

Bezirksgericht Imst
Abteilung 5
Rathausstraße 14
6460 Imst

5 S 17/25d
Bezirksgericht Imst

Schuldner
Patrick Gstrein
geb. 25.7.1982
Postgasse 8 Top 5
6460 Imst

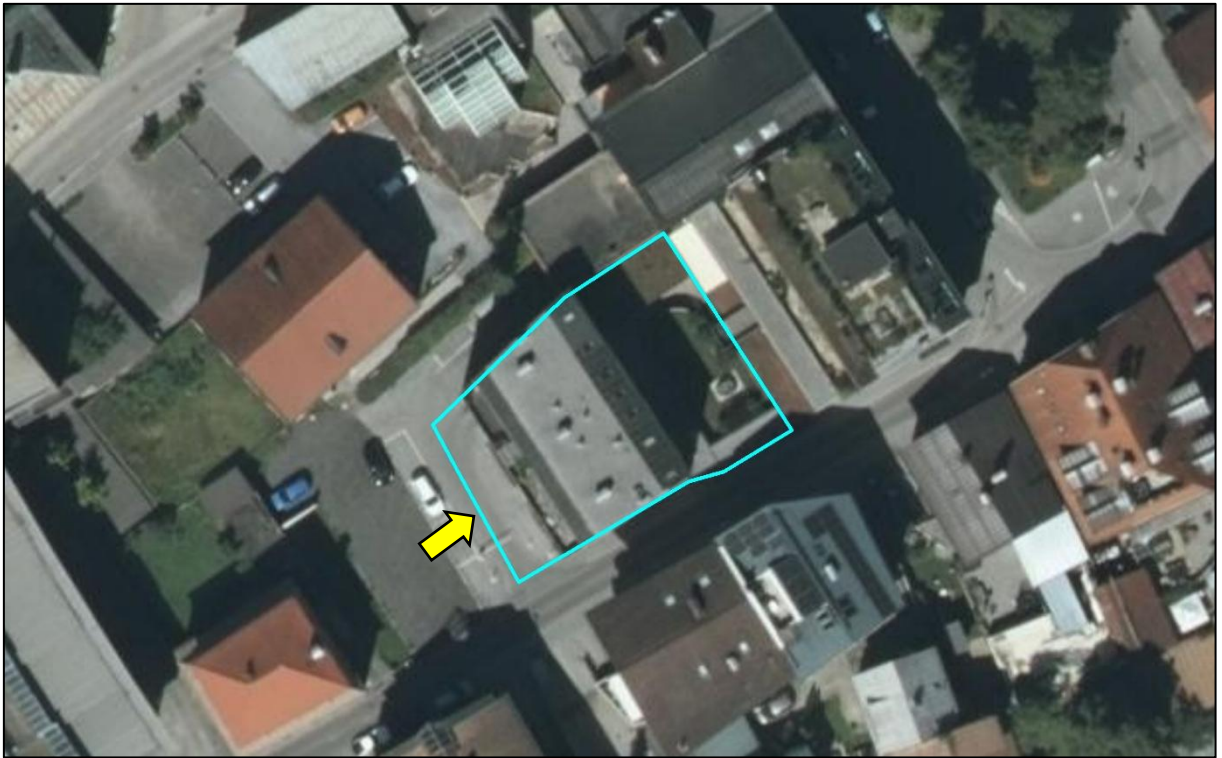
Befund und Gutachten zum Verkehrswert

Wohnung Top B5
Abstellplatz für Kraftfahrzeug SP5 (Tiefgarage)
Abstellplatz für Kraftfahrzeug SP8 (Tiefgarage)

Einlagezahl 3825 in Katastralgemeinde 80002 Imst
Postgasse 8, 6460 Imst

Bewertungsstichtag 25. Juni 2025

Gegenstand der Bewertung



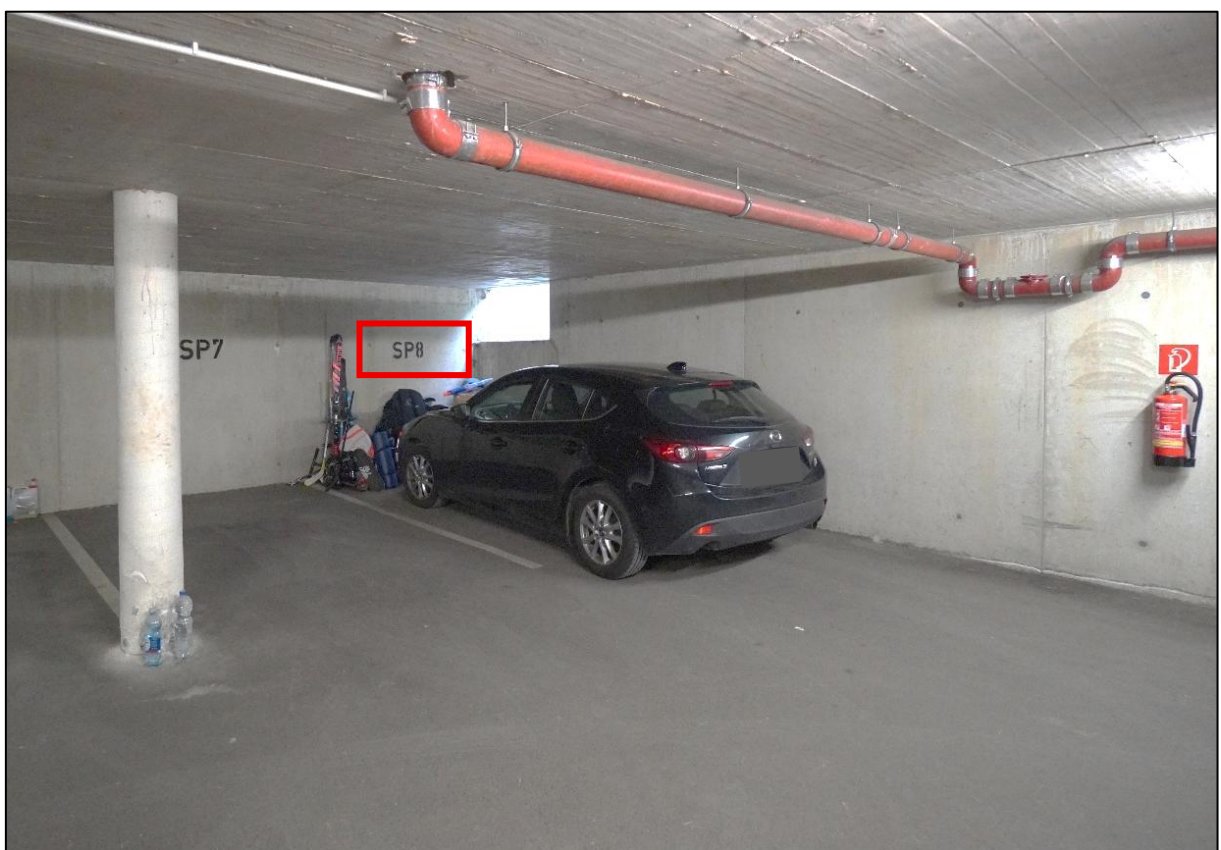
Orthofoto



Südwestansicht Top B5



Stellplatz SP5



Stellplatz SP8

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN	7
1.1	Gegenstand der Bewertung	7
1.2	Zweck des Gutachtens	7
1.3	Auftraggeber	7
1.4	Bewertungsstichtag	7
1.5	Befundaufnahme und Lokalaugenschein	7
1.6	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	8
1.7	Erklärung des Sachverständigen	9
2	BEFUND	10
2.1	Makro- und Mikrolage	10
2.2	Verkehrsanbindung	13
2.3	Infrastruktur	14
2.4	Lagebeurteilung	16
2.5	Grundbuch	16
2.6	Grundstücksbeschreibung	20
2.6.1	Eigenschaften	20
2.6.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	21
2.6.3	Anschlüsse	22
2.6.4	Naturgefahren	22
2.6.5	Immissionen	23
2.6.6	Altlastenatlas	23
2.7	Gebäude/Wohnungseigentumsobjekte	24
2.7.1	Überblick Wohn- und Geschäftshaus	24
2.7.2	Wohnung Top B5	25
2.7.3	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge SP5 und SP8	27
2.7.4	Technische Beschreibung	28
2.7.5	Bau- und Erhaltungszustand	29
2.7.6	Baumängel bzw. Bauschäden	29
2.7.7	Inventar	29
2.7.8	Außenanlagen	29
2.7.9	Energieausweis	30
2.8	Hausverwaltung	31

2.9	Bestandsverhältnisse	31
3	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG).....	32
3.1	Bewertungsverfahren und Ansätze	32
3.1.1	Bewertungsverfahren.....	33
3.1.2	Umsatzsteuer	33
3.2	Vergleichswertermittlung	33
3.3	Vergleichswertermittlung	40
3.4	Rechte und Lasten	41
3.5	Verkehrswert	42
4	ANHANG	44

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 3/2024 (2024)
- 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 dieser Bewertung sind die untrennbar mit dem Wohnungseigentum an

- Wohnung Top B5 verbundenen 63 / 942 Anteile (B-LNR 10), die mit
- Abstellplatz SP5 in der Tiefgarage verbundenen 6 / 942 Anteile (B-LNR 20) sowie die mit
- Abstellplatz SP8 in der Tiefgarage verbundenen 6 / 942 Anteile (B-LNR 22) an

Einlagezahl 3825 in Katastralgemeinde 80002 Imst.

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 5 S 17/25d über das Vermögen von Herrn Patrick Gstrein (geboren am 25.7.1982).

1.3 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenserstattung wurde dem Sachverständigen am 16.6.2025 durch Masseverwalter Dr. Wilfried Leys erteilt.

1.4 Bewertungsstichtag

Stichtag der Bewertung ist der 25. Juni 2025 als Tag des Lokalaugenscheines.

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. Der Befund bezieht sich auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand. Dieser Lokalaugenschein samt Erstellung der beispielhaft beigefügten Fotodokumentation erfolgte am 25. Juni 2025. Dabei waren nachfolgende Personen anwesend:

- Irina Gstrein, Gattin des Eigentümers
- Mag. Florian Haag, Sachverständiger

Die Bewertungsobjekte konnte im Zuge des Lokalaugenscheines vollständig besichtigt werden, wenngleich wegen diverser abgestellter Gegenstände eine vollumfängliche Beurteilung nur bedingt möglich ist. Die Besichtigung von Heiz- und technikraum (Allgemeinfläche) war nicht möglich.

1.6 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- eingeschränkter Grundbuchauszug Katastralgemeinde 80002 Imst Einlagezahl 3825 vom 15.5.2025
- Grundbuchauszug Katastralgemeinde 80002 Imst Einlagezahl 3825 vom 17.6.2025
- diverse Abfragen im Tiroler Raumordnungssystem tiris vom 16.6.2025 (überwiegend in Befund und Gutachten abgebildet):
 - Katastralmappenauszug
 - Orthofotos
 - Versorgungseinrichtungen
 - Verkehr
 - Flächenwidmungsplan
 - Gefahrenzonenplan etc.
- Abfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) vom 16.6.2025
- Übermittlung Bauakt durch das Bauamt der Gemeinde Imst am 16.6.2025:
 - Planunterlagen vom Oktober 1999
 - Baubescheid vom 20.7.2000
 - Planunterlagen (Tektur) vom Oktober 2007
 - Baubescheid (Änderungsbescheid) vom 9.1.2008 (Zl. 003A-2008)
- Mail der Hausverwaltung vom 20.6.2025:
 - Stand der Rücklagen per 31.12.2024
 - Energieausweis vom 15.4.2020
 - Betriebskostenabrechnung 2024 Top B5
 - Betriebskostenvorschreibung 2023 Top B5
 - Hausversammlungsprotokoll vom 19.8.2020
 - Hausversammlungsprotokoll vom 2.5.2022
- Kaufvertrag vom 1.11.2008 (TZ 2235/2008)
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17.9.2007 (TZ 1094/2008)
- Nutzwertgutachten des SV Arch. Dipl.-Ing. Hagen Pohl vom 17.7.2007 (TZ 1094/2008)
- Besichtigung samt Fotodokumentation vom 25.6.2025

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 in Zusammenhang mit dem öffentlichen Grundbuch 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.

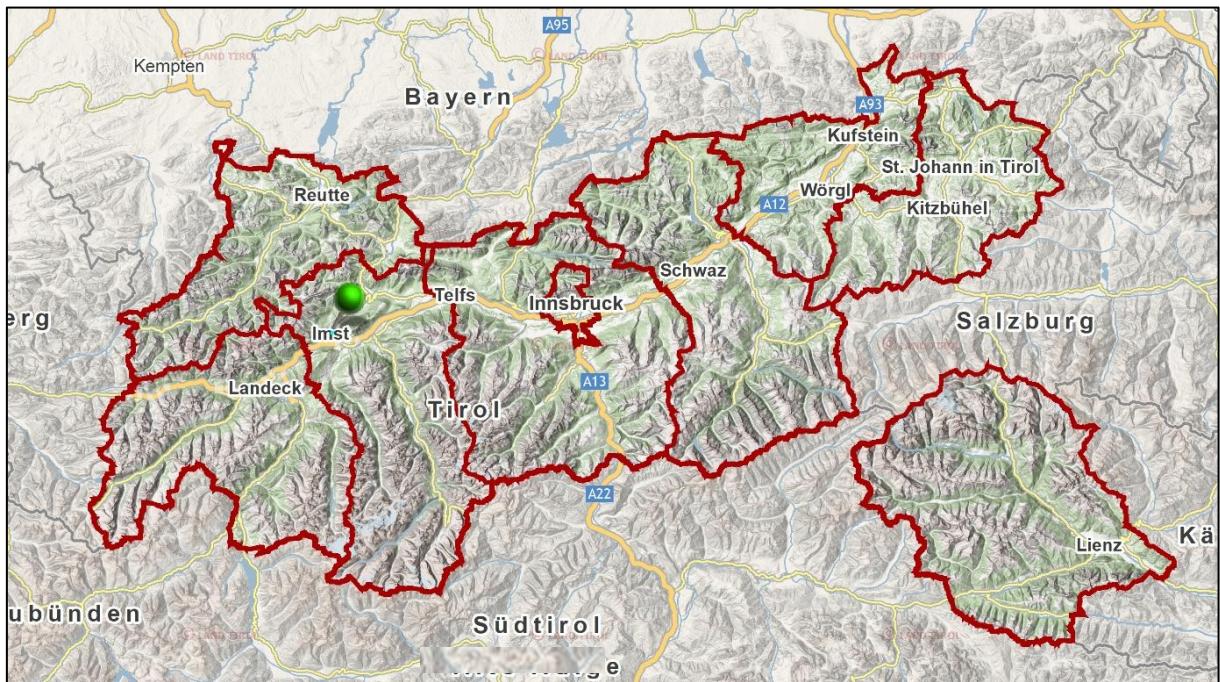
Im Falle der Verwendung des Gutachtens für abgabenrechtliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass die Behörde in Ausübung freier Beweiswürdigung gem. § 167 Abs. 2 BAO auch einem anderen als dem gegenständlichen Sachverständigengutachten, etwa dem eines Amtssachverständigen, folgen kann.

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 oder Verwendung für andere als die unter Punkt 1.2 genannten Zwecke ist nur nach vorheriger schriftlicher 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 (Geographie, Bevölkerung, Wirtschaft etc.). Bei der Mikrolage handelt es sich um die Lage der Immobilie im Ortsverbund beziehungsweise die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft.



Lage im Bundesland

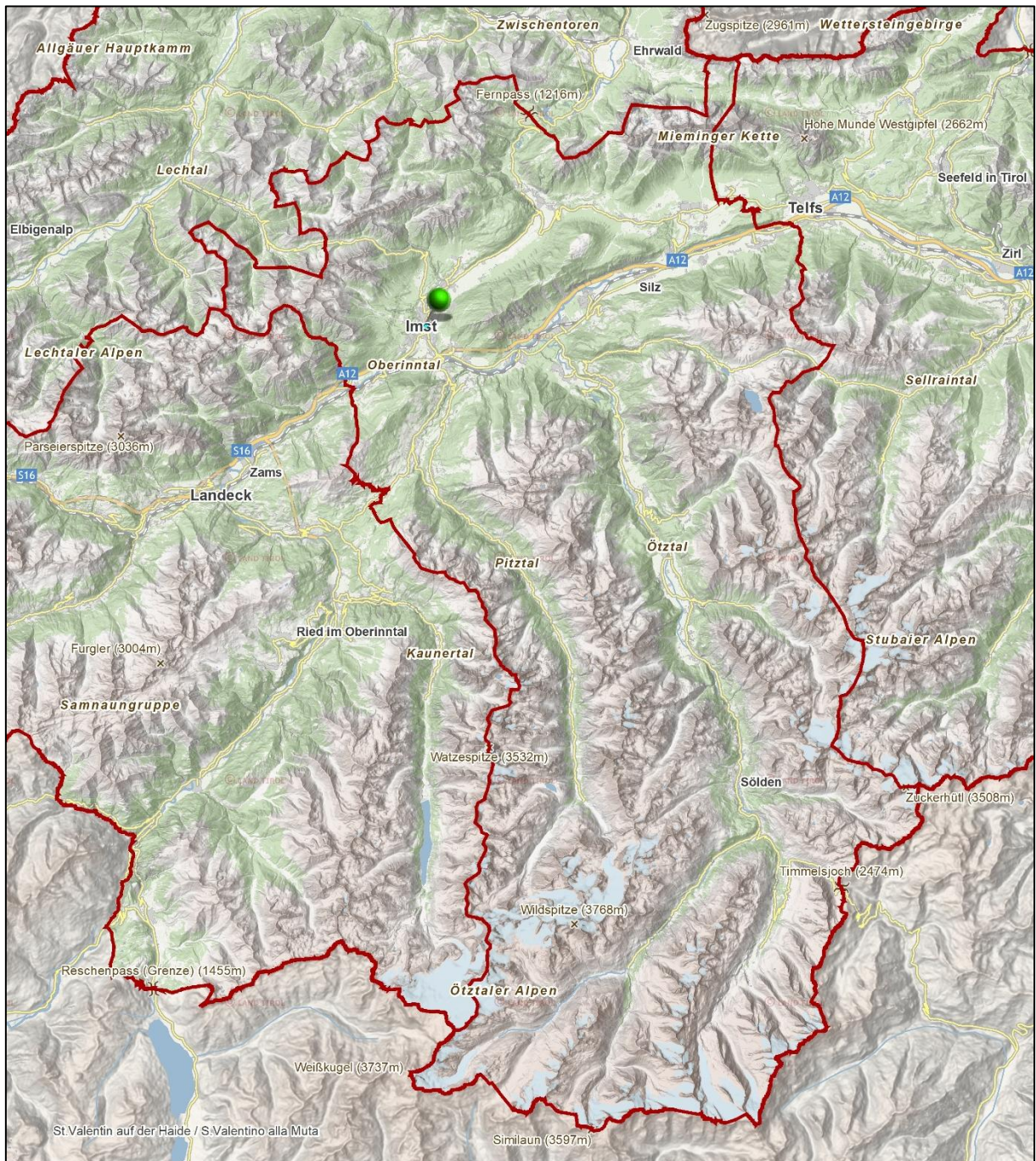
Die Stadtgemeinde Imst liegt im Bundesland Tirol, ist die Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Verwaltungsbezirkes und ist dem Gerichtssprengel des Bezirksgerichtes Imst zugehörig (Dienststelle 800). Der Ort befindet sich auf rund 830 Metern Seehöhe. Mit einer Fläche von rund 113 km² und einer Einwohnerzahl von ca. 11.200 (Stand 1.1.2025) zählt Imst zu den mittelgroßen Gemeinden Tirols.

Die Stadt ist zentral im Tiroler Oberland gelegen und stellt einen wesentlichen Verwaltungs-, Versorgungs- und Wirtschaftsstandort dar. Die benachbarten Gemeinden wie etwa Schönwies, Mils, Imsterberg, Arzl im Pitztal, Karrösten oder Tarrenz profitieren ebenfalls von der umfangreichen Infrastruktur im Ort. Auch die Lage unweit des Fernpasses an der B189 Mieminger Straße, der B171 Tiroler Straße sowie an der A12 Inntalautobahn unterstreicht die geographische Bedeutung des Ortes als Knotenpunkt für Verkehr und Versorgung.

