

19 S 102/24 h
Landesgericht Innsbruck

Masseverwalter
Dr. Christian Girardi LL.M.
Maximilianstraße 29/P
6020 Innsbruck

Schuldnerin
Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch

Befund und Gutachten zum Verkehrswert

Grundstück mit abbruchreifem Bestand
Einlagezahl 594 in Katastralgemeinde 81118 Leutasch
Kirchplatzl 146, 6105 Leutasch

Bewertungsstichtag 26. September 2024

Gegenstand des Gutachtens



Orthofoto EZ 594



Nordostansicht

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN	6
1.1	Gegenstand der Bewertung	6
1.2	Zweck des Gutachtens	6
1.3	Auftraggeber	6
1.4	Bewertungsstichtag	6
1.5	Befundaufnahme und Lokalaugenschein	7
1.6	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	7
1.7	Erklärung des Sachverständigen	8
2	BEFUND	9
2.1	Makro- und Mikrolage	9
2.2	Verkehrsanbindung	11
2.3	Infrastruktur	12
2.4	Lagebeurteilung	13
2.5	Grundbuch	14
2.6	Grundstücksbeschreibung	16
2.6.1	Eigenschaften und Anschlüsse	16
2.6.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	17
2.6.3	Gefahrenzonen	18
2.6.4	Immissionen	18
2.6.5	Altlastenatlas/Verdachtsflächenkataster	19
2.7	Gebäudebeschreibung	19
2.7.1	Überblick	19
2.7.2	Inventar	20
2.7.3	Außenanlagen	20
2.7.4	Energieausweis	20
2.8	Bestandsverhältnisse	20
2.9	Neubauprojekt 2023	20
3	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)	21
3.1	Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert	21
3.1.1	Bewertungsverfahren	22
3.1.2	Umsatzsteuer	22

3.1.3	Ableitung Bodenwert	22
3.2	Bodenwertermittlung.....	25
3.3	Rechte und Lasten	25
3.4	Verkehrswert	26
4	ANHANG	27

Abkürzungen

BG	.....	Bezirksgericht
BGF	.....	Bruttogrundfläche
EH	.....	Einheit(en)
EUR	.....	Euro
EZ	.....	Einlagezahl (Grundbuchskörper)
FeWo	.....	Ferienwohnung(en)
GB	.....	Grundbuch
GST	.....	Grundstück (früher: Grundparzelle Gp. bzw. Bauparzelle Bp.)
KG	.....	Katastralgemeinde
LBG	.....	Liegenschaftsbewertungsgesetz
NFF	.....	Nutzflächenfaktor (= NGF/BGF)
NGF	.....	Nettogrundfläche
NHK	.....	Neuherstellungskosten (Gebäude)
TBO	.....	Tiroler Bauordnung
tiris	.....	Tiroler Raumordnungsinformationssystem (Land Tirol)
TROG	.....	Tiroler Raumordnungsgesetz
TZ	.....	Tagebuchzahl
V	.....	Vervielfältiger
VBT	.....	Vollbelegstage (Auslastungstage)

Rechtsgrundlagen und Literatur

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG), BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 (1.3.2022) – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022), LGBl. Nr. 43/2022
- Kothbauer/Reithofer – Liegenschaftsbewertungsgesetz (Praxiskommentar, 2013)
- Seiser/Kainz – Der Wert von Immobilien, 2. Auflage (2014)
- Bienert/Funk (Hrsg.) – Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage (2014)
- Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
- Bienert/Wagner (Hrsg.) – Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage (2018)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Heft 3/2023 (2023)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten – Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung - Tiroler Rauminformationssystem tirisMaps 3.0 (kurz „tiris“)

1 ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Einlagezahl 594 in Katastralgemeinde 81118 Leutasch mit abbruchreifem Altbestand („Haus Schwab“).

1.2 Zweck des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie nach ÖNORM B1802-1 (Liegenschaftsbewertung) im Zuge des Insolvenzverfahrens mit dem Aktenzeichen 19 S 102/24h (Landesgericht Innsbruck).

Schuldnerin:

Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch
FN 47291x

Beteiligter (Schuldnervertreter):

Kasseroler & Partner Rechtsanwälte OG
Lieberstraße 3
6020 Innsbruck

Masseverwalter:

Dr. Christian Girardi LL.M.
Maximilianstraße 29/P
6020 Innsbruck

1.3 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenserstattung wurde dem Sachverständigen am 10. September 2024 durch Masseverwalter Dr. Christian Girardi LL.M. erteilt.

1.4 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 26. September 2024 als Tag des Lokalaugenscheines der Liegenschaft.

1.5 Befundaufnahme und Lokalaugenschein

Der Befund bildet die Basis für die Bewertung. Er dokumentiert einerseits festgestellte objektive Tatsachen sowie Informationen und enthält andererseits die Beurteilung durch den Gutachter. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Dieser Lokalaugenschein samt Erstellung der beispielhaft beigefügten Fotodokumentation erfolgte am 26. September 2024. Dabei waren nachfolgende Personen anwesend:

- Dr. Klaus Ennemoser, Gesellschafter und Geschäftsführer
- Marko Sirovina, Hausmeister der Schuldnerin
- Mag. Florian Haag, Sachverständiger

Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge des Lokalaugenscheines vollständig besichtigt werden.

1.6 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Grundbuchauszug KG 81118 Leutasch EZ 594 vom 16.9.2024
- diverse Abfragen im Tiroler Raumordnungssystem tiris vom 7.10.2024 (zum Teil in Befund und Gutachten abgebildet):
 - Katastralmappenauszug
 - Orthofotos
 - Versorgungseinrichtungen
 - Verkehr
 - Flächenwidmungsplan
 - Gefahrenzonenplan etc.
- Abfrage Verdachtsflächenkataster vom 7.10.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte auf dem Bauamt der Gemeinde Leutasch am 19.9.2024:
 - Zubau Garage:
 - Baugesuch vom 24.7.1954
 - Planunterlagen undatiert
 - Baubescheid vom 16.8.1954
 - Abbruch Bestandsobjekt und Neubau Beherbergungsbetrieb:
 - Einreichplanunterlagen vom 6.6.2023
 - Baubescheid (153-20/2023) vom 13.10.2023
- Vermessungsurkunde vom 28.2.2023 (BG 811 TZ 4488/2023)
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen (laufend erhoben und aktualisiert)
- Besichtigung samt Fotodokumentation vom 26.9.2024

1.7 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige ist beim listenführenden Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für folgende Fachgebiete eingetragen:

- 94.10 gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die im Gutachten dargestellten Karten und Orthofotos sind nicht maßstabsgetreu abgebildet und sollen dem Leser lediglich einen Überblick über die Makro- und Mikrolage der bewerteten Liegenschaft vermitteln. Die dargestellten Luftbilder haben keinen Anspruch auf Aktualität, da die diesbezüglichen tiris-Datenbanken nicht tagaktuell gehalten werden (können). Neubauten und dergleichen können dadurch erst zu einem späteren Zeitpunkt im Luftbild ersichtlich werden. Bei den angeführten Zeit- und Entfernungsangaben handelt es sich um ca.-Angaben, welche ebenfalls bloß einen groben Überblick über die bestehenden Entfernungen verschaffen sollen. In Abhängigkeit von Verkehrslagen etc. können diese Angaben durchaus variieren.

Der Gutachter haftet nicht für unrichtige oder unvollständige Angaben im Grundbuch. Diesbezüglich wird auf den Vertrauensgrundsatz des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Alle im gegenständlichen Gutachten gemachten Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit(en) sowie zu Grund und Boden erfolgen auf Basis der vorliegenden Unterlagen, der Erhebungen am Bauamt, den Angaben des Auftraggebers, der Befundaufnahme sowie des Lokalaugenscheines (Besichtigung).

