale zu situieren und entsprechend zu kennzeichnen.

45. Sofern die Lage der installierten Brandschutzklappen nicht ersichtlich ist (z.B. oberhalb von Zwischendecken) sind die Einbauorte deutlich und dauerhaft zu kennzeichnen.

46. Für die Tiefgarage ist eine natürliche Brandrauchentlüftung, deren Ausführung und Wirksamkeit der Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz TRVB N 106 entsprechen, vorzusehen.

47. Für die Schleusen ist eine natürliche Lüftung (Gußrohr, Durchmesser 150 mm, direkt in das Freie) vorzusehen.

48. Bei der Einfahrt in die Tiefgarage ist dauerhaft und gut lesbar auf das Einfahrverbot von mit Flüssiggas betriebenen Fahrzeugen hinzuweisen.

49. Vor den Zugängen zu brandgefährdeten Räumen sowie in diesen Räumen ist durch deutlich sichtbar angebrachte Verbotsschilder auf das Verbot des Rauchens sowie Hantieren mit offenem Licht und Feuer hinzuweisen. Die Verbotsschilder haben ihrer Ausführung der ÖNORM F 2030, Teil 1 (Ausgabe 1996) zu entsprechen.

50. An den Zugangstüren der technischen Räume ist die Zweckwidmung durch gut lesbare und dauerhafte Aufschriften ersichtlich zu machen.

51. Bei Brandschutz- und Rauchabschlüssen sind Feststellanlagen zulässig, wenn bei Auftreten von Rauch ein selbsttätiges Schließen dieser Abschlüsse gewährleistet ist. Die Feststellanlagen müssen der Technischen Richtlinie TRVB B 148/84, herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen, entsprechen. Die Überprüfungen gemäß Pkt. 5 der zitierten Richtlinie sind durchzuführen.

52. Der Gashauptkahn ist so anzuordnen, daß im Gefahrenfall eine Unterbrechung der Gasversorgung des Objektes jederzeit von gesicherter Stelle (in einem direkt vom Freien aus zugänglichen Raum oder in einer Mauernische mit Metalltüre) möglich ist.

53. Bei brandgefährdeten Arbeiten (z.B. Schweißen, Schneiden, Löten) ist den ausführenden Firmen besondere Vorsicht aufzuerlegen. Brennbar Materialien sind aus der Umgebung von Feuerarbeiten zu entfernen. Deckendurchbrüche sind mit nicht brennbaren Stoffen abzudichten. Nach Durchführung der Arbeiten sind oftmals Kontrollen an der Arbeitsstelle und in deren Umgebung vorzunehmen.

54. Die Technische Richtlinie TRVB A 149/85, herausgegeben vom österr. Bundesfeuerwehrverband und den österr. Brandverhütungsstellen, ist hinsichtlich des erforderlichen Brandschutzes auf der Baustelle zu beachten und einzuhalten.

55. Die erforderlichen Sichtverhältnisse sind in den Kreuzungsbereichen der Fahrgassen durch Anbringung von Verkehrsspiegeln sicherzustellen.

56. Schmutzwässer sind mittels Hebeanlage in den in der Zubringerstraße zur Olympiastraße liegenden öffentlichen Sammelkanal abzuleiten. Die Entwässerungsanlage ist so zu projektieren, daß ein künftiger direkter Anschluß der oberhalb der Rückstauenebene (Note 588,70) liegenden Wohngeschoße in die Montessoristraße möglich ist.

57. Die Entwässerung der Dachflächen hat durch die Errichtung einer gesonderten Druck- bzw. Dükerleitung (getrennte Anschlußkanäle für Schmutz- und Niederschlagswässer) zu erfolgen.

58. Niederschlagswässer aus dem Bereich der Hof- bzw. Wegflächen sind zur Versickerung zu bringen.

59. Die Farb- und Materialwahl der Außenbauteile ist rechtzeitig mit der Stadtplanung zu vereinbaren.

## II.

Gemäß § 9 Abs. 3 und 4 Tiroler Kanalgesetz wird festgestellt, daß die zu errichtende Anlage der Anschlußpflicht gemäß § 9 Abs. 1 leg. cit. unterliegt und werden Sie als Bauwerber der anschlusspflichtigen Anlage aufgefordert, für die Errichtung der Entwässerungsanlage innerhalb einer Frist von längstens 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides jedenfalls aber vor Baubeginn des mit diesem Bescheid bewilligten Bauvorhabens der Behörde die Unterlagen nach den Bestimmungen des § 4 der Tiroler Kanalisationsverordnung vorzulegen.

## III.

Gemäß § 4 Abs. 1 des Landesgesetzes für Tirol vom 20. November 1991 über die Bezeichnung von Verkehrsflächen und die Numerierung von Gebäuden, LGBI. Nr. 4/1992, wird für das Gebäude die Hausnummer Sillhöfe 5 und 7 zugewiesen.

### Kosten

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1996, LGBI. für Tirol Nr. 24/1996 i.d.g.F., eine Verwaltungsabgabe von S 4.860,-- und gemäß den Bestimmungen der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1995, LGBI. für Tirol Nr. 90/1995 i.d.g.F., eine Kommissionsgebühr von S 2.880,-- einzuzahlen.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, welches gemäß § 63 Abs. 5 AVG binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, hieramts schriftlich eingebracht werden kann und einen begründeten Rechtsmittelantrag zu enthalten hat.

### Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des vorgenommenen Augenscheines und die eingehenden Erörterungen des Bauvorhabens mit den in Frage kommenden

Amtssachverständigen und Beteiligten unter Bedachtnahme auf die einschlägigen Vorschriften, wonach bei Einhaltung der gesetzten Auflagen gegen die Erteilung der Baubewilligung kein Einwand besteht.

### Erklären der Bauwerber

Der Bauwerber erklärt, während der Bauzeit an der Ostgrenze einen Bauzaun zu errichten.

### Beilagen

Die genehmigten Pläne folgen in der Beilage mit.

### Weitere Ausfertigungen ergehen an:

1. die Baupolizei, hier, zur Kenntnis, unter Anschluß eines genehmigten Plansatzes,
2. die Magistratsabteilung IV, hier,
3. die Magistratsabteilung IV, Liegenschaftsverwaltung, hier,
4. das Amt für Stadtentwässerung, hier,
5. das Amt für Instandhaltung und Reinigung von Straßen-, Brücken- und Wasserbauten, hier,
6. das Amt für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, Bauberatung, hier,
7. die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG, Wasserwerk, Salurner Straße 11,
8. die Stadtbuchhaltung, hier,  
S 4.860,-- auf Hhst. 2.92000.856340.2.,  
" 2.880,-- " " 2.92000.857340.1.,
9. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, Innrain 32,
10. Berufsfeuerwehr, Hunoldstraße 17
11. Franz Tollinger, Sillhöfe 2
12. Karl Klotz, Philippine-Welser-Straße 9
13. Gertrud Ertl, Andreas-Di-Pauli-Straße 12
14. Peter Federspiel, Reichenauer Straße 102
15. Monika Kogelnig-Holzmeister, Sillhöfe 3
16. Wilhelm Kreis, Sillhöfe 3
17. Isabella Eiterer, Iglar Straße 51, 6080 Igls
18. Franz Obexer, Kugelfangweg 11/4/265, 6040 Rum
19. Hilde Ragonig, Sillhöfe 3
20. Erna Leo, Sillhöfe 3
21. Dr. Doris Zollner, Auland 54, 6103 Reith bei Seefeld
22. Kurt Kronthaler, Adamgasse 17
23. Franz Eder, Sillhöfe 3
24. Hildegard Reinisch, Sillhöfe 3
25. Walter Grünanger, Sillhöfe 3 a
26. Elisabeth Greß, Arzler Straße 90
27. Dr. Andreas Knoflach, z.Hd. Frau Silvia Hrebik, Werth 27, 6176 Völs
28. Hubert Reinisch, Sillhöfe 3
29. Dr. Gerhard Oberkofler, Freundsbergstraße 26
30. Annemarie Wanner, Niedere-Munde-Straße 24, 6410 Telfs

31. Otto Mairhofer, Salzburgerstraße 65, 6300 Wörgl
32. Andreas Berger, Sillhöfe 3
33. Markus Deutsch, Sillhöfe 3
34. Franz Eder, Sillhöfe 3
35. Elke Staller, Sillhöfe 3
36. Hubert Böhmer, Maximilianstraße 6 b, 6176 Völs
37. Otto Gasser, Innstraße 34
38. Sabine Bernhard, Finkenbergweg 19, 6067 Absam
39. Elisabeth Villgrater, Sigreid 23, 6150 Steinach am Brenner
40. Waltrude Löwinger, Sillufer 9
41. Emmerich Wutsch, Sillufer 9
42. Horst Nederegger, Sillufer 11
43. Verlassenschaft nach Herbert Neuner, z.Hd. Karin Neuner, Sillufer 11
44. Nikolaus Oppeneiger, Schmiedgasse 3
45. Anton Juen, Sillufer 9
46. Mathilde Graus, Sillufer 9
47. Klaus Lackner, Sillufer 9
48. Ilse Lackner, Sillufer 9
49. Josef Steinberger, Sillufer 11
50. Siegfried Wurzer, Sillufer 11
51. Christine Hafenscher, z.Hd. Elfriede Hafenscher, Sillufer 11
52. Beatrice Geissmann, Bremgartenstraße 9, CH-5610 Wohlen
53. Hildegard Ripfl, Sillufer 9
54. Elisabeth Dellemann, Sillufer 9
55. Anton Sutrich, Sillufer 11
56. Olga Ladner, Sillufer 11
57. Antonia Gehring, Sillufer 9
58. Heinrich Plattner, Sillufer 11
59. Birgit Reiter, Sillufer 9
60. Elfriede Hafenscher, Sillufer 11
61. Wolfgang Thoman, Richardsweg 4
62. Alois Singer, Sillufer 9
63. Katharina Peer, Sillufer 9
64. Anna Maria Raschl, Auer 213, 9220 Velden
65. Renate Pichler, Tiergartenstraße 97
66. Erich Spielmann, Sillufer 11
67. Christine Weber, Sillufer 11
68. Erika Lackner, Wagrainerstraße 1, 5600 St.Johann
69. Dr. Ekkehard Beer, Schneeberggasse 4
70. Pius Plattner, Sillufer 11
71. Berndt Lampe, Sillgasse 21
72. Erich Bachner, Sillufer 9
73. Magdalena Neururer, Sillufer 11
74. Edith Gstrein, Sillufer 9
75. Ing. Christian Krall, Höttinger Gasse 23 g
76. Mag. Erhard Koch, Sillufer 11
77. Elfriede Koch, Sillufer 11
78. Andreas Kaindl, Sillufer 9

79. Martin Reitmeir, Bachgasse 2 b, 6065 Thaur
80. Peter Hanel, Sillufer 9
81. Tiroler Wasserkraftwerke AG, Landhausplatz 2
82. Claudia Murr, Sillufer 11
83. Friederika Prantl, Anton-Rauch-Straße 41
84. Maria Pircher, Defreggerstraße 23
85. Mag. Karin Glötzer, Achenseestraße 35 a, 6200 Jenbach
86. Josef Beinstingl, z.Hd. Karin Trojer, Sillufer 11
87. Karl Mair, Richardsweg 19
88. Dietrich Pitscheider, Sillufer 11
89. Karl Franz Jakschitz, Sillufer 9
90. Lotte Hirn, Sillufer 11
91. Johann Öfner, Sillufer 11
92. Eva Maria Hille, Sillufer 9
93. Helene Rubner, Sillufer 9
94. Johann Töchterle, Sillufer 9
95. Johanna Töchterle, Sillufer 9
96. Elfriede Kobath, Sillufer 9
97. Ing. Gerhard Umshaus, Sillufer 9
98. Irmgard Wraitsch, Sillufer 9
99. Rudolf Ellehner, Sillufer 9
100. Elsa Ellehner, Sillufer 9
101. Rosa Melmer, Sillufer 9
102. Othmar Stindl, Sillufer 9
103. Christine Stindl, Sillufer 9
104. Günther Perner, Sillufer 9
105. Elisabeth Perner, Sillufer 9
106. Alois Hörhager, Sillufer 9
107. Anton Oberhuber, Sillufer 11
108. Klara Oberhuber, Sillufer 11
109. Barbara Traxl, Sillufer 11
110. Josef Baumgartner, Sillufer 11
111. Stefanie Baumgartner, Sillufer 11
112. Karl Franz Jakschitz, Lans Nr. 178, 6072 Lans
113. Elisabeth Greinecker-Stock, Sillufer 11
114. Hermann Mayer, Halltal 1, 6067 Absam
115. Gert Wopfner, Sillufer 11
116. Karin Neuner, Sillufer 11
117. Karl Pechlaner, Sillufer 11
118. Eva-Maria Pechlaner, Sillufer 11
119. Adolf Anton Ebner, Knollerstraße 5
120. Hildegard Maria Ebner, Sillufer 11
121. Eva Maria Ebner, Sillufer 9
122. Alois Mader, Sillhöfe 3 a
123. Markus Cantinati, Alois-Schrott-Straße 29
124. Annemarie Mader, Sillhöfe 3 a
125. Hilde Nagl, Sillhöfe 3 a
126. Brigitte Weimann, Vögelbühelweg 5, 6800 Feldkirch