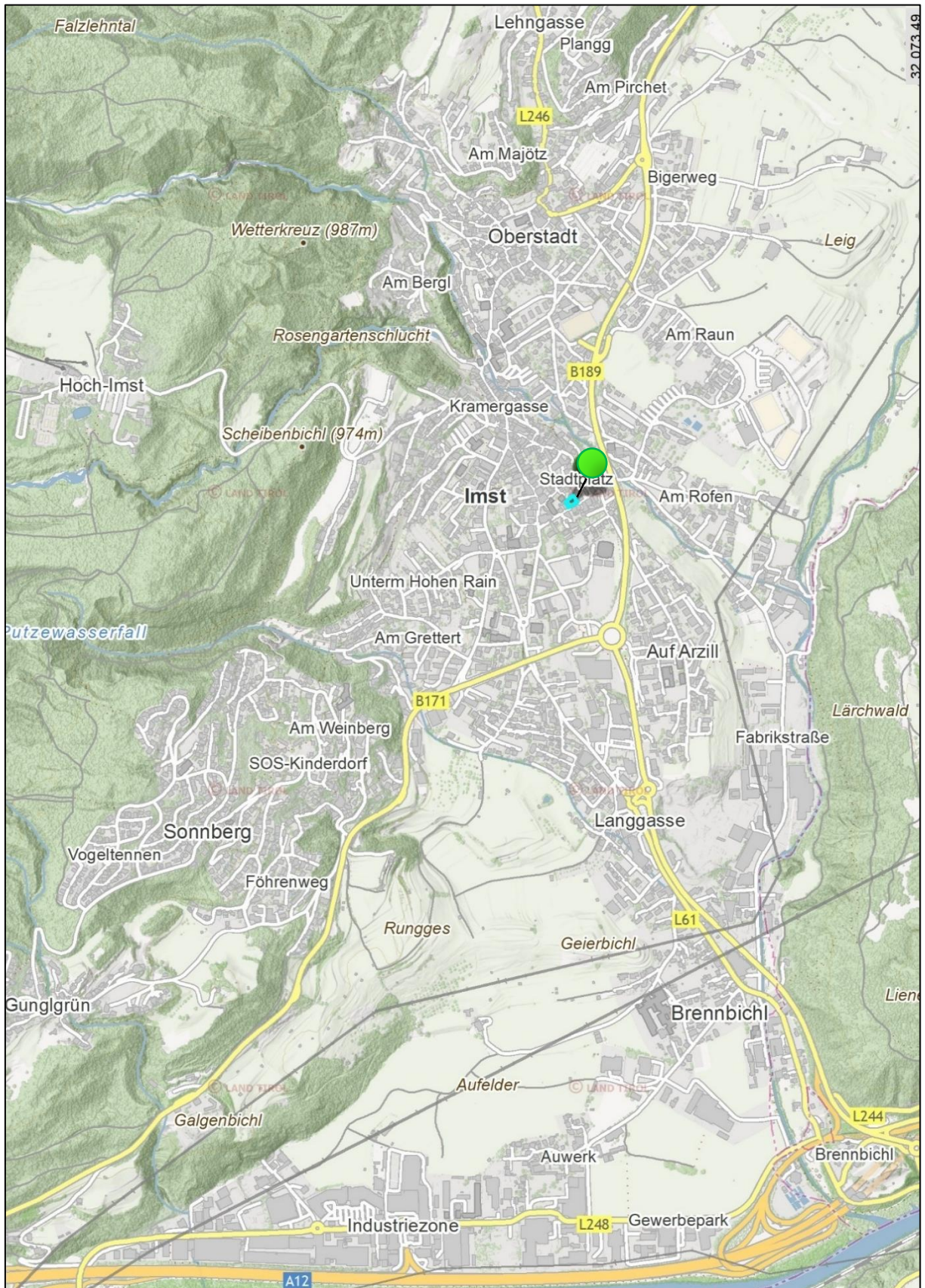
Imst verfügt über eine relativ breit gestreute Wirtschaftsstruktur mit einem starken Schwerpunkt bei kleinen und mittleren Unternehmen. Bedeutende Branchen sind Bauwirtschaft, Gewerbe und Handwerk, Handel sowie auch Tourismus. Im Ort bestehen mehrere Gewerbe- und

Industriegebiete, darunter etwa die Industriezone, das FMZ und das Gewerbegebiet Brennbichl, in denen sich zahlreiche Unternehmen unterschiedlicher Branchen angesiedelt haben. Der Tourismus spielt, insbesondere durch die Nähe zu den bekannten Skigebieten wie Sölden, eine ergänzende Rolle, allerdings deutlich weniger stark als in klassischen Fremdenverkehrsorten.

Imst bzw. die angesiedelten Einrichtungen nehmen eine zentrale Rolle in der Gesundheitsversorgung (Ärzte diverser Fachrichtungen), in der Bildung (u. a. Handelsakademie, Höhere technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt) sowie in der Verwaltung (Bezirksgericht, Bezirkshauptmannschaft) ein. Dadurch weist die Stadt auch eine hohe Arbeitsplatzdichte auf.



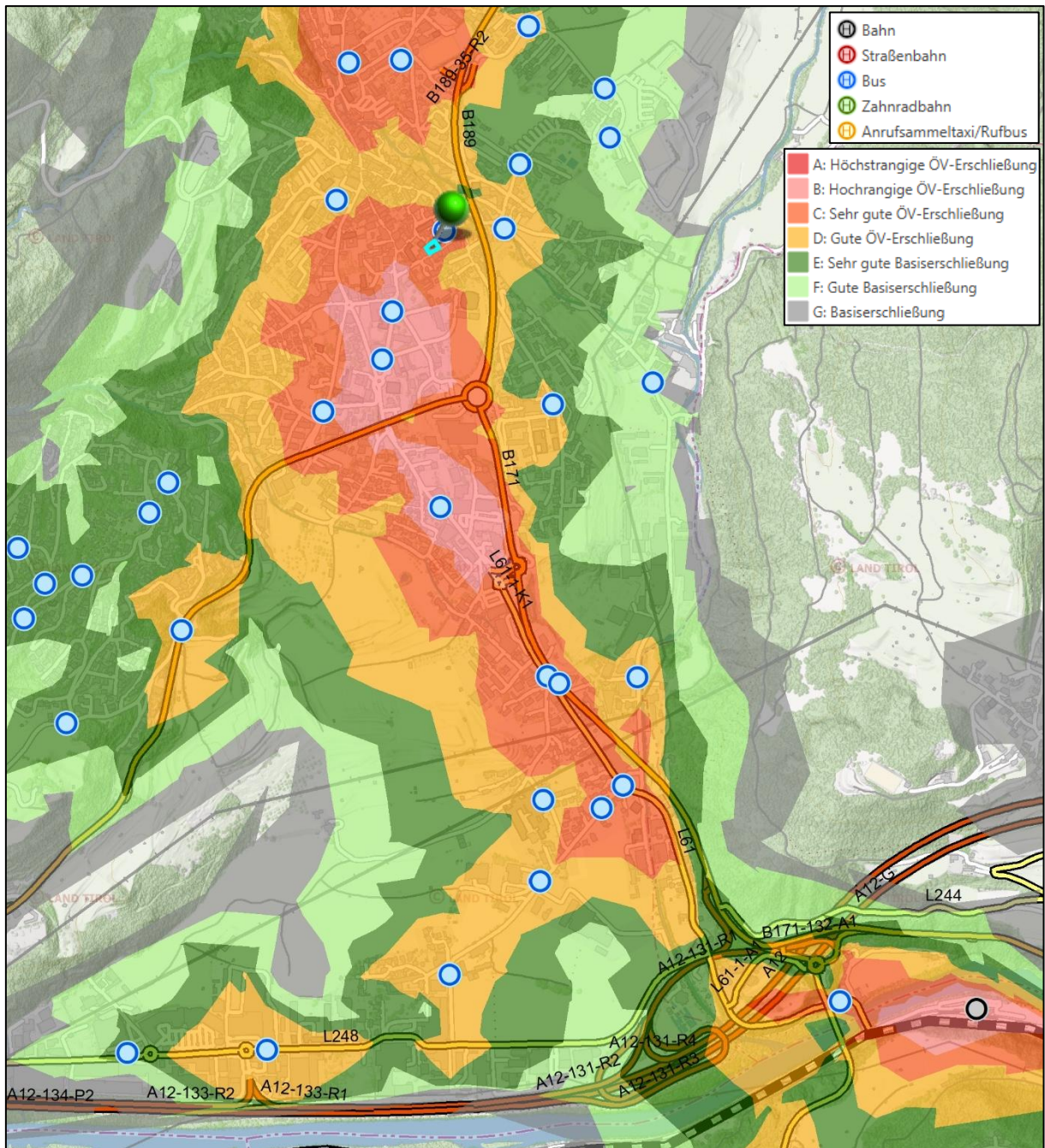
Lage im Verwaltungsbezirk



Lage im Ortsverbund

Das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich die Bewertungsgegenstände befinden, liegt zentral unweit des Stadtplatzes in der Postgasse. Es ist die Adresse Postgasse 8 in 6460 Imst zugewiesen.

2.2 Verkehrsanbindung



Öffentlicher und Individualverkehr

Anbindung an den Individualverkehr

Imst befindet sich etwa 60 km westlich der Landeshauptstadt Innsbruck und liegt unmittelbar an der A12 Inntalautobahn, der B189 Mieminger Straße sowie der B171 Tiroler Straße.

Die wesentliche Anbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt in Form der Anbindung an die A12 Inntalautobahn, welche beispielsweise über die Anschlussstelle Imst/Pitztal gut und in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Von der A12 Inntalautobahn abzweigend erreicht man die Liegenschaft etwa über die B171 Tiroler Bundesstraße bzw. von dieser abzweigend über

diverse befestigte Gemeindestraßen. Die Zufahrt erfolgt unmittelbar vom öffentlichen Gut (Grundstück 4166/1), das an dieser Stelle als Postgasse bezeichnet ist.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Imst-Pitztal liegt rund 5 km südlich des Ortszentrums im Ortsteil Brennbichl sowie an der Westbahnstrecke und wird von den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) betrieben. Es bestehen direkte Verbindungen nach Innsbruck, Landeck sowie überregionale Anschlüsse etwa in Richtung Wien (in östlicher Richtung) oder Zürich (in westlicher Richtung). Ein umfangreiches Busnetz (Verkehrsverbund Tirol) verbindet Imst mit den umliegenden Gemeinden, Regionen und Tälern (beispielsweise Ötztal, Pitztal und Gurgltal) sowie etwa mit der Arlbergregion (Landeck) und dem Außerfern (Fernpass).

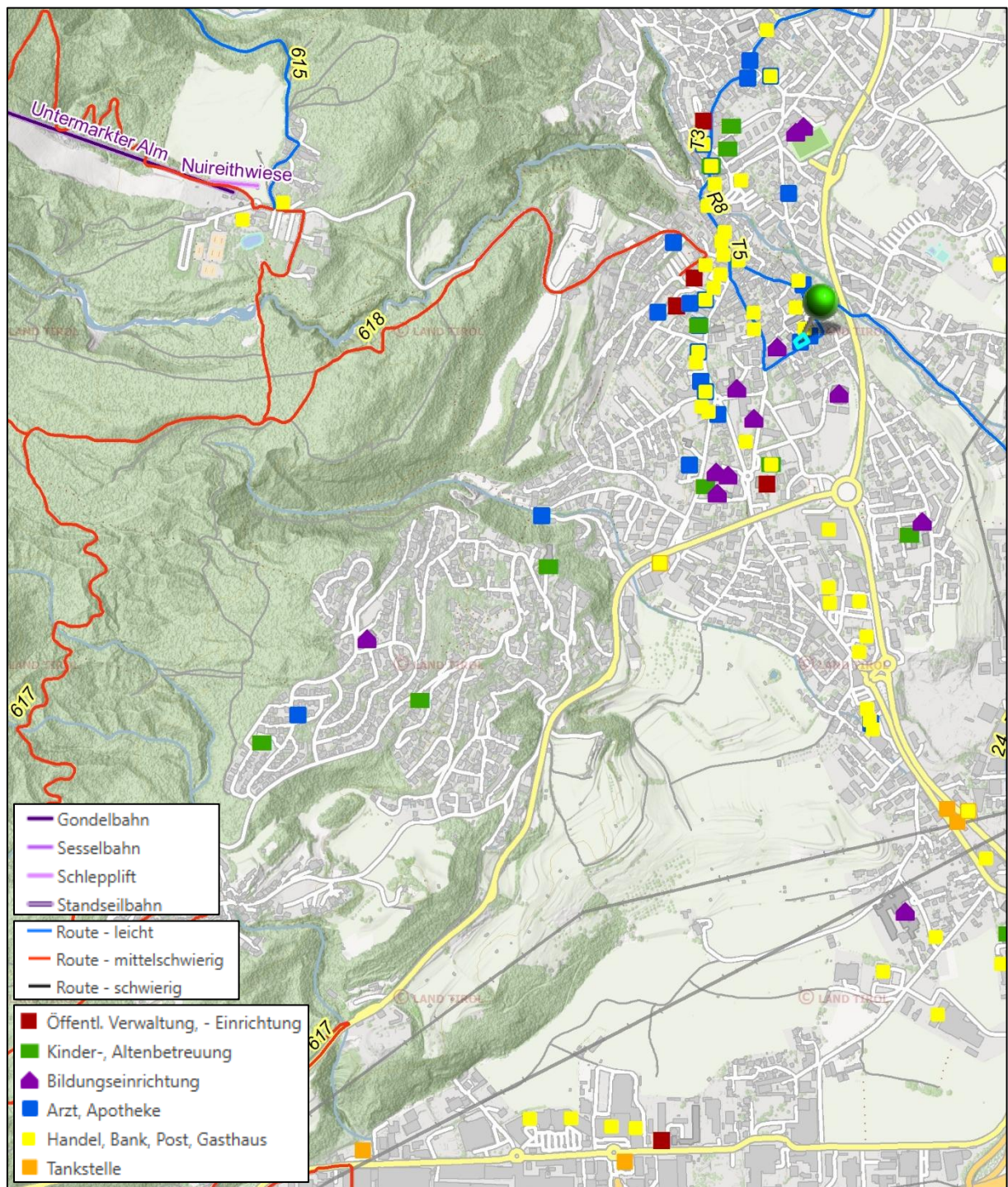
2.3 Infrastruktur

Die Stadtgemeinde Imst verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Die Versorgung in den Bereichen Bildung, Gesundheit/Medizin, Handel und Freizeitgestaltung ist umfassend und als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.

Imst ist ein zentraler Bildungsstandort in der Region und bietet ein breites Spektrum an öffentlichen und privaten Bildungseinrichtungen. Neben mehreren Kindergärten und Volksschulen sind auch allgemeinbildende (Bundesrealgymnasium, Mittelschulen) und berufsbildende Schulen (Handelsakademie, Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt) angesiedelt. Das Bildungsangebot deckt somit alle Altersgruppen ab und ist für eine Gemeinde dieser Größenordnung wie bereits angeführt überdurchschnittlich gut.

Die Handelsinfrastruktur ist ebenfalls gut ausgebaut und besteht sowohl aus einem zentral gelegenen Ortskern mit Einzelhandel, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern als auch aus mehreren Nahversorgungszentren an der Peripherie (Industriegebiet, FMZ etc.). Über die Jahre wurde das Angebot im Zentrum rund um die Kramergasse allerdings deutlich ausgedünnt und besteht zwischenzeitlich ein nicht unwesentlicher Leerstand an Gewerbeflächen.

Die medizinische Infrastruktur ist ebenfalls stark ausgeprägt. Es sind Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen angesiedelt und es bestehen drei (Filial-) Apotheken in der Stadt. Außerdem gibt es eine zentral gelegene Altenpflegeeinrichtung. Das Bezirkskrankenhaus für die Bezirke Landeck und Imst befindet sich im Nachbarbezirk Landeck in der Gemeinde Zams in rund 15 Fahrminuten Entfernung.



Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

Imst bietet auch ein umfangreiches Freizeitangebot und ist Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Beispielsweise bestehen Freibad, Kletterhalle, Sportanlage, Tennisplätze, Eislaufplatz, Veranstaltungszentrum Glenthof, Ski- und Wandergebiet Hoch-Imst etc.. Weiters verfügt Imst über ein stark ausgeprägtes Vereinsleben und das Imster Schemenlaufen, das als Fastnachtsbrauch überregionale Bekanntheit genießt und in die Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit der UNESCO aufgenommen ist.

2.4 Lagebeurteilung

Die Stadtgemeinde Imst ist einer der zentralen Orte im Tiroler Oberland mit sehr guter verkehrsmäßiger Erschließung, stabiler Wirtschaft, umfangreicher Infrastruktur und solider demographischer Entwicklung. Die Lage zwischen wichtigen Verkehrsachsen sowie die Funktion als Verwaltungs- und Versorgungszentrum machen Imst zu einem regional bedeutenden Ort und ist die Lage der Stadt als sehr gut und die innerörtliche Lage zu Wohnzwecken als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

2.5 Grundbuch

A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

 JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 80002 Imst EINLAGEZAHL 3825 BEZIRKSGERICHT Imst	
***** Letzte TZ 813/2025 WOHNUNGSEIGENTUM Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) 130/2 G GST-Fläche * Bauf.(10) Gärten(10)	FLÄCHE GST-ADRESSE 661 273 388 Postgasse 8
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 3825 in Katastralgemeinde 80002 Imst besteht aus Grundstück 130/2, welches im Grenzkataster eingetragen ist (Indikator G in Spalte G). Die Grenzverläufe und Grundfläche im Ausmaß von 661 m² sind daher als rechtverbindlich zu betrachten.

A2-Blatt (dingliche Rechte)

```
***** A2 *****
1 a 595/2007 Eröffnung der Einlage für Gst 130/2 aus EZ 1382
2 a Stand 1906 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst .98 in EZ 864
   für Gst 130/2
   b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
3 a 1633/1999 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst .99/2 in EZ 2509
   für Gst 130/2
   b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
4 a 1094/2008 RECHT der Verlegung und Erhaltung von Leitungen aller Art,
   insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Tiefga-
   rage des auf Gst 130/1 in EZ 1382 errichteten Gebäudes
   für Gst 130/2
5 a gelöscht
```

A2-Blatt (dingliche Rechte)

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte A2-LNR 2 bis 4 regeln die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung über angrenzende Grundstücke und sind als inhärent aber nicht werterhöhend zu bezeichnen. Außerdem sind diese Dienstbarkeiten teilweise wechselseitig eingeräumt (siehe auch C-Blatt auf den Folgeseiten).

Außerbücherliche Rechte sind keine bekannt.

