

11 E 6/25b
Bezirksgericht Landeck

Bezirksgericht Landeck
Abteilung 11
Herzog-Friedrich-Straße 21
6500 Landeck

Befund und Gutachten zum Verkehrswert

Wohnung Top 1 (B-LNr. 10, 65/374 Anteile)

Einlagezahl 140 in Katastralgemeinde 84111 Prutz

Ballhausgasse 2, 6522 Prutz

Bewertungstichtag 17. Oktober 2025

Wohnung Top 3 (B-LNr. 11, 89/374 Anteile)

Einlagezahl 140 in Katastralgemeinde 84111 Prutz

Ballhausgasse 2, 6522 Prutz

Bewertungstichtag 26. September 2025

Gegenstand der Bewertung



Orthofoto



Südostansicht mit skizzenhafter Kennzeichnung der Wohnungen Top 1 (EG, grün) und Top 3 (OG, blau)

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN	6
1.1	Gegenstand der Bewertung	6
1.2	Zweck des Gutachtens	6
1.3	Auftraggeber	6
1.4	Bewertungsstichtag.....	6
1.5	Befundaufnahme und Lokalaugenschein.....	7
1.6	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	8
1.7	Erklärung des Sachverständigen	9
2	BEFUND.....	10
2.1	Makro- und Mikrolage	10
2.2	Verkehrsanbindung.....	12
2.3	Infrastruktur.....	14
2.4	Lagebeurteilung	15
2.5	Grundbuch	15
2.6	Grundstücksbeschreibung	19
2.6.1	Eigenschaften	19
2.6.2	Anschlüsse.....	20
2.6.3	Flächenwidmung	20
2.6.4	Sonnenstunden	21
2.6.5	Naturgefahren	21
2.6.6	Immissionen.....	22
2.6.7	Altlastenatlas.....	22
2.7	Gebäudebeschreibung.....	23
2.7.1	Überblick	23
2.7.2	Wohnung Top 1.....	25
2.7.3	Wohnung Top 3.....	27
2.7.4	Flächenabweichungen	28
2.7.5	Technische Beschreibung	29
2.7.6	Bau- und Erhaltungszustand.....	30
2.7.7	Baumängel bzw. Bauschäden.....	30
2.7.8	Inventar Top 1	30
2.7.9	Inventar Top 3.....	31

2.7.10	Außenanlagen	31
2.7.11	Energieausweis	31
2.8	Bestandsverhältnisse	31
2.9	Eigentümergeinschaft	33
3	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)	34
3.1	Bewertungsverfahren und Ansätze	34
3.1.1	Bewertungsverfahren	35
3.1.2	Umsatzsteuer	35
3.1.3	Ableitung Bodenwert	35
3.1.4	Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen	41
3.1.5	Ableitung Gebäudealter/Restnutzungsdauer	42
3.2	Rechte und Lasten	42
3.3	Wertermittlung Top 1	43
3.3.1	Sachwert Top 1	43
3.3.2	Verkehrswert Top 1	45
3.4	Wertermittlung Top 3	46
3.4.1	Sachwert Top 3	46
3.4.2	Verkehrswert Top 3	48
4	ANHANG	49

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

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 3/2025 (2025)
- 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 1 verbundenen 65 / 374 Anteile (B-LNR 10) sowie die mit
- Wohnung Top 3 verbundenen 89 / 374 Anteile (B-LNR 11) jeweils an

Einlagezahl 140 in Katastralgemeinde 84111 Prutz.

Aus verfahrensökonomischen Gründen erfolgt die Bewertung der beiden im selben Haus befindlichen Wohnungen in einem Gutachten, der Verkehrswert wird jeweils separat ermittelt bzw. ausgewiesen.

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 Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Aktenzahl 11 E 6/25b:

Betreibende Partei:

HYPO TIROL BANK AG
Meraner Straße 8
6020 Innsbruck

vertreten durch

Hauska & Matzunski Rechtsanwälte OG
Salurner Straße 16/l
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei:

Alexander Babajewski
Ballhausgasse 2/4
6522 Prutz

vertreten durch

RA Mag. Stefan Weiskopf (Verfahrenshelfer)
Malser Straße 34
6500 Landeck

1.3 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenserstattung wurde dem Sachverständigen mit Beschluss vom 23. Juli 2025 durch das zuständige Bezirksgericht Landeck (Abteilung 11) erteilt.

1.4 Bewertungstichtag

Stichtag der Bewertung ist der 26. September 2025 (Top 3) bzw. der 17. Oktober 2025 (Top 1) als jeweiliger 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. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht.

Der Lokalaugenschein hinsichtlich der Wohnung Top 3 sowie die Allgemeinflächen und Außenanlagen und samt Erstellung der beispielhaft beigefügten Fotodokumentation erfolgte am 26. September 2025. Dabei waren nachfolgende Personen anwesend:

- Dr. Ursula Hempel, Mieterin der Wohnung Top 3
- Hansjörg Dialer, Gerichtsvollzieher
- Fabio Köll, Assistent des Gerichtsvollziehers
- RA Dr. Herbert Matzunski, Vertreter der betreibenden Partei
- Insp. Michael Stecher (Polizei, BMI)
- Insp. Gabriel Seifert (Polizei, BMI)
- Mag. Florian Haag, Sachverständiger

Die Wohnung Top 3 sowie die Allgemeinflächen und Außenanlagen konnten im Zuge des Lokalaugenscheines vollständig besichtigt werden.

Weil die verpflichtete Partei, die in der Wohnung Top 1 wohnhaft ist, am 26. September 2025 nicht anzutreffen war, wurde ein weiterer Lokalaugenschein, nämlich hinsichtlich der Wohnung Top 1, erforderlich. Dieser erfolgte am 17. Oktober 2025. Die dabei erstellte Fotodokumentation befindet sich ebenfalls beispielhaft im Anhang. Bei diesem Termin waren nachfolgende Personen anwesend:

- Alexander Babajewski, Eigentümer und verpflichtete Partei
- Hansjörg Dialer, Gerichtsvollzieher
- Gruppeninsp. Siegmund Pedrazzoli (Polizei, BMI)
- Revierinsp. Patrick Schalber (Polizei, BMI)
- Mag. Florian Haag, Sachverständiger

Die Wohnung Top 1 konnte im Zuge des Lokalaugenscheines vollständig besichtigt werden.