127. Barbara Indergard, Sonnenburgstraße 17
128. Margit Egger, z.Hd. Regina Stanger, Hausverwaltung, Andreas-Hofer-Straße 8
129. Herbert Eiterer, Sillhöfe 3 a
130. Ernst Gleinser, Krössbach 805, 6167 Neustift
131. Walter Grünanger, Sillhöfe 3 a
132. Astrid Klotz, Mühlbachweg 8, 6600 Lechaschau
133. Dr. Konrad Rainer, z.Hd. Herrn Nocker, c/o Raika Wipptal, 6150 Steinach am Brenner
134. Sigrid Kleinheinz, Sillhöfe 3 a
135. Verlassenschaft nach Alois Paul Staller, z.Hd. Mag. Elke Staller, Sillhöfe 3
136. Verlassenschaft nach Alois Paul Staller, z.Hd. Erwin Staller, Sillhöfe 3
137. Helga Saurwein, z.Hd. Gerd Meyer, Sillhöfe 3 a
138. Christine Höfer, Sillhöfe 3 a
139. Irene Spielmann, Sillhöfe 3 a
140. Heinz Hagleitner, Pradler Straße 2
141. Horst Bergmann, Siedlung 178, 6426 Roppen
142. Helga Bergmann, Siedlung 178, 6426 Roppen
143. Christine Kern, Sillhöfe 3 a
144. Wolfgang Meisinger, Sillhöfe 3 a
145. Elke Meisinger, Sillhöfe 3 a
146. Arch. Dipl.-Ing. Roman Schwaighofer, Höttinger Auffahrt 5

Für den Stadtmagistrat

Dr. Gerber e.h.  
(Senatsrat Dr. Gerber)



BEIBLATT ZU BESCHEID

22. Aug. 1997

Zl. III - 1727 119 P7 vom 11.8.1997  
 me Zl. III - 2611/1997

A) ALLGEMEINES:1. Baubeginn:

Vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Der Baubescheid ist rechtskräftig, wenn er an alle Beteiligten zugestellt ist und nicht rechtzeitig (zwei Wochen nach Zustellung) Berufung eingebracht wurde. Als Zeitpunkt des Baubeginnes gilt der Tag an dem mit den Erdarbeiten oder Bauarbeiten für die Herstellung der baulichen Anlage begonnen wird. Der Baubeginn ist dem Stadtbauamt schriftlich bekanntzugeben.

2. Bauführer:

Die Ausführung der baulichen Anlage, deren Errichtung oder Änderung, hat durch gesetzlich berechnete Gewerbetreibende zu erfolgen. Der Bauführer ist der Behörde vor Baubeginn schriftlich bekanntzugeben. Jeder Wechsel des Bauführers ist der Behörde schriftlich mitzuteilen.

3. Baustelleneinrichtung:

Diese hat in einer Art zu erfolgen, daß die hierdurch entstehenden Einwirkungen auf Nachbargrundstücke möglichst gering sind. Anfallende Abwässer dürfen zu keiner Verunreinigung des Grundwassers oder von Brunnenanlagen in der Umgebung führen.

4. Bauausführung:

Der Bauführer hat dafür zu sorgen, daß das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wird. Er hat dafür zu sorgen, daß die Sicherheit von Menschen und Sachen während der Bauausführung gewährleistet ist und unzumutbare Belästigung der Nachbarn, insbesondere durch Lärm, Staub und Abgase, hintangehalten wird. Die Bestimmungen der Baulärmverordnung, LGBl. 44/1976, sind einzuhalten.

5. Wirksamkeit der Baubewilligung:

Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn mit dem Bau nicht innerhalb von 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft (bei baulichen Anlagen vorübergehenden Bestandes nach 6 Monaten) desselben begonnen wird. Es gelten jedoch die Ausnahmebestimmungen des § 35 der Tiroler Bauordnung (TBO).

6. Bauaufsicht der Behörde:

Den von der Behörde bestimmten Bauaufsichtsorganen ist der Zutritt zur Baustelle zu gestatten, jede notwendige Auskunft zu erteilen und Einsicht in die geforderten Unterlagen zu gewähren. Eine Ausfertigung des Bescheides mit den dazugehörigen Planunterlagen muß auf der Baustelle aufliegen. Nach Vollendung des Rohbaues sind durch einen Rauchfangkehrer alle Rauchfänge, Abgasfänge und dergl. samt ihren festen Verbindungsstücken auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüfen zu lassen. Darüber ist vom Rauchfangkehrermeister ein schriftlicher Befund auszustellen (siehe Formular BFP-3 "Benutzungsbewilligung").

7. Ausführungspflicht:

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 4 Jahren (bei Bauvorhaben gemäß § 33 TBO innerhalb von 6 Monaten) ab Baubeginn zu beenden. Sonderbestimmungen hierzu siehe § 41 der TBO.

8. Vorübergehende Benützung von öffentlichem Gut:

Ist es unbedingt erforderlich zum Zwecke der Errichtung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtungen usw. öffentliches Gut in Anspruch zu nehmen, so ist der Bauwerber verpflichtet, den Bauführer dazu zu verhalten, um eine entsprechende Genehmigung beim Stadtbauamt Innsbruck, Tiefbauamt, anzusuchen.



**9. Benutzungsbewilligung:**

Nach Vollendung des Bauvorhabens ist seitens des Bauwerbers um Benutzungsbewilligung anzuschreiben. Das Ansuchen um Benutzungsbewilligung hat mittels Formblatt BFP-3 zu erfolgen, welchem auch alle zu erbringenden Bestätigungen und Prüfatteste zu entnehmen sind. Die bauliche Anlage darf nicht vor Erteilung der Benutzungsbewilligung benützt werden.

**10. Abweichungen von den behördlich genehmigten Bauplänen:**

Planänderungen in bezug auf die behördlich genehmigten Baupläne erfordern ein neuerliches Bauansuchen bzw. eine schriftliche Bauanzeige.

**11. Erhaltung des Bauzustandes:**

Der Eigentümer einer bewilligungspflichtigen baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß diese Anlage in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. Baugebrechen, durch die die Standfestigkeit, die Feuersicherheit, die Sicherheit und Gesundheit von Menschen und die Sicherheit des Eigentums gefährdet oder das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage beeinträchtigt wird, hat der Eigentümer zu beheben. Diese Verpflichtung des Eigentümers besteht unabhängig davon, wen das Verschulden am Baugebrechen trifft.

**12. Müllabfuhr:**

Art, Anzahl und Ort der Aufstellung der Müllbehälter ist einvernehmlich mit dem Amt für Müllbeseitigung, Zentralhof, festzulegen. Die Bestimmungen der ÖNORM S 2025 - "Aufstellplätze für Müllbehälter" sind zu beachten. Auf den bestehenden Anschlußzwang an die öffentliche Müllabfuhr wird verwiesen. Die Meldung für die Müllabfuhr (auch bei Um- und Zubauten) hat rechtzeitig zu erfolgen.

**B) TECHNISCHE VORSCHRIFTEN:****1. Standfestigkeit:**

Sämtliche tragende Bauteile sind nach statischer Berechnung zu bemessen und auszuführen. Die statische Berechnung sowie die Überwachung des Bauwerkes in statischer Hinsicht ist einem Baumeister oder behördlich befugten Zivilingenieur für das Bauwesen zu übertragen, der dem Stadtbauamt namhaft zu machen ist.

**2. Schallschutz:**

Die bauliche Anlage ist so zu erstellen, daß der Schallschutz und die Raumakustik den Erfordernissen der ÖNORM B 8115 entsprechen (zu attestieren im Formblatt BFP-3 - "Benutzungsbewilligung").

**3. Wärmeschutz:**

Wird die bauliche Anlage entsprechend ihrem Verwendungszweck auf eine Temperatur von mehr als 16°C beheizt, sind mindestens die Wärmedämmwerte entsprechend den Technischen Bauvorschriften (TBV) einzuhalten.

Der durchschnittliche spezifische Wärmeverlust des Gebäudes darf in Abhängigkeit von der Zahl der Heizgradtage (HGT) die Werte nach § 16 der TBV nicht überschreiten und es müssen die relevanten Bauteile den entsprechenden Mindestanforderungen ( $k_{max}$ ) genügen (zu attestieren im Formblatt BFP-3 - "Benutzungsbewilligung").

**4. Brandschutz:**

Die Bestimmungen des baulichen Brandschutzes sind in den Technischen Bauvorschriften (unter Berücksichtigung der einschlägigen ÖNORMEN) festgelegt, insbesondere ist jedoch zu beachten:

- a) Wände, die Brandabschnitte voneinander trennen, müssen brandbeständig ausgeführt sein.
- b) Tragende Bauteile müssen brandbeständig ausgeführt sein (Ausnahmen hiezu siehe §§ 7 und 9 TBV).
- c) Wohnungen müssen voneinander und von Betriebsräumen brandbeständig getrennt sein.
- d) Decken über Kellerräumen müssen brandbeständig ausgebildet sein.



- e) In Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen bzw. mehr als 1000 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche müssen die Hauptstiegen gegen Gänge durch Rauchabschlüsse R 30, gegen die übrigen Räume durch Brandschutzabschlüsse T 30 abgeschlossen sein.
- f) Die Dachhaut muß aus nicht brennbaren Stoffen bestehen (Ausnahmen dazu siehe § 13 TBV).
- g) Wände von Abwurfschächten müssen brandbeständig, glatt und abwaschbar sein. Abschlüsse dazu müssen mindestens brandhemmend sein.
- h) Abfallsammelräume müssen gegenüber anderen Räumen brandbeständig getrennt sein, sie müssen getrennt vom Abwurfschacht über Dach zu entlüften sein. Entlüftungsschächte müssen ebenfalls brandbeständig ausgebildet sein.
- i) Räume für Abfallsammelbehälter müssen im Hinblick auf deren Größe mit geeigneten Löscheinrichtungen ausgestattet sein.
- j) Dachräume sind von Aufenthaltsräumen, von Zugängen zu Aufenthaltsräumen und von Stiegen mindestens brandhemmend zu trennen. Sind die Dachräume begehbar, so sind sie von Aufenthaltsräumen, Zugängen und Stiegen zu denselben brandbeständig zu trennen.
- k) Sind in raumabschließenden Bauteilen, die brandschutztechnische Anforderungen zu erfüllen haben, Öffnungen vorhanden, so sind diese mit Brandschutzabschlüssen der entsprechenden Brandwiderstandsklasse abzuschließen. Handelt es sich dabei um Türen, so müssen diese selbstschließend sein und in Fluchrichtung aufschlagen.

Für spezielle Anwendungsbereiche können die "Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz" (TRVB) herangezogen werden.

**C) VORHABEN, DIE EIN GESONDERTES ANSUCHEN ERFORDERN ODER ANZEIGEPFLICHTIG SIND:**

**1. Ölfeuerungsanlage und Öllagerung:**

Schriftliches Ansuchen unter Vorlage von Projektunterlagen entsprechend dem Ölfeuerungs-gesetz und der Ölfeuerungsverordnung beim Stadtbauamt.

**2. Gasheizungsanlage und Gaslagerung:**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Gasanlagen sind die entsprechenden Bestimmungen des Tiroler Gasgesetzes, LGBL Nr. 4/1975, und der Tiroler Gasverordnung, LGBL Nr. 69/1976, zu beachten.

**3. Grundwasserentnahme für den Betrieb von Wärmepumpen:**

Dazu ist eine Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz erforderlich.

**4. Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG - Wasserwerk (WVU) nach der geltenden Wasserleitungssatzung. Die Verlegung, sowie Änderungen von Anschlußleitungen werden ausschließlich vom WVU ausgeführt und sind bei diesem zu beantragen. Sanitärinstallationen sind vor Ausführung beim WVU anzumelden.

**5. Abwasserbeseitigung:**

Schriftliches Ansuchen unter Vorlage von Projektunterlagen entsprechend der Tiroler Kanalisationsverordnung (LGBL Nr. 85/1985 in der jeweils geltenden Fassung) beim Stadtbauamt - Amt für Stadtentwässerung (Ansuchen-Formulare sind beim Amt für Stadtentwässerung erhältlich).



**6. Aufzugsanlage:**

Die Neuerrichtung und jede wesentliche Änderung einer Aufzugsanlage ist entsprechend § 4 des Tiroler Aufzugsgesetzes, LGBl Nr. 23/1980, bewilligungspflichtig. Nach ordnungsgemäßer Errichtung der Anlage ist nach § 8 desselben Gesetzes um Erteilung der Betriebsbewilligung anzusuchen.