B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****
10 ANTEIL: 63/942
   Patrick Gstrein
   GEB: 1982-07-25 ADR: Lassigg 62, Imst 6460
   d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B5
   e 2235/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-05-15 Eigentumsrecht
   f 813/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-08 (5 S
     17/25d)
20 ANTEIL: 6/942
   Patrick Gstrein
   GEB: 1982-07-25 ADR: Lassigg 62, Imst 6460
   d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP5
   e 2235/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-05-15 Eigentumsrecht
   f 813/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-08 (5 S
     17/25d)
22 ANTEIL: 6/942
   Patrick Gstrein
   GEB: 1982-07-25 ADR: Lassigg 62, Imst 6460
   d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP8
   e 2235/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-05-15 Eigentumsrecht
   f 813/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-08 (5 S
     17/25d)
```

B-Blatt (Eigentumsblatt)

Miteigentümer der Liegenschaft auf Basis des Kaufvertrages vom 11.1.2008 ist Herr Patrick Gstrein (B-LNR 10, 20 und 22). Bewertungsgegenständlich sind die Wohnungseigentumsobjekte Wohnung Top B5 sowie die Stellplätze SP5 und SP8 in der Tiefgarage.

C-Blatt (dingliche Lasten)

```
***** C *****
1 a Stand 1906 2149/1990 DIENSTBARKEIT der Wasserableitung mittels
    gedeckten Kanales auf Gst 130/2 rücksichtlich des Hofraumes für
    Gst .84/1 in EZ 709
    Gst .98 in EZ 864 (Grundbuchanlegungsakt Prot. Nr. 251)
    b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
2 a 734/1959 2149/1990
    DIENSTBARKEIT der ungestörten Duldung von 5
    Fensteröffnungen an der Ostseite des Gst .965
    sowie des Betretens des Gst 130/2
    zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen an Gst .965
    für Gst .965 in EZ 2039
    b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 1382
3 a 1316/1874
    DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 130/2
    für Gst .98 in EZ 864
    b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
4 a 1633/1999
    DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 130/2
    gemäß Pkt IX Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 1999-05-10
    für Gst .99/1 .99/2 in EZ 2509
    b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
5 a 1094/2008 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
    betreffend die Nutzung von Allgemeinflächen
    für die Anbringung von Werbemitteln
    gemäß Punkt VII. 10.) Kauf- und
    Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17 6
    a 1094/2008 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt VIII. Kauf- und
    Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
7 a 1094/2008
    DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
    Rechtes der zweckentsprechenden Mitnutzung
    an den im UG von Gebäude B auf Gst 130/2
    gelegenen Technikräumen zur Unterbringung
    der Elektroverteiler (Strom, Telefon und Kabel-TV),
    der Übernahmestation samt Steuerung für die Fernwärme,
    der Hauptzuleitung für die Wasserversorgung und
    anderer Versorgungsleitungen (im Plan bezeichnet als
    Heizraum + Elektroraum) gemäß Punkt XI. Abs. 3. lit. a)
    Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
    für Gst 130/1 in EZ 1382
8 a 1094/2008
    DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
```

	Rechtes des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art
	-im Zufahrtsbereich auf Gst 130/2 von der Postgasse
	bis zur Tiefgaragenabfahrt und
	-auf der künftig auf Gst 130/2 gelegenen Rampe zur
	Tiefgarage und
	-in der Tiefgarage auf Gst 130/2
	gemäß Punkt XI. Abs.3 lit b) Kauf- und
	Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
	für Gst 130/1 in EZ 1382
9 a	1094/2008
	DIENTSBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
	Rechtes der zweckentsprechenden Mitnutzung
	an den im EG von Gebäude B auf Gst 130/2 gelegenen
	Müllraum und Fahrradabstellraum samt Erschließungsflächen
	gemäß Punkt XI. Abs. 3 lit c) Kauf- und
	Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-27
	für Gst 130/1 in EZ 1382
10 a	1094/2008
	DIENTSBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
	Rechtes der Verlegung und Erhaltung von Leitungen
	aller Art, insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen
	im Bereich der Tiefgarage des auf Gst 130/2
	errichteten Gebäudes gemäß Punkt XI. Abs. 3 lit d)
	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
	für Gst 130/1 in EZ 1382
22	auf Anteil B-LNR 10 20 22
a	2235/2008 Pfandurkunde 2008-11-11
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 199.600,--
	für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
31	auf Anteil B-LNR 20
a	577/2021 Rückstandsausweis 2021-03-30
	PFANDRECHT vollstr EUR 23.755,69
	3,38 % Z aus EUR 22.520,24 ab 2021-03-30
	Antragskosten EUR 548,-- für
	Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)
	Klara-Pöltl-Weg 1, 6020 Innsbruck
	(5E 411/21v)

C-Blatt (Lastenblatt)

Die Dienstbarkeiten C-LNR 1 bis 4 und 7 bis 10 regeln Zufahrts- und Nutzungsrechte zu Gunsten der angrenzenden Liegenschaften (siehe auch A2-LNR 2 bis 4) und können für die Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte vernachlässigt werden, da kein wertbeeinflussendes Ausmaß für die Wohnung bzw. die Stellplätze festgestellt werden kann. Auch die C-LNR 5 (Nutzung von Allgemeinflächen und Anbringung von Werbemitteln) kann anhand des Werbeeinrichtungsplanes im Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 2007 nicht als wertbeeinflussend identifiziert werden, weil die Werbemittel nicht im unmittelbaren Nahbereich zum Bewertungsgegenstand Top B5 liegen, für die Stellplätze in der Tiefgarage sind diese ebenso irrelevant.

Die Pfandrechte C-LNR 22 und 31 bleiben unberücksichtigt, die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbüchliche Lasten sind keine bekannt.

2.6 Grundstücksbeschreibung

2.6.1 Eigenschaften



Orthofoto mit Kennzeichnung der approx. Lage der Wohnung Top B5 im 1. OG

Grundstück 130/2 ist leicht unregelmäßig, aber sehr kompakt konfiguriert und eben gelegen. Die mittleren Abmessungen des Grundstückes betragen rund 30 m x 22 m, woraus die grundbücherlichen 661 m² resultieren. Errichtet ist ein Wohn- und Geschäftshaus (in den Plänen auch als „Haus B“ bezeichnet) in oberirdisch überwiegend offener Bauweise. Das Kellergeschoß ist unmittelbar an das Kellergeschoß des östlichen Grundstück 130/1 (dieses ist bebaut mit dem sogenannten „Haus A“) angebaut. Die Zufahrt (etwa zur Tiefgarage, gelber Pfeil oben)

erfolgt unmittelbar vom öffentlichen Gut Grundstück 4166/1, das im betreffenden Bereich als ‚Postgasse‘ bezeichnet ist.

2.6.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



**LAND
TIROL**

Flächenwidmung

Einzelabfrage Imst

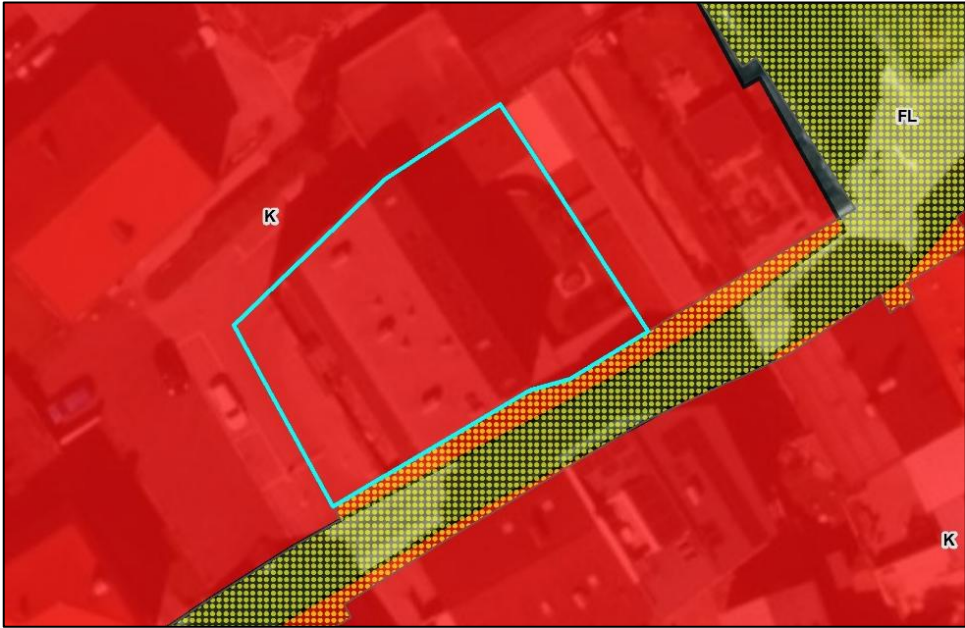
Einzelabfrage Flächenwidmung:

Stadtgemeinde Imst (70203) - K

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

Widmung: Kerngebiet § 40 (3)

Lageplan:



Widmung tiris

Die Liegenschaft ist vollständig als Kerngebiet ‚K‘ gem. § 40 Abs. 3 TROG gewidmet.

Laut Baubescheid vom 9.1.2008 ist ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan erlassen, aus dem folgende Bestimmungen hervorgehen:

Baumassedichte	BMD	M (Mindest)	2,50
Bauweise	BW	b (besondere)	0,40 TBO
Bauplatzgröße BP	BP	H (Höchst)	1.300 m²
Oberirdische Geschoße	OG	H (Höchst)	5

2.6.3 Anschlüsse

Kanal/Abwasser:	Gemeindekanalisierung
Trinkwasser:	Gemeindeleitung
Strom:	Stadtwerke Imst
Abfallentsorgung:	Gemeindeabfuhr
Erdgas:	TIGAS/TINEXT entlang der Postgasse verlegt
Fernwärme:	Stadtwerke Imst
Rundfunk:	Kabel-TV/Internet
Glasfaser:	A1

2.6.4 Naturgefahren



Gefahrenzonen tiris

Laut Abfrage in tiris sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Gefahrenzonen ausgewiesen. Eine Gefährdung durch Naturgefahren ist im alpinen Raum jedoch durchaus allgegenwärtig und kann nur selten gänzlich ausgeschlossen werden, wenngleich angesichts der gegenständlichen Lage das Risiko der Gefährdung durch Naturgefahren sehr niedrig sein dürfte.

2.6.5 Immissionen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine den Wert beeinflussenden Immissionen festgestellt werden. Auch in Kenntnis der Lage ist von keinen wertrelevanten Immissionen auszugehen.

2.6.6 Altlastenatlas

Gemäß Abfrage des Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) vom 16.6.2025 finden sich keine Hinweise auf etwaige Bodenkontaminierungen, welche wertmindernd im gegenständlichen Gutachten zu berücksichtigen sind. Dem Gutachter sind weiters auch keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen bzw. veranlasst. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Grundstück 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 eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.7 Gebäude/Wohnungseigentumsobjekte

2.7.1 Überblick Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 2007/08 nach Maßgabe des Baubescheides vom 9.1.2008 (Änderungsbescheid) errichtet und verfügt über insgesamt 5 Geschosse.

Im Kellergeschoß, das neben einer Abfahrtsrampe auch über einen Treppenaufgang zwischen Erd- und Kellergeschoß im nördlichen Gebäudeteil erschlossen ist, befinden sich Waschraum (derzeit als Fahrradraum genutzt), Heiz- und Elektroraum, Hausmeisterraum, Lager und diverse, den jeweiligen Wohnungen als Zubehör zugeordnete Kellerabteile. Außerdem befinden sich hier eine sonstige selbständige Räumlichkeit Lager (Top L1) sowie die Tiefgarage mit insgesamt 14 Stellplätzen (SP1 bis SP 14), ob denen jeweils Wohnungseigentum begründet ist. Gegenstand dieses Gutachtens sind neben der Wohnung Top B5 im 1. Obergeschoß auch die Stellplätze SP5 und SP8 in dieser Tiefgarage.

Im Erdgeschoß, das über Zugänge an der Gebäudeostseite erreicht wird, befinden sich zwei Büros, wobei das südliche Büro (heute Arztpraxis) über einen eigenen Zugang von außen verfügt. An der Gebäudewestseite befinden sich neben der Einfahrt mit Schrankenanlage zwei Freistellplätze (FP1 und FP2), ob denen ebenfalls Wohnungseigentum begründet ist.

Die Geschosse ab dem Erdgeschoß aufwärts sind über ein Treppenhaus im östlichen Gebäudeteil vertikal erschlossen, Personenaufzug besteht keiner.

Im 1. Obergeschoß befinden sich drei Wohnungen (Top B3, B4 und der Bewertungsgegenstand B5), denen jeweils eine Terrasse Richtung Westen als Zuschlag zugeordnet ist.

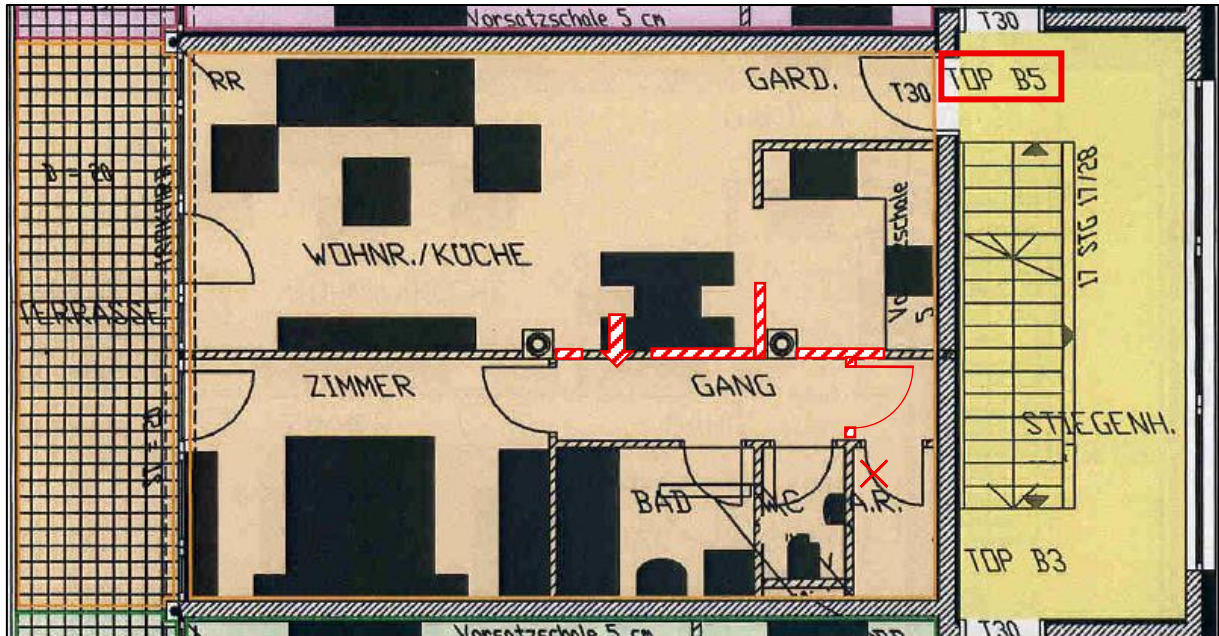
Im 2. Obergeschoß befinden sich drei Wohnungen (Top B6, B7 und B8), denen jeweils eine Terrasse Richtung Westen als Zuschlag zugeordnet ist.

Im 3. Obergeschoß befinden sich zwei Wohnungen (Top B9 und B10), denen jeweils eine (Dach-) Terrasse Richtung Westen als Zuschlag zugeordnet ist.

Als Allgemeinflächen bestehen zusammengefasst Erschließungswege im und um das Wohn- und Geschäftshaus, Heiz- und Technikraum, Hausmeisterraum, Fahrradraum, Waschraum (derzeit ebenfalls Fahrradraum), Müllraum und Spielplatz (derzeit einfacher vollständig eingezäunter Hausgarten).

2.7.2 Wohnung Top B5

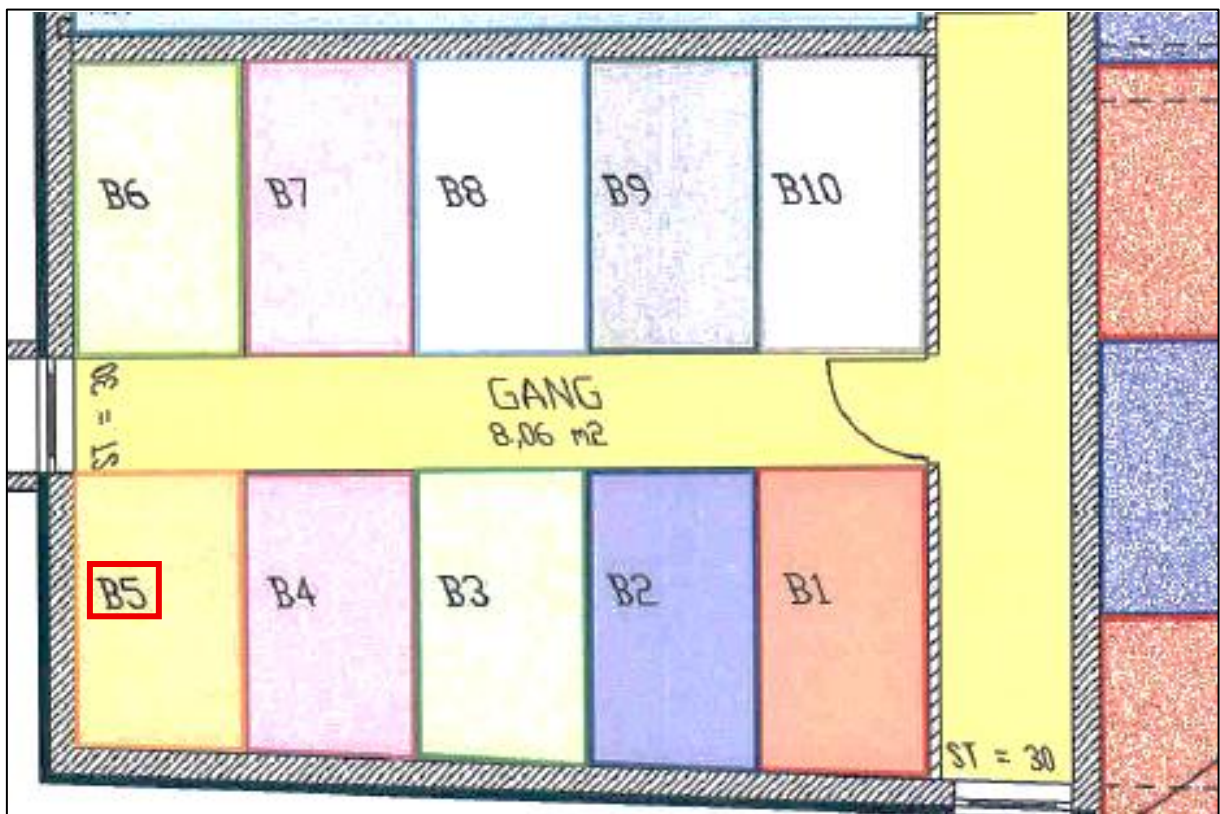
Alle nachfolgend angeführten Pläne (Quelle: Nutzwertgutachten) dienen der grundsätzlichen Übersicht und Orientierung. Diese Abbildungen sind nicht maßstabsgetreu dargestellt.



Grundriss Top B5 (1. Obergeschoß) mit skizzenhaften Grundrissänderungen (rot)

Die Wohnung Top B5 befindet sich im 1. Obergeschoß zwischen den Wohnungen Top B3 sowie Top B4 und ist nach Südwesten ausgerichtet. Der Zugang erfolgt vom allgemeinen Treppenhaus unmittelbar in die Garderobe, von der aus man weiter in den Wohnraum sowie die Küche gelangt. Dem Wohnraum (sowie dem Schlafzimmer) vorgelagert befindet sich eine Terrasse mit plangemäßen 13,90 m². Vom Wohnraum gelangt man weiter in einen Gang, von dem ein Abstellraum, das WC (mit Waschbecken, Hänge-WC-Sitz), das Badezimmer (mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, Boiler, Waschmaschine) und das Schlafzimmer erschlossen werden. Dem Schlafzimmer vorgelagert befindet sich die beim Wohnraum oben bereits erwähnte Terrasse. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 57,68 m² zzgl. Terrasse. Der Wohnung Top B5 ist außerdem ein Kellerabteil im Kellergeschoß mit einer Fläche von 3,87 m² als Zubehör zugewiesen.

Die beim Ortstermin festgestellten Räume der Wohnung entsprechen im Wesentlichen den zugrunde gelegten Plänen. Zu den festgestellten Grundrissabweichungen siehe obiger Plan-auszug samt skizzenhaften Anmerkungen (rot). Der Gutachter wird das vorliegende Flächen-ausmaß lt. Nutzwertgutachten in die Wertermittlung einfließen lassen, weil es durch Grundriss-änderungen im skizzierten Ausmaß häufig nur zu Flächenverschiebungen zwischen einzelnen Räumen ohne nennenswerte Auswirkung auf die gesamte Nutzfläche kommt.



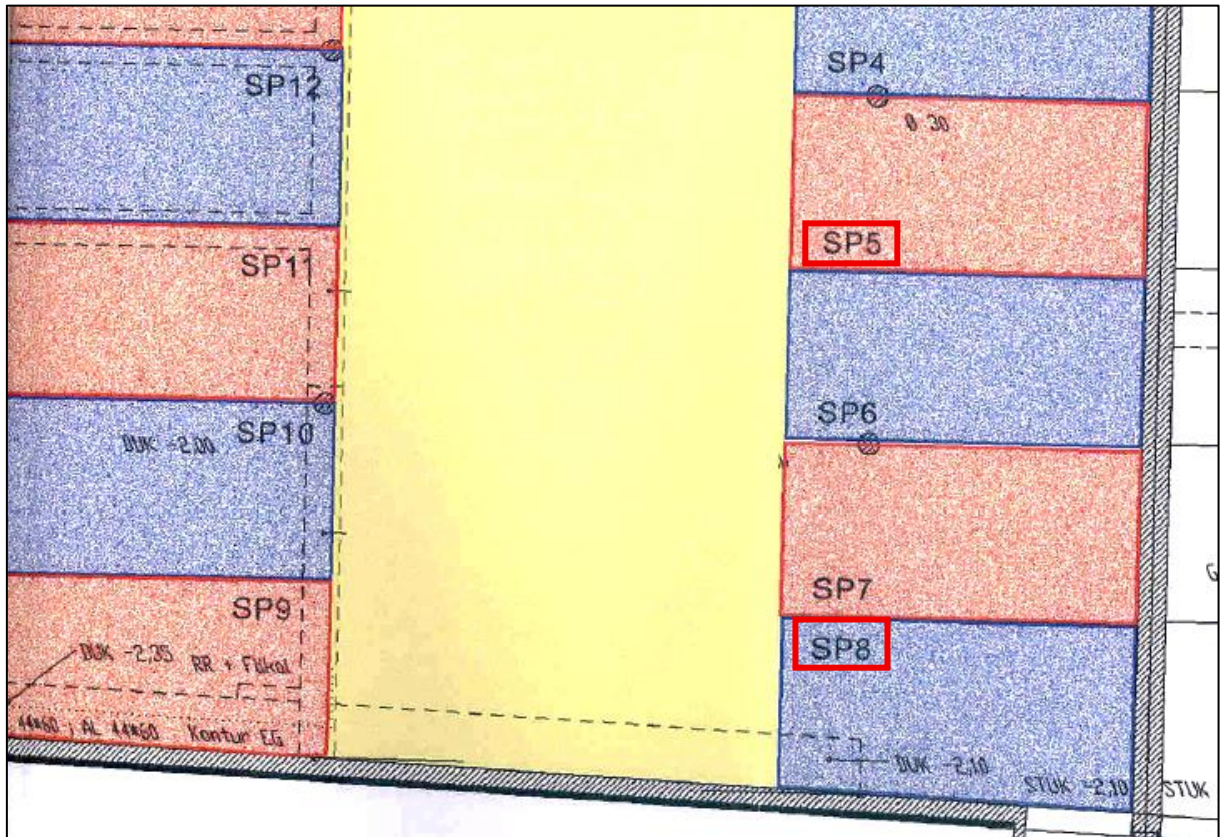
Grundriss Zubehör Top B5 (Kellergeschoß)

Top B5 (1. Obergeschoß)		m²
Garderobe		2,42
Wohnraum/Küche		30,03
Gang		4,60
Abstellraum		1,85
WC		1,60
Bad		4,44
Zimmer		12,74
Nutzfläche gesamt		57,68
Terrasse	Zuschlag	13,90
Kellerabteil B5 (Kellergeschoß)	Zubehör	3,87

Flächenaufstellung Top B5 lt. Nutzwertgutachten

2.7.3 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge SP5 und SP8

Im Kellergeschoß befinden sich die ebenfalls gutachtensgegenständlichen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge SP5 und SP8. Während der Stellplatz SP5 mit einer Fläche von 12,26 m² mitten in der Garage (zwischen den Stellplätzen SP4 und SP6) sowie unmittelbar an einer Betonsäule befindlich ist, so liegt der Stellplatz SP8 mit 12,82 m² am Rand neben dem Stellplatz SP7.



Grundriss Stellplätze SP5 und SP8 (Kellergeschoß) lt. Nutzwertgutachten

Tiefgarage (Kellergeschoß)	m ²
Stellplatz SP5	12,26
Stellplatz SP8	12,82