Im Zuge des Lokalaugenscheines wurden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

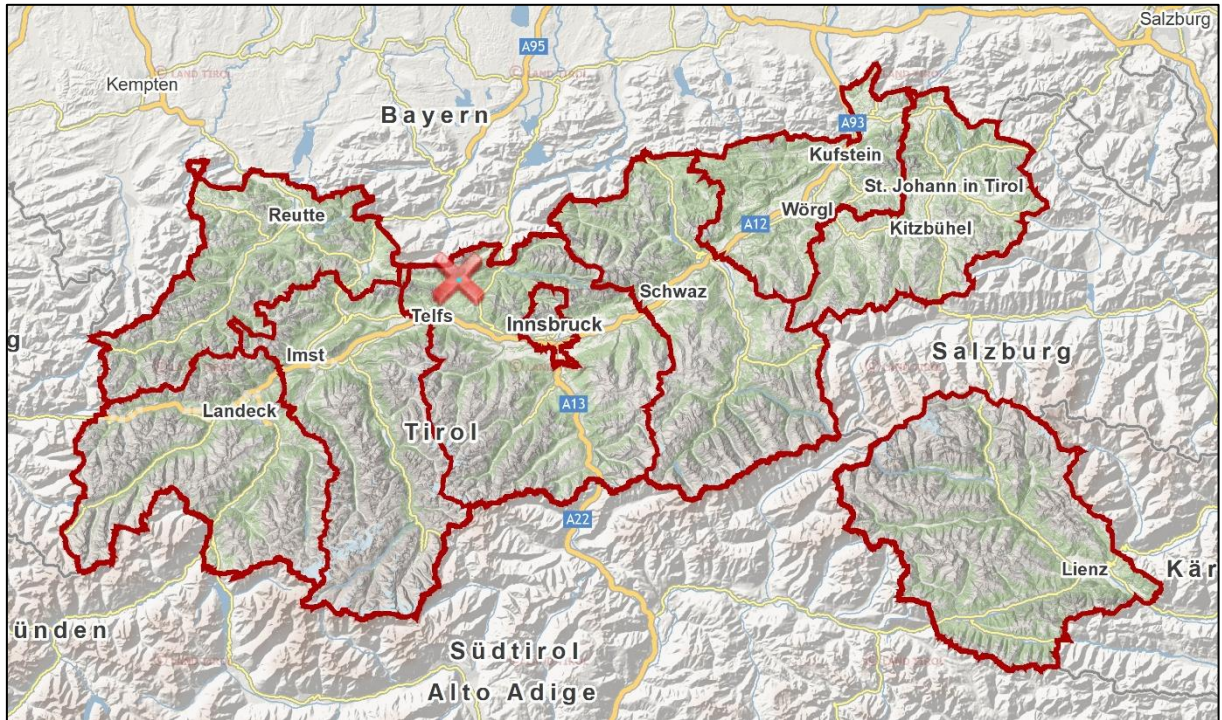
Im Falle der Verwendung des Gutachtens für abgabenrechtliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass die Behörde in Ausübung der freien Beweiswürdigung gem. § 167 Abs. 2 BAO auch einem anderen als dem gegenständlichen Sachverständigengutachten, etwa dem eines Amtssachverständigen, folgen kann.

Der fertigende Gutachter erklärt sich fremd zu den Parteien/Auftraggebern und gibt unter Bezugnahme auf den Sachverständigeneid das gegenständliche, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab. Eine Weitergabe des Gutachtens oder Teilen des Gutachtens an Dritte für andere als in Punkt 1.2 genannte Zwecke ist nur nach vorheriger Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

2 BEFUND

2.1 Makro- und Mikrolage

Bei der Makrolage handelt es sich um den Großraum rund um die Liegenschaft (Bundesland, politischer Bezirk) sowie um eine allgemeine Beschreibung der Ortschaft (Bevölkerung, Wirtschaft). Bei der Mikrolage handelt es sich um die Lage der Immobilie im Ortsverbund beziehungsweise die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft.



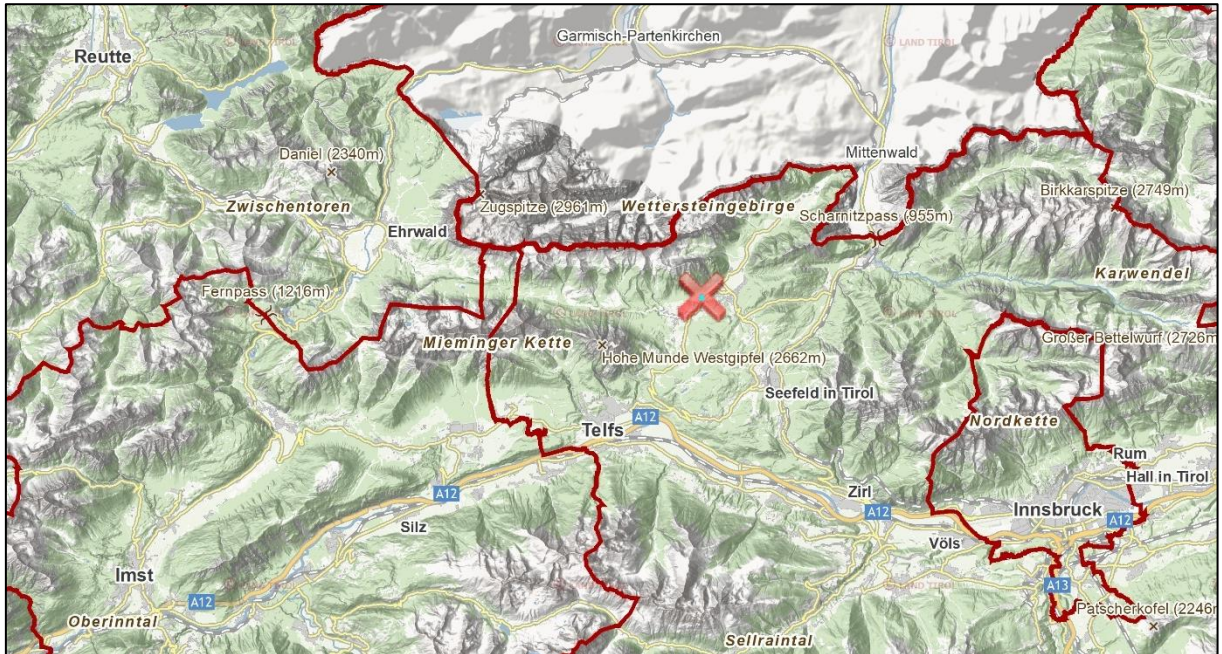
Lage im Bundesland

Die Gemeinde Leutasch liegt im Verwaltungsbezirk Innsbruck-Land und fällt in die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innsbruck (Dienststelle 811).

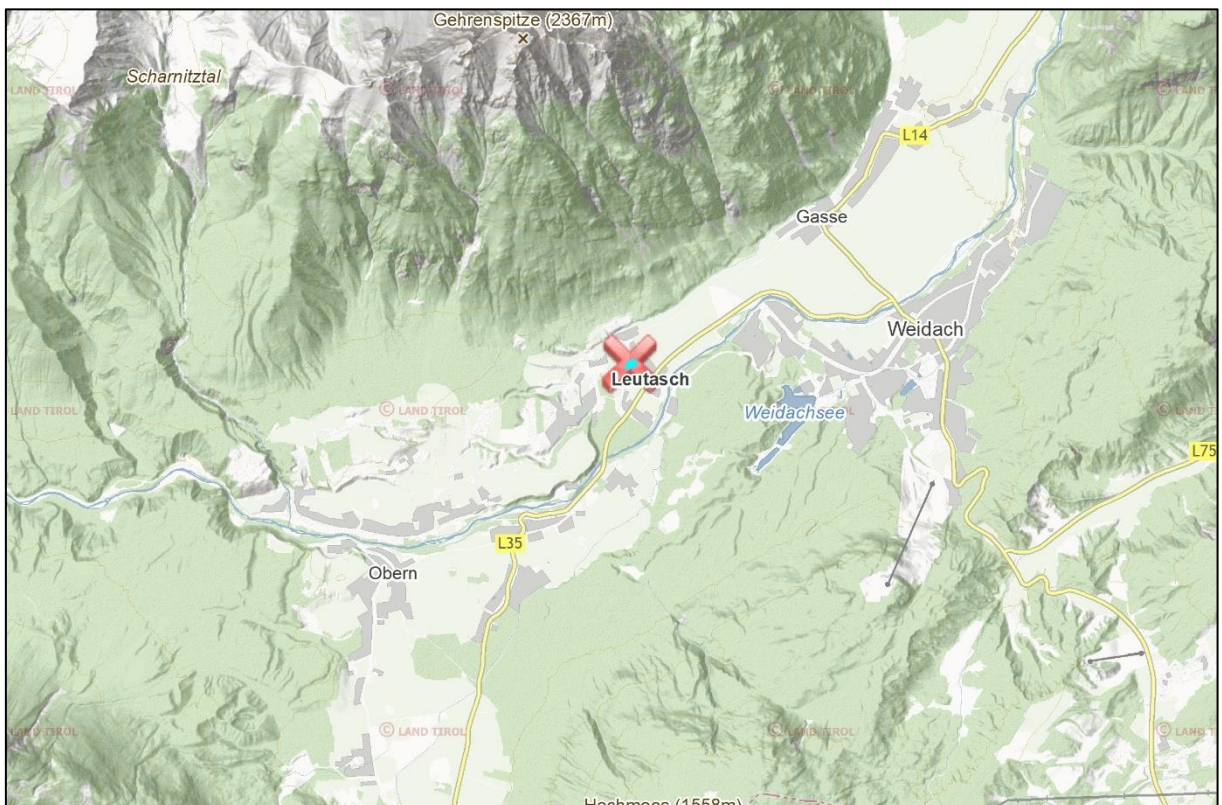
Leutasch befindet sich nördlich oberhalb des Inntales sowie nordwestlich der Landeshauptstadt Innsbruck im Leutaschtal, einem Hochtal an der Leutascher Ache, das am südlichen Fuße des Wettersteingebirges liegt und sich bis zur Leutaschkamm erstreckt, die wiederum bei Mittenwald die Grenze zur Bundesrepublik Deutschland bildet. Rund um Leutasch, teilweise getrennt durch Gebirgszüge, liegen die Gemeinden Wildermieming, Telfs, Seefeld, Scharnitz sowie auf deutscher Seite Garmisch-Partenkirchen und das bereits erwähnte Mittenwald. Die höchste Erhebung von Leutasch ist der Hochwanner im Grenzgebiet zu Wildermieming und Garmisch-Partenkirchen mit einer Höhe von 2.744 m.