Die Errichtungsbewilligung ist unter Beilage folgender Unterlagen beim Stadtbauamt Innsbruck zu beantragen:

Pläne  
Technische Beschreibung  
Festigkeitsberechnung der Tragteile  
und Schaltbild (jeweils 2-fach)

Bestätigung eines Aufzugsprüfers, daß  
das Vorhaben dem § 3 Abs. 1 des Aufzugs-  
gesetzes bzw. der Aufzugsverordnung ent-  
spricht.

**7. Werbeeinrichtungen:**

Bauansuchen entsprechend der Tiroler Bauordnung (LGBl Nr. 42/1974 in der geltenden Fassung) und der Planunterlagenverordnung (LGBl. 8/1976 in der geltenden Fassung) beim Stadtbauamt-Baupolizei.

**8. Einfriedungen:**

Für die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen im Bauland, wenn sie der Abgrenzung gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche dienen oder wenn die Einfriedung das Orts- oder Straßenbild nachteilig beeinflussen kann, ist jedenfalls ein Bauansuchen entsprechend der Tiroler Bauordnung und der Planunterlagenverordnung in der jeweils geltenden Fassung beim Stadtbauamt-Baupolizei erforderlich.

**9. Gewerberechtliche Bewilligung:**

Sind im geplanten Bauvorhaben Räume für gewerbliche Nutzung vorgesehen und sind durch die Ausübung dieses Gewerbes Einwirkungen auf die Umgebung zu erwarten, so ist um die Betriebsanlagengenehmigung beim Stadtbauamt anzusuchen.

**D) HAUSNUMMER:**

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesgesetzes für Tirol vom 20. November 1991 über die Bezeichnung von Verkehrsflächen und die Numerierung von Gebäuden, LGBl Nr. 4/1992, hat die Gemeinde ein entsprechendes Nummernschild anzubringen.

Ihre Hausnummerntafel wird von amtswegen in Auftrag gegeben. Der Zeitpunkt der Montage (bei Fertigstellung des Außenputzes) ist beim Stadtmagistrat Innsbruck mittels beiliegendem Formular beim Amt für Gebäudeverwaltung zu beantragen. Die Montage erfolgt innerhalb von 14 Tagen.



# Entwurf

Stadtmagistrat Innsbruck  
Abteilung III  
Planung und Baurecht

DVR: 0059331

Zl. III-1735/RR/1998/T

Betr.: Sillhöfe 5 und 7  
Untergeschoß - Grundrißänderung

*Bf* An die  
Weinberg Baugesell-  
schaft mbH. & CO KG  
z.Hd. Arch. Dipl.-Ing. Roman  
Schwaighofer

Höttinger Auffahrt 5  
6020 Innsbruck

Sachbearbeiter: Dr. Triendl  
Zimmer 425, Tel. 5360/425  
Telefax.-Nr. 5360-1144

Innsbruck, 12.5.1998

## Bescheid

Sie haben um die Erteilung der Baubewilligung für die Änderung der mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 19.8.1997, Zl. III-1727/RR/1997/T, me. Zl. III-2611/RR/1997/T, genehmigten Wohnanlage mit Tiefgarage für 131 Pkw sowie 2 Pkw-Stellplätze im Freien im Anwesen Sillhöfe 5 und 7 angesucht.

## Baubeschreibung

Mit Baubescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 19.8.1997, Zl. III-1727/RR/1997/T, me. Zl. III-2611/RR/1997/T, wurde die Errichtung einer Wohnanlage mit einer Tiefgarage für 131 Pkw sowie 2 Pkw-Stellplätzen im Freien bewilligt. Nachweispflicht besteht für insgesamt 123 Stellplätze.

Nunmehr sind folgende Abänderungen, die nur das Untergeschoß betreffen, vorgesehen:

- Die unterirdische Geschoßfläche reduziert sich von 4.890 m<sup>2</sup> auf 4.614 m<sup>2</sup>. Die Seitenwände sind teilweise um 0,15 m näher an die Grundgrenze gerückt. Der Mindestgrenzabstand des Untergeschosses reduziert sich auf ca. 3,15 m, wobei das Untergeschoß - unverändert gegenüber der Ersteinreichung - zur Gänze unter dem natürlichen Gelände liegt. Die Oberkante der Untergeschoßdecke bleibt ebenfalls unverändert.
- Die Grundrißaufteilung wird entsprechend dem beiliegenden Plan abgeändert. Die Zivilschutzräume entfallen. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage reduziert sich von 131 auf 128. Die beiden Stellplätze im Freien bleiben erhalten.

Die Baumasse reduziert sich durch die Verkleinerung des Untergeschosses um 90 m<sup>3</sup> von 32.424 m<sup>3</sup> auf 32.334 m<sup>3</sup>.

### Spruch

Gemäß § 26 Abs. 7 Tiroler Bauordnung 1998 wird Ihnen hiemit die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Es sind sämtliche Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, der gemäß § 23 Tiroler Bauordnung erlassenen Technischen Bauvorschriften sowie sonstigen einschlägigen Bauvorschriften (insbesondere ÖNORMEN) genau zu beachten. Auf die im angeschlossenen Beiblatt auszugsweise angeführten rechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen.
2. Die Auflagen des Erstbescheides vom 19.8.1997, Zl. III-1727/RR/1997/T, me. Zl. III-2611/RR/1997/T, gelten auch für diese Bewilligung.

### Kosten

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1996, LGBl. für Tirol Nr. 24/1996 i.d.G.F., eine Verwaltungsabgabe von S 360,-- einzuzahlen.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, welches gemäß § 63 Abs. 5 AVG binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, hieramts schriftlich eingebracht werden kann und einen begründeten Rechtsmittelantrag zu enthalten hat.

### Begründung

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, daß das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht und keine Nachbarrechte im Sinne des § 25 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 1998 berührt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### Beilagen

Zwei genehmigte Plansätze folgen in der Beilage mit.

### Weitere Ausfertigungen ergehen an:

- Slp*
1. die Baupolizei, hier, zur Kenntnis, unter Anschluß eines genehmigten Plansatzes,
  2. die Magistratsabteilung IV, hier,
  3. die Magistratsabteilung IV, Liegenschaftsverwaltung, hier,

- 4. die Stadtbuchhaltung, hier,  
S. 360,-- auf Hhst. 2.92000.856340.2.,
- 5. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, Innrain 32,

Für den Stadtmagistrat

Dr. Gerber e.h.



14. Mai 1938

ABGEM. 11

MaR

VERFILMT

14. MAI 1938

Entwurf

**Stadtmagistrat Innsbruck  
Magistratsabteilung III  
Bau- und Feuerpolizei**

DVR: 0059331

An die  
Weinberg Bauges.mbH & CoKG

Zl. III-4432/1999-BFP

Innrain 22  
6020 Innsbruck

Betreff: Sillhöfe 5 und 7, Wohnanlage  
Benützungsbewilligung

Sachbearbeiter: Ing. Triendl  
Zi.Nr.: 462 Tel. 5360 DW 1549  
Telefax: (0512) 5360-1762

Innsbruck, am 19.6.2000

B E S C H E I D

Nach dem Ergebnis der vorgenommenen Baurevision wird hiemit gemäß § 36 Tiroler Bauordnung die Benützungsbewilligung für die mit Bescheid Zl. III-1727/RR/1997/T vom 19.8.1997, Zl. III-1735/RR/1998/T vom 12.5.1998 und Zl. III-1960/2000/RR/T vom 7.6.2000 genehmigten Baulichkeiten im Anwesen Sillhöfe 5 und 7 erteilt.

Die bauliche Anlage darf nur zu dem Zweck benützt werden, der dem in der Baubewilligung genehmigten Verwendungszweck entspricht.

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1998, LGBl. für Tirol Nr. 37/1998, eine Verwaltungsabgabe von S 2.250,- (Höchstgebühr) einzuzahlen.

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, welches gemäß § 63 Abs. 5 AVG binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, hieramts schriftlich eingebracht werden kann und einen begründeten Rechtsmittelantrag zu enthalten hat.

Die Berufung ist zu vergewähren: die Eingabe mit S 180,-, Beilagen mit S 50,- pro Bogen, maximal mit S 300,-.

Weitere Ausfertigungen ergehen an:

1. die Baupolizei, hier, zur Kenntnis und Überwachung
2. die MA IV, Finanz- und Rechnungswesen, hier, S 2.250,- auf VAst. 2.9200.856340.2
3. die MA IV, Amt für Gemeindeabgaben, Referat-Vorschreibung, hier
4. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, Innrain 32, 6020 Innsbruck
5. das Vermessungsamt Innsbruck, Bürgerstraße 34, 6020 Innsbruck

Für den Stadtmagistrat:

26. Juni 2000

Dr. techn. Greiner e.h.

ABGEFERTIGT

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:



VERFILMT

29. JUNI 2000

# Entwurf

Stadtmagistrat Innsbruck  
Abteilung III  
Planung und Baurecht

DVR: 0059331

Zl. III-1960/2000/RR/T

Betr.: Sillhöfe 5 und 7;  
Änderung der genehmigten  
Wohnanlage

Sachbearbeiter: Dr. Triendl  
Zimmer 425, Tel. 5360/425  
Telefax-Nr. 5360-1144  
e-mail: baurecht@magibk.at

*84/*  
Weinberg Baugesellschaft mbH & Co KG

Innrain 22  
6020 Innsbruck

Innsbruck, 7.6.2000

## Bescheid

Sie haben um die Erteilung der Baubewilligung für die Änderung der genehmigten Wohnanlage im Anwesen Sillhöfe 5 und 7 angesucht.

### Baubeschreibung

Mit Baubescheiden des Stadtmagistrates Innsbruck vom 19.8.1997, Zl. III-1727/RR/1997/T, me. Zl. III-2611/RR/1997/T und vom 12.5.1998, Zl. III-1735/RR/1998/T, wurde die Errichtung einer Wohnanlage mit 109 Wohnungen und einer Büroeinheit sowie einer Tiefgarage mit 128 PKW-Stellplätzen und 2 PKW-Stellplätzen im Freien bewilligt.

Nunmehr werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Anstelle der Büroeinheit im nördlichen Bereich des Hauses Nord entstehen 4 Wohnungen mit Terrassen und einer Gesamtwohnfläche von 175,71 m<sup>2</sup>.
2. Im Haus Nord entsteht eine Büroeinheit mit einer Nutzfläche von 167,69 m<sup>2</sup> durch die Zusammenlegung bzw. Nutzungsänderung der 4 Wohnungen Top 35 – 38 im 2. Obergeschoß.
3. Im Haus Nord werden die beiden Einzimmer-Wohnungen Top 22 und 23 im 1. Obergeschoß zu einer Wohnung zusammengelegt.
4. Im Haus Süd werden die 4 übereinanderliegenden Wohnungen Top 13, 26, 39 und 52 vom Erdgeschoß bis ins 3. Obergeschoß jeweils in 2 Einzimmer-Wohnungen geteilt.

### Spruch

Gemäß § 26 Abs. 7 Tiroler Bauordnung 1998 wird Ihnen hiemit die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgender Auflage erteilt:

Die Auflagen des Baubewilligungsbescheides des Stadtmagistrates Innsbruck vom 19.8.1997, Zl. III-1727/RR/1997/T, me. Zl. III-2611/RR/1997/T, gelten sinngemäß auch für diese Baubewilligung.

### Kosten

Für diese Bewilligung ist gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1996, LGBl. für Tirol Nr. 24/1996 i.d.g.F., eine Verwaltungsabgabe von S 360,- (€ 26,16) einzuzahlen.

### Rechtsmittelbelehrung

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

### Begründung

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht und keine Nachbarrechte im Sinne des § 25 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 1998 berührt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### Beilagen

Zwei genehmigte Pläne folgen in der Beilage mit.

### Weitere Ausfertigungen ergehen an:

1. die Baupolizei, hier, zur Kenntnis, unter Anschluss eines genehmigten Planes,
2. die Magistratsabteilung IV, Gemeindeabgaben, hier,
3. die Magistratsabteilung IV, Liegenschaftsverwaltung, hier,
4. die Stadtbuchhaltung, hier, S 360,- (€ 26,16) auf Hhst. 2.92000.856340.2.,

- 5. das Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, Innrain 32,
- 6. Arch. Dipl.-Ing. Roman Schwaighofer, Höttinger Auffahrt 5,
- 7. Dipl.-Ing. Othmar Kühbauch, Erzherzog-Eugen-Straße 3.

Für den Stadtmagistrat

Dr. Egger e.h.