Flächenaufstellung SP5 und SP8

Zu weiteren Details (Wohnung, Stellplätze, Wohn- und Geschäftshaus) wird auch auf die im Anhang befindliche Fotodokumentation vom Lokalaugenschein verwiesen, welche zusammen mit den hier angeführten Erläuterungen und Plandarstellungen einen gesamthaften Überblick über die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte verschafft.

2.7.4 Technische Beschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom Gutachter aufgrund der Erhebungen am Bauamt (Baubeschreibungen) sowie den Angaben und den äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme nachfolgend zusammengestellt und beschrieben:

Baujahr:	2007/08
Geschosse / Anzahl:	5: Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß, Dachgeschoß
Zu- und Anbauten:	keine
Sanierungen/Modernisierungen:	keine
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Kellermauerwerk:	Stahlbetonkonstruktion
aufgehendes Mauerwerk:	Stahlbetonkonstruktion
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem 16 cm
Innenwände:	Ziegel, verputzt und geweißt
Decken:	Stahlbeton
Dachstuhl/ Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Bitumendach bekies
Stiegen:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Raffstore außen
Innentüren/Tore:	Futterstocktüren mit Holztürblättern, Wohnungstür als Brandschutztür ausgeführt (T30), Deckenrolltor (Tiefgarage), Stahlblechtüren (Keller)
Bodenbeläge:	Parkett, keramische Bodenbeläge, Betonplatten (Terrasse), gestrichener Beton (Keller), Asphalt (Tiefgarage)
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
Warmwasser:	Warmwasserboiler im Badezimmer
Sonstige Haustechnik:	Blitzschutzanlage, Notwegebeleuchtung
KFZ-Stellplätze oberirdisch:	2
KFZ-Stellplätze unterirdisch:	14
Sonstiges:	Hausgarten (derzeit ohne Spielplatz)

2.7.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und gegebenen Informationen als grundsätzlich ‚gut‘ beurteilt. Dies bedeutet, dass kein nennenswerter rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand besteht und nur von kleineren, altersbedingten Reparaturen auszugehen ist. Auch seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass derzeit keine Reparaturen oder Investitionen (größeren Umfangs) im Haus geplant bzw. erforderlich sind. Hinsichtlich der Wohnung Top B5 wird festgehalten, dass wegen Lagerung von diversen Gegenständen in der Wohnung eine Aussage über den Bau- und Erhaltungszustand nur bedingt getroffen werden kann. Es ist aber zumindest von altersbedingten Gebrauchsspuren auszugehen.

2.7.6 Baumängel bzw. Bauschäden

Im Zuge der Besichtigung wurde berichtet, dass es gelegentlich zu Problemen mit dem Abfluss (Küche) kommt und der Dunstabzug nicht optimal funktioniert. Außerdem ist das Trennglas am Balkon zur Wohnung Top B4 augenscheinlich kaputt (siehe Fotodokumentation) und eine entsprechende Erneuerung/Reparatur anzudenken. Diese könnte auch in die Zuständigkeit der Hausgemeinschaft fallen. Im Zuge der Befundaufnahme konnten ansonsten augenscheinlich keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden, welche wertmaßgeblich erscheinen. Zur eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit siehe auch obiger Punkt 2.7.5.

2.7.7 Inventar

Im Zuge des Lokalaugenscheines konnte kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Inventar vorgefunden werden. Vor diesem Hintergrund unterbleibt eine Bewertung der Einrichtung, da für gebrauchte Möbel oder Küchen (insbesondere ältere Einbauküchen wie im vorliegenden Fall) kein merklicher Markt besteht und wenn überhaupt nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind.

2.7.8 Außenanlagen

Werterhöhende Außenanlagen bestehen keine.

2.7.9 Energieausweis

Ein Energieausweis gem. EAVG 2012 (Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2012), datiert mit 15.4.2020, wurde vorgelegt. Daraus ergeben folgende Kennzahlen:

	Kennzahl	Klasse
Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK}$	49,2 kWh/m ² a	B
Gesamtenergieeffizienz-Faktor f_{GEE}	0,96	B

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

HWB_{Ref,SK} PEB_{SK} CO₂_{SK} f_{GEE}

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	37 823 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	49,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	37 823 kWh/a	HWB_{SK}	49,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9 824 kWh/a	$WWWB$	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	63 570 kWh/a	HEB_{SK}	82,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	1,33
Haushaltsstrombedarf	12 631 kWh/a	$HHSB$	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	76 201 kWh/a	EEB_{SK}	99,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	128 126 kWh/a	PEB_{SK}	164,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	35 444 kWh/a	$PEB_{n,em,SK}$	48,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	90 683 kWh/a	$PEB_{em,SK}$	117,9 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	6 938 kg/a	CO_2_{SK}	9,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	0,96
Photovoltaik-Export		$PV_{Export,SK}$	

Auszug Energieausweis vom 15.4.2020

2.8 Hausverwaltung

Laut Auskunft der Hausverwaltung, deren Aufgabe vom ehemaligen Miteigentümer Herrn Jürgen Bombardelli wahrgenommen wird, ist die Hausgemeinschaft sehr unkompliziert organisiert. Viele Entscheidungen werden in Form von vergleichsweise zwanglosen Gesprächen im Haus getroffen.

Dem Gutachter wurden die beiden letzten Hausversammlungsprotokolle vorgelegt, aus denen keine den Wert der Wohnung oder der Stellplätze beeinflussenden Inhalte hervorgehen. Für die nächsten Jahre sind weiters auch keine Reparaturen bzw. Investitionen geplant.

Die auskunftsgemäß unveränderte monatliche Betriebskostenvorschreibung stammt aus dem Jahr 2023 (siehe Anhang). Diese beträgt EUR 126,71 pro Monat (EUR 1,85 pro m² Nutzfläche der Wohnung zzgl. EUR 20,00 p.m.), was einem Wert von rund EUR 2,20 pro m² und Monat entspricht. Außerdem wurde die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024, datiert mit 30.5.2025 vorgelegt (nur für die Wohnung Top B5; für die Stellplätze erfolgen laut Auskunft keine separaten Abrechnungen; gemäß Eigentümerübereinkunft werden die Betriebskosten ebenfalls „so unkompliziert wie möglich“ abgerechnet – siehe auch erster Absatz oben). Aus den vorliegenden Informationen lassen sich folgende Betriebskosten für 2024 ableiten– zu Details siehe auch Abrechnung und Vorschreibung im Anhang:

Akontozahlungen:	EUR 1.280,50 (57,68 m ² x EUR 1,85 + EUR 20,00) x 12 Monate
Abrechnung:	
Fernwärme:	EUR 12,90
Wasser/Kanal:	EUR 374,06
<u>Müllgebühr:</u>	<u>EUR 72,80</u>
gesamt 2024:	EUR 1.740,26 entspricht rd. EUR 2,50 p.m./m ²

Im Zuge der Rücksprache mit der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Betriebskosten im gesamten Haus vergleichsweise gering sind und die gegenständliche Höhe auch damit begründet sei, dass die Wohnung inmitten des Hauses gelegen ist, was insbesondere geringe Heizungskosten bedingt. Inwieweit derartige Betriebskosten auch von einem durchschnittlichen Dritten erreicht werden können, kann nicht beurteilt werden.

Der Stand des Hausverwaltungskontos beträgt per 31.12.2024 EUR 70.516,68.

2.9 Bestandsverhältnisse

Laut Auskunft bei der Besichtigung sind die Bewertungsgegenstände bestandsfrei. Die Nutzung erfolgt durch den Eigentümer bzw. dessen Familie.

3 GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

3.1 Bewertungsverfahren und Ansätze

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 Verkehrswertermittlung 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 eine Wohnung sowie 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die in der Regel zur (überwiegenden) Befriedigung persönlicher Wohnbedürfnisse bzw. in einem solchen Zusammenhang erworben werden. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wird jeweils das Vergleichswertverfahren herangezogen. Für die Wohnung wurden parallel zudem Sach- und Ertragswertermittlungen zu Plausibilisierungszwecken vorgenommen, deren Darstellung im Gutachten aber unterbleibt.

3.1.2 Umsatzsteuer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

3.2 Vergleichswertermittlung

Wohnung Top B5

Hinsichtlich der Innenstadt von Imst findet sich eine Vielzahl an Kaufpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen, die je nach konkretem Alter, Ausstattung etc. zwischen rund EUR 1.000,00 und EUR 5.000,00 schwanken. Eliminiert man die nicht vergleichbaren Wohnungen (etwa jene aus den 1970er und 1980er Jahren), so beträgt die Bandbreite gerundet EUR 2.900,00 bis EUR 4.700,00 (95%-Konfidenzintervall), das arithmetische Mittel liegt bei rund 3.800,00 pro m² (bei 16 Vergleichswohnungen). Dabei wurden etwa die im Kaufpreis vorhandenen Stellplätze grob bereinigt sowie sonstige für notwendig erachtete Anpassungen und eine zeitliche Valorisierung (3,73 % p.a. für Imst) vorgenommen:

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
Beinlandweg 10	05.08.2020	1343/2020	76,16	260.000,00	3.413,87
Garten:	ja		-	15.000,00	
Terrasse:	ja				
Balkon/Loggia:	x				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	-				
verglichener Wert:				217.000,00	2.849,26

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Beinlandweg 10	04.09.2020	1648/2020	76,12	250.000,00	3.284,29
Garten:	x				
Terrasse:	ja				
Balkon/Loggia:	x				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	-				
verglichener Wert:				222.000,00	2.916,45

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Christian-Plattner-Str. 2b	23.11.2020	71/2021	98,25	394.000,00	4.010,18
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	2		-	56.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	-				
vergichener Wert:				340.000,00	3.440,20

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Floriangasse 19	09.02.2022	612/2022	35,53	150.000,00	4.221,78
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	ja		-	7.500,00	
Sonstiges:	-				
vergichener Wert:				114.500,00	3.222,63

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Sirapuit 23b	06.05.2022	1296/2022	80,04	280.000,00	3.498,25
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	2				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	-				
vergichener Wert:				252.000,00	3.148,43

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
Christian-Plattner-Str. 2b	10.08.2022	1900/2022	80,31	325.000,00	4.046,82
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	2		-	56.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	-				
verglichener Wert:				269.000,00	3.349,52

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
Unterm Hohen Rain 1a	28.10.2022	49/2023	49,93	210.000,00	4.205,89
Garten:	x				
Terrasse:	ja				
Balkon/Loggia:	x				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	-				
vergichener Wert:				182.000,00	3.645,10

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
Postgasse 8	09.06.2023	930/2023	75,37	300.000,00	3.980,36
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	Wohnung im selben Haus				
vergichener Wert:				272.000,00	3.608,86

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
Dr.-Carl-Pfeifenb.-Str. 12	13.10.2023	1610/2023	79,70	288.000,00	3.613,55
Garten:	x				
Terrasse:	ja				
Balkon/Loggia:	x				
Stellplatz:	2		-	56.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	Penthouse		-	10.000,00	
vergichener Wert:				222.000,00	2.785,45

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Unterm Hohen Rain 1a	19.10.2023	1588/2023	46,15	185.000,00	4.008,67
Garten:	x				
Terrasse:	ja				
Balkon/Loggia:	x				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	ja			7.500,00	
Sonstiges:	-				
vergichener Wert:				164.500,00	3.564,46

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Schustergasse 7	16.11.2023	1756/2023	78,38	240.000,00	3.062,01
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	ja		-	7.500,00	
Sonstiges:	erhebliche Gebrauchsspuren			10.000,00	
vergichener Wert:				214.500,00	2.736,67

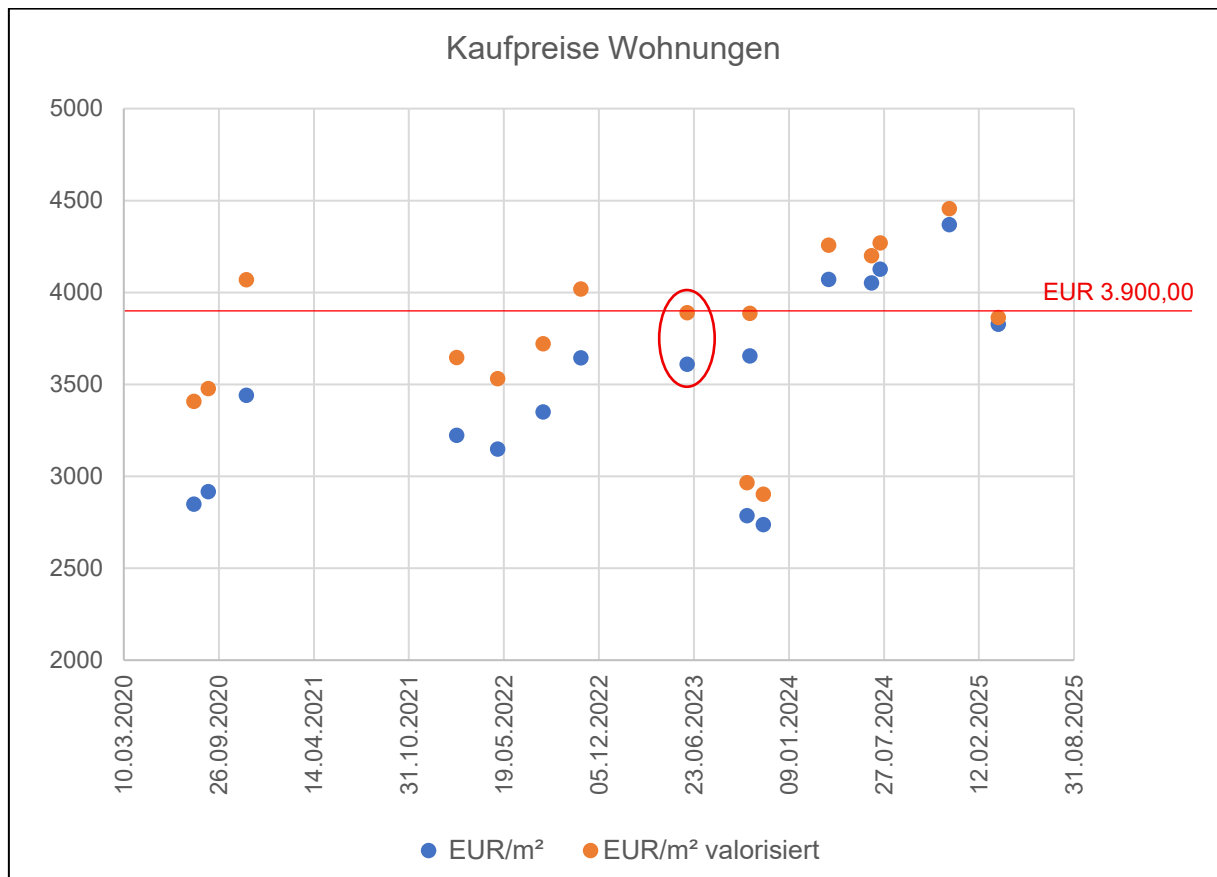
Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Ing-Baller-Str. 4	02.04.2024	523/2024	53,56	208.000,00	3.883,50
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	10.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	schlechtere Lage			20.000,00	
vergichener Wert:				218.000,00	4.070,20

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Dr.-Carl-Pfeifenb.-Str. 14	01.07.2024	1178/2024	157,74	675.000,00	4.279,19
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	2		-	56.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	Übergröße			20.000,00	
vergichener Wert:				639.000,00	4.050,97

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Ing-Baller-Str. 4	19.07.2024	1169/2024	53,56	211.000,00	3.939,51
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	10.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	schlechtere Lage			20.000,00	
verglichener Wert:				221.000,00	4.126,21

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Sirapuit 23b	12.12.2024	98/2025	105,00	496.800,00	4.731,43
Garten:	x				
Terrasse:	ja				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	28.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	Dachterrasse		-	10.000,00	
vergichener Wert:				458.800,00	4.369,52

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis	Preis / m²
Ing-Baller-Str. 4	25.03.2025	652/2025	53,56	195.000,00	3.640,78
Garten:	x				
Terrasse:	x				
Balkon/Loggia:	ja				
Stellplatz:	1		-	10.000,00	
Inventar:	x				
Sonstiges:	schlechtere Lage			20.000,00	
vergichener Wert:				205.000,00	3.827,48



Der Vergleichswert für die gegenständliche Wohnung wird angesichts der befundeten Eigenschaften leicht oberhalb des arithmetischen Mittels der verglichenen Wohnungen im Bereich des valorisierten Vergleichswertes vom Wohnungsverkauf im selben Haus (rote Markierung oben) mit EUR 3.900,00 pro m² festgestellt.