1.6 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Grundbuchauszug KG 84111 Prutz EZ 140 vom 19.9.2025
- diverse Abfragen im Tiroler Rauminformationssystem tiris vom 23. sowie 24.9.2025 (in Befund und Gutachten abgebildet):
 - Katastralmappenauszug
 - Orthofotos
 - Versorgungseinrichtungen
 - Verkehr
 - Flächenwidmungsplan
 - Gefahrenzonenplan etc.
- Abfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) vom 23.9.2025
- Einsichtnahme Bauakt auf dem regionalen Bauamt der Gemeinde Prutz am 19.9.2025:
 - Zu- und Umbau eines Mehrfamilienhauses (Nr. 4/2006):
 - Einreichplan vom 25.1.2006
 - Baubescheid vom 14.3.2006
 - Bestandsgenehmigung Mehrfamilienhaus (Nr. 131-9-7/2024):
 - Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 4.4.2024
 - Einreichplan vom 16.1.2024
 - Hochbautechnische Stellungnahme des Bausachverständigen DI Rainer vom 4.5.2024
 - Baubescheid vom 12.6.2024
 - Mietvertrag zu Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück 61/3 vom 1.6.2024
- Benützungsvereinbarung vom 20.7.2022 (TZ 2579/2022)
- Kaufvertrag mit Wohnungseigentumsbegründungsvertrag vom 14.7.2009 (TZ 2807/2009)
- Nutzwertgutachten des SV Dipl.-Ing. Georg Walter vom 2.5.2009 (TZ 2807/2009)
- Kaufvertrag vom 7.10.2022 (TZ 4394/2022)
- Kaufvertrag vom 30.11.2022 (TZ 180/2023)
- Mietvertrag hinsichtlich der Wohnung Top 3 vom 25.1.2023
- Gesprächsnotiz vom Termin beim Mieterschutzverband Tirol vom 27.5.2025
- Mietvertragsverlängerung vom 17.6.2016
- Telefonat mit dem Obmann der Agrargemeinschaft Prutz Helmut Nigg am 6.10.2025
- Besichtigung Wohnung Top 3 samt Außenanlagen und Allgemeinflächen samt den dabei erteilten Auskünften sowie Fotodokumentation vom 26.9.2025
- Besichtigung Wohnung Top 1 samt den dabei erteilten Auskünften sowie Fotodokumentation vom 17. Oktober 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.

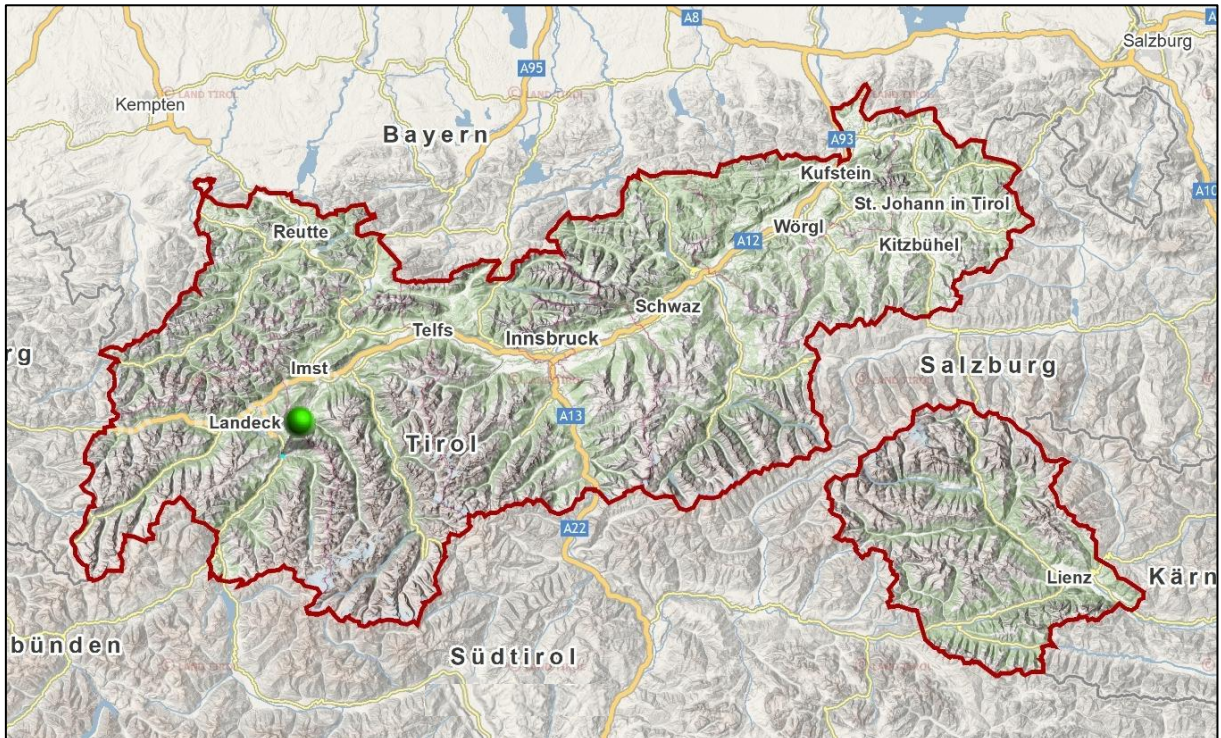
Im Falle der Verwendung des Gutachtens für abgabenrechtliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass die Behörde in Ausübung freier Beweiswürdigung gem. § 167 Abs. 2 BAO auch einem anderen als dem gegenständlichen Sachverständigengutachten, etwa dem eines Amtssachverständigen, folgen kann.