- 8. Juni 2000

ABGEFERTIGT

Baur

VERFILMT

14. JUNI 2000

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81125 Pradl  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 577

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 9192/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1982/3	GST-Fläche	6662	
	Bauf.(10)	1606	
	Bauf.(20)	144	
	Gärten(10)	4912	Sillhöfe 7
			Sillhöfe 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 1 a 4756/1997 Kaufvertrag 1995-07-07 Zuschreibung Gst 1982/2 aus EZ 884
- 2 a 10509/1997 Kaufvertrag 1997-03-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2936/1 aus EZ 1612 zu Gst 1981/2
- 3 a 12738/1997 Kaufvertrag und Tauschvertrag 1997-07-15 Zuschreibung Gst 1981/6 1982/3 aus EZ 815
- 6 a gelöscht

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

55 ANTEIL: 87/6475  
Jasmin Serbecic  
GEB: 1978-10-23 ADR: Karmelitergasse 4, Innsbruck 6020  
f 6592/2001 Wohnungseigentum an W A44  
g 1529/2002 Kaufvertrag 2000-07-14 Eigentumsrecht  
h 1529/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
i 3373/2018 Änderung des WE

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

- 106 auf Anteil B-LNR 55  
a 1529/2002 Pfandurkunde 2000-08-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 151.100,--  
für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG  
b gelöscht
- 107 auf Anteil B-LNR 55  
a 1529/2002  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Serbecic Omer (1953-07-23)  
Serbecic Marica (1953-03-19)  
IM RANGE NACH LNR 106
- 173 auf Anteil B-LNR 55

- 176 a 2894/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 175/24i)  
auf Anteil B-LNR 55
- a 6251/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Innsbruck, 20 C  
317/24m)
- 177 auf Anteil B-LNR 55
- a 6482/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.928,32 samt 4 % Z aus  
1.928,32 ab 2024-03-06, Kosten EUR 578,83 samt 4 % Z seit  
2024-04-02, Kosten EUR 323,18, EUR 329,68 für  
EG Sillhöfe 5-7, 6020 Innsbruck (20 E 42/24a)
- 178 auf Anteil B-LNR 55
- a 9043/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 1.168,73 samt 4 % Z seit 2024-07-06,  
Kosten EUR 337,10 samt 4 % Z seit 2024-07-23, Kosten EUR  
321,-- für Eigentümergemeinschaft Sillhöfe 5-7, Innsbruck  
(20 E 42/24a führender Akt, 20 E 69/24x -Beitrittsakt)
- 179 auf Anteil B-LNR 55
- a 9192/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG innsbruck, 59 C  
507/24i)

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

\*\*\*\*\*



Innsbruck, am 23. November 2000

## GUTACHTEN

Betreffend zweite Änderung im Bestand der Liegenschaft Grundbuch 81125  
Pradl mit der Grundstücksnummer 1982/3 und EZ 577 lt.  
Wohnungseigentumsgesetz 1975 idgF.



Anlagen : Ausführungspläne  
Grundbuchauszug

## HAUS A (Sillhöfe 5)

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A1 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,73 m<sup>2</sup></b>	0,95	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,74 m <sup>2</sup>	0,20	2	
Garten	41,02 m <sup>2</sup>	0,07	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 104 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 1	2,50 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>65,79 m<sup>2</sup></b>		11	
<b>TOP A2 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>52</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,88	42	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
Garten	29,22 m <sup>2</sup>	0,07	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 103 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 2	2,50 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>53,81 m<sup>2</sup></b>		10	
<b>TOP A3 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>51</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,88 m<sup>2</sup></b>	0,85	41	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,74 m <sup>2</sup>	0,20	2	
Garten	28,60 m <sup>2</sup>	0,07	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 102 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 3	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>53,40 m<sup>2</sup></b>		10	
<b>TOP A4 - EG, Garconniere</b>				<b>31</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>	0,90	27	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
	geändert			
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
Garten	15,59 m <sup>2</sup>	0,07	1	
Kellerabteil Nr. 4	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>27,68 m<sup>2</sup></b>		4	geändert

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP A5 - EG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>79</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>60</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	18,59 m <sup>2</sup>	0,20	4	
Garten	124,39 m <sup>2</sup>	0,07	9	
KFZ-Abstellplatz Nr. 100 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 5	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>158,04 m<sup>2</sup></b>		<b>19</b>	
<b>TOP A6 - EG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>70</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>	<b>58</b>	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	15,46 m <sup>2</sup>	0,20	3	
Garten	116,53 m <sup>2</sup>	0,07	8	
Kellerabteil Nr. 62	2,50 m <sup>2</sup>	0,40	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>134,49 m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>	geändert
<b>TOP A7 - EG, Garconniere</b>				<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>27</b>	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,63 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Garten	18,02 m <sup>2</sup>	0,10	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 47 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 6	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>42,03 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	geändert
<b>TOP A8 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>57</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,87 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>42</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	14,28 m <sup>2</sup>	0,30	4	
Garten	28,78 m <sup>2</sup>	0,10	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 106 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 39	6,25 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>61,84 m<sup>2</sup></b>		<b>15</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A9 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>42</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,73 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Garten	23,96 m <sup>2</sup>	0,10	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 105 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 7	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>48,75 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	
<b>TOP A10 - EG, Garconniere</b>	unverändert			<b>41</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,12 m<sup>2</sup></b>	<b>0,95</b>	<b>30</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	4,22 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Garten, Zugang	37,43 m <sup>2</sup>	0,10	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 3 ca.	13,73 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 18	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>57,91 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	
<b>TOP A11 - EG, Gratinierere</b>	unverändert			<b>41</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>32,67 m<sup>2</sup></b>	<b>0,91</b>	<b>30</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Garten, Zugang	40,86 m <sup>2</sup>	0,10	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 4 ca.	13,73 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 19	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>60,38 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	
<b>TOP A12 - EG, Garconniere</b>	unverändert			<b>41</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,26 m<sup>2</sup></b>	<b>0,91</b>	<b>30</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Garten, Zugang	37,88 m <sup>2</sup>	0,10	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 5 ca.	13,73 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 20	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>57,40 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A13a - EG, Garconniere</b>	unverändert			<b>43</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,31 m<sup>2</sup></b>	<b>0,92</b>	<b>31</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	5,05 m <sup>2</sup>	0,30	2	
Garten, Zugang	38,96 m <sup>2</sup>	0,10	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 6 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 21	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>58,39 m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>	
<b>TOP A13b - EG, Garconniere</b>	unverändert			<b>49</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,16 m<sup>2</sup></b>	<b>0,95</b>	<b>30</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	15,27 m <sup>2</sup>	0,30	5	
Garten, Zugang	78,40 m <sup>2</sup>	0,10	8	
KFZ-Abstellplatz Nr. 7 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 22	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>108,05 m<sup>2</sup></b>		<b>19</b>	
<b>TOP A14 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,73 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>48</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 14 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 61	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,84 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	
<b>TOP A15 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>55</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 124 ca.	13,73 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 53	6,92 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>30,21 m<sup>2</sup></b>		<b>10</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A16 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,37 m<sup>2</sup></b>	0,93	44	geändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	5,01 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 2 ca.	16,94 m <sup>2</sup>	0,40	7	
Kellerabteil Nr. 13	2,64 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,59 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP A17 - 1.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>37</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>	1,00	30	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,84 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 12 ca.	12,62 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 8	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>19,99 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	
<b>TOP A18 - 1.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>89</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	1,00	68	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	18,59 m <sup>2</sup>	0,30	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 49 ca.	12,89 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 107 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 40	6,38 m <sup>2</sup>	0,40	3	
Kellerabteil Nr. 56	6,00 m <sup>2</sup>	0,40	2	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>56,39 m<sup>2</sup></b>		<b>21</b>	
<b>TOP A19 - 1.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>79</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,79 m<sup>2</sup></b>	1,00	68	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 10 ca.	11,91 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 12	2,64 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>30,01 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	geändert

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A20 - 1.OG, Garconniere</b>				<b>33</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>29</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,63 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Kellerabteil Nr. 15	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>12,16 m<sup>2</sup></b>		<b>4</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP A21 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>unverändert</b>			<b>57</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,87 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	14,28 m <sup>2</sup>	0,30	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 109 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 42	6,38 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>33,19 m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>	
<b>TOP A22 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>unverändert</b>			<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,73 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 8 ca.	11,91 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 16	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,17 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP A23 - 1.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>37</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,12 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>31</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
KFZ-Abstellplatz Nr. 85 ca.	11,91 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 24	3,36 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>15,27 m<sup>2</sup></b>		<b>6</b>	
<b>TOP A24 - 1.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>32,67 m<sup>2</sup></b>	<b>0,96</b>	<b>31</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 86 ca.	11,91 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 25	2,54 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>17,71 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A25 - 1.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>40</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,26 m<sup>2</sup></b>	0,96	32	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 87 ca.	13,91 m <sup>2</sup>	0,40	6	
Kellerabteil Nr. 26	2,54 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>19,71 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	
<b>TOP A26a - 1.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>41</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,31 m<sup>2</sup></b>	0,97	32	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	5,05 m <sup>2</sup>	0,30	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 88 ca.	13,91 m <sup>2</sup>	0,40	6	
Kellerabteil Nr. 27	2,87 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>21,83 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP A26b - 1.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>44</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,16 m<sup>2</sup></b>	1,00	31	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,27 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 89 ca.	18,64 m <sup>2</sup>	0,40	7	
Kellerabteil Nr. 28	2,97 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>36,88 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	
<b>TOP A27 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>58</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,73 m<sup>2</sup></b>	1,00	48	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 125 ca.	13,60 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 52	6,73 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>29,89 m<sup>2</sup></b>		<b>10</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A28 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>55</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 1 ca.	16,94 m <sup>2</sup>	0,40	7	
Kellerabteil Nr. 58	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>29,03 m<sup>2</sup></b>		10	
<b>TOP A29 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>55</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,74 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 122 ca.	13,73 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 55	7,05 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>30,52 m<sup>2</sup></b>		10	
<b>TOP A30 - 2.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>39</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>	1,00	30	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 118 ca.	12,88 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 50	6,13 m <sup>2</sup>	0,40	2	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,57 m<sup>2</sup></b>		9	
<b>TOP A31 - 2.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>85</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	1,00	68	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	14,14 m <sup>2</sup>	0,30	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 126 ca.	13,60 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
KFZ-Abstellplatz Nr. 127 ca.	13,65 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 51	6,73 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>48,12 m<sup>2</sup></b>		17	geändert

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A32 - 2.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>79</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,79 m<sup>2</sup></b>	1,00	68	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 11 ca.	12,62 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 14	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>30,61 m<sup>2</sup></b>		11	geändert
<b>TOP A33 - 2.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>36</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	1,00	29	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,91 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 84 ca.	11,91 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 23	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>19,35 m<sup>2</sup></b>		7	
<b>TOP A34 -2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,83 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 128 ca.	13,91 m <sup>2</sup>	0,40	6	
Kellerabteil Nr. 60	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>21,27 m<sup>2</sup></b>		8	
<b>TOP A35 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,83 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 114 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 46	6,66 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,57 m<sup>2</sup></b>		9	
<b>TOP A36 - 2.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>37</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,12 m<sup>2</sup></b>	1,00	31	
<u>ZUBEHÖR</u>				
KFZ-Abstellplatz Nr. 90 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
Kellerabteil Nr. 29	2,97 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>16,05 m<sup>2</sup></b>		<b>6</b>	
<b>TOP A37 - 2.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>32,67 m<sup>2</sup></b>	<b>0,96</b>	<b>31</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 91 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 30	2,97 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>19,31 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	
<b>TOP A38 - 2.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>39</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,26 m<sup>2</sup></b>	<b>0,96</b>	<b>32</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 92 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 31	2,97 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>19,31 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	
<b>TOP A39a - 2.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>40</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,31 m<sup>2</sup></b>	<b>0,97</b>	<b>32</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	5,05 m <sup>2</sup>	0,30	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 93 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 32	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>20,68 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	
<b>TOP A39b - 2.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>42</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,16 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>31</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,27 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 94 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 33	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>30,90 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A40 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>64</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,73 m<sup>2</sup></b>	1,00	48	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,84 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 50 ca.	12,89 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 57	6,00 m <sup>2</sup>	0,40	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 52 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 44	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>42,99 m<sup>2</sup></b>		16	
<b>TOP A41 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,84 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 113 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 45	6,53 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,45 m<sup>2</sup></b>		9	
<b>TOP A42 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,74 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 120 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 9	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,12 m<sup>2</sup></b>		8	
<b>TOP A43 - 3.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>	1,00	30	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 121 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 59	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>23,94 m<sup>2</sup></b>		8	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A44 - 3.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>87</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>68</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	18,59 m <sup>2</sup>	0,30	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 108 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
KFZ-Abstellplatz Nr. 101	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 41	6,38 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>50,03 m<sup>2</sup></b>		<b>19</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP A45 - 3.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>81</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,79 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>68</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 123 ca.	13,73 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 54	6,92 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>36,11 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP A46 - 3.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>33</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>29</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,63 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Kellerabteil Nr. 10	2,64 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>12,27 m<sup>2</sup></b>		<b>4</b>	
<b>TOP A47 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>unverändert</b>			<b>50</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	14,28 m <sup>2</sup>	0,30	4	
Kellerabteil Nr. 11	2,64 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>16,92 m<sup>2</sup></b>		<b>5</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A48 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,73 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 116 ca.	12,72 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 48	6,66 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>29,11 m<sup>2</sup></b>		11	
<b>TOP A49 - 3.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>37</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,12 m<sup>2</sup></b>	1,00	31	
<u>ZUBEHÖR</u>				
KFZ-Abstellplatz Nr. 95 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 34	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>15,63 m<sup>2</sup></b>		6	
<b>TOP A50 - 3.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>32,67 m<sup>2</sup></b>	0,96	31	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 96 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 35	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>18,89 m<sup>2</sup></b>		7	
<b>TOP A51 - 3.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>39</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,26 m<sup>2</sup></b>	0,96	32	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 97 ca.	13,08 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 36	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>18,89 m<sup>2</sup></b>		7	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A52a - 3.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>40</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,31 m<sup>2</sup></b>	0,97	32	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	5,05 m <sup>2</sup>	0,30	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 98 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 37	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>20,13 m<sup>2</sup></b>		8	
<b>TOP A52b - 3.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>42</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,16 m<sup>2</sup></b>	1,00	31	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,27 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 99 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 38	3,36 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>31,16 m<sup>2</sup></b>		11	
<b>TOP A53 - DG, Garconniere</b>	unverändert			<b>57</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>41,74 m<sup>2</sup></b>	0,85	35	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	69,19 m <sup>2</sup>	0,20	14	
KFZ-Abstellplatz Nr. 115 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 47	6,66 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>88,60 m<sup>2</sup></b>		22	
<b>TOP A54 - DG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>71</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,09 m<sup>2</sup></b>	0,85	57	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	31,44 m <sup>2</sup>	0,20	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 117 ca.	12,72 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 49	6,60 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>50,76 m<sup>2</sup></b>		14	
<b>TOP A55 - DG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>134</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>104,25 m<sup>2</sup></b>	1,05	109	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	56,14 m <sup>2</sup>	0,30	17	
KFZ-Abstellplatz Nr. 111 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 44	6,25 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>74,92 m<sup>2</sup></b>		25	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil – NW	Nutzwert
<b>TOP A56 - DG, Garconniere</b>	unverändert			<b>47</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>42,19 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>	<b>36</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,84 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 110 ca.	12,53 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 43	6,38 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,75 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	
<b>TOP A57 - DG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>78</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>66,94 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>	<b>57</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	31,44 m <sup>2</sup>	0,30	9	
KFZ-Abstellplatz Nr. 119 ca.	14,42 m <sup>2</sup>	0,40	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 83 ca.	12,62 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 17	2,53 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>61,01 m<sup>2</sup></b>		<b>21</b>	<b>geändert</b>
<b>SUMME GESAMTNUTZWERTE HAUS A</b>				<b>3224</b>