Abstellplatz für Kraftfahrzeug SP5 und SP8

Die Preise für Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in bzw. um die Imster Innenstadt schwanken in Abhängigkeit der konkreten Eigenschaften und Lage zwischen ca. EUR 22.000,00 und EUR 36.000,00.

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis
Sirapuit 2	19.04.2022	1540/2023	13,15	23.670,00
Sonstiges:	-			
verglicher Wert:				23.670,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m²	Preis
Sirapuit 2	19.04.2022	1540/2023	12,55	22.590,00
Sonstiges:	-			
verglicher Wert:				22.590,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Sirapuit 2	19.04.2022	1540/2023	13,16	23.688,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				23.688,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Sirapuit 2	19.04.2022	1540/2023	13,15	23.670,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				23.670,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Christian-Plattner-Str. 2a	19.04.2023	548/2023	-	28.000,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				28.000,00

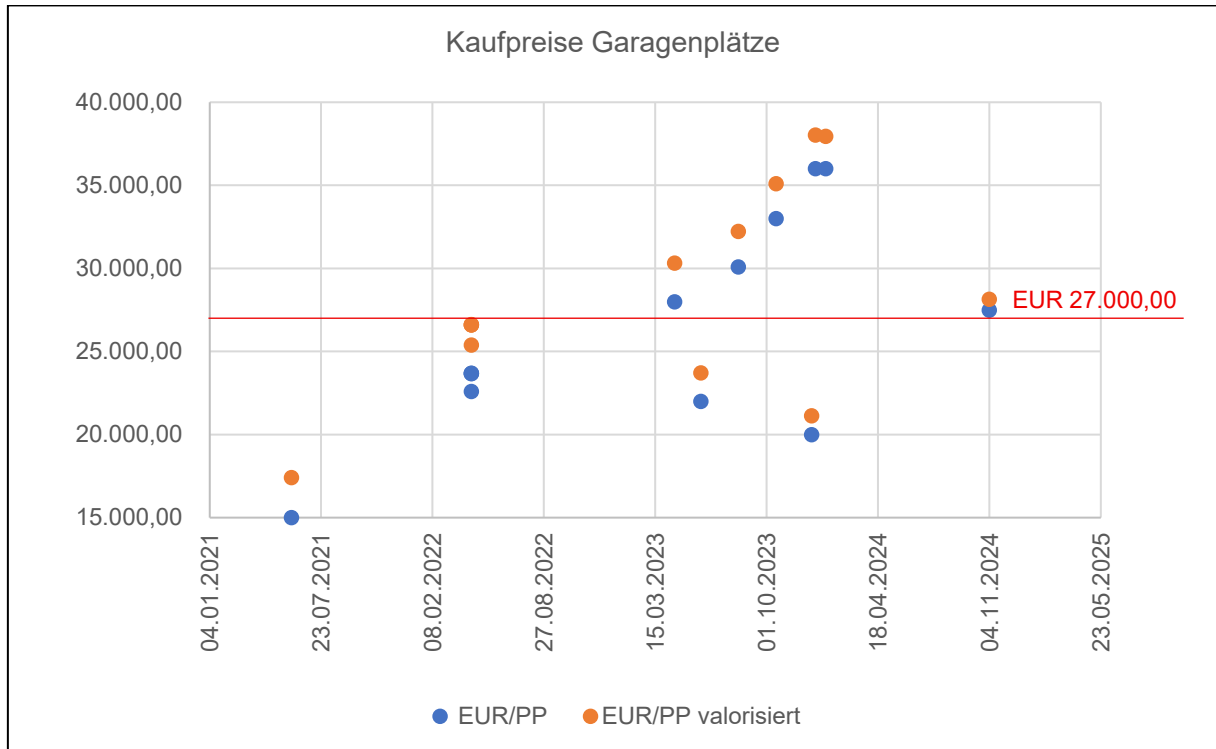
Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Beinlandweg 10b	05.06.2023	982/2023	26,90	22.000,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				22.000,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Floriangasse 22a	11.08.2023	1300/2023	14,58	30.100,00
Sonstiges:	Garagenbox			
vergichener Wert:				30.100,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Sirapuit 2	18.10.2023	1718/2023	14,98	33.000,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				33.000,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Christian-Plattner-Str. 2a	15.01.2024	230/2024	-	36.000,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				36.000,00

Adresse	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis
Rathausstraße	04.11.2024	1631/2024	-	27.500,00
Sonstiges:	-			
vergichener Wert:				27.500,00



Der Vergleichswert für die gegenständlichen Tiefgaragenstellplätze wird angesichts der befundenen Eigenschaften und Fläche mit jeweils EUR 27.000,00 festgestellt.

3.3 Vergleichswertermittlung

Wohnung Top B5

Vergleichswertermittlung	m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnung Top B5	57,68	3.900,00	224.952,00
sonstige Anpassungen			-
Vergleichswert			224.952,00

Die Wohnung Top B5 mit einer Nutzfläche von 57,68 m² laut Nutzwertgutachten wird mit EUR 3.900,00 pro m² oder insgesamt EUR 224.952,00 bewertet. Sonstiger Anpassungsbedarf, etwa in Zusammenhang mit dem Bestehen eines Kellerabteiles, wird keiner festgestellt, weil

auch die verglichenen Wohnungen zumindest überwiegend über Keller- oder Abstellflächen verfügen.

Die parallel zur Vergleichswertermittlung zu Plausibilisierungszwecken angestellte (vereinfachte) Ertragswertermittlung mit einem Ertragswert von EUR 222.000,00 und die ebenfalls zu Plausibilisierungszwecken vorgenommene Sachwertermittlung mit einem Wert von EUR 223.000,00 führen jeweils zu einem faktisch identen Ergebnis.

Stellplätze SP5 und SP8

Vergleichswertermittlung	EUR
Stellplatz SP5	27.000,00
sonstige Anpassungen	-
Vergleichswert	27.000,00

Vergleichswertermittlung	EUR
Stellplatz SP8	27.000,00
sonstige Anpassungen	-
Vergleichswert	27.000,00

Angesichts der vorne dargestellten Vergleichspreise werden die Stellplätze mit jeweils EUR 27.000,00 bewertet. Auch hier, wie bei der Wohnung oben, konnte kein zusätzlicher Anpassungsbedarf festgestellt werden.

3.4 Rechte und Lasten

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

3.5 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 jeweils ermittelten Vergleichswert abgeleitet:

Verkehrswert Wohnung Top B5

Verkehrswertermittlung	
Wohnung Top B5	224.952,00
+/- Rechte/Lasten	0,00
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
+/- Marktanpassung	0,00
Verkehrswert	224.952,00
Verkehrswert gerundet	225.000,00

Der Verkehrswert der Wohnung Top B5 wird, ohne einen weiteren Anpassungsbedarf identifiziert zu haben, festgestellt mit:

EUR 225.000,00

in Worten: Euro Zweihundertfünfundzwanzigtausend)

Verkehrswert Abstellplatz für Kraftfahrzeug SP5

Verkehrswertermittlung	
Stellplatz SP5	27.000,00
+/- Rechte/Lasten	0,00
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
+/- Marktanpassung	0,00
Verkehrswert	27.000,00
Verkehrswert gerundet	27.000,00

Der Verkehrswert des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug SP5 wird, ohne einen weiteren Anpassungsbedarf identifiziert zu haben, festgestellt mit:

EUR 27.000,00

in Worten: Euro Siebenundzwanzigtausend)

Verkehrswert Abstellplatz für Kraftfahrzeug SP8

Verkehrswertermittlung	
Stellplatz SP8	27.000,00
+/- Rechte/Lasten	0,00
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
+/- Marktanpassung	0,00
Verkehrswert	27.000,00
Verkehrswert gerundet	27.000,00

Der Verkehrswert des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug SP8 wird, ohne einen weiteren Anpassungsbedarf identifiziert zu haben, festgestellt mit:

EUR 27.000,00

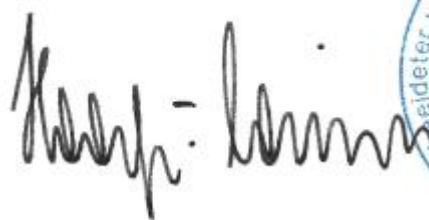
in Worten: Euro Siebenundzwanzigtausend)

Schlussbemerkung

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 1. Juli 2025

der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige




Mag. Florian Haag

4 ANHANG

- Grundbuchauszug KG 80002 Imst EZ 3825 vom 17.6.2025
- Nutzwertgutachten vom 17.7.2007
- Betriebskostenvorschreibung vom 9.5.2023
- Betriebskostenabrechnung 2024 vom 30.5.2025
- Fotodokumentation vom 25.6.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 80002 Imst
BEZIRKSGERICHT Imst

EINLAGEZAHL 3825

Letzte TZ 813/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
130/2	G GST-Fläche *	661	
	Bauf.(10)	273	
	Gärten(10)	388	Postgasse 8

Legende:

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

***** A2 *****

- 1 a 595/2007 Eröffnung der Einlage für Gst 130/2 aus EZ 1382
- 2 a Stand 1906 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst .98 in EZ 864
für Gst 130/2
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
- 3 a 1633/1999 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst .99/2 in EZ 2509
für Gst 130/2
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
- 4 a 1094/2008 RECHT der Verlegung und Erhaltung von Leitungen aller Art,
insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Tiefgarage
des auf Gst 130/1 in EZ 1382 errichteten Gebäudes
für Gst 130/2
- 5 a gelöscht

***** B *****

- 2 ANTEIL: 83/1884
Claudia Dona
GEB: 1981-05-13 ADR: Christian-Plattner-Straße 7, Imst 6460
a 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2007-09-17 Eigentumsrecht
b 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Wohnungseigentum an Top B6
c 1094/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1521/2008 Veräußerungsverbot
- 3 ANTEIL: 83/1884
Elgar Raich
GEB: 1971-10-03 ADR: Christian-Plattner-Straße 7, Imst 6460
a 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2007-09-17 Eigentumsrecht
b 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Wohnungseigentum an Top B6
c 1094/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1521/2008 Veräußerungsverbot
- 4 ANTEIL: 6/1884
Claudia Dona
GEB: 1981-05-13 ADR: Christian-Plattner-Straße 7, Imst 6460

- a 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2007-09-17 Eigentumsrecht
 - b 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Wohnungseigentum an Top SP6
 - c 1094/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - d 1521/2008 Veräußerungsverbot
- 5 ANTEIL: 6/1884
Elgar Raich
GEB: 1971-10-03 ADR: Christian-Plattner-Straße 7, Imst 6460
- a 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2007-09-17 Eigentumsrecht
 - b 1094/2008 IM RANG 2098/2007 Wohnungseigentum an Top SP6
 - c 1094/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - d 1521/2008 Veräußerungsverbot
- 6 ANTEIL: 139/942
Christina Schöpf
GEB: 1983-12-06 ADR: Eichenweg 24/Top 23, Imst 6460
- d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B1
 - e 219/2010 ÄNDERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS (1MSCH 4/09i-4)
 - g 819/2010 IM RANG 643/2010 Kaufvertrag 2009-12-09 Eigentumsrecht
 - h 1056/2010 Namensänderung
- 7 ANTEIL: 64/942
Dr. Gerhard Schöpf
GEB: 1976-04-21 ADR: Gunglgrün 83, Imst 6460
- d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B2
 - e 219/2010 ÄNDERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS (1MSCH 4/09i-4)
 - f 20346/2012 Kaufvertrag 2012-03-21 Eigentumsrecht
- 8 ANTEIL: 83/942
Eva-Maria Schatz
GEB: 1983-01-08 ADR: Am Raun 32, Imst 6460
- e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B3
 - f 1660/2008 IM RANG 2106/2007 Kaufvertrag 2007-10-29 Eigentumsrecht
 - g 1960/2008 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 10 ANTEIL: 63/942
Patrick Gstrein
GEB: 1982-07-25 ADR: Lassigg 62, Imst 6460
- d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B5
 - e 2235/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-05-15 Eigentumsrecht
 - f 813/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-08 (5 S 17/25d)
- 11 ANTEIL: 80/942
Daniel Entstrasser
GEB: 1975-07-07 ADR: Franz-Xaver-Renn-Straße 1, Imst 6460
- e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B7
 - f 1325/2008 IM RANG 2104/2007 Kaufvertrag 2007-11-05 Eigentumsrecht
 - g gelöscht
- 12 ANTEIL: 63/942
Barbara Föger
GEB: 1983-06-21 ADR: Postgasse 8, Imst 6460
- d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B8
 - f 470/2009 IM RANG 2469/2008 Kaufvertrag 2008-12-23 Eigentumsrecht
 - g gelöscht
- 13 ANTEIL: 94/942
Philipp Neuraüter
GEB: 1981-12-10 ADR: Langgasse 102, Imst 6460
- e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B9
 - f 2220/2008 IM RANG 735/2008 Kaufvertrag 2008-03-28 Eigentumsrecht
- 14 ANTEIL: 93/942
Philipp Larcher
GEB: 1974-08-22 ADR: Kramergasse 23/Top 2, Imst 6460
- e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B10

- f 1326/2008 IM RANG 2105/2007 Kaufvertrag 2007-10-08 Eigentumsrecht
g 1645/2008 Veräußerungsverbot
- 15 ANTEIL: 11/942
Dr. Johannes Christian Schranz
GEB: 1964-02-09 ADR: Stadtplatz 8/Top A3, Imst 6460
c 2267/2007 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
RAe Dr. Herbert Linser und Mag. Christian Linser,
Stadtplatz 3, 6460 Imst
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top L1
e 245/2012 Kaufvertrag 2011-12-30 Eigentumsrecht
- 16 ANTEIL: 6/942
WBW Wohnbau West Baugesellschaft mbH
ADR: Dr. Pfeiffenberger Str. 6, Imst 6460
a 1876/1998 IM RANG 988/1998 Kaufvertrag 1998-06-04 Eigentumsrecht
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
c 2267/2007 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
RAe Dr. Herbert Linser und Mag. Christian Linser,
Stadtplatz 3, 6460 Imst
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP1
- 17 ANTEIL: 6/942
WBW Wohnbau West Baugesellschaft mbH
ADR: Dr. Pfeiffenberger Str. 6, Imst 6460
a 1876/1998 IM RANG 988/1998 Kaufvertrag 1998-06-04 Eigentumsrecht
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
c 2267/2007 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
RAe Dr. Herbert Linser und Mag. Christian Linser,
Stadtplatz 3, 6460 Imst
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP2
- 18 ANTEIL: 6/942
Christina Schöpf
GEB: 1983-12-06 ADR: Eichenweg 24/Top 23, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP3
f 819/2010 IM RANG 643/2010 Kaufvertrag 2009-12-09 Eigentumsrecht
g 1056/2010 Namensänderung
- 19 ANTEIL: 6/942
Dr. Gerhard Schöpf
GEB: 1976-04-21 ADR: Gunglgrün 83, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP4
f 1855/2011 Kaufvertrag 2011-10-12 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 6/942
Patrick Gstrein
GEB: 1982-07-25 ADR: Lassigg 62, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP5
e 2235/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-05-15 Eigentumsrecht
f 813/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-08 (5 S 17/25d)
- 21 ANTEIL: 6/942
Daniel Entstrasser
GEB: 1975-07-07 ADR: Franz-Xaver-Renn-Straße 1, Imst 6460
e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP7
f 1325/2008 IM RANG 2104/2007 Kaufvertrag 2007-11-05 Eigentumsrecht
g gelöscht
- 22 ANTEIL: 6/942
Patrick Gstrein
GEB: 1982-07-25 ADR: Lassigg 62, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP8
e 2235/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-05-15 Eigentumsrecht

- f 813/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-08 (5 S 17/25d)
- 23 ANTEIL: 5/942
Eva-Maria Schatz
GEB: 1983-01-08 ADR: Am Raun 32, Imst 6460
e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP9
f 1660/2008 IM RANG 2106/2007 Kaufvertrag 2007-10-29 Eigentumsrecht
g 1960/2008 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 24 ANTEIL: 6/942
Eva-Maria Schatz
GEB: 1983-01-08 ADR: Am Raun 32, Imst 6460
e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP10
f 1660/2008 IM RANG 2106/2007 Kaufvertrag 2007-10-29 Eigentumsrecht
g 1960/2008 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 25 ANTEIL: 6/942
Philipp Larcher
GEB: 1974-08-22 ADR: Kramergasse 23/Top 2, Imst 6460
e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP11
f 1326/2008 IM RANG 2105/2007 Kaufvertrag 2007-10-08 Eigentumsrecht
g 1645/2008 Veräußerungsverbot
- 27 ANTEIL: 6/942
Barbara Föger
GEB: 1983-06-21 ADR: Postgasse 8, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP13
f 470/2009 IM RANG 2469/2008 Kaufvertrag 2008-12-23 Eigentumsrecht
g gelöscht
- 28 ANTEIL: 6/942
Philipp Neuraüter
GEB: 1981-12-10 ADR: Langgasse 102, Imst 6460
e 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP14
f 2220/2008 IM RANG 735/2008 Kaufvertrag 2008-03-28 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 3/942
Christina Schöpf
GEB: 1983-12-06 ADR: Eichenweg 24/Top 23, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top FP1