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

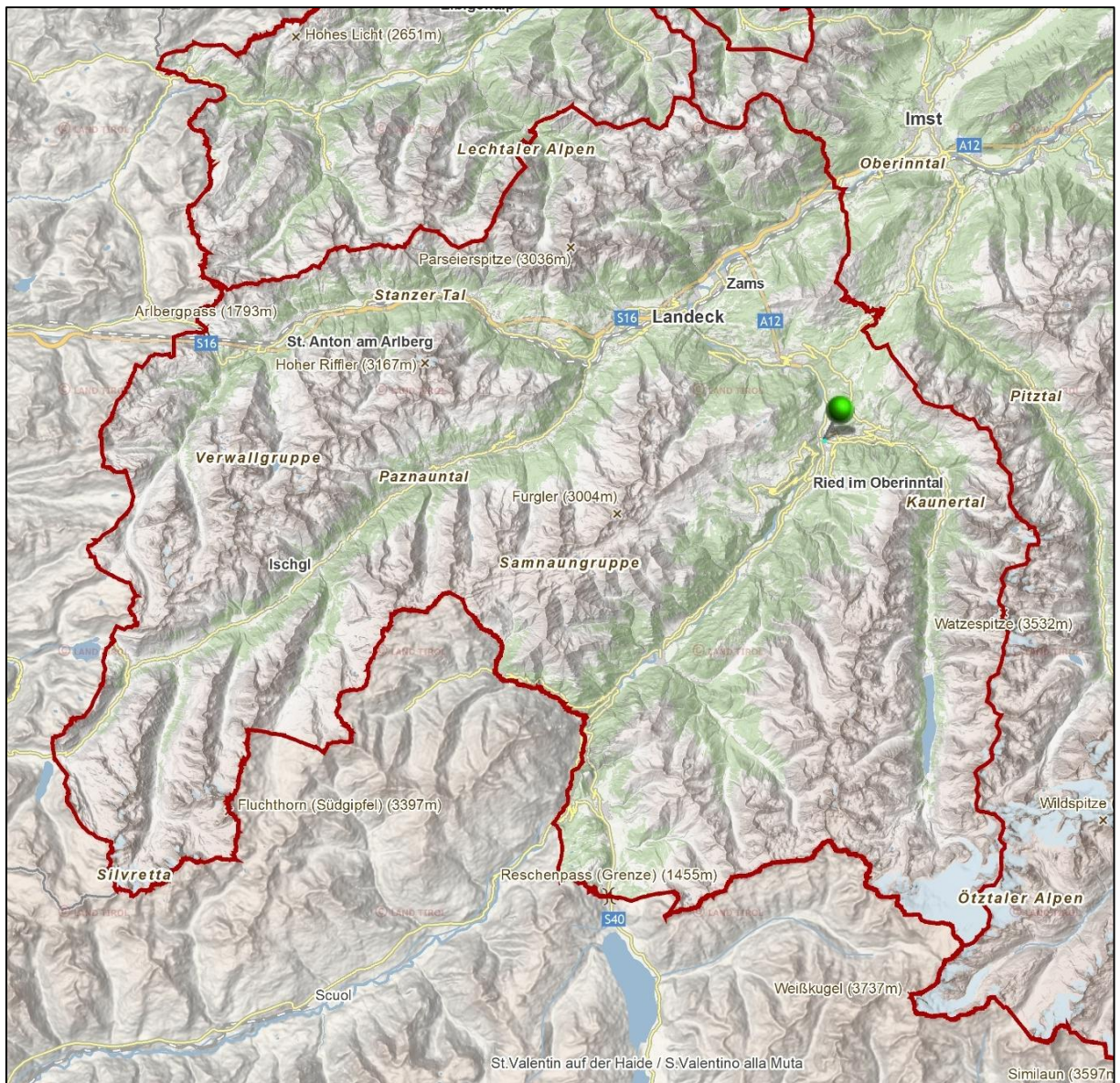
Die Gemeinde Prutz (Postleitzahl 6522) liegt rund 80 Autokilometer südwestlich von Innsbruck im Bezirk Landeck, dem westlichsten der neun politischen Verwaltungsbezirke des Bundeslandes Tirol und ist dem Gerichtssprengel des Bezirksgerichtes Landeck (Dienststelle 840) zugehörig.

Prutz liegt beidseits des Inn an der Talsohle des Tiroler Oberinntales, welches ab Landeck bis zum Finstermünzpass im Grenzgebiet zur Schweiz bei Pfunds/Nauders als Oberes Gericht bezeichnet wird. Der Ort erstreckt sich von rund 860 m bis auf rund 2.010 m ü.A. Das Zentrum liegt auf 865 m am Eingang ins Kautental. Umliegend befinden sich die Orte Faggen, Ried im Oberinntal, Fendels, Kauns, Fließ und Ladis.

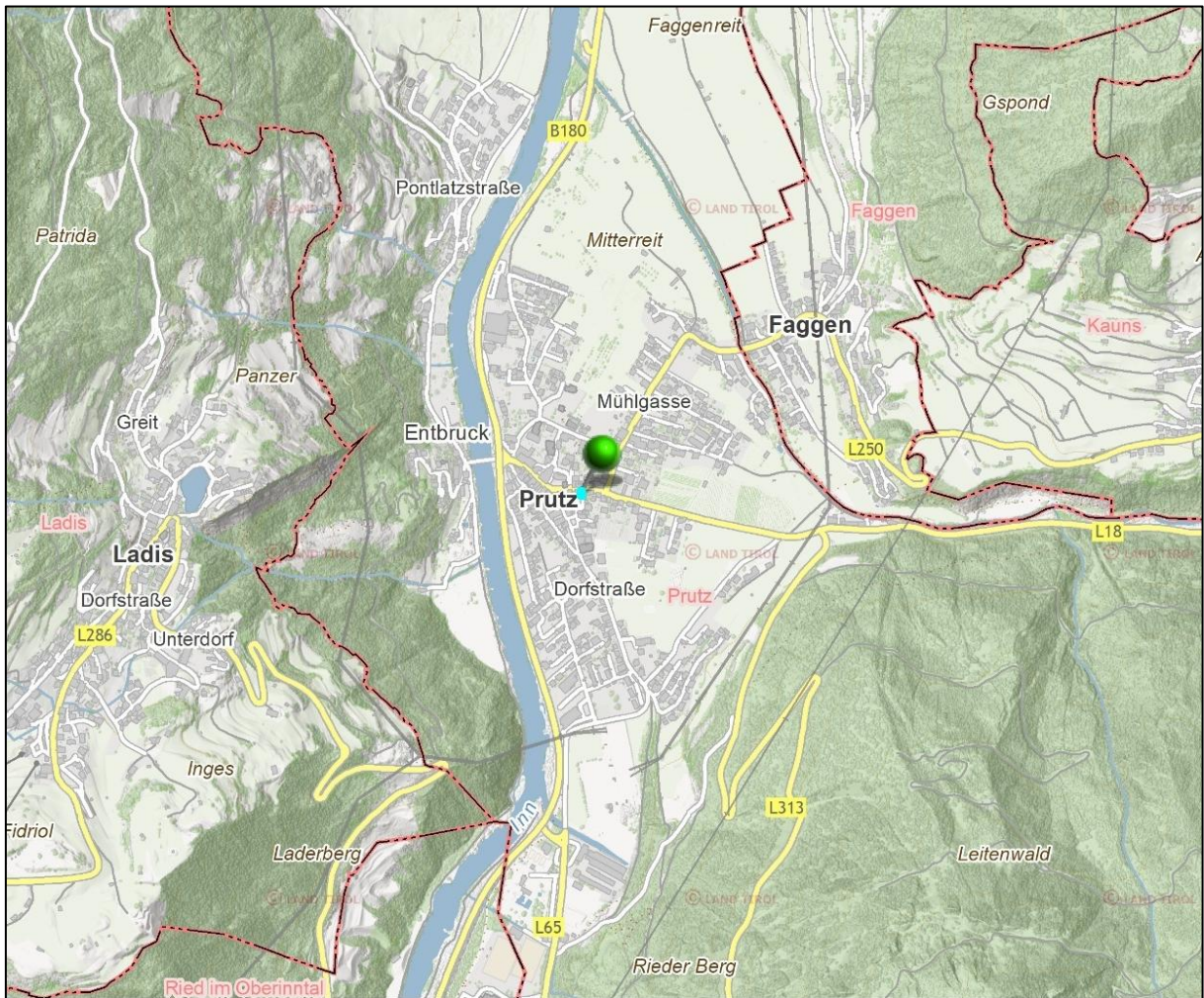
Im Ort bestehen vorwiegend Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Betriebe des Bau- und Baunebengewerbes sowie ein Kraftwerk der TIWAG Tiroler Wasserkraft AG. Wie im gesamten

Oberland besteht auch für Prutz eine nicht unwesentliche zumindest mittelbare Abhängigkeit vom Tourismus der Region rund um Prutz.