## HAUS B (Sillhöfe 7)

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B1 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,72 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>42</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,74 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Garten	41,07 m <sup>2</sup>	0,10	4	
KFZ-Abstellplatz Nr. 46 ca.	14,16 m <sup>2</sup>	0,40	6	
Kellerabteil Nr. 1	3,35 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>68,32 m<sup>2</sup></b>		<b>14</b>	
<b>TOP B2 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>52</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,83</b>	<b>40</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Garten	32,60 m <sup>2</sup>	0,10	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 65 ca.	13,39 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 2	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>58,10 m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>	
<b>TOP B3 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,83</b>	<b>40</b>	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,74 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Garten	31,35 m <sup>2</sup>	0,10	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 54 ca.	12,72 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 42	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>60,31 m<sup>2</sup></b>		<b>14</b>	geändert
<b>TOP B4 - EG, Garconniere</b>				<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,51 m<sup>2</sup></b>	<b>0,90</b>	<b>27</b>	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Garten	16,29 m <sup>2</sup>	0,10	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 66 ca.	13,39 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 4	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>41,79 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	geändert

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B5 - EG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>88</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,76 m<sup>2</sup></b>	0,90	61	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	18,59 m <sup>2</sup>	0,30	6	
Garten	95,57 m <sup>2</sup>	0,10	10	
KFZ-Abstellplatz Nr. 16 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 9 ca.	11,91 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 20	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>141,48 m<sup>2</sup></b>		27	geändert
<b>TOP B6 - EG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>85</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,79 m<sup>2</sup></b>	0,93	63	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
Garten	110,05 m <sup>2</sup>	0,10	11	
KFZ-Abstellplatz Nr. 81 ca.	12,89 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 5	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>140,95 m<sup>2</sup></b>		22	
<b>TOP B7 - EG, Garconniere</b>	unverändert			<b>39</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	0,95	28	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,63 m <sup>2</sup>	0,20	2	
Garten	18,02 m <sup>2</sup>	0,07	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 51 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 45	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>46,91 m<sup>2</sup></b>		11	
<b>TOP B8 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,87 m<sup>2</sup></b>	0,88	42	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	14,28 m <sup>2</sup>	0,20	3	
Garten	28,78 m <sup>2</sup>	0,07	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 82 ca.	12,62 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 7	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>58,23 m<sup>2</sup></b>		11	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B9 - EG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>55</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>42</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,73 m <sup>2</sup>	0,20	2	
Garten	36,44 m <sup>2</sup>	0,07	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 53 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 43	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>65,43 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	
<b>TOP B10 - EG, Garconniere</b>	unverändert			<b>36</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>32,82 m<sup>2</sup></b>	<b>0,81</b>	<b>27</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	3,05 m <sup>2</sup>	0,20	1	
Garten, Zugang	33,01 m <sup>2</sup>	0,07	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 13 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 9	2,63 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>51,44 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP B11a - EG, 4-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>121</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>98,67 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>	<b>84</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	22,7 m <sup>2</sup>	0,30	7	
Garten, Zugang	240,32 m <sup>2</sup>	0,10	24	
KFZ-Abstellplatz Nr. 15 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 11a	5,37 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>281,14 m<sup>2</sup></b>		<b>37</b>	
<b>TOP B13 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>48</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,72 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>44</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Kellerabteil Nr. 12	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>12,22 m<sup>2</sup></b>		<b>4</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B14 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 58 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr.39	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,82 m<sup>2</sup></b>		11	geändert
<b>TOP B15 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>55</b>
<b>Summe Wohnnutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	0,93	45	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	5,01 m <sup>2</sup>	0,30	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 40 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 49	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,27 m<sup>2</sup></b>		10	
<b>TOP B16 - 1.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>32</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,51 m<sup>2</sup></b>	1,00	30	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,84 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Kellerabteil Nr. 13	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>		2	
<b>TOP B17 - 1.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>82</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,76 m<sup>2</sup></b>	1,00	68	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	18,59 m <sup>2</sup>	0,30	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 42 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 47	6,43 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>37,78 m<sup>2</sup></b>		14	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B18 - 1.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>81</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,78 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>68</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 41 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 48	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>34,72 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	
<b>TOP B19 - 1.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>42</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>29</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,63 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 76 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 77 ca.	12,76 m <sup>3</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 14	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>37,81 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	
<b>TOP B20 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,87 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	14,28 m <sup>2</sup>	0,20	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 45 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 15	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,79 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP B21 - 1.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,73 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 44 ca.	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 16	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,24 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B22a - 1.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>67</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>64,29 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>60</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,26 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 18 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 17	2,67 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>18,68 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	
<b>TOP B24 - 1.OG, Garconniere</b>				<b>32</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,34 m<sup>2</sup></b>	<b>0,89</b>	<b>30</b>	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,05 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Kellerabteil Nr. 19	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>5,71 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>	geändert
<b>TOP B25 - 1.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>73</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>65,52 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>61</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	20,44 m <sup>2</sup>	0,30	6	
KFZ-Abstellplatz Nr. 78 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 25	2,71 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>35,91 m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>	
<b>TOP B26 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>57</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,73 m<sup>2</sup></b>	<b>0,96</b>	<b>46</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 43 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 46	6,57 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,89 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B27 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 70 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 8	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,87 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP B28 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>unverändert</b>			<b>54</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,74 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 71 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 21	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>25,16 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP B29 - 2.OG, Garconniere</b>	<b>unverändert</b>			<b>39</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>30</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 72 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 22	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,98 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP B30 - 2.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	<b>unverändert</b>			<b>73</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>68</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	14,14 m <sup>2</sup>	0,30	4	
Kellerabteil Nr. 18	2,67 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>16,81 m<sup>2</sup></b>		<b>5</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B31 - 2.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>81</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,78 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>68</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 38 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 51	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>34,72 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	
<b>TOP B32 - 2.OG, Garconniere</b>	unverändert			<b>36</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>29</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,91 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 17 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 23	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>20,32 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	
<b>TOP B33 -2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,83 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 29 ca.	13,87 m <sup>2</sup>	0,40	6	
Kellerabteil Nr. 35	3,35 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>22,05 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	
<b>TOP B34 - 2.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>47</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,83 m <sup>2</sup>	0,20	1	
Kellerabteil Nr. 24	2,66 m <sup>2</sup>	0,20	1	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>7,49 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B35a - 2.OG, Kanzlei</b>				<b>249</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>167,69 m<sup>2</sup></b>	<b>1,16</b>	<b>195</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkone	26,92 m <sup>2</sup>	0,30	8	
KFZ-Abstellplatz Nr. 27 ca.	13,60 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 26 ca.	13,60 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 25 ca.	13,58 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 24 ca.	13,58 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 23 ca.	13,54 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 22 ca.	12,77 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 21 ca.	12,77 m <sup>2</sup>	0,40	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 37 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 26	2,63 m <sup>2</sup>	0,20	1	
Kellerabteil Nr. 27	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
Kellerabteil Nr. 28	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	
Kellerabteil Nr. 52	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>147,35 m<sup>2</sup></b>		<b>54</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP B39 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>unverändert</b>			<b>55</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,73 m<sup>2</sup></b>	<b>0,96</b>	<b>46</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,84 m <sup>2</sup>	0,30	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 60 ca.	13,44 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 37	6,45 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>24,73 m<sup>2</sup></b>		<b>9</b>	
<b>TOP B40 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>47</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	4,84 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Kellerabteil Nr. 6	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>7,39 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>	<b>geändert</b>

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B41 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,74 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 56 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 41	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	
<b>TOP B42 - 3.OG, Garconniere</b>				<b>34</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,52 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>30</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
Kellerabteil Nr. 34	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>12,11 m<sup>2</sup></b>		<b>4</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP B43 - 3.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>85</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>67,77 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>68</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	18,59 m <sup>2</sup>	0,30	6	
KFZ-Abstellplatz Nr.75 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
KFZ-Abstellplatz Nr.74 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	geändert
Kellerabteil Nr. 33	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>46,66 m<sup>2</sup></b>		<b>17</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP B44 - 3.OG, 3-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>76</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>62,61 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>63</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	15,46 m <sup>2</sup>	0,30	5	
KFZ-Abstellplatz Nr. 59 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 38	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>34,72 m<sup>2</sup></b>		<b>13</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B45 - DG, 4-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>151</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>114,32 m<sup>2</sup></b>	<b>1,05</b>	<b>120</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	77,14 m <sup>2</sup>	0,30	23	
KFZ-Abstellplatz Nr. 61 ca.	13,44 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 36	6,45 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>97,03 m<sup>2</sup></b>		<b>31</b>	
<b>TOP B46 - 3.OG, Garconniere</b>				<b>31</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>29,45 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>29</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,63 m <sup>2</sup>	0,20	2	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>9,63 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>	<b>geändert</b>
<b>TOP B47 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>	unverändert			<b>56</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	14,28 m <sup>2</sup>	0,20	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 57 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 40	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>33,54 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	
<b>TOP B48 - 3.OG, 2-Zimmerwohnung</b>				<b>53</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,93</b>	<b>45</b>	<b>unverändert</b>
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	9,73 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 19 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 3	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	<b>geändert</b>
<b>Summe Zubehör</b>	<b>25,03 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	<b>unverändert</b>

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B49 - 3.OG, Garconniere</b>				<b>36</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>31,15 m<sup>2</sup></b>	0,96	30	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
KFZ-Abstellplatz Nr. 20 ca.	12,75 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteil Nr. 29	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>15,30 m<sup>2</sup></b>		<b>6</b>	unverändert
<b>TOP B50 - 3.OG, Garconniere</b>				<b>38</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>32,81 m<sup>2</sup></b>	0,92	30	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,05 m <sup>2</sup>	0,20	1	
KFZ-Abstellplatz Nr. 28 ca.	13,87 m <sup>2</sup>	0,40	6	
Kellerabteil Nr. 30	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>19,47 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>	unverändert
<b>TOP B51 - 3.OG, Garconniere</b>				<b>33</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>33,34 m<sup>2</sup></b>	0,92	31	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	3,05 m <sup>2</sup>	0,30	1	
Kellerabteil Nr. 31	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>5,60 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>	geändert
<b>TOP B52 - 3.OG, 3-Zimmerwohnung</b>				<b>70</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>65,52 m<sup>2</sup></b>	0,96	63	unverändert
<u>ZUBEHÖR</u>				
Balkon	20,44 m <sup>2</sup>	0,30	6	
Kellerabteil Nr. 32	2,55 m <sup>2</sup>	0,20	1	geändert
<b>Summe Zubehör</b>	<b>22,99 m<sup>2</sup></b>		<b>7</b>	geändert