f 819/2010 IM RANG 643/2010 Kaufvertrag 2009-12-09 Eigentumsrecht
g 1056/2010 Namensänderung
- 30 ANTEIL: 3/942
Dr. Gerhard Schöpf
GEB: 1976-04-21 ADR: Gunglgrün 83, Imst 6460
d 1094/2008 Wohnungseigentum an Top FP2
e 20346/2012 Kaufvertrag 2012-03-21 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 40/942
Samuel Gotsch
GEB: 1998-05-26 ADR: Putzengasse 19/1, Tarrenz 6464
a 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B4
b 930/2023 IM RANG 845/2023 Kaufvertrag 2023-06-09 Eigentumsrecht
c 930/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 930/2023 Vorkaufsrecht
- 32 ANTEIL: 40/942
Monika Schnegg
GEB: 1999-05-03 ADR: Ried 16, Imsterberg 6492
a 1094/2008 Wohnungseigentum an Top B4
b 930/2023 IM RANG 845/2023 Kaufvertrag 2023-06-09 Eigentumsrecht
c 930/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 930/2023 Vorkaufsrecht
- 33 ANTEIL: 3/942
Samuel Gotsch
GEB: 1998-05-26 ADR: Putzengasse 19/1, Tarrenz 6464
a 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP12

- b 930/2023 IM RANG 845/2023 Kaufvertrag 2023-06-09 Eigentumsrecht
- c 930/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 930/2023 Vorkaufsrecht

34 ANTEIL: 3/942

Monika Schnegg

GEB: 1999-05-03 ADR: Ried 16, Imsterberg 6492

- a 1094/2008 Wohnungseigentum an Top SP12
- b 930/2023 IM RANG 845/2023 Kaufvertrag 2023-06-09 Eigentumsrecht
- c 930/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 930/2023 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 1 a Stand 1906 2149/1990
DIENSTBARKEIT der Wasserableitung mittels gedeckten Kanales auf Gst 130/2 rücksichtlich des Hofraumes für Gst .84/1 in EZ 709
Gst .98 in EZ 864
(Grundbuchanlegungsakt Prot. Nr. 251)
- b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
- 2 a 734/1959 2149/1990
DIENSTBARKEIT der ungestörten Duldung von 5 Fensteröffnungen an der Ostseite des Gst .965 sowie des Betretens des Gst 130/2 zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen an Gst .965 für Gst .965 in EZ 2039
- b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
- 3 a 1316/1874
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 130/2 für Gst .98 in EZ 864
- b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
- 4 a 1633/1999
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 130/2 gemäß Pkt IX Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 1999-05-10 für Gst .99/1 .99/2 in EZ 2509
- b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
- 5 a 1094/2008 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 betreffend die Nutzung von Allgemeinflächen für die Anbringung von Werbemitteln gemäß Punkt VII. 10.) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
- 6 a 1094/2008 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt VIII. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
- 7 a 1094/2008
DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen Rechtes der zweckentsprechenden Mitnutzung an den im UG von Gebäude B auf Gst 130/2 gelegenen Technikräumen zur Unterbringung der Elektroverteiler (Strom, Telefon und Kabel-TV), der Übernahmestation samt Steuerung für die Fernwärme, der Hauptzuleitung für die Wasserversorgung und anderer Versorgungsleitungen (im Plan bezeichnet als Heizraum + Elektrorum) gemäß Punkt XI. Abs. 3. lit. a) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17 für Gst 130/1 in EZ 1382
- 8 a 1094/2008

DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
Rechtes des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art
-im Zufahrtsbereich auf Gst 130/2 von der Postgasse
bis zur Tiefgaragenabfahrt und
-auf der künftig auf Gst 130/2 gelegenen Rampe zur
Tiefgarage und
-in der Tiefgarage auf Gst 130/2
gemäß Punkt XI. Abs.3 lit b) Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
für Gst 130/1 in EZ 1382

- 9 a 1094/2008
DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
Rechtes der zweckentsprechenden Mitnutzung
an den im EG von Gebäude B auf Gst 130/2 gelegenen
Müllraum und Fahrradabstellraum samt Erschließungsflächen
gemäß Punkt XI. Abs. 3 lit c) Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-27
für Gst 130/1 in EZ 1382
- 10 a 1094/2008
DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
Rechtes der Verlegung und Erhaltung von Leitungen
aller Art, insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen
im Bereich der Tiefgarage des auf Gst 130/2
errichteten Gebäudes gemäß Punkt XI. Abs. 3 lit d)
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2007-09-17
für Gst 130/1 in EZ 1382
- 11 auf Anteil B-LNR 2 bis 5
a 1470/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-08-11
PFANDRECHT EUR 89.000,--
höchstens 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 17.800,-- für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft
- 14 auf Anteil B-LNR 2 bis 5
a 1521/2008 Schuldschein 2008-08-19
PFANDRECHT EUR 50.100,--
höchstens 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 5.010,-- für
Land Tirol
- 15 auf Anteil B-LNR 2 bis 5
a 1521/2008
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 (1) TWFG 1991 für Land Tirol
- 16 auf Anteil B-LNR 14 25
a 1575/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-08-21
PFANDRECHT EUR 104.000,--
höchstens 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.800,-- für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft
- 17 auf Anteil B-LNR 14 25
a 1645/2008 Schuldschein 2008-09-09
PFANDRECHT EUR 62.900,--
höchstens 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 6.290,-- für
Land Tirol
- 18 auf Anteil B-LNR 14 25
a 1645/2008
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 25 (1) TWFG 1991 für Land Tirol
- 20 auf Anteil B-LNR 8 23 24
a 1960/2008
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364c ABGB für
Schatz Norbert (1953-08-02)
- 21 auf Anteil B-LNR 13 28

a 2220/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-09-02
 PFANDRECHT EUR 102.000,--
 höchstens 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.400,-- für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft

22 auf Anteil B-LNR 10 20 22

a 2235/2008 Pfandurkunde 2008-11-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 199.600,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

25 auf Anteil B-LNR 2 bis 5

a 2471/2008 Pfandurkunde 2008-12-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 67.500,--
 für Sparkasse Imst AG

27 auf Anteil B-LNR 13 28

a 234/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-02-10
 PFANDRECHT EUR 25.500,--
 höchstens 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 5.100,-- für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft (FN 38732 i)

31 auf Anteil B-LNR 20

a 577/2021 Rückstandsausweis 2021-03-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 23.755,69
 3,38 % Z aus EUR 22.520,24 ab 2021-03-30
 Antragskosten EUR 548,-- für
 Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)
 Klara-Pöltl-Weg 1, 6020 Innsbruck
 (5E 411/21v)

32 auf Anteil B-LNR 31 33

a 930/2023
 VORKAUFSRECHT
 gemäß Punkt VI. Kaufvertrag 2023-06-09
 für Monika Schnegg geb 1999-05-03

33 auf Anteil B-LNR 32 34

a 930/2023
 VORKAUFSRECHT
 gemäß Punkt VI. Kaufvertrag 2023-06-09
 für Samuel Gotsch geb 1998-05-26

34 auf Anteil B-LNR 31 bis 34

a 930/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-06-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 321.600,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

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

1094 / 2008

Architekt Dipl Ing Hagen Pohl

Tschirgantstraße 10 A

6430 Ötztal Bhf.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für größere Wohnhäuser bzw.
Baugründe, Wohnungseigentum und Nutzwertfeststellung (Parifizierung)

Tel.: 05266 / 88473-0 Fax: DW-30

hagen@pohl-gmbh.com

GUTACHTEN

zur Feststellung der Nutzwerte gemäß WEG 2002

der

Wohn- Geschäftshaus Stadtplatz Imst - Haus B

Eigenschaft:	Grundstück	:	130 / 2
	EZI	:	3825
	KG Name	:	Imst
	KG Nummer	:	80 002
	Gerichtsbezirk	:	Imst

Auftraggeber: **WBW BaugesmbH, Ing. Baller Straße 4, 6460 Imst**

17.07.2007 / 01

1) Zweck des Gutachtens

ist die Feststellung der Nutzwerte im Sinne des 3. Abschnitt Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl Nr I 70 / 2002, in der letzten gültigen Fassung, der Selbständigen Wohnungseigentumsobjekte in dem Gebäude auf Gp 130 / 2 der KG 80 002 Imst, zur Ermittlung der dem Wohnungseigentum entsprechenden Mindestanteile am Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft.

Das Gutachten ist zur Vorlage bei der zuständigen Grundbuchsabteilung - am Bezirksgericht Imst - bestimmt.

2) Erklärung des Sachverständigen:

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt folgendes Gutachten in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nach bestem Wissen und Gewissen ab.

3) Grundlage des Gutachtens

sind die baubehördlich bewilligten Einreichpläne (Bescheid der Stadt Imst ZI 002-2000 vom 20.07.2000) sowie die Besichtigung der Liegenschaft durch den Sachverständigen am 11.07.2007.

4) Kurzbeschreibung:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Stadt Imst am Stadtplatz.

Dort bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude werden / wurden abgebrochen, das gegenständliche Wohn- Geschäftshaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachgeschoß wird neu errichtet.



5) Selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

Auf dieser Liegenschaft werden folgende Selbständige Wohnungseigentumsobjekte entstehen:

- Top B 1) Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Geschäft
- Top B 2) Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Büro
- Top B 3) Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Ost
- Top B 4) Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß West
- Top B 5) Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Mitte
- Top B 6) Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Ost
- Top B 7) Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß West
- Top B 8) Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Mitte
- Top B 9) Selbständige Wohnung im Dachgeschoß Ost
- Top B 10) Selbständige Wohnung im Dachgeschoß West
- Top L 1) Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Kellergeschoß - Lager
- Top SP 1) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 2) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 3) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 4) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 5) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 6) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 7) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 8) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 9) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 10) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 11) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 12) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 13) Abstellplatz für Kfz
- Top SP 14) Abstellplatz für Kfz
- Top FP 1) Abstellplatz für Kfz
- Top FP 2) Abstellplatz für Kfz

6) Bewertung im Sinne des § 8 WEG 2002

durch die Vornahme von Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zwischen den Selbständigen Wohnungseigentumsobjekten sowie Bewertung des Zubehörs:

Top B 1) Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Geschäft

Nutzfläche

101,90 m²

Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

bevorzugte Lage im Erdgeschoß

Bewertung
101,90 x 0,10

+ 10 %
= + 10,19

der Topfläche

112,09

Nutzwert

112

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 1

4,29 m²
4,29 m² x 0,60 =

Bewertung 60 %
Nutzwert 2,57
gerundet 3

Top B 1

Nutzwert

115

Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Geschäft
bestehend aus

Verkaufsraum, Lager, Vorraum und WC

zusammen

101,90 m²

mit Kellerabteil B 1
als Zubehör

Nutzwert Top B 1

..... **115**

Top B 2) Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Büro

Nutzfläche

77,05 m²

Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

bevorzugte Lage im Erdgeschoß

Bewertung
77,05 x 0,10

+ 10 %
= + 7,71

der Topfläche

84,76

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 2

4,18 m²
4,18 m² x 0,60 =

Nutzwert

85

Bewertung
Nutzwert
gerundet

60 %
2,51
3

Top B 2

Nutzwert

88

Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Büro
bestehend aus

Garderobe, Büro, Vorraum, WC und Lager
zusammen

77,05 m²

mit Kellerabteil B 2
als Zubehör

Nutzwert Top B 2

..... 88

Top B 3) Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Ost

Nutzfläche 78,31 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung		+ 25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert 13,85 x 0,25	= +	3,46	
gerundet		3	

81,31

Nutzwert 81

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 3

4,08 m²
4,08 m² x 0,60 =

Bewertung	60 %
Nutzwert	2,45
gerundet	2

Top B 3

Nutzwert 83

Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Ost

bestehend aus

Garderobe, Gang, Zimmer, Zimmer, WC, Bad, Wohnraum / Küche und AR

zusammen

78,31 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 3

als Zubehör

Nutzwert Top B 3

..... **83**

Top B 4) Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß West

Nutzfläche

75,37 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung					
Nutzwert	10,57 x 0,25	=	+	25 %	der Terrassenfläche
gerundet			+	2,64	
				3	

78,37

Bewertung des Zubehörs:

Nutzwert 78

Kellerabteil B 4

3,98 m²
 3,98 m² x 0,60 =

Bewertung	60 %
Nutzwert	2,39
gerundet	2

Top B 4

Nutzwert 80

Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß West

bestehend aus

Garderobe, Gang, Zimmer, Zimmer, WC, Bad, Wohnraum / Küche und AR

zusammen

75,37 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 4

als Zubehör

Nutzwert Top B 4

..... 80