Mit Stand 1.1.2025 leben rund 1.880 Einwohner im Ort. Ein nicht unwesentlicher Teil der erwerbstätigen Bevölkerung pendelt in die umliegenden Tourismusgemeinden des Oberen Gerichts wie etwa Serfaus und Fiss, in das Zollausschlussgebiet Samnaun (Schweiz), Richtung Ballungsraum Landeck und Zams, in die Landeshauptstadt Innsbruck oder arbeitet im Ort selbst.



Lage im Verwaltungsbezirk



Lage im Ortsverbund

Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar im vergleichsweise dicht bebauten Zentrum von Prutz. Es ist die Adresse Ballhausgasse Hausnummer 2 in 6522 Prutz zugewiesen.

2.2 Verkehrsanbindung

Anbindung an den Individualverkehr

Die Gemeinde ist im Individualverkehr als sehr gut erschlossen zu bezeichnen. Der Anschluss an die nächstgelegene Autobahn (A12 Inntalautobahn) befindet sich bei Fließ/Neuer Zoll in Form des 7 km langen Landecker Tunnels. Dieser ist rund 8 Straßenkilometer oder 9 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt.

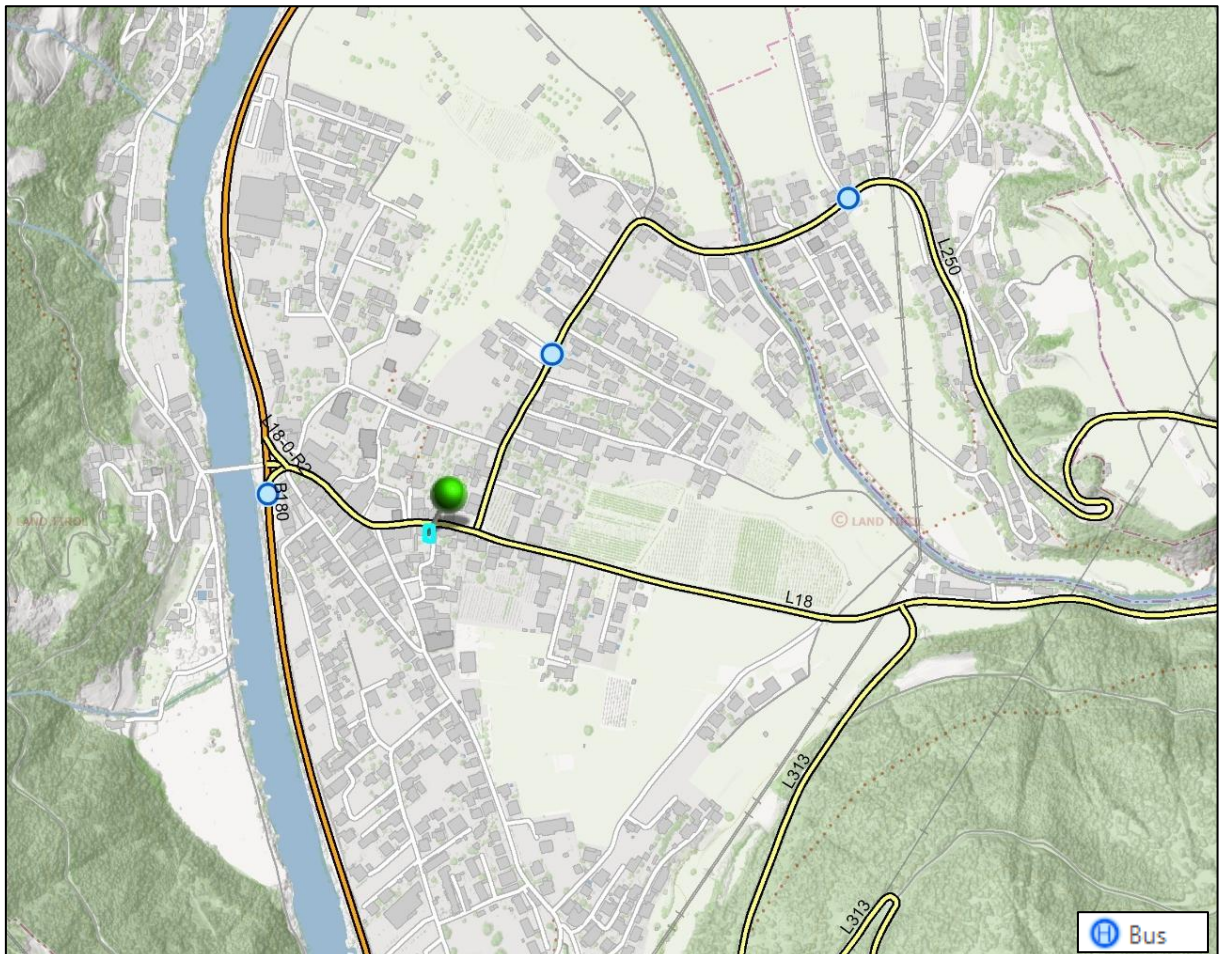
Maßgeblich für Prutz, wie für das gesamte Obere Gericht bis zum Reschenpass, ist die B 180 Reschenstraße, welche durch den Ort verläuft, ab dem Ende des Ortsgebietes von Prutz bis Pfunds als Autostraße geführt wird und bis zum Dreiländereck (Österreich/Südtirol/Schweiz) bei Nauders reicht.

Die Liegenschaft selbst erreicht man beispielsweise von der B180 bei Straßenkilometer 5,0 abzweigend auf befestigten Gemeindestraßen (Dorfstraße -> Obergasse -> Ballhausgasse) unmittelbar vom öffentlichen Gut (Grundstück 1369/5).