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B53 - DG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>NEU</b>			<b>55</b>
Küche	11,00 m <sup>2</sup>			
Bad/WC	4,03 m <sup>2</sup>			
Wohnzimmer	25,20 m <sup>2</sup>			
Zimmer	15,15 m <sup>2</sup>			
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>55,38 m<sup>2</sup></b>	<b>0,82</b>	<b>45</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,71 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 34 ca.	12,77 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteile Nr. 53	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,98 m<sup>2</sup></b>		<b>10</b>	
<b>TOP B54 - DG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>NEU</b>			<b>50</b>
Vorraum	3,67 m <sup>2</sup>			
Wohnen/Kochen	22,36 m <sup>2</sup>			
Bad/WC	3,97 m <sup>2</sup>			
Zimmer	17,13 m <sup>2</sup>			
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,13 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>	<b>40</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>	0,20	2	
KFZ-Abstellplatz Nr. 35 ca.	12,77 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteile Nr. 54	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,83 m<sup>2</sup></b>		<b>10</b>	
<b>TOP B55 - DG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>NEU</b>			<b>51</b>
Vorraum	3,67 m <sup>2</sup>			
Wohnen/Kochen	22,41 m <sup>2</sup>			
Bad/WC	3,97 m <sup>2</sup>			
Zimmer	17,31 m <sup>2</sup>			
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>47,36 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>	<b>40</b>	
<u>ZUBEHÖR</u>				
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>	0,30	3	
KFZ-Abstellplatz Nr. 36 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteile Nr. 55	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>28,82 m<sup>2</sup></b>		<b>11</b>	

	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>TOP B56 - DG, 2-Zimmerwohnung</b>	<b>NEU</b>			<b>74</b>
Wohnen/Kochen/Essen	39,28 m <sup>2</sup>			
Bad/WC	3,86 m <sup>2</sup>			
Zimmer	14,90 m <sup>2</sup>			
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>58,04 m<sup>2</sup></b>	<b>0,79</b>	<b>46</b>	
<b><u>ZUBEHÖR</u></b>				
Terrassen	68,05 m <sup>2</sup>	0,30	20	
KFZ-Abstellplatz Nr. 39 ca.	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
Kellerabteile Nr. 50	6,50 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Summe Zubehör</b>	<b>87,31 m<sup>2</sup></b>		<b>28</b>	
<b>SUMME GESAMTNUTZWERTE HAUS B</b>				<b>3146</b>

**SELBSTÄNDIGE  
EINHEITEN IM UG**

		Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil - NW	Nutzwert
<b>Box 30</b>		19,06 m <sup>2</sup>	0,50	10	10
<u>6020 Box</u>		18,13 m <sup>2</sup>	0,50	9	13
31					
<u>ZUBEHÖR</u>	Kellerraum	9,44 m <sup>2</sup>	0,40	4	
<b>Box 32</b>		18,13 m <sup>2</sup>	0,50	9	13
<u>ZUBEHÖR</u>	Kellerraum	9,62 m <sup>2</sup>	0,40	4	
<b>Box 33</b>		13,54 m <sup>2</sup>	0,50	7	10
<u>ZUBEHÖR</u>	Kellerraum	7,23 m <sup>2</sup>	0,40	3	
<b>Box 55</b>		18,57 m <sup>2</sup>	0,50	9	13
<u>ZUBEHÖR</u>	Kellerraum	9,55 m <sup>2</sup>	0,40	4	
<b>Box 62</b>		20,93 m <sup>2</sup>	0,50	10	10
<b>Box 63</b>		20,93 m <sup>2</sup>	0,50	10	10
<b>Box 68</b>		16,66 m <sup>2</sup>	0,50	8	8
<b>Box 69</b>		16,66 m <sup>2</sup>	0,50	8	8
<b>Box 112</b>		24,92 m <sup>2</sup>	0,50	12	12
<b>Lager 1</b>		11,06 m <sup>2</sup>	0,40	4	37
<u>ZUBEHÖR</u>	KFZ - Platz Nr. 48	11,85 m <sup>2</sup>	0,40	5	
	KFZ - Platz Nr. 64	20,93 m <sup>2</sup>	0,40	8	
	KFZ - Platz Nr. 67	13,39 m <sup>2</sup>	0,40	5	
	KFZ - Platz Nr. 73	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
	KFZ - Platz Nr. 79	12,76 m <sup>2</sup>	0,40	5	
	KFZ - Platz Nr. 80	12,89 m <sup>2</sup>	0,40	5	

**SUMME NUTZWERTE SELBSTSTÄNDIGEN EINHEITEN  
IM UG** **144**

---

**GESAMTZUSAMMENSTELLUNG**

Summe Gesamtnutzwerte HAUS A	3224
Summe Gesamtnutzwerte HAUS B	3146
Summe Nutzwerte selbständiger Einheiten im UG	144
<b>GESAMTNUTZWERT</b>	<b>6514</b>



Der zum ursprünglichen Büro zugeordnete Stiegenzugang vom 3. OG ins DG sowie der Windfang mit dem geschlossenen Laubengang wird allgemein genutzte Fläche. Daraus ergibt sich eine Nutzwertänderung von 87 Nutzwerten.

Aufgrund der obstehenden Änderungen wurde eine Nutzwertneufestsetzung notwendig.

Mit Entscheidung des Stadtmagistrates Innsbruck vom 23.1.2001, Zahl IV-130/2001, wurden die Nutzwerte hinsichtlich der Liegenschaft in EZ 577 GB neu festgesetzt, wobei die Schlichtungs- und Parifizierungsstelle den Ausführungen des Sachverständigen, DI Othmar Kühbauch, gefolgt ist.

Dieses Gutachten des DI Othmar Kühbauch vom 23.11.2000 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wurde von bisher 6601 auf nunmehr 6514 geändert.

### III.

Zum Zwecke der Herstellung der gem. § 3 WEG 1975 zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Verhältnisse der Miteigentumsanteile, die dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnungen bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zu entsprechen haben, haben die Miteigentümer der Liegenschaft in EZ 577 GB Pradl einverständlich das auf der Liegenschaft einverleibte Wohnungseigentum auf, sodaß nunmehr nach Trennung des Wohnungseigentums von den Mindestanteilen nur mehr ideelles Miteigentum besteht.

Nachdem nur eine kurzfristige Aufhebung des Wohnungseigentums erfolgt, ist keine Zustimmung der Buchberechtigten notwendig, bzw. wird, falls erforderlich, die Zustimmungserklärung nachträglich eingeholt.

## IV.

Die ideellen Miteigentumsanteile werden nunmehr in der Folge durch entsprechende Übergaben den Verhältnissen der Nutzwerte entsprechend angepaßt und wird sodann das Wohnungseigentum unter Bedachtnahme auf die Neufestsetzung der Nutzwerte neu begründet.

Zur Herstellung der erforderlichen Eigentumsverhältnisse übergeben daher:

### **I. die Firma Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.KG. von ihren 396.699/42.998.914 Anteilen**

1. an Frau Monika Haas	4.524/42.998.914 Anteile
2. an Frau Senada Kofler-Stejeroiu	4.872/42.998.914 Anteile
3. an Herrn Harald Rieder	4.437/42.998.914 Anteile
4. an Herrn Hamit Evren	6.873/42.998.914 Anteile
5. an Herrn Michael Kissener	4.959/42.998.914 Anteile
6. an Herrn Selim Peker	4.611/42.998.914 Anteile
7. an das Diözesaninstitut für den Unterhalt des Klerus	70.209/42.998.914 Anteile
8. an Frau Ingrid Roßmeier	16.617/42.998.914 Anteile
9. an Frau Christine Jank	4.785/42.998.914 Anteile
10. an Herrn Stefan Walter	3.219/42.998.914 Anteile
11. an Frau Elisabeth Lerchner	7.743/42.998.914 Anteile
12. an Herrn Josef Rainer	4.959/42.998.914 Anteile
13. an Frau Maria Eder	4.698/42.998.914 Anteile
14. an Herrn Wolfgang Hahn	4.785/42.998.914 Anteile
15. an Herrn Walter Walser	4.785/42.998.914 Anteile
16. an Herrn Ernst Eller	5.568/42.998.914 Anteile
17. an Herrn Manfred Kieninger	4.698/42.998.914 Anteile
18. an Frau Margarete Wagger	4.611/42.998.914 Anteile
19. an Herrn DI Erwin Staller	3567/42.998.914 Anteile
20. an Frau Mag. Elke Staller	5394/42.998.914 Anteile
21. an Herrn Andreas Wanker	4.872/42.998.914 Anteile
22. an Frau Barbara Bregenzer	4.959/42.998.914 Anteile
23. an Herrn Christian Fankhauser	6.177/42.998.914 Anteile
24. an Herrn Alexander Ober	11.658/42.998.914 Anteile
25. an Herrn Hans Fröschl	4.089/42.998.914 Anteile

26. an Herrn Rudolf Weitlaner	39.356/42.998.914 Anteile
27. an Frau Manuela Holzknecht	4.872/42.998.914 Anteile
28. an Herrn Franz Kathrein	40.226/42.998.914 Anteile
29. an Herrn Johann Brunner	7.395/42.998.914 Anteile
30. an Herrn Marco Eller	4.611/42.998.914 Anteile
31. an Herrn Robert Vögele	4.785/42.998.914 Anteile
32. an Herrn Stefan Ferdik	3.132/42.998.914 Anteile
33. an Herrn Alois Stern	4.176/42.998.914 Anteile
34. an Herrn Christian Wohlgemuth	17.900/42.998.914 Anteile
35. an Frau Elisabeth Baumgartner	4.785/42.998.914 Anteile
36. an Frau Rosa Maria Graus-Lussu	3.480/42.998.914 Anteile
37. an Herrn Klaus Loacker	7.047/42.998.914 Anteile
38. an Frau Theresia Staffler	3.654/42.998.914 Anteile
39. an Frau Daniela Kittinger	4.698/42.998.914 Anteile
40. an Frau Anita Wieser	4.611/42.998.914 Anteile
41. an Frau Bettina Längerer	5.829/42.998.914 Anteile
42. an Herrn Jochen Potzinger	6.351/42.998.914 Anteile
43. an Frau Alexandra Eberl	4.959/42.998.914 Anteile
44. an Frau Erika Broschek	4.698/42.998.914 Anteile
45. an Frau Helga Ploner	8.091/42.998.914 Anteile
46. an Herrn Walter Niederfriniger	4.374/42.998.914 Anteile

**II. Herr Josef Fauster von seinen 1.903/42.998.914 Anteilen**

1. an Frau Karin Hartwig	86/42.998.914 Anteile
2. an Herrn Thomas Hillebrand	1.817/42.998.914 Anteile

**III. Herr Dr. Christian Fuchs von seinen 24.250/42.998.914 Anteilen**

1. an Herrn Walter Niederfriniger	2.847/42.998.914 Anteile
2. an Herrn Hans Huber	3.132/42.998.914 Anteile
3. an Frau Radojca Banic	4.611/42.998.914 Anteile
4. an Herrn Stefano Trisciuglio	4.089/42.998.914 Anteile
5. an Herrn Walter Hofar	4.785/42.998.914 Anteile
6. an Frau Karin Hartwig	4.786/42.998.914 Anteile

**IV. Die Ehegatten Dr. Gottfried Klotz und Anneliese Klotz von ihren 42.640 / 42.998.914 Anteilen**

1.	an Herrn Thomas Hillebrand	3.055/42.998.914 Anteile
2.	an Frau Michaela Künz	4.611/42.998.914 Anteile
3.	an Herrn Reinhard Huber	870/42.998.914 Anteile
4.	an Frau Eva Maria Hille	1.131/42.998.914 Anteile
5.	an Herrn DI Heinrich Kalas	1.131/42.998.914 Anteile
6.	an Herrn Adolf Graus	870/42.998.914 Anteile
7.	an Frau Hildegardis Graus	870/42.998.914 Anteile
8.	an die Ehegatten Georg Reimair und Monika Reimair je	4.611/85.997.828 Anteile
9.	an die Ehegatten Claus Wieselthaler und Anna Wieselthaler-Hölzl je	1.566/42.998.914 Anteile
10.	an die Ehegatten Adolf Hofer und Brigitte Hofer je	2.349/42.998.914 Anteile
11.	an die Ehegatten Paul Moser und Berta Antenhofer je	3.567/42.998.914 Anteile
12.	an die Ehegatten Norbert Mitterdorfer und Monika Mitterdorfer je	10.527/85.997.828 Anteile

und übernehmen sowohl Monika Haas, Senada Kofler-Stejerou, Harald Rieder, Evren Hamit, Michael Kissener, Selim Peker, das Diözesaninstitut für den Unterhalt des Klerus, Ingrid Roßmeier Christine Jank, Stefan Walter, Elisabeth Lerchner, Josef Rainer, Maria Eder, Wolfgang Hahn, Walter Walser, Ernst Eller, Manfred Kieninger, Margarete Waggener, DI Erwin Staller, Mag. Elke Staller, Andreas Wancker, Barbara Bregenzer, Christian Fankhauser, Dr. Alexander Ober, Hans Fröschl, Rudolf Weitlaner, Manuela Holzknecht, Franz Kathrein, Johann Brunner, Marco Eller, Robert Vögele, Stefan Ferdik Alois Stern, Christian Wohlgemuth, Elisabeth Baumgartner, Rosa Maria Graus-Lussu, Klaus Loacker, Theresia Staffler, Daniela Kittinger, Anita Wieser, Bettina Längerer, Jochen Potzinger, Alexandra Eberl, Erika Broschek, Helga Ploner, Walter Niederfriniger, Hans Huber, Radojca Banic, Stefano Trisciuglio, Walter Hofer, Karin Hartwig, Thomas Hillebrand, Michaela Künz, Reinhard Huber, Eva Maria Hille, Heinrich Kalas, Adolf Graus, Hildegardis Graus, Georg und Monika Reimair, Adolf und Brigitte Hofer, Paul Moser und Berta Antenhofer sowie Norbert und Monika Mitterdorfer die jeweiligen ideellen Miteigentumsanteile in ihr Eigentum.