Der Ort, in dem per 1.1.2024 rund 2.530 Einwohner leben, verfügt über zahlreiche Weiler, die

sich im Wesentlichen in Oberleutasch, Unterleutasch und Neuleutasch zusammenfassen lassen. Die Bewertungsgegenstände liegen unmittelbar neben der Pfarrkirche mit Friedhof im Ortsteil Kirchplatzl, das, wie das touristische Zentrum Weidach, zu Oberleutasch zählt. Dem Grundstück 2/2 ist die Adresse ‚Kirchplatzl‘ Hausnummer 146 in 6105 Leutasch zugewiesen.



Lage im Verwaltungsbezirk Innsbruck-Land bzw. Großraum Innsbruck



Lage im Ortsverbund

Der Ort verfügt über eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Betriebe, die überwiegend unmittelbar, zumindest aber mittelbar, vom Tourismus der Region mit dem touristischen Hauptort Seefeld (Tourismusverband Seefeld, Leutasch, Mösern, Reith und Scharnitz) abhängig sind. Nennenswerte Leitbetriebe bestehen keine. In und um Leutasch gibt es diverse Wanderwege, Langlaufloipen, Skilift (lediglich 5,2 Pistenkilometer, ein Dreier-Sessellift) und Bikepark (Katzenkopf) sowie ein öffentliches Hallenbad.

2.2 Verkehrsanbindung



Öffentlicher und Individualverkehr

Anbindung an den Individualverkehr

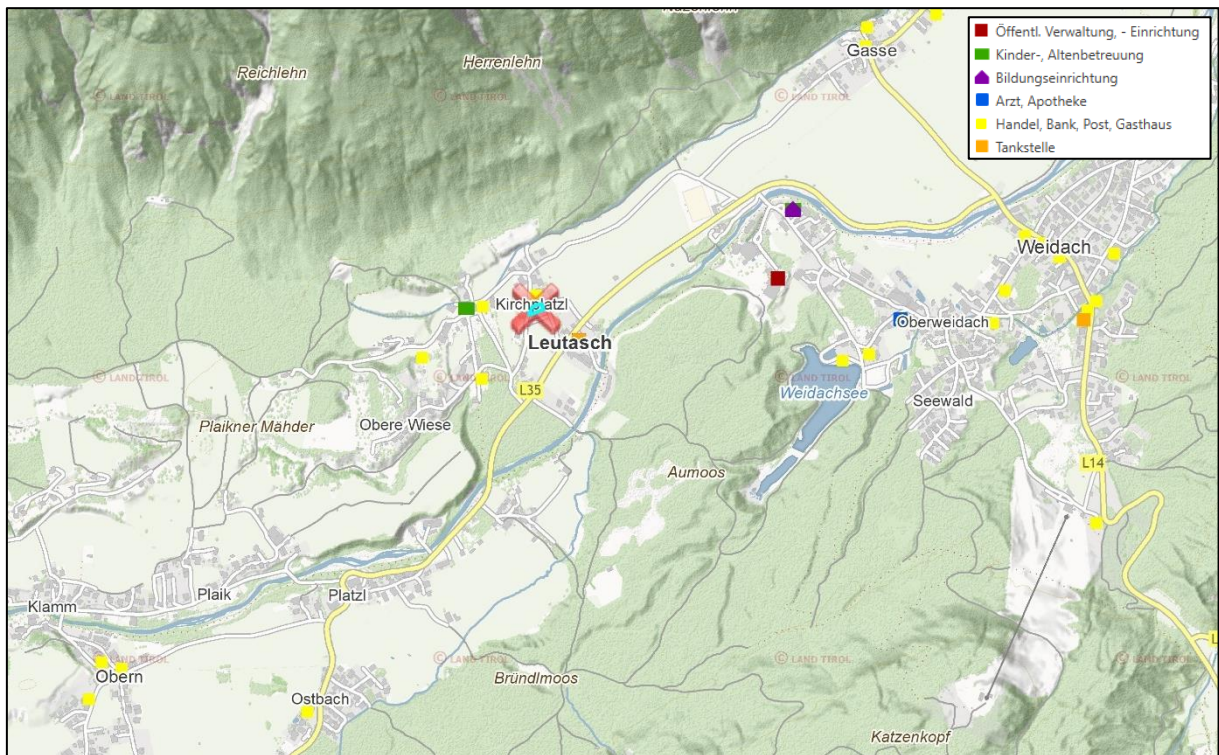
Im Individualverkehr ist Leutasch gut erreichbar. Die nächste Autobahnanschlussstelle an die A12 Inntalautobahn befindet sich bei Telfs in ca. 14 km oder 15 bis 20 Fahrminuten Entfernung. Die Stadt Innsbruck (südöstlich) ist ebenso wie Garmisch-Partenkirchen (nördlich) ca. 40 Autominuten entfernt. Bei Garmisch-Partenkirchen befindet sich auch die nächste Autobahnanschlussstelle auf deutscher Seite (A95). Ab der A12 Inntalautobahn bei Telfs führt die L35 Buchener Straße über Moos, Obere Wiese, Platzl und Kirchplatzl bis nach Weidach. Von dort gelangt man abweigend auf die L14 Leutascher Straße in südlicher Fahrtrichtung bis nach Seefeld oder nach Norden in Richtung Leutaschklamm und deutsche Staatsgrenze, wobei die L14 bereits zuvor bei Lochlehn endet und in eine Gemeindestraße übergeht.

Öffentliche Verkehrsanbindung

In der Region rund um Seefeld und Leutasch besteht ein relativ dichtes öffentliches Verkehrsnetz mit diversen Buslinien (430 bis 434), außerdem befindet sich in Seefeld ein Bahnhof, der mit öffentlichen Verkehrslinien (etwa die Linien 430 und 433) in 16 min erreichbar ist (ab der Haltestelle ‚Leutasch Kirchplatzl Kirche‘). Das Inntal (Telfs) ist beispielsweise im ÖPNV in 27 Minuten erreichbar (Linie 431, wiederum ab der Haltestelle ‚Leutasch Kirchplatzl Kirche‘).

Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Innsbruck (INN, 37 km, rund 40 Fahrminuten), München (MUC, 160 km, rund 130 Fahrminuten) und Memmingen (FMM, 175 km, rund 140 Fahrminuten).

2.3 Infrastruktur



Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

In Leutasch bestehen Kinderbetreuungseinrichtungen in Form von Kinderhort, Kinderkrippe, Kindergarten und Volksschule. Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Seefeld und Telfs. In Telfs gibt es auch weiterbildende Schulen (beispielsweise Polytechnische Schule, techn. Gymnasium, Handelsakademie).

Im Ort praktiziert ein Allgemeinmediziner mit Hausapotheke und unter anderem notfallmedizinischer Versorgung. Für eine umfangreiche medizinische Versorgung muss aber zumindest bis nach Telfs oder aber Innsbruck oder Garmisch ausgewichen werden, wo eine umfassende

Versorgung besteht. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck.

Ein Supermarkt (MPreis) besteht im Ortsteil Weidach, sonstiger nennenswerter Einzelhandel besteht aber keiner, sodass man für eine zeitgemäße Versorgung zumindest bis nach Seefeld oder Telfs ausweichen muss.

Neben diversen touristischen und gastronomischen Betrieben sind weiters noch der Weidachsee, die Erlebniswelt Alpenbad Leutasch, das Skigebiet und der Bikepark Katzenkopf, diverse Loipen, Wander- und Winterwanderwege erwähnenswert, die neben Gästen auch für Einheimische aus dem Großraum von Bedeutung sind.

Der Großteil der angeführten örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen von Leutasch, die insgesamt als gut zu bezeichnen ist, liegt im Ortsteil Weidach, ca. 5 Fahrminuten von den Bewertungsgegenständen entfernt.

Zusätzlich zur örtlichen Infrastruktur besteht in der gesamten Region des Tourismusverbandes Seefeld (mit Leutasch, Mösern, Reith und Scharnitz) eine Vielzahl an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten mit Skiliften, Fahrradrouten, Kletterrouten, Wander- und Winterwanderwegen, Golfplatz und so weiter. Es wird auf den Internetauftritt des Tourismusverbandes verwiesen, der einen umfassenden Überblick über die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowie aktuelle und saisonale Veranstaltungen bietet.