Öffentliche Verkehrsanbindung

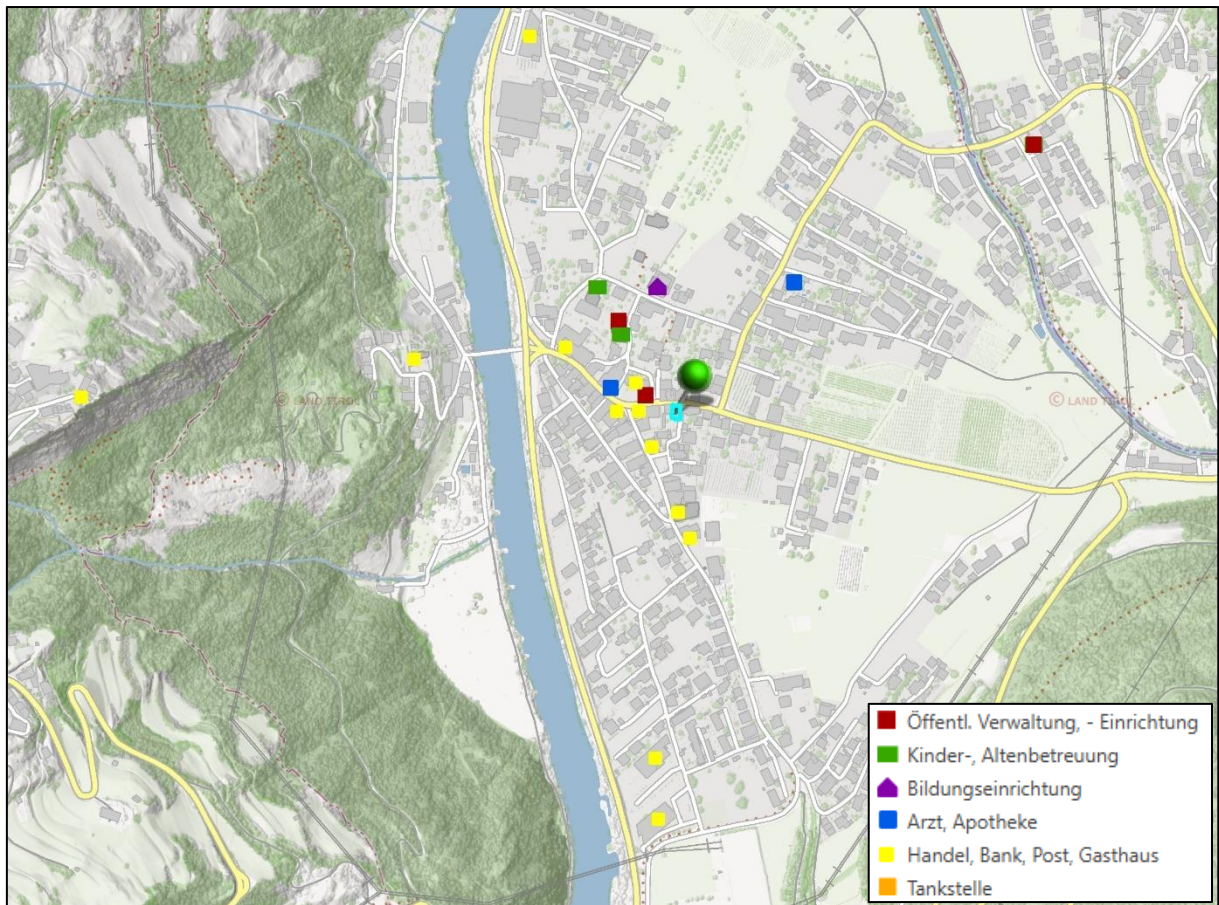
Im Grenzgebiet der Gemeinden Landeck und Zams befindet sich der gleichnamige Bahnhof, in dem sämtliche Personenzüge der ÖBB halten und der so neben dem weiterhin stark dominierenden Individualverkehr einen dennoch nicht unwesentlichen Zubringer (Urlauberverkehr, Pendlerverkehr) für den Bezirk darstellt. Der Bahnhof liegt an der Westbahnstrecke mit Direktverbindungen u. a. nach Wien (via Innsbruck, Salzburg, Linz und St. Pölten) oder auch Zürich.

Im öffentlichen Personennahverkehr erreicht man Prutz ab dem Bahnhof Landeck-Zams mit den Buslinien des Verkehrsverbund Tirol (Linien 210, 220 oder 273). Vom Bahnhof Landeck-Zams aus beträgt die Fahrdauer der direkten Verbindung rund 25 Minuten bis zur nächstgelegenen Haltestelle ‚Prutz Innbrücke‘. Der Fußweg zur Liegenschaft ab der Haltestelle beträgt ca. 5 Minuten.



Öffentlicher und Individualverkehr

2.3 Infrastruktur



Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

Prutz ist wegen der Lage im Einzugsgebiet der umliegenden Tourismusgemeinden sowie der verkehrsmäßig günstigen Lage an der B180 Reschenstraße als bedeutendes Teilstück der Nord-Süd-Verbindung (via Reschenpass) infrastrukturell sehr gut versorgt. Wegen der Größe des Ortszentrums sind die angeführten infrastrukturellen Einrichtungen überwiegend fußläufig erreichbar.

Im Ortszentrum, wo auch die Bewertungsgegenstände liegen, befinden sich Kindergarten-, Krippe und Volksschule. Die Mittelschule Prutz-Ried und Umgebung sowie die Polytechnische Schule Prutz liegen am südlichen Ortsrand im Gemeindegebiet von Ried im Oberinntal. Weitere höhere bzw. weiterbildende Schulen befinden sich etwa in Landeck, Zams und Imst. Lebensmitteleinzelhandel in Form der Handelsketten Spar, M-Preis und Hofer befinden sich ebenfalls im Ort. Handelszentren mit umfangreicherem bzw. breiterem Angebot befinden sich wiederum in Landeck, Zams und Imst. Ausreichende Gastronomie besteht in Prutz zudem.

In Prutz ansässig sind ein praktischer Arzt mit Hausapotheke, eine Zahnärztin sowie eine Gynäkologin. Das nächstgelegene Krankenhaus liegt in Zams und ist im Individualverkehr in ca. 20 Minuten erreichbar.



2.4 Lagebeurteilung

Die Lage der Bewertungsgegenstände zu Wohnzwecken kann aufgrund der dargestellten Lage-situation als grundsätzlich gut zusammengefasst werden, wenngleich die konkrete Lage im dicht bebauten Ortszentrum nicht zu den örtlichen Top-Lagen zu zählen ist.

2.5 Grundbuch

Im Gutachten werden lediglich jene die bewertungsgegenständlichen B-LNr 10 und 11 (Wohnungseigentumsobjekte Top 1 und Top 3) betreffenden Teile des Grundbuches dargestellt. Im Anhang befindet sich der vollständige Grundbuchauszug.