Festgestellt wird, daß es sich bei den obstehenden Übergaben um rechtstechnisch erforderliche Anteilsübertragungen handelt, für welche keine Entgeltlichkeit vorliegt.

Im übrigen wird dieser Vertrag abgeschlossen zu den nachstehend angeführten, einvernehmlich festgesetzten Bedingungen:

## V.

Die Vertragsteile erklären, daß die ihnen durch vorstehende Übergaben gehörigen Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte jeder einzelnen Wohnung bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten an der Liegenschaft in EZ 577 GB Pradl entsprechen.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der geltenden Fassung räumen sich die Vertragsteile wechselseitig für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft in EZ 577 GB Pradl das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum ein, sodaß Wohnungseigentum wie folgt begründet wird:

1. **Monika Haas:**  
an der Wohnung Top A 2;
2. **Senada Kofler-Stejeroiu:**  
an der Wohnung Top A 1;
3. **Harald Rieder:**  
an der Wohnung Top A 3
4. **Firma Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.KG.:**  
an der Wohnung Top A 4, A 6, A 7, A 19, A 20, A 31, A 32, A 44, A 45, B 2, B 3, B 4, B 7, B 24, B 31, B 40, B 43, B 45, B 53, B 54, B 55, B 56, Lager 1
5. **Hamit Evren:**  
an der Wohnung Top A 5
6. **Michael Kissener:**  
an der Wohnung Top A 8
7. **Selim Peker:**  
an der Wohnung Top A 9
8. **Diözesaninstitut für den Unterhalt des Klerus:**

an der Wohnung Top A 10, A 11, A 12, A 13a, A 13b, A 23, A 24, A 25, A 26a, A 26b, A 36, A 37, A 38, A 39a, A 39b, A 49, A 50, A 51, A 52a und A 52b

9. **Ingrid Roßmeier:**  
an der Wohnung A 14, A 27, A 30, A 43
10. **Christine Jank:**  
an der Wohnung A 15
11. **Josef Fauster:**  
an der Wohnung A 16
12. **Stefan Walter:**  
an der Wohnung A 17
13. **Elisabeth Lerchner:**  
an der Wohnung A 18
14. **Josef Rainer:**  
an der Wohnung A 21
15. **Maria Eder:**  
an der Wohnung A 22
16. **Wolfgang Hahn:**  
an der Wohnung A 28
17. **Walter Walser:**  
an der Wohnung A 29
18. **Ernst Eller:**  
an der Wohnung A 40
19. **Manfred Kieninger:**  
an der Wohnung A 41
20. **Margarete Wagger:**  
an der Wohnung A 42
21. **DI Erwin Staller:**  
an der Wohnung A 46, Box 68
22. **Mag. Elke Staller:**  
an der Wohnung A 47, Box 112
23. **Andreas Wanker:**  
an der Wohnung A 48
24. **Barbara Bregenzer:**  
an der Wohnung A 53
25. **Christian Fankhauser:**  
an der Wohnung A 54

26. **Dr. Alexander Ober:**  
an der Wohnung A 55
27. **Hans Fröschl:**  
an der Wohnung A 56
28. **Rudolf Weitlaner:**  
an der Wohnung A 57
29. **Manuela Holzknicht:**  
an der Wohnung B 1
30. **Franz Kathrein:**  
an der Wohnung B 5
31. **Johann Brunner:**  
an der Wohnung B 6
32. **Marco Eller:**  
an der Wohnung B 8
33. **Robert Vögele:**  
an der Wohnung B 9
34. **Stefan Ferdik:**  
an der Wohnung B 10
35. **Alois Stern:**  
an der Wohnung B 13
36. **Christian Wohlgemuth:**  
an der Wohnung B 14
37. **Elisabeth Baumgartner:**  
an der Wohnung B 15
38. **Rosa Maria Graus-Lussu:**  
an der Wohnung B 16, Box 69
39. **Klaus Loacker:**  
an der Wohnung B 18
40. **Theresia Staffler:**  
an der Wohnung B 19
41. **Daniela Kittinger:**  
an der Wohnung B 20
42. **Anita Wieser:**  
an der Wohnung B 21
43. **Bettina Längerer:**  
an der Wohnung B 22a
44. **Jochen Potzinger:**

- an der Wohnung B 25
45. **Alexandra Eberl:**  
an der Wohnung B 26
46. **Erika Broschek:**  
an der Wohnung B 27
47. **Helga Ploner:**  
an der Wohnung B 28, B 29
48. **Walter Niederfriniger:**  
an der Wohnung B 30, Box 33
49. **Hans Huber:**  
an der Wohnung B 32
50. **Radojca Banic:**  
an der Wohnung B 33
51. **Stefano Trisciuoglio:**  
an der Wohnung B 34
52. **Dr. Christian Fuchs:**  
an der Wohnung B 35a, B 46, B 49, B 50, B 51, B 52, Box 31
53. **Walter Hofer:**  
an der Wohnung B 39
54. **Karin Hartwig:**  
an der Wohnung B 41
55. **Axel Berchtold:**  
an der Wohnung B 44
56. **Thomas Hillebrand:**  
an der Wohnung B 47
57. **Michaela Künz:**  
an der Wohnung B 48
58. **Reinhard Huber:**  
an der Box 30
58. **Eva Maria Hille:**  
an der Box 32
59. **Heinrich Kalas:**  
an der Box 55
60. **Adolf Graus:**  
an der Box 62
61. **Hildegardis Graus:**  
an der Box 63

62. **Georg und Monika Reimair:**  
an der Wohnung A 34
63. **Claus und Anna Wieselthaler:**  
an der Wohnung A 33
64. **Adolf und Brigitte Hofer:**  
an der Wohnung A 35
65. **Gottfried und Anneliese Klotz:**  
an der Wohnung B 42
66. **Paul Moser und Berta Antenhofer:**  
an der Wohnung B 17
67. **Norbert und Monika Mitterdorfer:**  
an der Wohnung B 11a

Die Vertragsteile erklären wechselseitig die Vertragsannahme.

## VI.

Im übrigen bleiben die Bestimmungen in den entsprechenden Kaufverträgen vollinhaltlich aufrecht, soweit sie nicht diesem Vertrag widersprechen.

## VII.

Alle mit Besitz und Eigentum an den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen verbundenen Berechtigungen und Belastungen, Vor- und Nachteile, sowie Nutzen, Lasten, Gefahr und Zufall, treffen bis zum Vertragsstichtag die Übergeber, ab Vertragsstichtag jedoch die Übernehmer.

Als Vertrags- und Übergabstichtag wird einvernehmlich der 15.2.2001 festgelegt und hat die Übergabe bereits stattgefunden.

Die Übernehmer erklären, die Liegenschaft aus eigener Wahrnehmung bestens zu kennen. Die Übergeber haften nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Eignung der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, wohl aber dafür, daß diese pfandlastenfrei sind.

## VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären, die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen, bzw. EU-Bürger zu sein.

Die Firma Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.KG. hat ihren Sitz in Innsbruck. Das Diözesaninstitut für den Unterhalt des Klerus erklärt an Eides Statt, aufgrund des EG-Vertrages und des EWR-Abkommens österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt zu sein und in der Verfügung über das Vermögen keiner Beschränkung zu unterliegen.

Sämtliche Vertragsparteien, als Erwerber des gegenständlichen bebauten Grundstückes erklären, gem. § 11 TGVG durch diesen Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz zu begründen.

## IX.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren gehen unbeschadet der hiefür auch die übrigen Miteigentümer nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, im Innenverhältnis der Vertragsparteien zu Lasten der Firma Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.KG., die auch ausschließlich den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

## X.

Die Firma Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.KG. bevollmächtigt Herrn **Dr. Hanspeter Zobl**, öffentl. Notar, 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 21-23, die zur Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Gesuche und Eingaben in ihrem Namen einzubringen, Grundbuchsansträge aller Art zu stellen, Bescheide, insbesondere Steuerbescheide, in Empfang zu nehmen, sie in allen Angelegenheiten dieses Vertrages, insbesondere vor der Grundverkehrsbehörde, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Innsbruck sowie dem Bezirksgericht Innsbruck, zu vertreten.

## XI.

Die Vertragsteile geben sohin ihre ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme nachstehender Grundbuchshandlungen  
in

### **EZ 577 GB 81125 Pradl:**

1. Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums;
2. **auf den 396.699/42.998.914 Anteilen der Firma Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.KG:**  
Einverleibung des Eigentumsrechtes für:
  1. **Monika Haas**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.524/42.998.914 Anteilen
  2. **Senada Kofler-Stejeroiu**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.872/42.998.914 Anteilen
  3. **Harald Rieder**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.437/42.998.914 Anteilen
  4. **Hamit Evren**  
jedoch nur hinsichtlich von 6.873/42.998.914 Anteilen
  5. **Michael Kissener**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.959/42.998.914 Anteilen
  6. **Selim Peker**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.611/42.998.914 Anteilen
  7. **Diözesaninstitut für den Unterhalt des Klerus**  
jedoch nur hinsichtlich von 70.209/42.998.914 Anteilen
  8. **Ingrid Roßmeier**  
jedoch nur hinsichtlich von 16.617/42.998.914 Anteilen
  9. **Christine Jank**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.785/42.998.914 Anteilen
  10. **Stefan Walter**  
jedoch nur hinsichtlich von 3.219/42.998.914 Anteilen
  11. **Elisabeth Lerchner**  
jedoch nur hinsichtlich von 7.743/42.998.914 Anteilen
  12. **Josef Rainer**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.959/42.998.914 Anteilen

13. **Maria Eder**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.698/42.998.914 Anteilen
14. **Wolfgang Hahn**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.785/42.998.914 Anteilen
15. **Walter Walser**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.785/42.998.914 Anteilen
16. **Ernst Eller**  
jedoch nur hinsichtlich von 5.568/42.998.914 Anteile
17. **Manfred Kieninger**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.698/42.998.914 Anteilen
18. **Margarete Wagger**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.611/42.998.914 Anteilen
19. **DI Erwin Staller**  
jedoch nur hinsichtlich von 3567/42.998.914 Anteilen
20. **Mag. Elke Staller**  
jedoch nur hinsichtlich von 5394/42.998.914 Anteilen
21. **Andreas Wanker**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.872/42.998.914 Anteilen
22. **Barbara Bregenzer**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.959/42.998.914 Anteilen
23. **Christian Fankhauser**  
jedoch nur hinsichtlich von 6.177/42.998.914 Anteilen
24. **Alexander Ober**  
jedoch nur hinsichtlich von 11.658/42.998.914 Anteilen
25. **Hans Fröschl**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.089/42.998.914 Anteilen
26. **Rudolf Weitlaner**  
jedoch nur hinsichtlich von 39.356/42.998.914 Anteilen
27. **Manuela Holzknicht**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.872/42.998.914 Anteilen
28. **Franz Kathrein**  
jedoch nur hinsichtlich von 40.226/42.998.914 Anteilen
29. **Johann Brunner**  
jedoch nur hinsichtlich von 7.395/42.998.914 Anteilen
30. **Marco Eller**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.611/42.998.914 Anteilen
31. **Robert Vögele**