2.4 Lagebeurteilung

Insgesamt ist die konkrete Lage in Leutasch Kirchplatzl grundsätzlich als ansprechend sowie ruhig zu bezeichnen und sowohl für Wohnzwecke als auch zur touristischen Nutzung als gut einzustufen, wenngleich nicht von einer touristischen Top-Lage zu sprechen ist.

2.5 Grundbuch

A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch BEZIRKSGERICHT Innsbruck		EINLAGEZAHL 594
***** Letzte TZ 6787/2023 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****		
GST-NR G BA (NUTZUNG) 2/2 G GST-Fläche Bauf.(10) Gärten(10)	FLÄCHE GST-ADRESSE 854 148 706 Kirchplatzl 146	
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)		

Kopf und Aufschrift mit A1-Blatt (Gutsbestand)

Die Einlagezahl 594 in Katastralgemeinde 81118 Leutasch besteht aus Grundstück 2/2, welches im Grenzkataster einverleibt ist. Die Grenzverläufe und die Grundfläche sind daher als rechtverbindlich zu betrachten. Dem Gutachten wird die im Grundbuch angeführte Fläche im Ausmaß von 854 m² zugrunde gelegt.

A2-Blatt (dingliche Rechte)

***** A2 ***** 1 a gelöscht

A2-Blatt (dingliche Berechtigungen)

Im Grundbuch werden keine dinglichen Rechte angezeigt, außerbücherliche Rechte sind laut Auskunft bei der Besichtigung keine bekannt.

B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
  Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H. (FN47291x)
  ADR: Kirchplatz 147 6105
  d 1058/2012 IM RANG 256/2012 Kaufvertrag 2011-12-28 Eigentumsrecht
```

B-Blatt (Eigentumsblatt)

Alleineigentümerin der Liegenschaft auf Basis des Kaufvertrages vom 28.12.2011 (TZ 1058/2012) ist die Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.

C-Blatt (dingliche Lasten)