A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

																	
<p>Auszug aus dem Hauptbuch</p>																	
<p>KATASTRALGEMEINDE 84111 Prutz EINLAGEZAHL 140 BEZIRKSGERICHT Landeck ***** Letzte TZ 2366/2025 WOHNUNGSEIGENTUM Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****</p>																	
<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: left;">FLÄCHE</th> <th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.92</td> <td>GST-Fläche</td> <td>236</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauf. (10)</td> <td>218</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauf. (20)</td> <td>18</td> <td>Ballhausgasse 2</td> </tr> </tbody> </table>	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	.92	GST-Fläche	236			Bauf. (10)	218			Bauf. (20)	18	Ballhausgasse 2	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE														
.92	GST-Fläche	236															
	Bauf. (10)	218															
	Bauf. (20)	18	Ballhausgasse 2														
<p>Legende: Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude) Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)</p>																	

Kopf und Aufschrift mit A1-Blatt (Gutsbestand)

Die Einlagezahl 140 in Katastralgemeinde 84111 Prutz besteht aus dem Grundstück .92. Dieses befindet sich nicht im Grenzkataster (fehlender Indikator ‚G‘ in Spalte G). In Folge der Neuvermessung durch einen Geometer kann es zu geänderten Grenzverläufen und Flächenänderungen kommen. Das Grundstück verfügt über eine bücherliche Fläche im Ausmaß von 236 m².

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsbegründungsvertrag vom 14.7.2009 (TZ 2807/2009) wurde ob der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Gegenstand des Gutachtens sind ausschließlich die Wohnungen Top 1 und Top 3.

A2-Blatt (dingliche Rechte)

```
***** A2 *****
1 a 943/1968
    Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Prutz in
    EZ 75 d. H.
    EZ 71 GB Kaunertal
2 a 2577/2007 Recht des Hineinragens der Dachkonstruktion auf Gst 61/2 in
    EZ 48 für Gst .92
3 a 2251/2009 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2009-07-16 Zuschreibung
    Teilfläche(n) Gst 61/1 aus EZ 9, Einbeziehung in Gst .92
```

A2-Blatt (dingliche Rechte)

Betreffend die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Prutz (A2-LNr. 1) wurde dem Sachverständigen vom Obmann Herrn Helmut Nigg mitgeteilt, dass mit der Mitgliedschaft zum einen ein Brennholzbezugsrecht (12 Raummeter pro Jahr für die gesamte Liegenschaft, also für alle Wohnungseigentumsobjekte) sowie ein Nutzholzbezugsrecht verbunden ist, das jedoch nur bei konkretem Bedarf (etwa im Falle der Erneuerung von Dach/Dachstuhl, Fenster, Türen) in Anspruch genommen werden kann, Barablösen erfolgen keine. In Zusammenhang mit den beiden gegenständlichen Wohnungen ist, hier deckt sich die Einschätzung des Obmannes mit jener des fertigenden Sachverständigen, ist nicht davon auszugehen, dass bei einem Verkauf der Wohnungen ein höherer Kaufpreis wegen dieser Mitgliedschaft erzielt werden kann. Marktüblich sind (ungeteilte) Preise rund um EUR 3.000,00, vorbehaltlich der Zustimmung der spezifischen Gremien und Aufsichtsbehörden, was heruntergebrochen auf die Bewertungsgegenstände (mit 65/374 bzw. 89/374 Anteile) im Gutachten schließlich vernachlässigt werden kann.

Das Recht des Hineinragens der Dachkonstruktion auf Gst 61/2 (A2-LNr. 2) ist nicht als zusätzlich werterhöhend zu bezeichnen und kann im Gutachten vernachlässigt werden.

Außerbücherliche Rechte sind keine bekannt.