Top B 5) Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Mitte

Nutzfläche

57,68 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung		+ 25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert	13,90 x 0,25	= + 3,48	
gerundet		3	

60,68

Nutzwert 61

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 5

3,87 m² x 0,60 =

Bewertung	60 %
Nutzwert	2,32
gerundet	2

Nutzwert 63

Top B 5

Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Mitte

bestehend aus

Garderobe, Wohnraum / Küche, Gang, AR, WC, Bad und Zimmer

zusammen

57,68 m²

mit Terrasse
als werterhöhenden Unterschied
mit Kellerabteil B 5
als Zubehör

..... 63

Nutzwert Top B 5

Top B 6) Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß OstNutzfläche 78,21 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung	+ 25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert 13,85 x 0,25	= + 3,46	
gerundet	3	

81,21

Nutzwert 81

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 6

4,11 m²
 4,11 m² x 0,60 =

Bewertung	60 %
Nutzwert	2,47
gerundet	2

Top B 6**Nutzwert 83**

Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Ost

bestehend aus

Garderobe, Wohnraum / Küche, Gang, Zimmer, Zimmer, WC, Bad und AR

zusammen

78,21 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 6

als Zubehör

Nutzwert Top B 6

..... 83

Top B 7) Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß West

Nutzfläche 75,26 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung	+ 25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert 10,57 x 0,25	= + 2,64	
gerundet	3	

78,26

Nutzwert 78

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 7	4,11 m ²	Bewertung	60 %
	4,11 m ² x 0,60 =	Nutzwert	2,47
		gerundet	2

Top B 7

Nutzwert 80

Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß West

bestehend aus

Garderobe, Wohnraum / Küche, Gang, Zimmer, Zimmer, WC, Bad und AR

zusammen 75,26 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 7

als Zubehör

Nutzwert Top B 7

..... 80

Top B 8) Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Mitte

Nutzfläche 57,58 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung	+	25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert 13,90 x 0,25	=	+	3,48
gerundet			3

60,58	Nutzwert	61
-------	----------	----

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 8	4,11 m ²	Bewertung	60 %
	4,11 m ² x 0,60 =	Nutzwert	2,47
		gerundet	2

Top B 8	Nutzwert	63
----------------	-----------------	-----------

Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Mitte

bestehend aus

Garderobe, Wohnraum / Küche, Gang, Zimmer, Bad, WC und AR

zusammen 57,58 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 8

als Zubehör

Nutzwert Top B 8		63
------------------	-------	----

Top B 9) Selbständige Wohnung im Dachgeschoß Ost

Nutzfläche 85,35 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung	+	25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert 26,31 x 0,25	=	+	6,58
gerundet			7

92,35

Nutzwert 92

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 9	4,11 m ²	Bewertung	60 %
	4,11 m ² x 0,60 =	Nutzwert	2,47
		gerundet	2

Top B 9

Nutzwert 94

Selbständige Wohnung im Dachgeschoß Ost

bestehend aus

Garderobe, Gang, Wohnraum / Küche, Zimmer, Zimmer, WC, Bad und AR

zusammen 85,35 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 9

als Zubehör

Nutzwert Top B 9

..... **94**

B 10) Selbständige Wohnung im Dachgeschoß West

Nutzfläche 85,26 m²

gerundeter Zuschlag für werterhöhenden Unterschied:

Ausstattung mit Terrasse

Bewertung	+ 25 %	der Terrassenfläche
Nutzwert 23,43 x 0,25	= + 5,86	
gerundet	6	

91,26	Nutzwert	91
-------	----------	----

Bewertung des Zubehörs:

Kellerabteil B 10	4,11 m ²	Bewertung	60 %
	4,11 m ² x 0,60 =	Nutzwert	2,47
		gerundet	2

Top B 10	Nutzwert	93
-----------------	-----------------	-----------

Selbständige Wohnung im Dachgeschoß West

bestehend aus

Garderobe, Gang, Wohnraum / Küche, Zimmer, Zimmer, WC, Bad und AR

zusammen 85,26 m²

mit Terrasse

als werterhöhenden Unterschied

mit Kellerabteil B 10

als Zubehör

Nutzwert Top B 10		93
-------------------	-------	-----------

Top L 1) Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Kellergeschoß - Lager

Nutzfläche 17,66 m²

Abschlag für wertvermindernden Unterschied:

einfachere Ausführung und Ausstattung

Bewertung	-	40 %	der Topfläche
17,66 x 0,40	=	-	7,06

10,60

Nutzwert

11

Top L 1

Nutzwert

11

Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Kellergeschoß - Lager

bestehend aus

Lager

zusammen 17,66 m²

ohne Zubehör

Nutzwert Top L 1

..... 11

SP 3) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,26 m ²			
Bewertung	45 %			
12,26 x 0,45	= 5,52	Nutzwert	6	
Top SP 3		Nutzwert	6	

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 3 6

SP 4) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,26 m ²			
Bewertung	45 %			
12,26 x 0,45	= 5,52	Nutzwert	6	
Top SP 4		Nutzwert	6	

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 4 6

Top SP 5) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,26 m ²			
Bewertung	45 %			
12,26 x 0,45	= 5,52	Nutzwert	6	
Top SP 5		Nutzwert	6	

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 5 6

Top SP 6) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,26 m ²			
Bewertung	45 %			
12,26 x 0,45	= 5,52	Nutzwert	6	
Top SP 6		Nutzwert	6	

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 6 6

Top SP 7) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,26 m ²			
Bewertung 12,26 x 0,45	=	45 % 5,52	Nutzwert	6
Top SP 7			Nutzwert	6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 7 6

Top SP 8) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,82 m ²			
Bewertung 12,82 x 0,45	=	45 % 5,77	Nutzwert	6
Top SP 8			Nutzwert	6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 8 6

Top SP 9) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,05 m ²			
Bewertung	45 %		Nutzwert	5
12,05 x 0,45	= 5,42			
Top SP 9				Nutzwert 5

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 9 5

Top SP 10) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,47 m ²			
Bewertung	45 %		Nutzwert	6
12,47 x 0,45	= 5,61			
Top SP 10				Nutzwert 6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 10 6

Top SP 11) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,47 m ²		
Bewertung	45 %		
12,47 x 0,45	= 5,61	Nutzwert	6
Top SP 11			Nutzwert 6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 11

..... 6

Top SP 12) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,47 m ²		
Bewertung	45 %		
12,47 x 0,45	= 5,61	Nutzwert	6
Top SP 12			Nutzwert 6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 12

..... 6

Top SP 13) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	12,47 m ²		
Bewertung 12,47 x 0,45	=	45 % 5,61	Nutzwert 6
Top SP 13			Nutzwert 6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 13 6

Top SP 14) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	13,02 m ²		
Bewertung 13,02 x 0,45	=	45 % 5,86	Nutzwert 6
Top SP 14			Nutzwert 6

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top SP 14 6

Top FP 1) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	15,05 m ²			
Bewertung	20 %			
15,05 x 0,20	=	3,01	Nutzwert	3
Top FP 1			Nutzwert	3

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top FP 1 3

Top FP 2) Abstellplatz für Kfz

Nutzfläche	15,05 m ²			
Bewertung	20 %			
15,05 x 0,20	=	3,01	Nutzwert	3
Top FP2			Nutzwert	3

Abstellplatz für Kfz

ohne Zubehör

Nutzwert Top FP 2 3

Bei der Bewertung der Selbständigen Wohnungseigentumsobjekte sind die Unterschiede in der baulichen Ausführung und in der Ausstattung mit Zubehör wie folgt berücksichtigt:

Vor- Nachteil	Zuschlag	Abschlag	Bewertung
werterhöhende bzw wertvermindernde Unterschiede			
Ausstattung mit Terrasse	x		25 % der Nutzfläche
bevorzugte Lage im EG	x		10 % der Nutzfläche
einf. Ausführung u. Ausstattung		x	40 % der Nutzfläche
Zubehör:			
Kellerabteil	x		60 % der Nutzfläche
Kfz Stellplätze Tiefgarage			45 % der Nutzfläche
Kfz Stellplätze im Freien			20 % der Nutzfläche

Die Zuschläge und Abschläge sind nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung und aus der Ausstattung und Bauweise des Zubehörs bemessen worden.

7) Andere Teile der Liegenschaft:

Folgende Räume bzw Bereiche werden gemeinsam genutzt:

KG : Rampe, Tiefgaragenfahrbahn, Kinderw. / Schleuse, Gang, Stiegenhaus, Gang, Hausmeister, EL-Raum, Waschraum, Gang, Rampe

EG : Die gesamte nicht verbaute bzw nicht zugeteilte Grundfläche, Müll, Fahrräder, Treppen, Stiegenhaus

1. OG: Stiegenhaus

2. OG: Stiegenhaus

DG : Stiegenhaus

Am Heizraum kann Wohnungseigentum nicht begründet werden, da die Zweckbestimmung dieses Raumes einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Der Heizraum dient der Versorgung des ganzen Gebäudes.

8) Mindestanteile

am Eigentum an gegenständlicher Liegenschaft, die dem Wohnungseigentum an den Selbständigen Wohnungseigentumsobjekten entsprechen:

Top B 1)	Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Geschäft	Mindestanteil	115 / 942
Top B 2)	Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Büro	Mindestanteil	88 / 942
Top B 3)	Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Ost	Mindestanteil	83 / 942
Top B 4)	Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß West	Mindestanteil	80 / 942
Top B 5)	Selbständige Wohnung im 1. Obergeschoß Mitte	Mindestanteil	63 / 942
Top B 6)	Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Ost	Mindestanteil	83 / 942
Top B 7)	Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß West	Mindestanteil	80 / 942
Top B 8)	Selbständige Wohnung im 2. Obergeschoß Mitte	Mindestanteil	63 / 942
Top B 9)	Selbständige Wohnung im Dachgeschoß Ost	Mindestanteil	94 / 942
Top B 10)	Selbständige Wohnung im Dachgeschoß West	Mindestanteil	93 / 942
Top L 1)	Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Kellergeschoß - Lager	Mindestanteil	11 / 942
Top SP 1)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 2)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 3)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 4)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 5)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942

Top SP 6)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 7)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 8)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 9)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	5 / 942
Top SP 10)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 11)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 12)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 13)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top SP 14)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	6 / 942
Top FP 1)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	3 / 942
Top FP 2)	Abstellplatz für Kfz	Mindestanteil	3 / 942

Ötztal, 17.07.2007

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Beilagen: Berechnung der Nutzflächen, Seite 1 bis 14
Grundrisse KG, EG, 1. OG, 2. OG und DG
Lageplan
Grundbuchsatzzug

BG 800 TZ 1094/2008

Top B1 Sonstige Selbständige Räumlichkeit im EG - Geschäft

bestehend aus					
Verkaufsraum	6,230	x	13,960	-	1,100 x 0,300
	-	0,300	x	0,250	= 86,57 m²
Lager	6,271	x	1,850	-	0,023 x 3,141 = 11,53 m²
Vorraum	*1,100	x	1,850		= 2,04 m²
WC	1,099	x	1,600		= 1,76 m²

somit	lt. Wbf.		101,90 m²
somit	A < 1,50	0,00 m²	
somit insgesamt	lt. WEG.		101,90 m²

Zubehör:

Kellerabteil B1	2,790	x	1,536	=	4,29 m²
-----------------	-------	---	-------	---	---------

Top B2 Sonstige Selbständige Räumlichkeit im Erdgeschoß - Büro

bestehend aus

Gard.	2,040	x	3,290	-	0,023	x	3,141	=	6,64 m ²
Büro	6,364	x	2,390	+	7,057	x	6,380		
	-	0,023	x	3,141				=	60,16 m ²
Vorraum	2,040	x	1,100					=	2,24 m ²
WC	1,910	x	1,100	-	0,360	x	0,260	=	2,01 m ²
Lager	2,978	x	2,040	-	0,023	x	3,141	=	6,00 m ²

somit	lt. Wbf.		77,05 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		77,05 m ²

Zubehör:

Kellerabteil B2	2,723	x	1,536	=	4,18 m ²
-----------------	-------	---	-------	---	---------------------

Top B3 Selbständige Wohnung im 1.OG Ost

bestehend aus

Gard.	1,370 x 1,100 + 2,850 x 1,390	=	5,57 m ²
	0,100 x 1,000	=	3,45 m ²
Gang	1,000 x 3,450	=	11,04 m ²
Zimmer	4,800 x 2,300	=	14,16 m ²
Zimmer	4,800 x 2,950	=	1,65 m ²
WC	1,000 x 1,650	=	5,39 m ²
Bad	1,850 x 2,950 - 0,260 x 0,260	=	35,31 m ²
Wohnraum / Küche	6,070 x 1,390 + 3,770 x 5,450	=	1,74 m ²
	2,300 x 2,300 + 0,350 x 2,950	=	
AR	1,580 x 1,100	=	

somit	lt. Wbf.		78,31 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		78,31 m ²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	1,840 x 6,965 + 0,160 x 6,465	=	13,85 m ²
----------	-------------------------------	---	----------------------

Zubehör:

Kellerabteil B3	2,656 x 1,536	=	4,08 m ²
-----------------	---------------	---	---------------------

Top B4 Selbständige Wohnung im 1.OG West

bestehend aus

Gard.	1,370	x	1,100	+	2,250	x	1,390	=	4,63 m ²
Gang	1,000	x	3,550					=	3,55 m ²
Zimmer	4,200	x	2,400					=	10,08 m ²
Zimmer	3,333	x	3,968	+	0,232	x	3,721	=	14,09 m ²
WC	1,000	x	1,599					=	1,60 m ²
Bad	2,533	x	1,850					=	4,69 m ²
Wohnraum / Küche	0,100	x	1,000	+	6,670	x	1,390		
	4,442	x	4,460	+	2,303	x	0,260		
	2,210	x	2,400	-	0,260	x	0,360	=	34,99 m ²
AR	1,580	x	1,100					=	1,74 m ²

somit	lt. Wbf.		75,37 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		75,37 m ²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	5,286	x	2,000	=	10,57 m ²
----------	-------	---	-------	---	----------------------

Zubehör:

Kellerabteil B4	2,589	x	1,536	=	3,98 m ²
-----------------	-------	---	-------	---	---------------------

Top B5 Selbständige Wohnung im 1.OG Mitte

bestehend aus

Gard.	2,200	x	1,100	=	2,42 m ²
Wohnraum / Küche	6,820	x	3,650 + 0,100	x	1,750