```
***** C *****
1 a 1058/2012 Pfandurkunde 2012-01-13
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
  für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN223624i)
2 a 4817/2023 Pfandurkunde 2023-05-17
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
  für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
  reg.Gen.m.b.H. (FN 39152b)
  b 4817/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 78 KG 81118 Leutasch C-LNR 10
    EZ 594 KG 81118 Leutasch C-LNR 2
    EZ 609 KG 81118 Leutasch C-LNR 9
3 a 11485/2003 IM RANG 11764/2002 Pfandurkunde 2002-11-25
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.889.494,--
  für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
  b 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 78
  c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78
4 a 9685/2003 Pfandurkunde 1993-05-18
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
  für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
  regGenmbH
  b 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 78
  c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78
5 a 2210/2006 IM RANG 2516/2005 Pfandurkunde 2005-01-07
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
  für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
  regGenmbH
  b 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 78
  c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78
6 a 5650/2015 Pfandurkunde 2004-07-23
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
  für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)
  b 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 78
  c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78
```

C-Blatt (Lastenblatt)

Die C-LNR 1 bis 6 bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt, die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Lasten sind laut Auskunft bei der Besichtigung keine bekannt.

2.6 Grundstücksbeschreibung

2.6.1 Eigenschaften und Anschlüsse



Orthofoto mit Abmessungen

Grundstück 2/2 ist überwiegend kompakt konfiguriert und verfügt über mittlere Abmessungen von 47 m x 18 m, woraus die grundbücherliche Fläche im Ausmaß von 854 m² resultiert. Hanglage besteht keine, das Grundstück ist eben gelegen.

Angeichts der zwischenzeitlichen Grundzuschreibung im Ausmaß von 217 m² im Jahr 2023 und Objektausrichtung ist das Grundstück derzeit als unökonomisch bebaut zu bezeichnen.

Kanal/Abwasser:	Gemeindekanalisierung
Trinkwasser:	Gemeindeversorgung
Regenwasser:	Versickerung auf Eigengrund
Strom:	TINETZ
Erdgas:	TIGAS-Leitung am öffentlichen Gut vorhanden
Glasfaser:	lt. Auskunft im Bereich Kirche, Liegenschaft nicht angeschlossen

Rund um den Bewertungsgegenstand befinden sich unbebaute Grundstücke, Straßenanlagen, Pfarrkirche mit Friedhof, Mehrwohnhaus, landwirtschaftliche, touristische Betriebe sowie gemischt genutzte Objekte (Wohnen, Gästebeherbergung). Jedenfalls ist von der Nachbarschaft ausgehend von keinen wertbeeinflussenden Immissionen auszugehen, siehe auch Punkt 2.6.4.

2.6.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



**LAND
TIROL**

Flächenwidmung

Einzelabfrage Leutasch

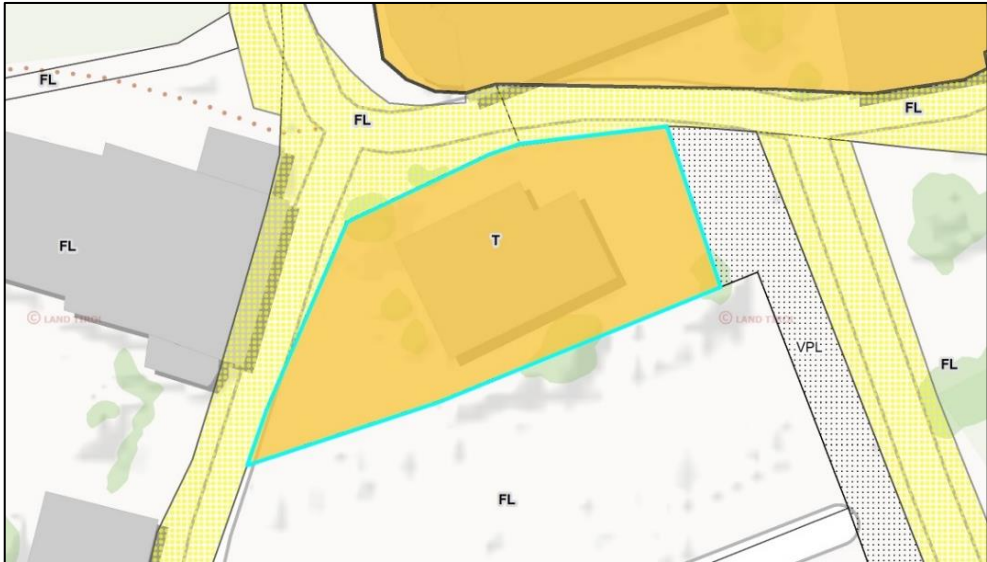
Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Leutasch (70326) - T

Widmungsdatum: Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Leutasch.

Widmung: Tourismusgebiet § 40 (4)

Lageplan:



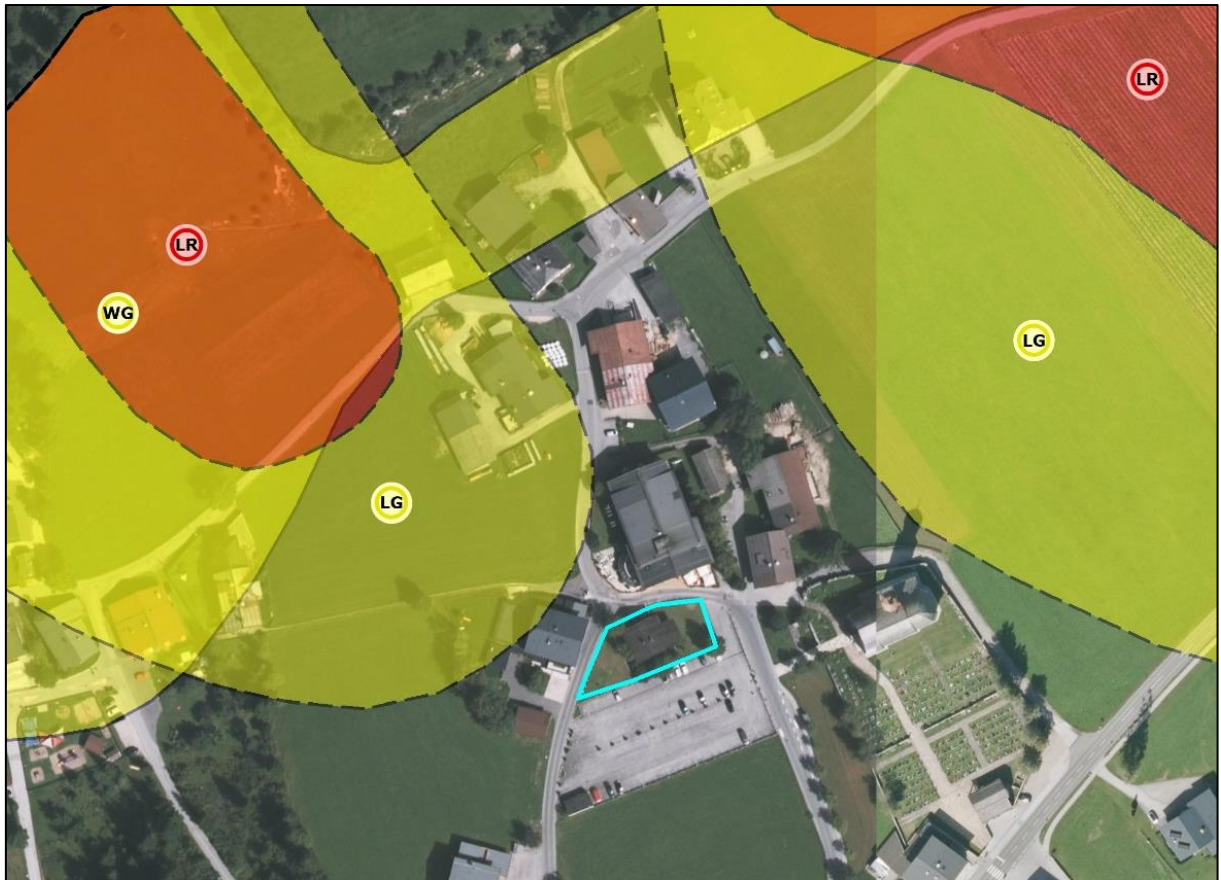
Flächenwidmung

Grundstück 2/2 ist laut Auskunft der Gemeinde seit dem Erlassen des gesamten Flächenwidmungsplanes im Jahr 1985 als Tourismusgebiet (T) gem. § 40 Abs. 4 TROG gewidmet.

Gemäß Auskunft der Gemeinde vom 27.9.2024 ist im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt, dass das Grundstück der Widmung als Sonderfläche Beherbergungsbetrieb zuzuführen ist. Auch sei das Erlassen eines Bebauungsplanes erforderlich. Laut Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes ist bei einer Planung außerdem auf die im Nahbereich gelegene Pfarrkirche Bedacht zu nehmen.

Aus dem Baubescheid vom 13.10.2023, mit dem der Abbruch des Bestandes und der Neubau eine Beherbergungsbetriebes mit 12 Appartements bewilligt wurde, geht jedoch hervor, dass weder ein Bebauungsplan erlassen wurde noch eine Sonderflächenwidmung erfolgt ist. Das Projekt ist außerdem mangels Nachfrage nicht realisiert worden.

2.6.3 Gefahrenzonen



Gefahrenzonen tiris

Laut Abfrage in tiris und gemäß Auskunft der Gemeinde sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Gefahrenzonen für das Grundstück ausgewiesen und ist derzeit auch keine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung im Vorfeld geplanter Bauführungen erforderlich. Eine Gefährdung durch Naturgefahren, hier insbesondere von der Lawine und dem Wildbach aus nordwestlicher Richtung („Lehnerberg Runsen“) oder von den Lawinen aus nördlicher Richtung (Bereich Kirchschröfen), ist im alpinen Raum jedoch durchaus allgegenwärtig und kann nur selten gänzlich ausgeschlossen werden.

2.6.4 Immissionen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine den Wert beeinflussenden Immissionen festgestellt werden. Weitere Immissionen sind ausgehend von den umliegenden Grünflächen zu vermuten (etwa durch Düngung), was aber für weite Teile von Leutasch zutrifft und hier nicht zusätzlich berücksichtigt wird.