B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****
10 ANTEIL: 65/374
    Alexander Babajewski
    GEB: 1977-06-17 ADR: Ballhausgasse 2 /4, Prutz 6522
    a 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 1
    b 4394/2022 IM RANG 3562/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht
    c gelöscht
11 ANTEIL: 89/374
    Alexander Babajewski
    GEB: 1977-06-17 ADR: Salzstraße 6, 88145 Hergatz, Deutschland
    a 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 3
    b 180/2023 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht
```

B-Blatt (Eigentumsblatt)

Eigentümer der beiden gutachtensgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf Basis der Kaufverträge vom 7.10.2022 (Top 1, B-LNr. 10) bzw. vom 30.11.2022 (Top 3, B-LNr. 11) ist jeweils die verpflichtete Partei Herr Alexander Babajewski.

C-Blatt (dingliche Lasten)

***** C *****	
25	a 2579/2022 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt II) Benützungsvereinbarung 2022-07-20
27	auf Anteil B-LNR 10
	a 4394/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-10-25
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 109.250,-- für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
	b 1584/2024 Hypothekarklage (41 Cg 43/24b, LG Innsbruck)
28	auf Anteil B-LNR 11
	a 180/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-22
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 207.000,-- für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
	b 1584/2024 Hypothekarklage (41 Cg 43/24b, LG Innsbruck)
30	auf Anteil B-LNR 10 11
	a 820/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 274.326,81 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w) (11 E 6/25b)

C-Blatt (Lastenblatt)

Mit Benützungsvereinbarung vom 20.7.2022 (TZ 2579/2022) wurde eine Benützungsregelung getroffen (C-LNr. 25), mit welcher den beiden Bewertungsgegenständen die Benützung von jeweils einem Stellplatz auf Allgemeinflächen zugestanden wird. Auszug aus dem Vertrag (siehe auch Anhang):

„Der Parkplatz AP 02 steht dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 3 zu, nicht jedoch den jeweiligen Eigentümern der Top 1, Top 2 und Top 4.

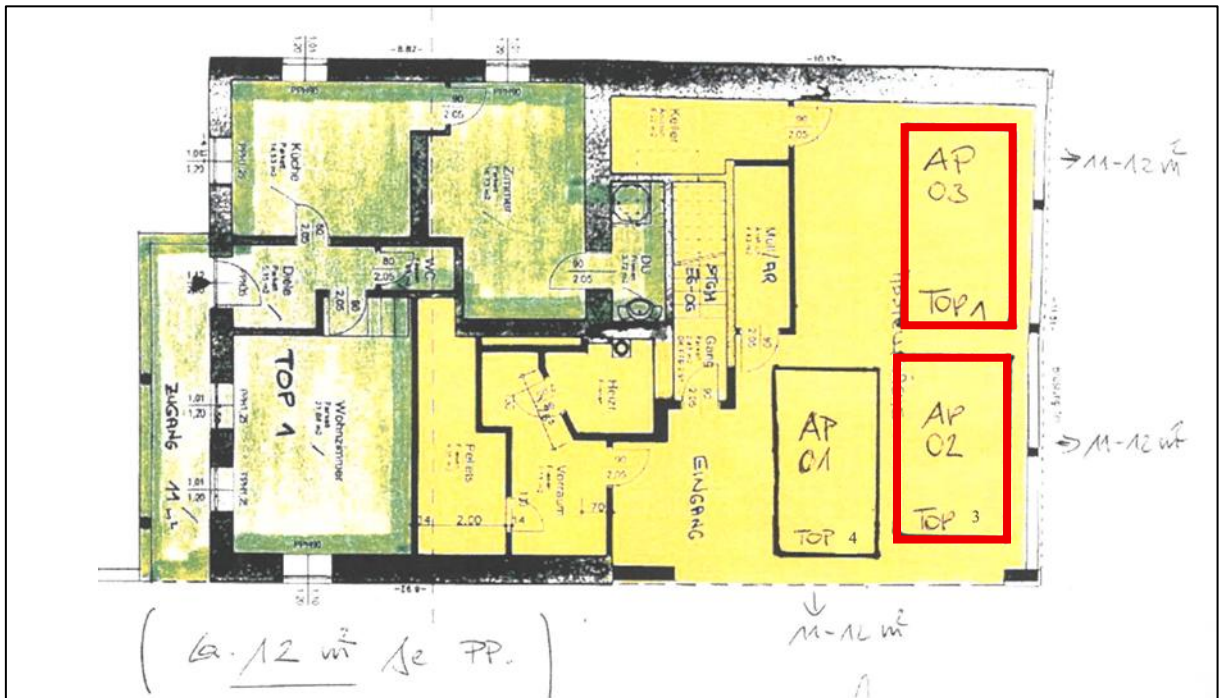
Der Parkplatz AP 03 steht dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 1 zu, nicht jedoch den jeweiligen Eigentümern der Top 2, Top 3 und Top 4.

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 2 steht kein Stellplatz zur Verfügung.

Den Eigentümern der Einheiten Top 1 und Top 3 ist bewusst, dass ein Fahrzeug von AP 03 nur dann herausfahren kann, wenn sich kein Fahrzeug auf dem AP 02 befindet. Diesbezüglich vereinbaren die jeweiligen Eigentümer wechselseitig Rücksicht zu nehmen. Darauf wurden die Vertragsparteien ausdrücklich vom Vertragsverfasser hingewiesen. Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich auch diesen Umstand und Regelung auf etwaige Mieter (Anm. des Sachverständigen: wie gegenständlich hinsichtlich Top 3) zu übertragen.