	2,100	x	2,450 - 0,260	x	0,720
				=	30,03 m ²
Gang	4,600	x	1,000	=	4,60 m ²
AR	1,000	x	1,850	=	1,85 m ²
WC	1,000	x	1,600	=	1,60 m ²
Bad	2,400	x	1,850	=	4,44 m ²
Zimmer	4,320	x	2,950	=	12,74 m ²

somit	lt. Wbf.		57,68 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		57,68 m ²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	6,950	x	2,000	=	13,90 m ²
----------	-------	---	-------	---	----------------------

Zubehör:

Kellerabteil B5	2,522	x	1,536	=	3,87 m ²
-----------------	-------	---	-------	---	---------------------

Top B6 Selbständige Wohnung im 2.OG Ost

bestehend aus

Gard.	1,370	x	1,100	+	2,850	x	1,390	=	5,47 m²
Wohnraum / Küche	1,000	x	0,100	+	6,070	x	1,390		
	3,770	x	5,450	+	2,300	x	2,300		
	0,350	x	2,690	-	0,010	x	0,360	=	35,31 m²
Gang	1,000	x	3,450					=	3,45 m²
Zimmer	4,800	x	2,300					=	11,04 m²
Zimmer	4,800	x	2,950					=	14,16 m²
WC	1,000	x	1,650					=	1,65 m²
Bad	1,850	x	2,950	-	0,260	x	0,260	=	5,39 m²
AR	1,580	x	1,100					=	1,74 m²

somit	lt. Wbf.				78,21 m²
somit	A < 1,50		0,00 m²		
somit insgesamt	lt. WEG.				78,21 m²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	1,840	x	6,965	+	0,160	x	6,465	=	13,85 m²
----------	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	----------

Zubehör:

Kellerabteil B6	1,536	x	2,677					=	4,11 m²
-----------------	-------	---	-------	--	--	--	--	---	---------

Top B7 Selbständige Wohnung im 2.OG West

bestehend aus

Gard.	1,370	x	1,100	+	2,250	x	1,390	=	4,63 m ²
Wohnraum / Küche	1,000	x	0,100	+	6,670	x	1,390		
	4,441	x	4,460	+	2,210	x	2,400		
	2,303	x	0,260	-	0,720	x	0,260	=	34,89 m ²
Gang	1,000	x	3,550					=	3,55 m ²
Zimmer	4,200	x	2,400					=	10,08 m ²
Zimmer	3,333	x	3,968	+	0,232	x	3,721	=	14,09 m ²
WC	1,000	x	1,600					=	1,60 m ²
Bad	2,529	x	1,850					=	4,68 m ²
AR	1,580	x	1,100					=	1,74 m ²

somit	lt. Wbf.		75,26 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		75,26 m ²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	5,286	x	2,000	=	10,57 m ²
----------	-------	---	-------	---	----------------------

Zubehör:

Kellerabteil B7	1,536	x	2,677	=	4,11 m ²
-----------------	-------	---	-------	---	---------------------

Top B8 Selbständige Wohnung im 2.OG Mitte

bestehend aus

Gard.	2,200	x	1,100	=	2,42 m ²
Wohnraum / Küche	6,820	x	3,650	+	0,100 x 1,750
	2,100	x	2,450	-	0,260 x 1,080
				=	29,93 m ²
Gang	4,600	x	1,000	=	4,60 m ²
Zimmer	4,320	x	2,950	=	12,74 m ²
Bad	2,400	x	1,850	=	4,44 m ²
WC	1,000	x	1,600	=	1,60 m ²
AR	1,000	x	1,850	=	1,85 m ²

somit	lt. Wbf.		57,58 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		57,58 m ²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	6,950	x	2,000	=	13,90 m ²
----------	-------	---	-------	---	----------------------

Zubehör:

Kellerabteil B8	1,536	x	2,677	=	4,11 m ²
-----------------	-------	---	-------	---	---------------------

Top B9 Selbständige Wohnung im DG Ost

bestehend aus

Gard.	1,000 x 1,765	=	1,77 m²
Gang	1,000 x 6,115 + 0,900 x 2,200	=	
-	0,320 x 0,275	=	8,01 m²
Wohnraum / Küche	0,100 x 1,600 + 4,700 x 7,265	=	
	1,540 x 0,360 + 2,750 x 2,640	=	
-	0,250 x 0,250 - 0,760 x 0,275	=	41,85 m²
Zimmer	3,950 x 3,500 - 0,600 x 0,300	=	13,65 m²
Zimmer	3,950 x 2,899	=	11,45 m²
WC	1,000 x 1,650	=	1,65 m²
Bad	1,850 x 2,900	=	5,37 m²
AR	1,000 x 1,600	=	1,60 m²

somit	lt. Wbf.		85,35 m²
somit	A < 1,50	0,00 m²	
somit insgesamt	lt. WEG.		85,35 m²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	2,300 x 10,365 + 0,700 x 3,525	=	26,31 m²
----------	--------------------------------	---	----------

Zubehör:

Kellerabteil B9	1,536 x 2,677	=	4,11 m²
-----------------	---------------	---	---------

Top B10 Selbständige Wohnung im DG West

bestehend aus

Gard.	1,000 x 1,765	=	1,77 m ²
Gang	1,000 x 6,115 + 0,900 x 0,600	=	
	0,350 x 0,950 + 1,050 x 0,950	=	7,99 m ²
Wohnraum / Küche	1,000 x 1,600 + 4,700 x 7,265		
	2,311 x 3,300 - 0,250 x 0,250		
-	1,080 x 0,360	=	42,92 m ²
Zimmer	3,950 x 3,500	=	13,83 m ²
Zimmer	3,510 x 2,673 + 0,227 x 3,771	=	10,24 m ²
WC	0,950 x 2,355	=	2,24 m ²
Bad	1,944 x 2,400	=	4,67 m ²
AR	1,000 x 1,600	=	1,60 m ²

somit	lt. Wbf.		85,26 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		85,26 m ²

Flächenermittlung für werterhöhenden Unterschied:

Terrasse	9,115 x 2,300 + 0,700 x 3,525	=	23,43 m ²
----------	-------------------------------	---	----------------------

Zubehör:

Kellerabteil B10	1,536 x 2,677	=	4,11 m ²
------------------	---------------	---	---------------------

Top L1 Sonstige Selbständige Räumlichkeit im KG - Lager

bestehend aus
Lager 7,680 x 2,300 = 17,66 m²

somit	lt. Wbf.		17,66 m ²
somit	A < 1,50	0,00 m ²	
somit insgesamt	lt. WEG.		17,66 m ²

Top SP01	Abstellplatz für KFZ	SP 01						
	bestehend aus							
	Tiefgaragenstellplatz SP	01	5,000	x	2,609	-	0,023 x 3,141	= 12,97 m ²
	somit insgesamt							12,97 m²
Top SP02	Abstellplatz für KFZ	SP 02						
	bestehend aus							
	Tiefgaragenstellplatz SP	02	5,000	x	2,459	-	0,011 x 3,141	= 12,26 m ²
	somit insgesamt							12,26 m²
Top SP03	Abstellplatz für KFZ	SP 03						
	bestehend aus							
	Tiefgaragenstellplatz SP	03	5,000	x	2,459	-	0,011 x 3,141	= 12,26 m ²
	somit insgesamt							12,26 m²
Top SP04	Abstellplatz für KFZ	SP 04						
	bestehend aus							
	Tiefgaragenstellplatz SP	04	5,000	x	2,459	-	0,011 x 3,141	= 12,26 m ²
	somit insgesamt							12,26 m²
Top SP05	Abstellplatz für KFZ	SP 05						
	bestehend aus							
	Tiefgaragenstellplatz SP	05	5,000	x	2,459	-	0,011 x 3,141	= 12,26 m ²
	somit insgesamt							12,26 m²
Top SP06	Abstellplatz für KFZ	SP 06						
	bestehend aus							
	Tiefgaragenstellplatz SP	06	5,000	x	2,459	-	0,011 x 3,141	= 12,26 m ²
	somit insgesamt							12,26 m²

Top SP07 Abstellplatz für KFZ SP 07

bestehend aus
Tiefgaragenstellplatz SP 07 5,000 x 2,459 - 0,011 x 3,141 = 12,26 m²

somit insgesamt 12,26 m²

Top SP08 Abstellplatz für KFZ SP 08

bestehend aus
Tiefgaragenstellplatz SP 08 5,000 x 2,563 = 12,82 m²

somit insgesamt 12,82 m²

Top SP09 Abstellplatz für KFZ SP 09

bestehend aus
Tiefgaragenstellplatz SP 09 2,409 x 5,000 = 12,05 m²

somit insgesamt 12,05 m²

Top SP10 Abstellplatz für KFZ SP 10

bestehend aus
Tiefgaragenstellplatz SP 10 5,000 x 2,500 - 0,011 x 3,141 = 12,47 m²

somit insgesamt 12,47 m²

Top SP11 Abstellplatz für KFZ SP 11

bestehend aus
Tiefgaragenstellplatz SP 11 5,000 x 2,500 - 0,011 x 3,141 = 12,47 m²

somit insgesamt 12,47 m²

Top SP12 Abstellplatz für KFZ SP 12

bestehend aus
Tiefgaragenstellplatz SP 12 5,000 x 2,500 - 0,011 x 3,141 = 12,47 m²

somit insgesamt 12,47 m²

Top SP13 Abstellplatz für KFZ SP 13

bestehend aus

Tiefgaragenstellplatz SP 13 5,000 x 2,500 - 0,011 x 3,141 = 12,47 m²

somit insgesamt

12,47 m²

Top SP14 Abstellplatz für KFZ **SP 14**

bestehend aus

Tiefgaragenstellplatz SP	14	2,776	x	2,700	+	2,482	x	2,224	=	13,02 m²
--------------------------	----	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	----------

somit insgesamt

13,02 m²

Top FP1 **Abstellplatz für KFZ**

bestehend aus

Freistellplatz	2,400	x	6,270	=	15,05 m ²
----------------	-------	---	-------	---	----------------------

somit insgesamt

15,05 m²

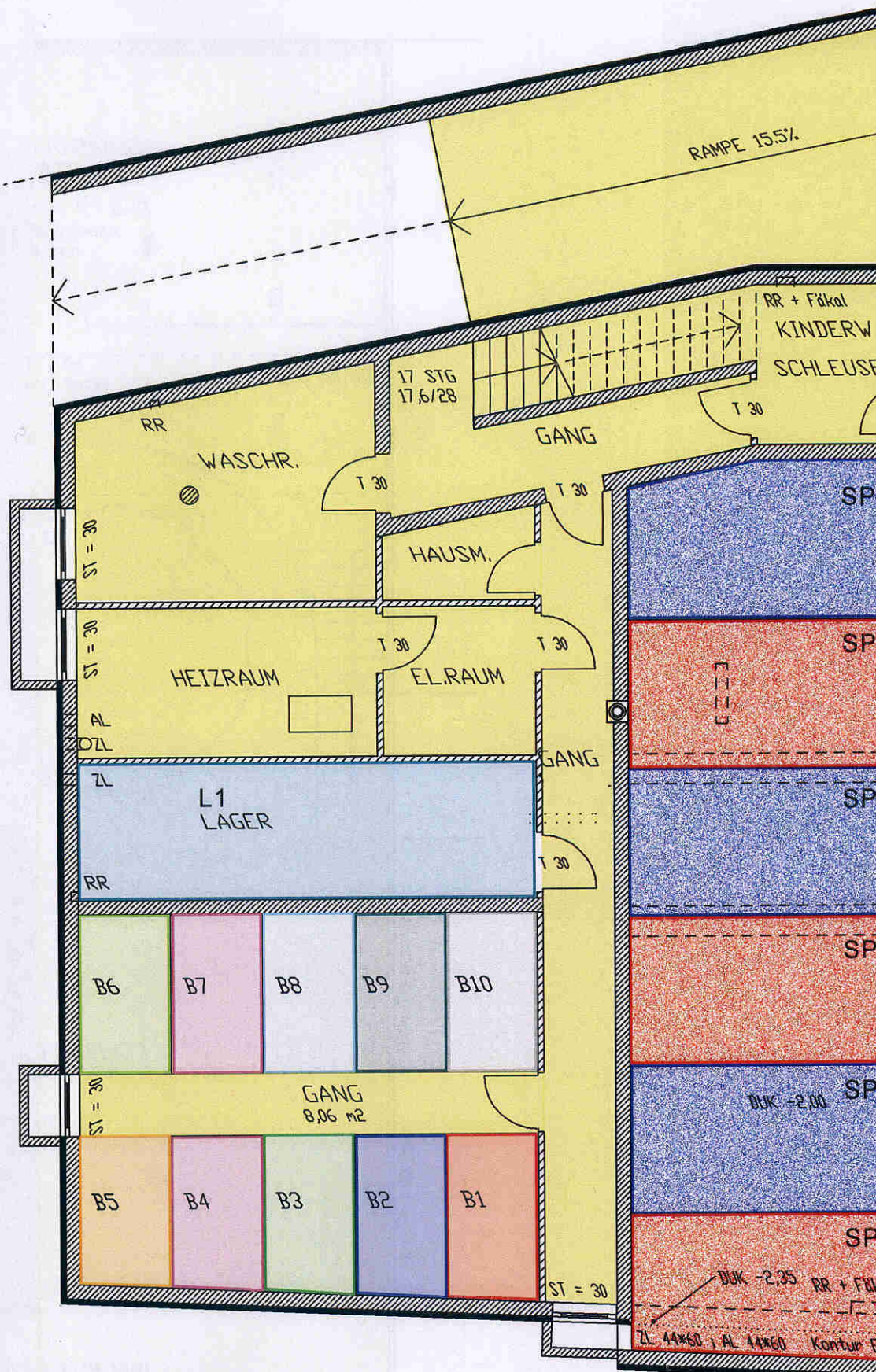
Top FP2 Abstellplatz für KFZ

bestehend aus

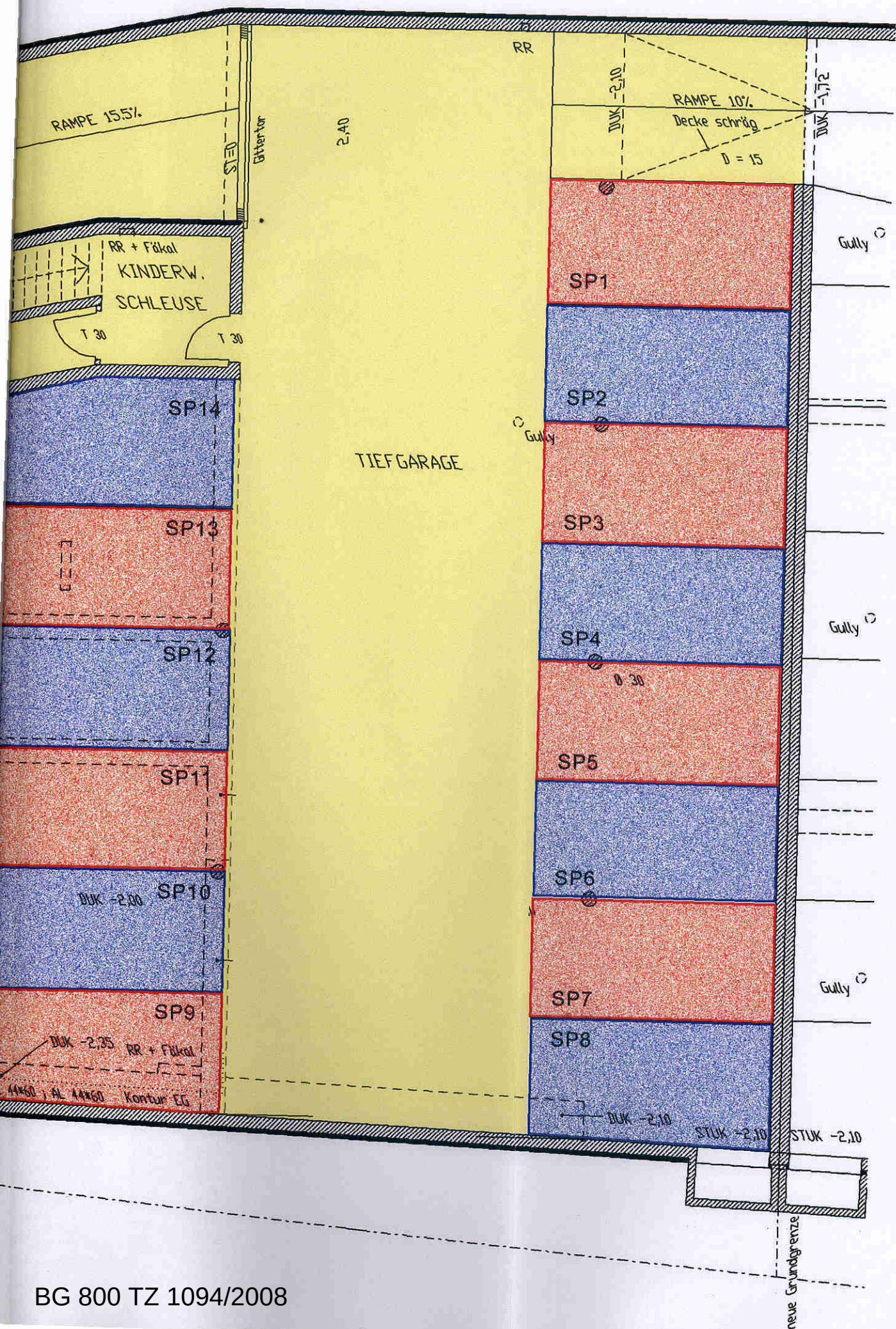
Freistellplatz	2,400	x	6,270	=	15,05 m ²
----------------	-------	---	-------	---	----------------------

somit insgesamt

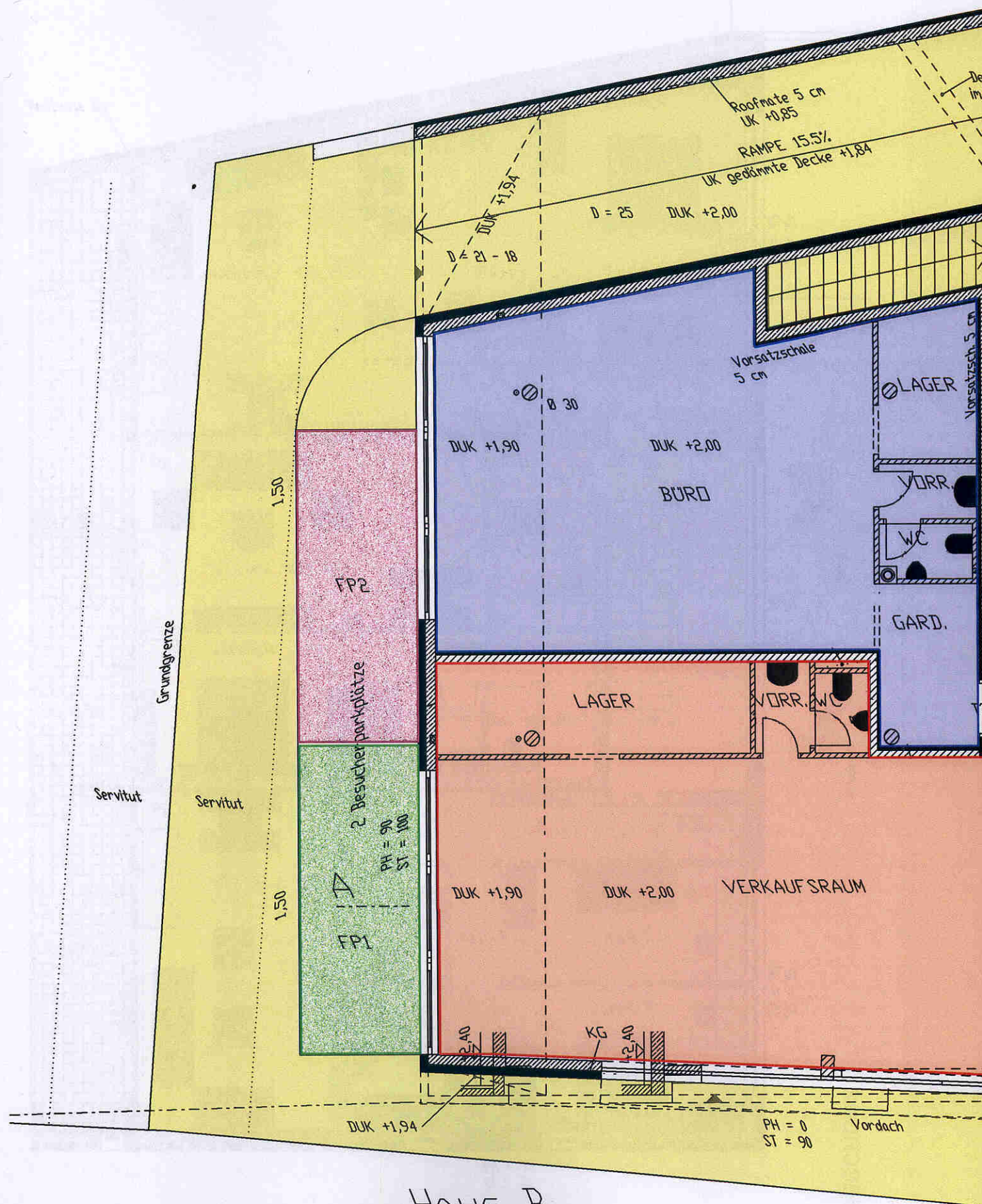
15,05 m²



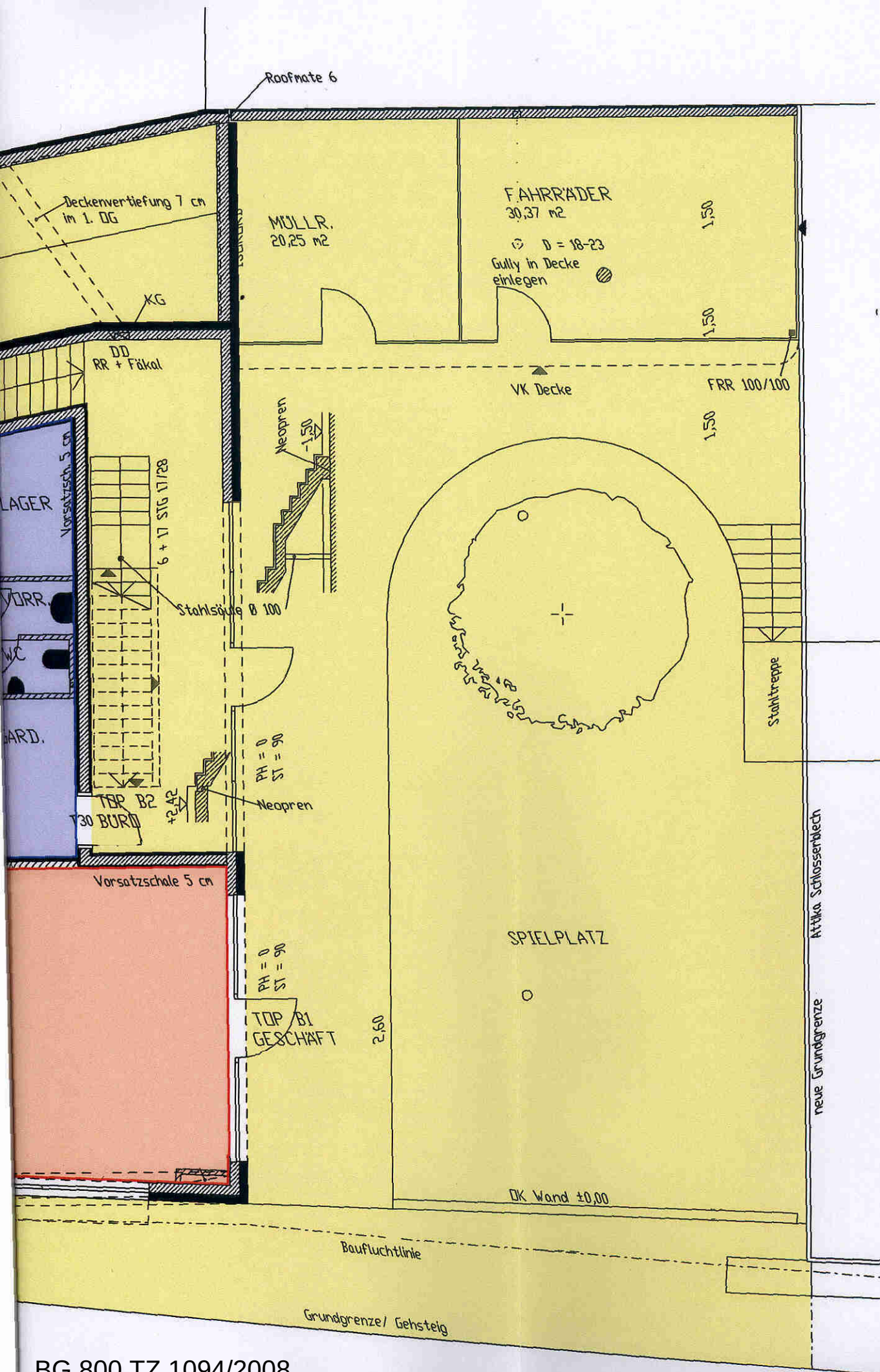
Haus B

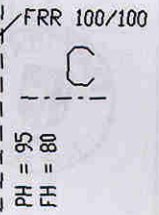


KELLERGESCHOSS



Haus B





PH = 95
FH = 80
FRR 100/100

BG 800 TZ 1094/2008



DIPL.-ING. KRIEGLSTEINER RALPH

Staatlich befugter u. beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Die Befugnis wurde vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten mit Bescheid vom 24. Feb. 1992 Zahl 91.514/181-IX/1/92 verliehen
A-6460 IMST - PFARRGASSE 7 - TEL.: (05412) 63750 - FAX (05412) 61214 - E-MAIL: verm.zt1@tirol.com

Vermessungsurkunde

gemäß § 23 TBO

Geschäftszahl: **7091 A**

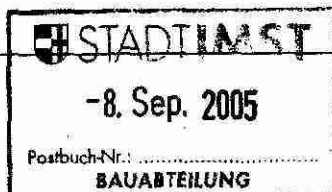
Katastralgemeinde: **Imst**

KG Nummer: 80 002

Gerichtsbezirk: **Imst**

Mappenblattnummer: 1924-79/4

voraus geht: Grundteilung GZ 7091 DI Krieglsteiner



El 980

Mit Bescheid/Schreiben vom *12.09.05*
Zl. *05-6A-2005*

baupolizeilich genehmigt

Der Bürgermeister:



Bauherr und Grundeigentümer: **WBW Wohn Bau West GesmbH**

Dr. Pfeiffenbergerstr. 6
6460 Imst

Planverfasser: **Arch. DI Hanno Parth**

Dorfstr. 47
6433 Oetz

Berechnet nach: **Einreichplan 1:100**

Projekt: **Wohn- und Geschäftshaus**

ausgefertigt: 2005-09-05





Q

• $\frac{99}{1}$

• 98

Q

• $\frac{99}{2}$

$F_0 = 722 \text{ m}^2$

Q

$\frac{130}{2}$

• 965

30960.00

233320.00

• $\frac{106}{5}$

RUNDBUCH 80002 Imst
EZIRKSGERICHT Imst
***** ABFRAGEDATUM 2007-07-16
letzte TZ 595/2007
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
130/2 G Baufl.(begrünt) * 722 Postgasse 8
***** A2 *****
1 a 595/2007 Eröffnung der Einlage für Gst 130/2 aus EZ 1382
2 a Stand 1906 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst .98 in EZ 864
für Gst 130/2
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
3 a 1633/1999 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst .99/2 in EZ 2509
für Gst 130/2
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
WBW Wohnbau West Baugesellschaft mbH
ADR: Dr. Pfeiffenberger Str. 6, Imst 6460
a 1876/1998 IM RANG 988/1998 Kaufvertrag 1998-06-04 Eigentumsrecht
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1382
***** C *****
1 a Stand 1906 2149/1990
DIENSTBARKEIT der Wasserableitung mittels gedeckten
Kanals auf Gst 130/2 rücksichtlich des Hofraumes für
Gst .84/1 in EZ 709
Gst .98 in EZ 864
(Grundbuchanlegungsakt Prot. Nr. 251)
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1382
2 a 734/1959 2149/1990
DIENSTBARKEIT der ungestörten Duldung von 5
Fensteröffnungen an der Ostseite des Gst .965
sowie des Betretens des Gst 130/2
zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen an Gst .965
für Gst .965 in EZ 2039
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1382
3 a 1316/1874
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 130/2
für Gst .98 in EZ 864
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1382
4 a 1633/1999
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 130/2
gemäß Pkt IX Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 1999-05-10
für Gst .99/1 .99/2 in EZ 2509
b 595/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1382
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,68 ***** 2007-07-16 14:51,00187 1J ***** ZEILEN: 52

GUTACHTEN

Wohn- Geschäftshaus Stadtplatz Imst - Haus B

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 i.d.l.g.F. bescheinigt, daß sich auf der Liegenschaft

Grundbuch : 80 002 Imst
Einlagezahl : 3825
Grundstück : 130 / 2
Bezirksgericht : Imst

27 Wohnungseigentumsobjekte

davon
8 Selbständige Wohnungen
3 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten
16 Abstellplätze Kfz

befinden.

Grundlage des Gutachtens bildet gemäß § 6 Abs 2 WEG 2002 i.d.l.g.F. der Baubewilligungsbescheid der Stadt Imst (ZI 002-2000 vom 20.07.2000) mit den baubehördlich bewilligten Plänen.

Eine Kopie dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 Abs 2 WEG an den Bürgermeister der Stadt Imst als zuständige Baubehörde zur Kenntnisnahme.

Ötztal, am 17.07.2007

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Auftraggeber:

WBW BaugesmbH, Ing. Baller Straße 4, 6460 Imst

Patrick Gstrein

Postgasse 8

6460 Imst

Imst, am 09.05.2023

BETRIEBSKOSTENAKONTO

Gemäß Eigentümerversammlung vom 04.02.2010, erlauben wir uns für Ihre Wohnung, ab Jänner 2022 nachfolgende Betriebskostenakontozahlungen vorzuschreiben:

Zeitraum:	von	bis
	01.07.2023	lfd.

Top:	Top B5
Eigentümer:	Patrick Gstrein
Größe:	57,68
m² Preis:	€ 1,85
monatl. BK Akonto	€ 20,00
Summe:	€ 126,71 pro Monat

Wir bitten Sie den Betrag bis 10. eines jeden Monats auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Bankverbindung:

Bankinstitut: BTV Imst
BLZ: 16 400
Konto: 140 126 926
IBAN: AT35 1640 0001 4012 6926

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Bombardelli

Patrick Gstrein
Postgasse 8
6460 Imst

Imst, am 30.05.2025

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Zusätzlich zur monatlichen Betriebskostenakkontozahlung darf ich dir folgende Abrechnung übermitteln. Die Kosten der Fernwärme sowie Wasser & Kanal wurden durch die Hausverwaltung Stadtplatz 8 in Rechnung gestellt

Zeitraum:	von	bis
	01.01.2024	31.12.2024

Top:	Top B5
Eigentümer:	Patrick Gstrein
Fernwärme:	€ 12,90
Wasser & Kanal:	€ 374,06
Anzahlung laufend	€ 240,00
Müllgebühr Gewerb	€ 72,80 (€ 18,2 pro Quartal)
Summe:	€ 219,76 inkl. Mwst

Ich bitte dich, den Betrag möglichst bald, aber bis spätestens 15.07.2025 auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu überweisen.

Bankverbindung:

Bankinstitut: BTV Imst
BIC: BTVAAT22
IBAN: AT35 1640 0001 4012 6926

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Bombardelli, 0664/2800850



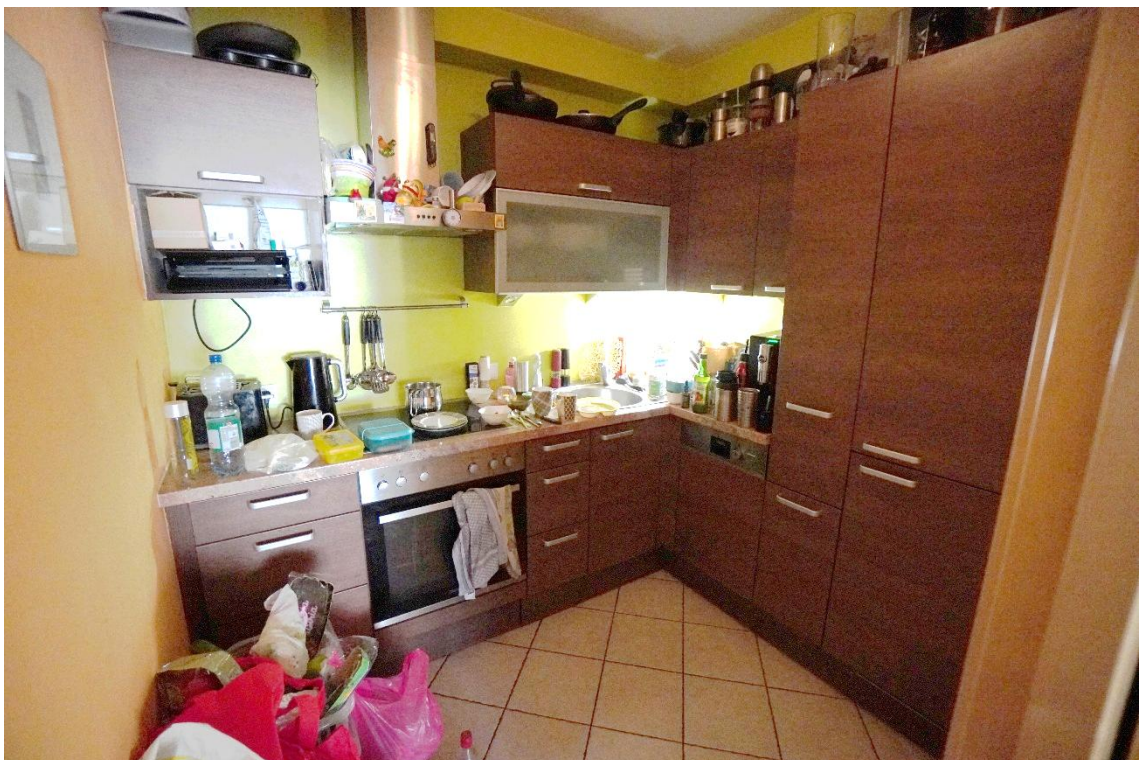
Diele/Garderobe mit Eingangstür



Wohnraum Blickrichtung Balkon



Wohnraum Blickrichtung Küche/Wohnungstür



Küche



Flur mit Abstellraum im Hintergrund



WC



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Balkon



Aussicht vom Balkon



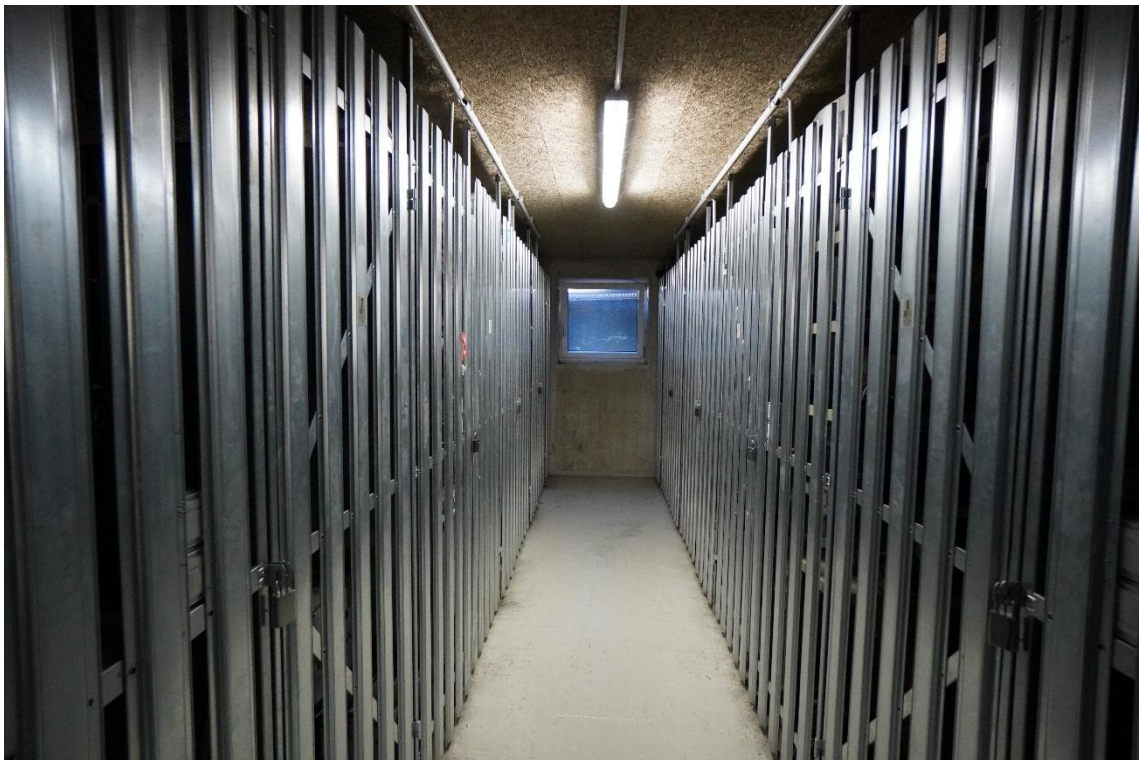
Wohnungstür Top B5



Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus EG



Flur (KG mit Kellerabteilen



Kellerabteil B5 (KG)



Fahrradraum (Allgemeinfläche)



Stellplatz SP5



Stellplatz SP8



Hausgarten (Spielplatz) EG



Außenansicht Zugangsbereich EG



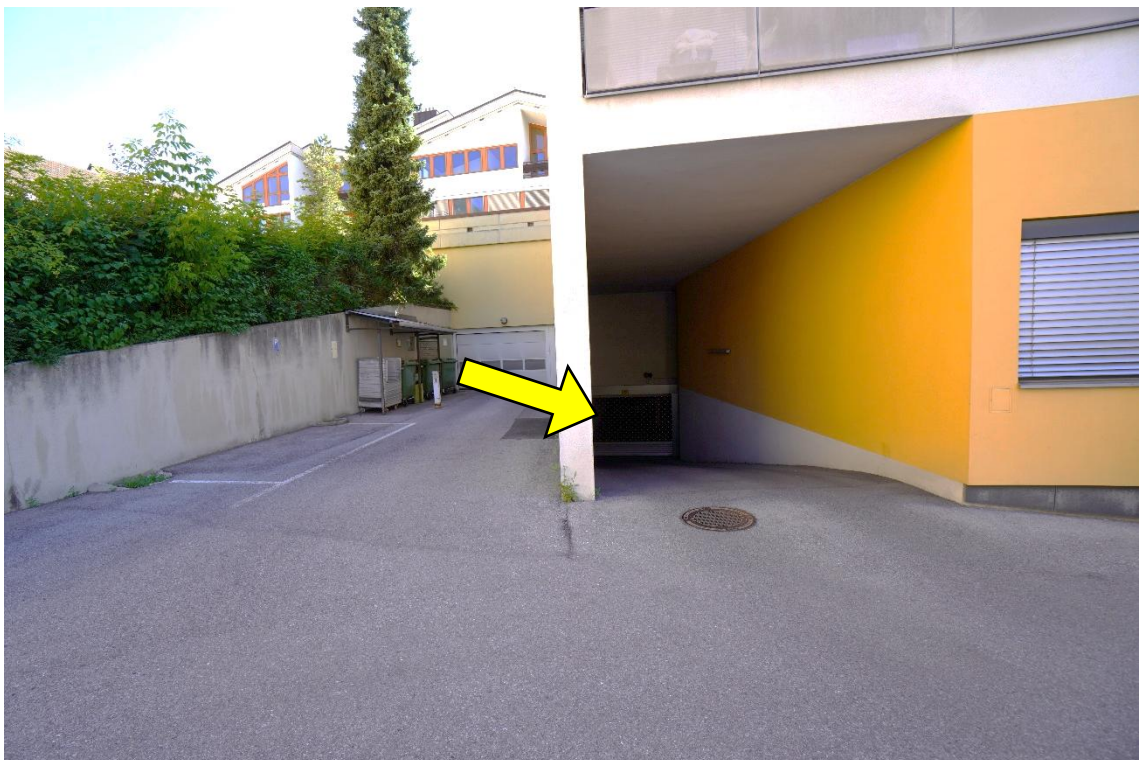
Außenansicht (Westansicht)



Außenansicht (Südansicht)



Außenansicht (Ostansicht)



Abfahrt Tiefgarage