2.6.5 Altlastenatlas/Verdachtsflächenkataster

Dem Gutachter sind keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Tirol
Bezirk	Innsbruck-Land
Gemeinde	Leutasch
Katastralgemeinde	Leutasch (81118)
Grundstück	2/2
Information:	
Das Grundstück 2/2 in Leutasch (81118) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abfrageergebnis Umweltbundesamt

Es wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen bzw. veranlasst. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien oder Stoffe befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen könnte eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde gegebenenfalls eine Berichtigung des Gutachtens erfordern.

2.7 Gebäudebeschreibung

2.7.1 Überblick

Das Baujahr des ‚Haus Schwab‘ kann nicht mehr exakt rekonstruiert werden. Im Bauakt findet sich lediglich die Eingabe hinsichtlich des Garagenzubaus zum Bestandsobjekt aus dem Jahr 1954. Dementsprechend ist das Haus über 70 Jahre alt. Nennenswerte Modernisierungen sind jedenfalls keine feststellbar.

Insgesamt bestehen 4 Etagen (Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß) im Objekt, das wegen dessen Alters und des bereits längeren Leerstands keinen sanierungswürdigen Zustand mehr zeigt und für das, auch wegen der unökonomischen Bebauung des Grundstückes, nur noch der Abbruch durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer unterstellt werden kann. Auf weitere Objektbeschreibungen wird in der Folge deshalb verzichtet.

Zu Details in diesem Zusammenhang wird auf die im Anhang befindliche Fotodokumentation vom Lokalaugenschein verwiesen, welche einen entsprechenden Überblick über die Liegenschaft verschafft.

2.7.2 Inventar

Es konnte kein nennenswertes Inventar festgestellt werden. Die Bewertung der vorgefundenen Fahrnisse (Fahrräder etc.) ist nicht auftragsgegenständlich.

2.7.3 Außenanlagen

Wertbeeinflussende Außenanlagen bestehen keine.

2.7.4 Energieausweis

Energieausweis gem. EAVG 2012 (Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2012) wurde bislang keiner erstellt. Im Falle der Veräußerung oder Inbestandgabe wäre einem Erwerber/Mieter/Pächter ein solcher vorzulegen – siehe dazu § 4 EAVG 2012. Das Vorliegen etwaiger Ausnahmebestimmungen gem. § 5 EAVG 2012 (wegen der Baufälligkeit bzw. des zu unterstellenden Abbruches) ist zu prüfen.

2.8 Bestandsverhältnisse

Laut Auskunft bei der Besichtigung ist weder die Liegenschaft als Ganzes noch Teile davon in Bestand gegeben.

2.9 Neubauprojekt 2023

Mit Baubescheid vom 13.10.2023 wurde der Abbruch des bestehenden Objektes sowie der Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 12 Appartements bewilligt (Stellplatznachweis auf Nachbargrundstück 2/6). Geplant war außerdem die Begründung von Wohnungseigentum sowie der Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte. Auskunftsgemäß wurde das Projekt wegen ausgebliebener Nachfrage nicht realisiert. Laut Baubescheid erlischt die Bewilligung, wenn nicht binnen 2 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bescheides mit der Bauführung begonnen und das Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt wird.

3 GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

3.1 Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert

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 Gutachter 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 Verkehrswert zu ermitteln (synonyme Begriffe sind auch Marktwert oder gemeiner Wert).

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Vorlieben und/oder ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Rechte und Lasten (falls vorhanden), die mit der bewerteten Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Laut § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nur Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- § 4 LBG: Vergleichsverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Grund und Boden, bei Eigentumswohnungen): durch Vergleich tatsächlich realisierter Kaufpreise vergleichbarer Objekte – Elemente des Vergleichsverfahrens finden sich praktisch auch in allen anderen Verfahren
- § 5 LBG: Ertragswertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei gewerblich genutzten Immobilien): durch Kapitalisierung der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erzielbaren marktüblichen Erträge, welche die damit verbundenen Bewirtschaftungskosten übersteigen
- § 6 LBG: Sachwertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Einfamilienhäusern): durch Zusammenzählung des Zeitwertes der baulichen Anlagen, dem gebundenen Bodenwert sowie etwaiger Außenanlagen

Üblicherweise nur in Ausnahmefällen kommen das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) für eine Wertermittlung in Betracht.

Zur allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird sowohl auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), die ÖNORM B 1802-1, B1802-2 und B 1802-3 sowie einschlägige Fachliteratur (Kranewitter, Seiser/Kainz, Bienert/Funk etc.) verwiesen.

3.1.1 Bewertungsverfahren

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Grundstück mit Altbestand, das in der Regel freige-macht und anschließend neu bebaut bzw. einer neuen Nutzung zugeführt wird. Daher wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft das Vergleichswertver-fahren herangezogen.