- jedoch nur hinsichtlich von 4.785/42.998.914 Anteilen
32. **Stefan Ferdik**  
jedoch nur hinsichtlich von 3.132/42.998.914 Anteilen
  33. **Alois Stern**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.176/42.998.914 Anteilen
  34. **Christian Wohlgemuth**  
jedoch nur hinsichtlich von 17.900/42.998.914 Anteilen
  35. **Elisabeth Baumgartner**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.785/42.998.914 Anteilen
  36. **Rosa Maria Graus-Lussu**  
jedoch nur hinsichtlich von 3480/42.998.914 Anteilen
  37. **Klaus Loacker**  
jedoch nur hinsichtlich von 7.047/42.998.914 Anteilen
  38. **Theresia Staffler**  
jedoch nur hinsichtlich von 3.654/42.998.914 Anteilen
  39. **Daniela Kittinger**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.698/42.998.914 Anteilen
  40. **Anita Wieser**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.611/42.998.914 Anteilen
  41. **Bettina Längerer**  
jedoch nur hinsichtlich von 5.829/42.998.914 Anteilen
  42. **Jochen Potzinger**  
jedoch nur hinsichtlich von 6.351/42.998.914 Anteilen
  43. **Alexandra Eberl**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.959/42.998.914 Anteilen
  44. **Erika Broschek**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.698/42.998.914 Anteilen
  45. **Helga Ploner**  
jedoch nur hinsichtlich von 8.091/42.998.914 Anteilen
  46. **Walter Niederfriniger**  
jedoch nur hinsichtlich von 4374/42.998.914 Anteilen
3. **Auf den 1.903/42.998.914 Anteilen des Josef Fauster:**  
Einverleibung des Eigentumsrechtes für:
1. **Karin Hartwig**  
jedoch nur hinsichtlich von 86/42.998.914 Anteilen
  2. **Thomas Hillebrand**

jedoch nur hinsichtlich von 1.817/42.998.914 Anteilen

**4. Auf den 24.250/42.998.914 Anteilen des Dr. Christian Fuchs:**

Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

1. **Walter Niederfriniger**  
jedoch nur hinsichtlich von 2.847/42.998.914 Anteilen
2. **Hans Huber**  
jedoch nur hinsichtlich von 3.132/42.998.914 Anteilen
3. **Radojca Banic**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.611/42.998.914 Anteilen
4. **Stefano Trisciuglio**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.089/42.998.914 Anteilen
5. **Walter Hofer**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.785/42.998.914 Anteilen
6. **Karin Hartwig**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.786/42.998.914 Anteilen

**5. Auf den 42.640/42.998.914 Anteilen der Ehegatten Dr. Gottfried Klotz und Anneliese Klotz:**

Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

1. **Thomas Hillebrand**  
jedoch nur hinsichtlich von 3.055/42.998.914 Anteilen
2. **Michaela Künz**  
jedoch nur hinsichtlich von 4.611/42.998.914 Anteilen
3. **Reinhard Huber**  
jedoch nur hinsichtlich von 870/42.998.914 Anteilen
4. **Eva Maria Hille**  
jedoch nur hinsichtlich von 1.131/42.998.914 Anteilen
5. **DI Heinrich Kalas**  
jedoch nur hinsichtlich von 1.131/42.998.914 Anteilen
6. **Adolf Graus**  
jedoch nur hinsichtlich von 870/42.998.914 Anteilen
7. **Hildegardis Graus**  
jedoch nur hinsichtlich von 870/42.998.914 Anteilen
8. **Georg Reimair und Monika Reimair**  
jedoch nur hinsichtlich von je 4.611/85.997.828 Anteilen
9. **Claus Wieselthaler und Anna Wieselthaler-Hölzl**

jedoch nur hinsichtlich von je 1.566/42.998.914 Anteilen

10. **Adolf Hofer und Brigitte Hofer**

jedoch nur hinsichtlich von je 2.349/42.998.914 Anteilen

11. **Paul Moser und Berta Antenhofer**

jedoch nur hinsichtlich von je 3.567/42.998.914 Anteilen

12. **Norbert Mitterdorfer und Monika Mitterdorfer**

jedoch nur hinsichtlich von je 10.527/85.997.828 Anteilen

6. Einverleibung des Wohnungseigentums

- 1) auf den 52/6514 Anteilen der Monika Haas an der Wohnung A 2
- 2) auf den 56/6514 Anteilen der Senada Kofler Stejeriou an der Wohnung A 1
- 3) auf den 51/6514 Anteilen des Harald Rieder an der Wohnung A 3
- 4) auf den 31/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 4
- 5) auf den 79/6514 Anteilen des Hamit Evren an der Wohnung A 5
- 6) auf den 70/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 6
- 7) auf den 38/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 7
- 8) auf den 57/6514 Anteilen des Michael Kissener an der Wohnung A 8
- 9) auf den 53/6514 Anteilen des Selim Peker an der Wohnung A 9
- 10) auf den 41/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 10
- 11) auf den 41/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 11
- 12) auf den 41/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 12
- 13) auf den 43/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 13a
- 14) auf den 49/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 13b
- 15) auf den 56/6514 Anteilen der Ingrid Roßmeier an der Wohnung A 14
- 16) auf den 55/6514 Anteilen der Christine Jank an der Wohnung A 15
- 17) auf den 53/6514 Anteilen des Josef Fauster an der Wohnung A 16
- 18) auf den 37/6514 Anteilen des Stefan Walter an der Wohnung A 17

- 19) auf den 89/6514 Anteilen der Elisabeth Lerchner an der Wohnung A 18
- 20) auf den 79/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 19
- 21) auf den 33/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 20
- 22) auf den 57/6514 Anteilen des Josef Rainer an der Wohnung A 21
- 23) auf den 54/6514 Anteilen der Maria Eder an der Wohnung A 22
- 24) auf den 37/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 23
- 25) auf den 38/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 24
- 26) auf den 40/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 25
- 27) auf den 41/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 26a
- 28) auf den 44/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 26b
- 29) auf den 58/6514 Anteilen der Ingrid Roßmeier an der Wohnung A 27
- 30) auf den 55/6514 Anteilen des Wolfgang Hahn an der Wohnung A 28
- 31) auf den 55/6514 Anteilen des Walter Walser an der Wohnung A 29
- 32) auf den 39/6514 Anteilen der Ingrid Roßmeier an der Wohnung A 30
- 33) auf den 85/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 31
- 34) auf den 79/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 32
- 35) auf den 37/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 36
- 36) auf den 38/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 37
- 37) auf den 39/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 38
- 38) auf den 40/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 39a
- 39) auf den 42/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 39b
- 40) auf den 64/6514 Anteilen des Ernst Eller an der Wohnung A 40

- 41) auf den 54/6514 Anteilen des Manfred Kieninger an der Wohnung A 41
- 42) auf den 53/6514 Anteilen der Margarete Wagger an der Wohnung A 42
- 43) auf den 38/6514 Anteilen der Ingrid Roßmeier an der Wohnung A 43
- 44) auf den 87/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 44
- 45) auf den 81/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung A 45
- 46) auf den 33/6514 Anteilen des DI Erwin Staller an der Wohnung A 46
- 47) auf den 50/6514 Anteilen der Mag. Elke Staller an der Wohnung A 47
- 48) auf den 56/6514 Anteilen des Andreas Wanker an der Wohnung A 48
- 49) auf den 37/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 49
- 50) auf den 38/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 50
- 51) auf den 39/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 51
- 52) auf den 40/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 52a
- 53) auf den 42/6514 Anteilen des Diözesaninstitutes für den Unterhalt des Klerus an der Wohnung A 52b
- 54) auf den 57/6514 Anteilen der Barbara Bregenzer an der Wohnung A 53
- 55) auf den 71/6514 Anteilen des Christian Fankhauser an der Wohnung A 54
- 56) auf den 134/6514 Anteilen des Dr. Alexander Ober an der Wohnung A 55
- 57) auf den 47/6514 Anteilen des Hans Fröschl an der Wohnung A 56
- 58) auf den 78/6514 Anteilen des Rudolf Weitlaner an der Wohnung A 57
- 59) auf den 56/6514 Anteilen der Manuela Holzknicht an der Wohnung B 1
- 60) auf den 52/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 2
- 61) auf den 54/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 3

- 62) auf den 38/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 4
- 63) auf den 88/6514 Anteilen des Franz Kathrein an der Wohnung B 5
- 64) auf den 85/6514 Anteilen des Johann Brunner an der Wohnung B 6
- 65) auf den 39/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 7
- 66) auf den 53/6514 Anteilen des Marco Eller an der Wohnung B 8
- 67) auf den 55/6514 Anteilen des Robert Vögele an der Wohnung b 9
- 68) auf den 36/6514 Anteilen des Stefan Ferdik an der Wohnung B 10
- 69) auf den 48/6514 Anteilen des Alois Stern an der Wohnung B 13
- 70) auf den 56/6514 Anteilen des Christian Wohlgemuth an der Wohnung B 14
- 71) auf den 55/6514 Anteilen der Elisabeth Baumgartner an der Wohnung B 15
- 72) auf den 32/6514 Anteilen der Rosa Maria Graus Lussu an der Wohnung B 16
- 73) auf den 81/6514 Anteilen des Klaus Loacker an der Wohnung B 18
- 74) auf den 42/6514 Anteilen der Theresia Staffler an der Wohnung B 19
- 75) auf den 54/6514 Anteilen der Daniela Kittinger an der Wohnung B 20
- 76) auf den 53/6514 Anteilen der Anita Wieser an der Wohnung B 21
- 77) auf den 67/6514 Anteilen der Bettina Längerer an der Wohnung B 22a
- 78) auf den 32/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 24
- 79) auf den 73/6514 Anteilen des Jochen Potzinger an der Wohnung B 25
- 80) auf den 57/6514 Anteilen der Alexandra Eberl an der Wohnung B 26
- 81) auf den 54/6514 Anteilen der Erika Broschek an der Wohnung B 27
- 82) auf den 54/6514 Anteilen der Helga Ploner an der Wohnung B 28
- 83) auf den 39/6514 Anteilen der Helga Ploner an der Wohnung B 29
- 84) auf den 73/6514 Anteilen des Walter Niederfriniger an der Wohnung B 30
- 85) auf den 81/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 31
- 86) auf den 36/6514 Anteilen des Hans Huber an der Wohnung B 32
- 87) auf den 53/6514 Anteilen der Radojca Banic an der Wohnung B 33
- 88) auf den 47/6514 Anteilen des Stefano Trisciuglio an der Wohnung B 34

- 89) auf den 249/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Büroeinheit B 35a
- 90) auf den 55/6514 Anteilen des Walter Hofer an der Wohnung B 39
- 91) auf den 47/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 40
- 92) auf den 56/6514 Anteilen der Karin Hartwig an der Wohnung B 41
- 93) auf den 85/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 43
- 94) auf den 76/6514 Anteilen des Axel Berchtold an der Wohnung B 44
- 95) auf den 151/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 45
- 96) auf den 31/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Wohnung B 46
- 97) auf den 56/6514 Anteilen des Thomas Hillebrand an der Wohnung B 47
- 98) auf den 53/6514 Anteilen der Michaela Künz an der Wohnung B 48
- 99) auf den 37/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Wohnung B 49
- 100) auf den 38/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Wohnung B 50
- 101) auf den 33/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Wohnung B 51
- 102) auf den 70/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Wohnung B 52
- 103) auf den 55/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. an der Wohnung B 53
- 104) auf den 10/6514 Anteilen des Reinhard Huber an der Box 30
- 105) auf den 13/6514 Anteilen des Dr. Christian Fuchs an der Box 31
- 106) auf den 13/6514 Anteilen der Eva Maria Hille an der Box 32
- 107) auf den 10/6514 Anteilen des Walter Niederfriniger an der Box 33
- 108) auf den 13/6514 Anteilen des Heinrich Kalas an der Box 55
- 109) auf den 10/6514 Anteilen des Adolf Graus an der Box 62
- 110) auf den 10/6514 Anteilen der Hildegardis Graus an der Box 63
- 111) auf den 8/6514 Anteilen des DI Erwin Staller an der Box 68
- 112) auf den 8/6514 Anteilen der Rosa Maria Graus Lussu an der Box 69
- 113) auf den 12/6514 Anteilen der Mag. Elke Staller an der Box 112
- 114) auf den 37/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co. KG. am Lager 1
- 115) auf den je 53/13028 Anteilen der Ehegatten Georg und Monika Reimair an der Wohnung A 34

- 116) auf den je 18/6514 Anteilen der Ehegatten Claus und Anna Wieselt-  
haler an der Wohnung A 33
- 117) auf den je 27/6514 Anteilen der Ehegatten Adolf und Brigitte Hofer  
an der Wohnung A 35
- 118) auf den je 17/6514 Anteilen der Ehegatten Gottfried und Anneliese  
Klotz an der Wohnung B 42
- 119) auf den je 41/6514 Anteilen der Ehegatten Paul Moser und Berta An-  
tenhofer an der Wohnung B 17
- 120) auf den je 121/13027 Anteilen der Ehegatten Norbert und Monika  
Mitterdorfer an der Wohnung B 11a
- 121) auf den 50/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.  
KG. an der Wohnung B 54
- 122) auf den 51/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.  
KG. an der Wohnung B 55
- 123) auf den 74/6514 Anteilen der Weinberg Baugesellschaft mbH & Co.  
KG. an der Wohnung B 56

7. Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums in der Aufschrift.

Innsbruck, am