3.1.2 Umsatzsteuer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

3.1.3 Ableitung Bodenwert

Der Gutachter verfügt über eine umfangreiche Kaufpreissammlung, die regelmäßig erhoben und aktualisiert wird. Die Festlegung des anzusetzenden Bodenwertes erfolgt auf Basis dieser Kaufpreissammlung, Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch bzw. im digitalen Urkundenarchiv, Abfragen aktueller Immobilientransaktionen (immonetZT) sowie der laufen-den Marktbeobachtung.

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
281/10	2019	8138/2019	1.092,00	332.850,00	304,81
Lage:	Gasse				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.280 m				
Anmerkungen:	Verkäufer Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
290/2	2019	8141/2019	308,00	150.000,00	487,01
Lage:	Gasse				
Widmung aktuell:	Freiland				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.305 m				
Anmerkungen:	Verkauf durch Ennemoser, Arrondierung iZm TZ 8138/2019				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
630/3	2020	3677/2020	1.172,50	175.900,00	150,02
Lage:	Weidach/Emmat				
Widmung aktuell:	überwiegend landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	2.350 m				
Anmerkungen:	Hälfteanteil von insgesamt 2.345 m ² , rund 1/4 der Fläche stark hanglagig				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
2345/16 und 2345/17	2021	11023/2021	871,00	209.040,00	240,00
Lage:	Ostbach/Winkel				
Widmung aktuell:	Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.770 m				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
577/2	2021	3097/2022	600,00	420.000,00	700,00
Lage:	Gasse/Lehner				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	2.020 m				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
430/3	2021	3712/2022	271,00	48.780,00	180,00
Lage:	Gasse				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.730 m				
Anmerkungen:	Trennstück				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
430/3	2021	3712/2022	351,00	63.180,00	180,00
Lage:	Gasse				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.730 m				
Anmerkungen:	Trennstück				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
2471/3	2022	3992/2022	867,00	430.000,00	495,96
Lage:	Platzl				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.010 m				
Anmerkungen:	Bauträger				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
574/3 und 574/4	2022	10113/2022	1.184,00	850.000,00	717,91
Lage:	Gasse				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	2.080 m				
Anmerkungen:	Bauträger				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
593/12	2023	714/2024	724,00	456.120,00	630,00
Lage:	Weidach				
Widmung aktuell:	landw. Mischgebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	1.940 m				
Anmerkungen:	Bauträger				

In Leutasch gibt es diverse Grundstückstransaktionen um EUR 60,00 pro m² (Seebach, Ostbach), bei denen die Gemeinde als Verkäuferin oder Vorkaufsberechtigte auftritt, die so als sozial gestützt zu bezeichnen sind und deren Vergleichbarkeit mit den Bewertungsgegenständen somit nicht gegeben ist. Auf deren Darstellung wird verzichtet.

Ansonsten zeigt sich eine relativ große Bandbreite an Kaufpreisen zwischen EUR 150,00 pro m² und EUR 720,00 pro m², wobei sich bei einer angemessenen Grundstücksgröße ein Bodenwert von etwa EUR 500,00 bis EUR 700,00 pro m² eingependelt hat. Auch ein Blick auf vergleichbare Lagen im Nahbereich zu Seefeld wie etwa Mösern oder Reith bei Seefeld zeigt, dass ebenfalls Preise von EUR 600,00 bis sogar EUR 800,00 pro m² erzielt worden sind (siehe etwa TZ 1564/2019, TZ 5920/2021 oder TZ 2085/2022).

Im gegenständlichen Gutachten wird ein Bodenwert von EUR 650,00 pro m² für ortsüblich erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Zwar wurden in den letzten Jahren durchaus bereits höhere Preise erzielt, in Anbetracht des aktuellen Marktumfeldes (Zinsniveau, KIM-Verordnung, Baukosten, globale Krisen etc.) erscheint das Erzielen derartiger Höchstwerte derzeit aber nur in Einzelfällen möglich.

3.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Fläche in m ²	EUR/m ²	EUR
Grundstück 2/2	854,00	650,00	555.100,00
Abbruchkosten			-45.000,00
Bodenwert			510.100,00

Die Kubatur des bestehenden Objektes wird vom Sachverständigen, mangels vollständiger Planunterlagen hinsichtlich des Gesamtobjektes, anhand von Luftbildmessungen und Erfahrungswerten abgeleitet und mit rund 1.500 m³ beziffert. Die Abbruchkosten samt Entsorgung werden auf Basis der Rücksprache mit Professionisten mit EUR 30,00 netto Umsatzsteuer pro m³ angegeben. Die in Ansatz gebrachten Abbruchkosten belaufen sich so auf rechnerische EUR 45.000,00. Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Angebote weder vorliegen noch solche eingeholt wurden und die tatsächlichen Abbruchkosten von den angesetzten Kosten abweichen können.

Unter Berücksichtigung der Abbruchkosten des Bestandsobjektes wird der freigemachte Bodenwert der Liegenschaft EZ 594 mit EUR 510.100,00 beziffert, was umgelegt auf die grundbücherliche Fläche einem Wert von knapp unter EUR 600,00 pro m² entspricht.

3.3 Rechte und Lasten

Mit der Liegenschaft sind keine bürgerlichen und auskunftsgemäß auch keine außerbürgerlichen Rechte oder Lasten verbunden, welche in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als wertbeeinflussend zu berücksichtigen sind.

3.4 Verkehrswert

Gemäß § 7 LBG ist im Rahmen einer Liegenschaftsbewertung der Wert der Sache unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Dies bedeutet, dass das rechnerische Ergebnis anhand der bestehenden Marktverhältnisse zu plausibilisieren ist. Der Verkehrswert wird im gegenständlichen Fall, wie bei der Auswahl des Bewertungsverfahrens beschrieben, vom freigemachten Bodenwert abgeleitet:

Verkehrswertermittlung	EUR
Bodenwert	510.100,00
+ / - Rechte Lasten	-
+ - sonstige wertbeeinflussende Umstände	-
+/- Marktanpassung	-
Verkehrswert	510.100,00
Verkehrswert gerundet	510.000,00

Ohne einen weiteren Anpassungsbedarf an den freigemachten Bodenwert festgestellt zu haben, beläuft sich der Verkehrswert der Immobilie auf:

EUR 510.000,00

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. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall und jederzeit, vor allem kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe Einzelner (z.B. angrenzende Eigentümer) können auch vom ermittelten Verkehrswert deutlich abweichende Preise erzielt werden.

Landeck, am 18. Oktober 2024

der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

 
Mag. Florian Haag

4 ANHANG

- Grundbuchauszug KG 81118 Leutasch EZ 594 vom 16.9.2024
- Planunterlagen Garagenzubau 1954
- Fotodokumentation vom 26.9.2024

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 594

Letzte TZ 6787/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2/2	G GST-Fläche *	854	
	Bauf.(10)	148	
	Gärten(10)	706	Kirchplatzl 146

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H. (FN47291x)

ADR: Kirchplatz 147, Leutasch 6105

d 1058/2012 IM RANG 256/2012 Kaufvertrag 2011-12-28 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1058/2012 Pfandurkunde 2012-01-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN223624i)

2 a 4817/2023 Pfandurkunde 2023-05-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
reg.Gen.m.b.H. (FN 39152b)

b 4817/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 78 KG 81118 Leutasch C-LNR 10

EZ 594 KG 81118 Leutasch C-LNR 2

EZ 609 KG 81118 Leutasch C-LNR 9

3 a 11485/2003 IM RANG 11764/2002 Pfandurkunde 2002-11-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.889.494,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AGb 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
78

c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78

4 a 9685/2003 Pfandurkunde 1993-05-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
regGenmbHb 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
78

c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78

5 a 2210/2006 IM RANG 2516/2005 Pfandurkunde 2005-01-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--

für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
regGenmbH
b 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
78
c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78
6 a 5650/2015 Pfandurkunde 2004-07-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)
b 6787/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
78
c 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 78

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

Grundbuch

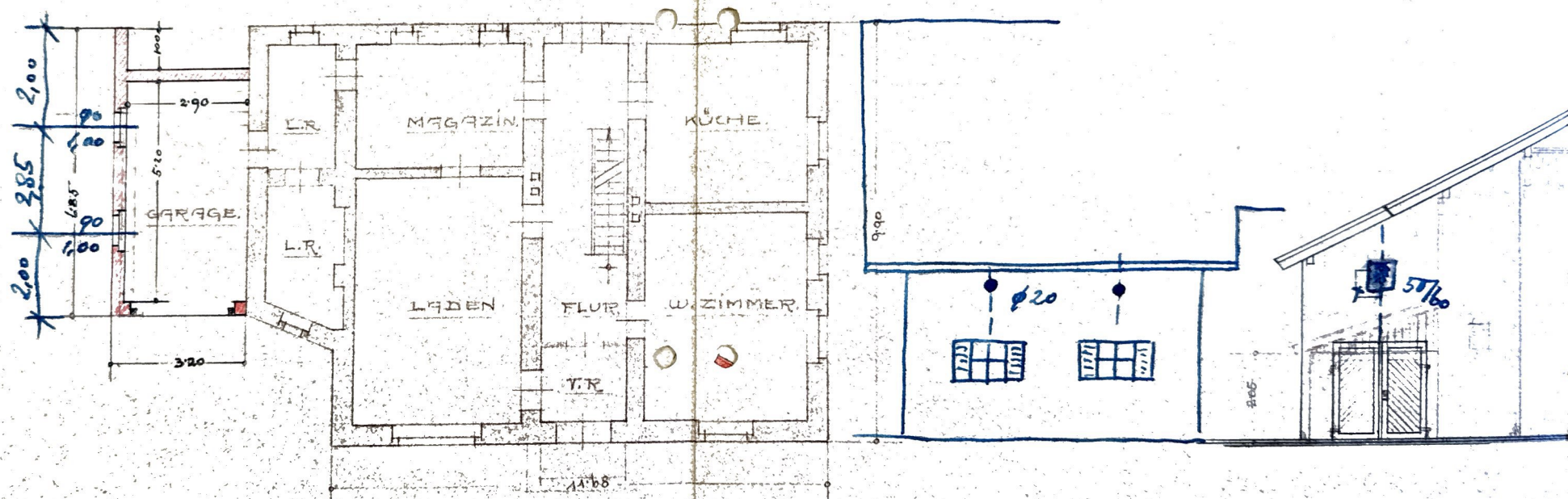
16.09.2024 16:47:54

GARAGE ZUBAU AM HAUSE DES HERRN RICHARD SCHWAB KRÄMER



M. 1:100

PARTERRE



LEUTSCH, AM 28. JÄNNER 1954

Auf Grund der Abänderung nochmals

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauteilung

Überprüft u. Genehmigt

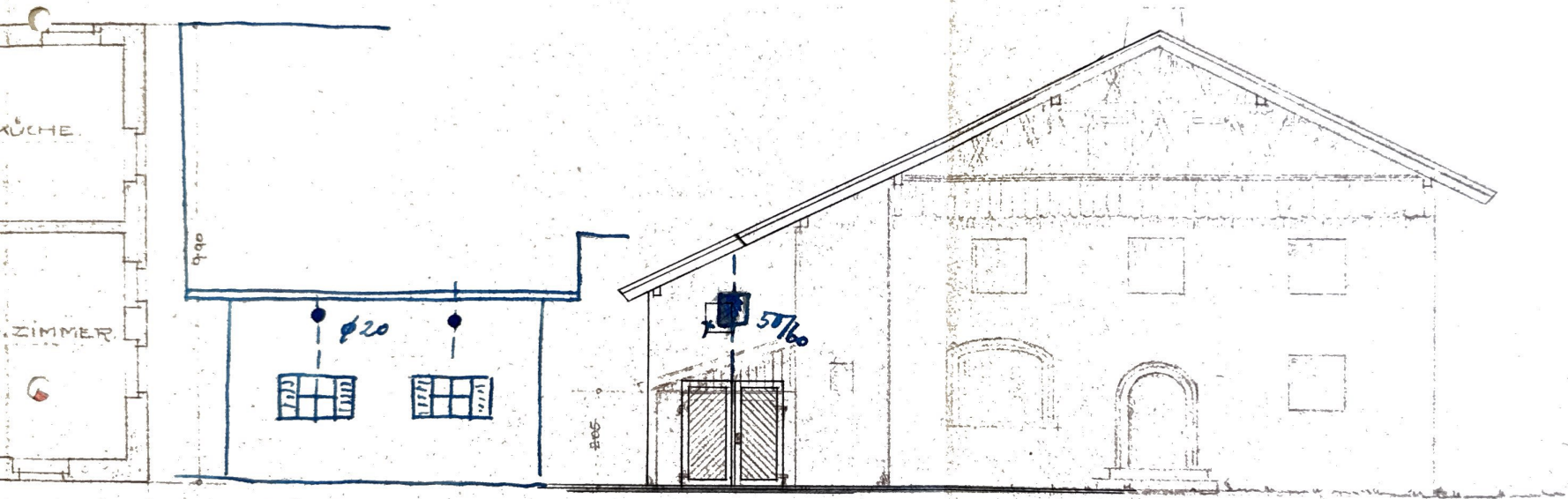
6.8.54 *Störing*

Datum: Unterschrift

DES HERRN RICHARD SCHWAB KRÄMEREI IN OBERLEUTASCH.

M. 1:100

NORD-ANSICHT.



Auf Grund der Abänderung nochmals

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauabteilung
STADTGER.
Überprüft u. Genehmigt: *Störing*
Datum: 6.8.54
Unterschrift:

~~Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauabteilung
Überprüft u. Genehmigt: *Störing*
Datum: 26.3.54
Unterschrift:~~
Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauabteilung
Amlich beauftragt: *Störing*
6.8.54

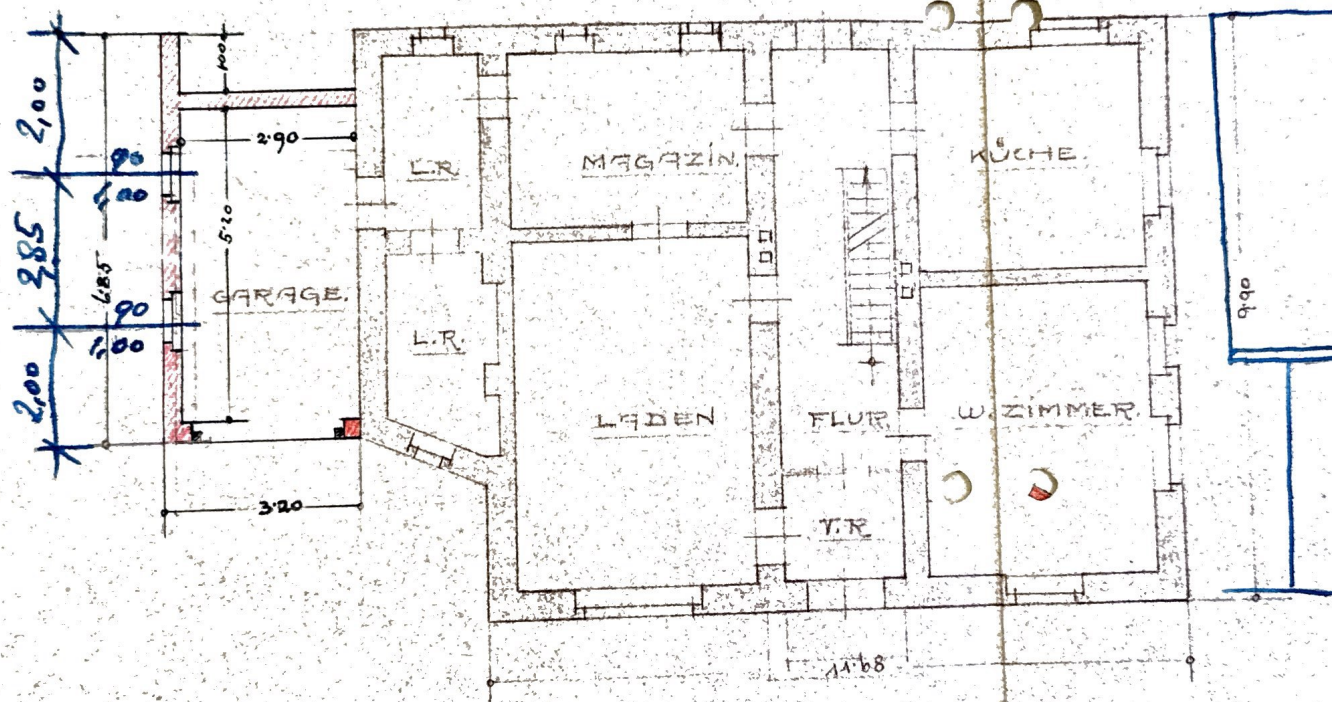
PLANFERTIGER.

Alois Neuner
beh. Konz.
Zimmermeister u. Tischler
Leutasch, Tirol.

GARAGE ZUBAU AM HAUSE DES HERRN



PARTERRE

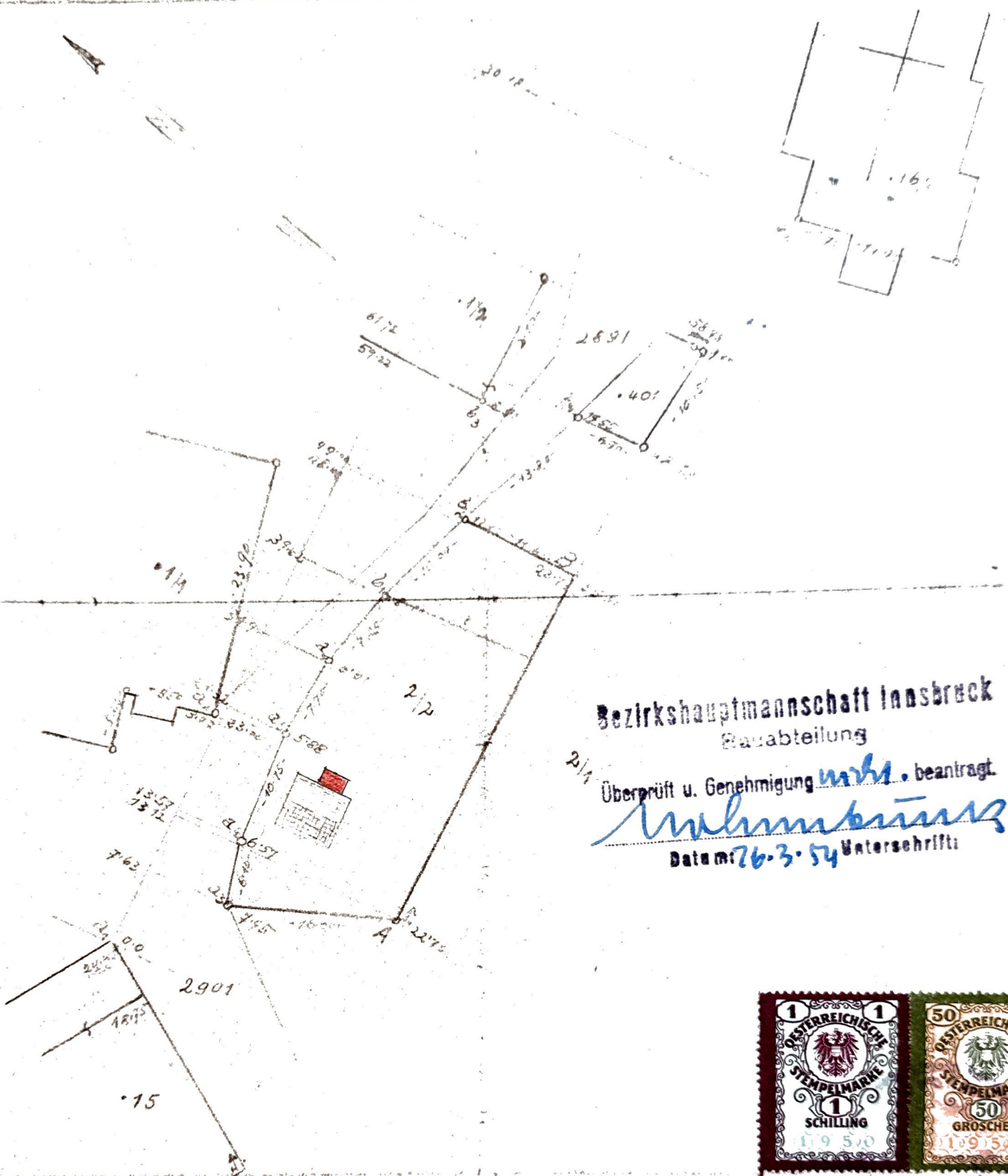


LEUTSCH, AM 28. JÄNNER 1954

Auf Grund der

Katastralgemeinde: *Leutasch*
Vermessungsbezirk: *Innsbruck*

Mappenblatt: *31/32*
Maßverhältnis: *1:500*



Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauabteilung

Überprüft u. Genehmigung *W. H. H.* beantragt

W. H. H.
Datum: *26.3.54* Unterschrift:



Katastermessung: *Polar*

Grenzvermarkung: *Zaun, Säulen, Pflöcke*

Flächenermittlung: *aus Abmessungen*

Innsbruck, den *5. April 1954*



Nordwestansicht



Luftaufnahme



Nordostansicht



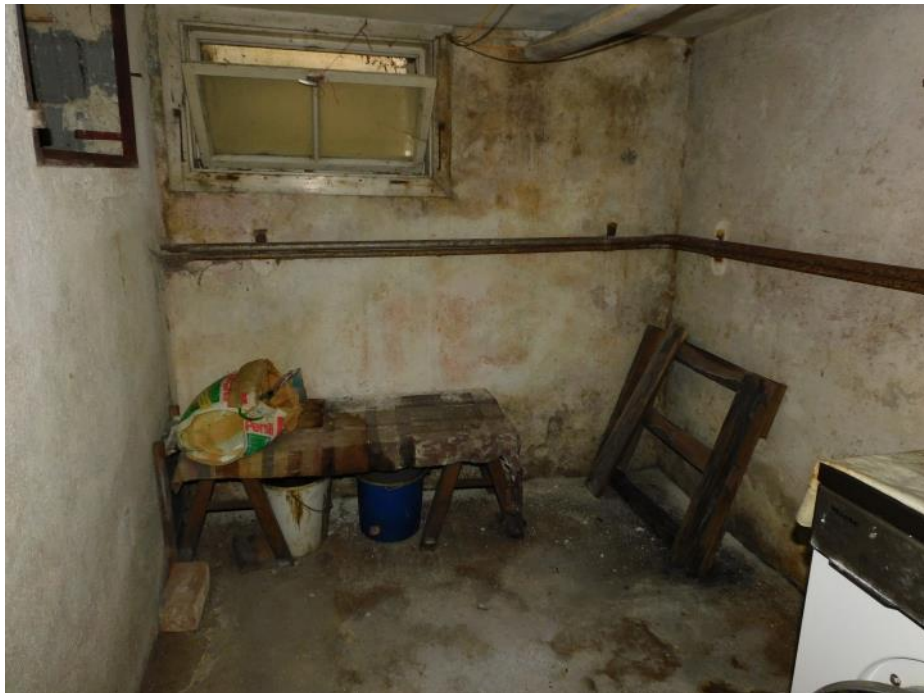
Ostansicht



Kellerraum



Kellerraum mit Haustechnik



Kellerraum





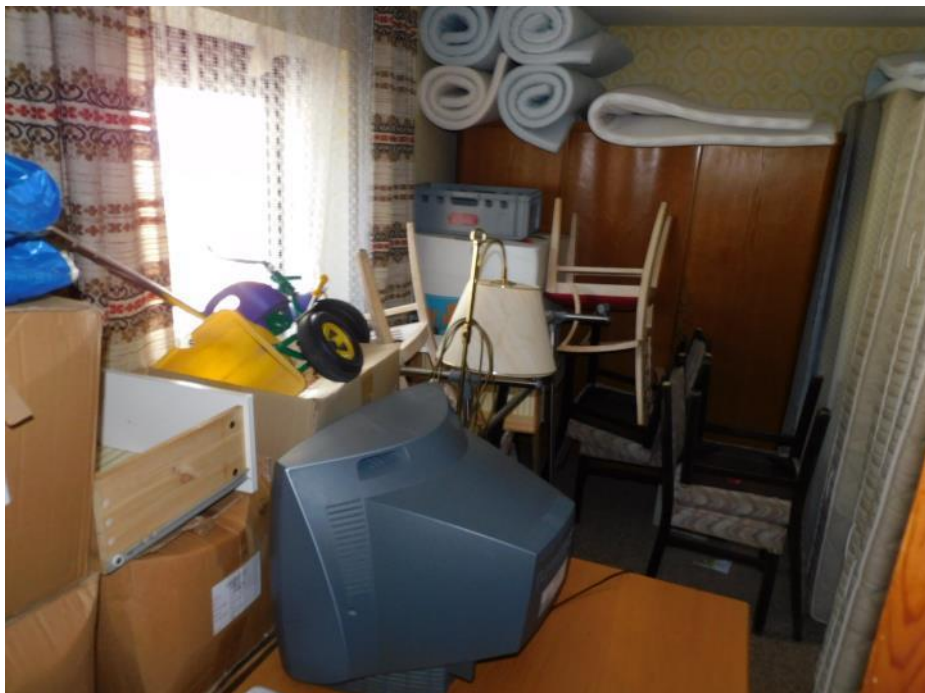
Haustechnik



Kellertreppe



Zimmer/Lager



Zimmer/Lager



Treppenhaus



Badezimmer



Zimmer/Lager



Speicher



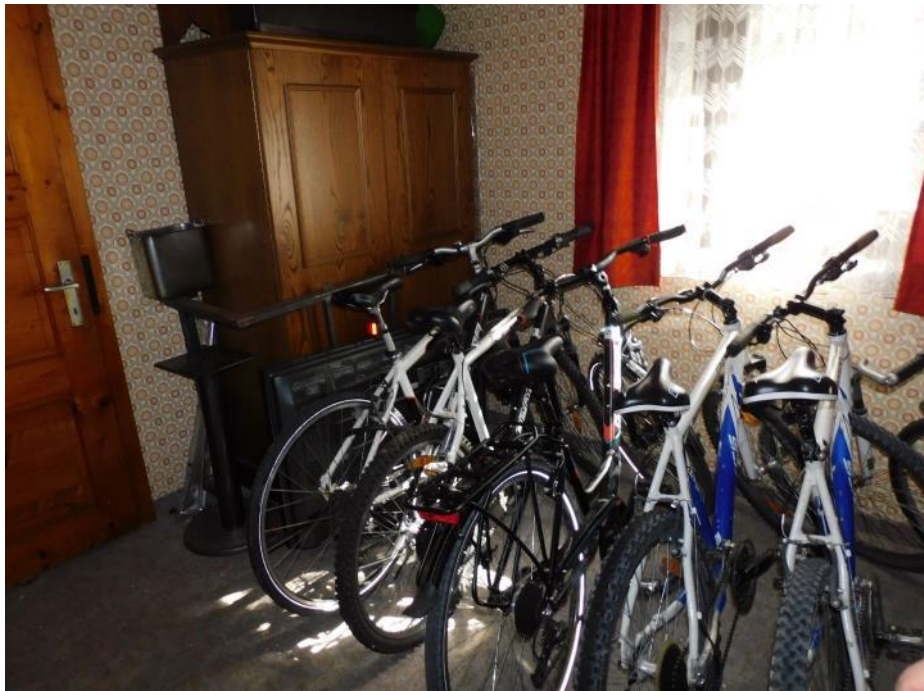
Speicher



Lager



Zimmer



Zimmer



Garage



Garage