Des Weiteren wird vereinbart, dass die Allgemeinfläche fach- und sachgerecht staubfrei (Beton oder Asphalt) von den Eigentümern der Einheiten Top 1, 3 und Top 4 hergestellt wird (Anm. des Sachverständigen: Asphaltierung wurde zwischenzeitlich erstellt). Die Kosten werden geteilt. Der Eigentümer der Einheit Top 4 erklärt sich bereit zusätzlich kostenlos Eigenleistungen zu erbringen. Die Vertragsteile nehmen diese Rechtseinräumungen wechselseitig an und kommen überein, dass diese Nutzungsvereinbarung gemäß § 17 WEG drittwirksam gemacht und grundbücherlich durchgeführt/einverleibt wird.

Diese Benützungsvereinbarung wird unentgeltlich eingeräumt.“



Plan aus der Benützungsvereinbarung vom 20.7.2022



Foto aus der Benützungsvereinbarung vom 20.7.2022 mit Ersichtlichmachung der Stellplätze

Die beiden Pfandrechte C-LNr. 27 und C-LNr. 28 zu Gunsten der betreibenden Partei bleiben ebenso unberücksichtigt, wie die C-LNr. 30 Ersichtlichmachung des gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Lasten sind keine bekannt.

2.6 Grundstücksbeschreibung

2.6.1 Eigenschaften



Orthofoto mit Abmessungen


Das Grundstück ist nahezu rechteckig und kompakt konfiguriert. Die Abmessungen betragen rund 12 m x 20 m, woraus die Grundstücksfläche von 236 m² resultiert. Hangneigung besteht keine, das Grundstück ist eben gelegen. Die Bewertungsgegenstände sind überwiegend nach Süden ausgerichtet. Errichtet ist ein Wohnhaus mit 4 selbständigen Wohnungen, in teils gekuppelter Bauweise zum westlich gelegenen Objekt auf Grundstück 61/2. Das Wohnhaus befindet sich in Straßenecklage L18 Kaunertalstraße (in diesem Bereich als ‚Obergasse‘ bezeichnet) und Ballhausgasse, von der die unmittelbare Zufahrt auf das gegenständliche Grundstück erfolgt. Der Grad der Bodenversiegelung mit faktisch vollständiger Bebauung ist angesichts der im Ortszentrum dichten Bebauung als mehr oder weniger ortsüblich zu bezeichnen. Umliiegend befinden sich, neben Straßenlagen, überwiegend Wohnobjekte sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Das südliche Grundstück 61/3 wurde im Jahr 2020 an einen Bauträger

verkauft und ist zumindest mittelfristig die Bebauung möglich, was sich insbesondere für die Wohnung Top 1 im Erdgeschoß, aber durchaus auch auf die Wohnung Top 3 auswirken dürfte, nämlich insofern, als dadurch die Aussicht eingeschränkt werden dürfte.

2.6.2 Anschlüsse

Kanal/Abwasser:	Gemeindekanalisierung
Trinkwasser:	Gemeindetrinkwasserleitung
Regenwasser:	Versickerung auf Eigengrund
Strom:	TINETZ/TIWAG
Erdgas:	TINEXT/TIGAS entlang der L18 verlegt
Glasfaser:	TINEXT/TIGAS vermutlich auch entlang der L18 verlegt

2.6.3 Flächenwidmung



**LAND
TIROL**

Flächenwidmung

Einzelabfrage Prutz

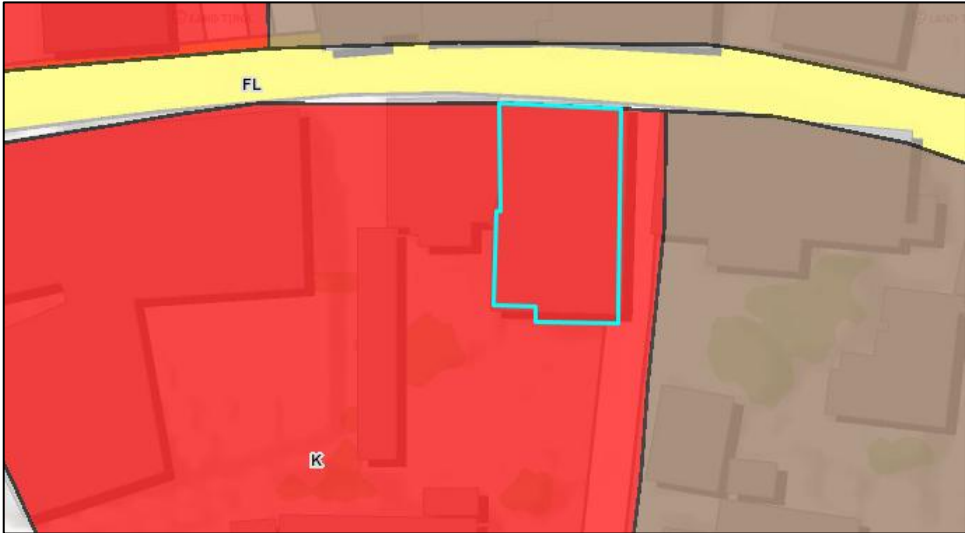
Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Prutz (70619) - K

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

Widmung: Kerngebiet § 40 (3)

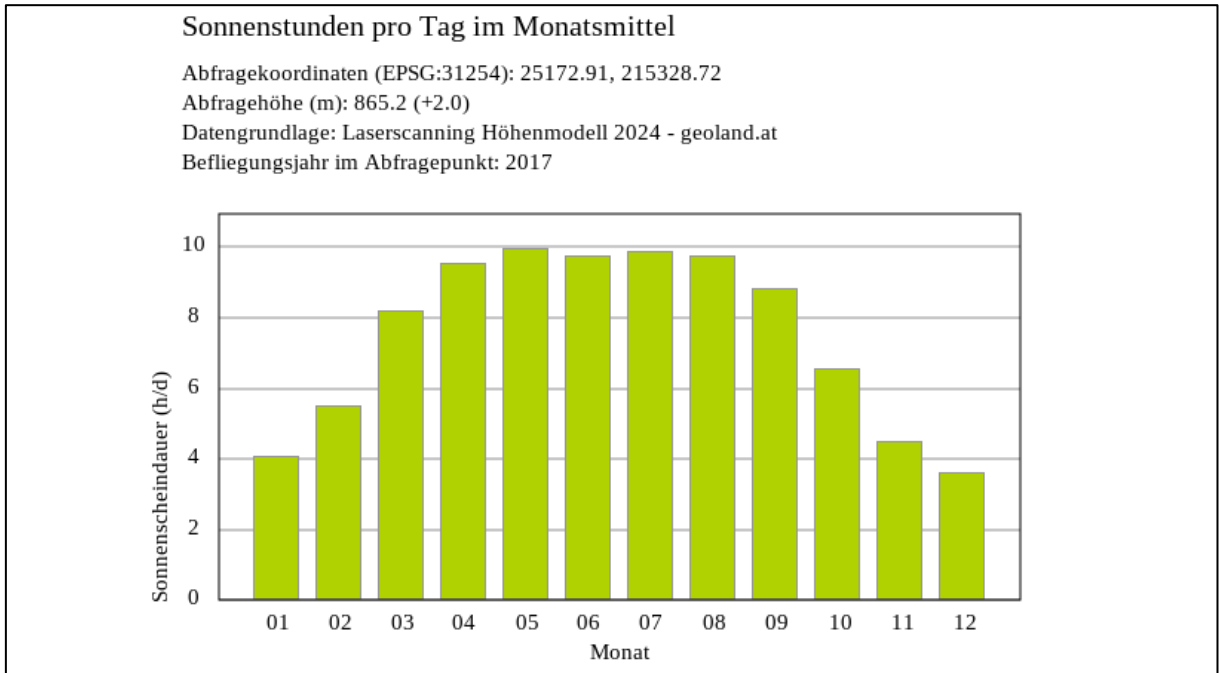
Lageplan:



Widmung tiris

Die Liegenschaft ist vollständig als Kerngebiet ‚K‘ gem. § 40 Abs. 3 TROG gewidmet. Das Bestehen eines Bebauungsplanes hinsichtlich des Grundstückes geht aus dem Bauakt nicht hervor bzw. besteht keiner.

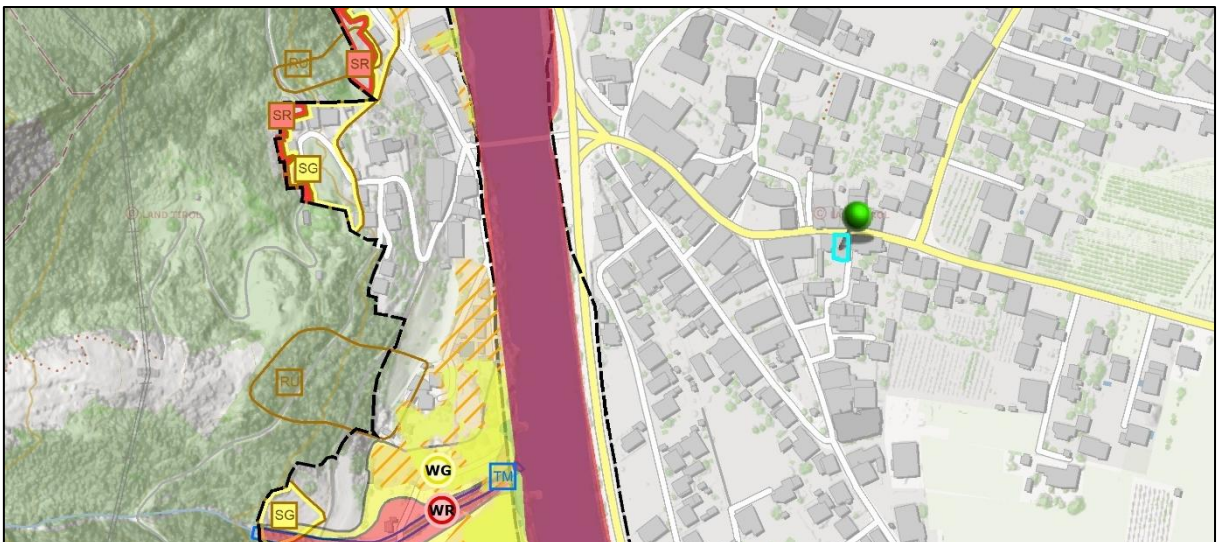
2.6.4 Sonnenstunden



Sonnenstunden im Monatsmittel

Die mittleren Sonnenstunden betragen im Monatsmittel zwischen rund 4 Stunden (November bis Jänner) und rund 10 Stunden (April bis August).

2.6.5 Naturgefahren

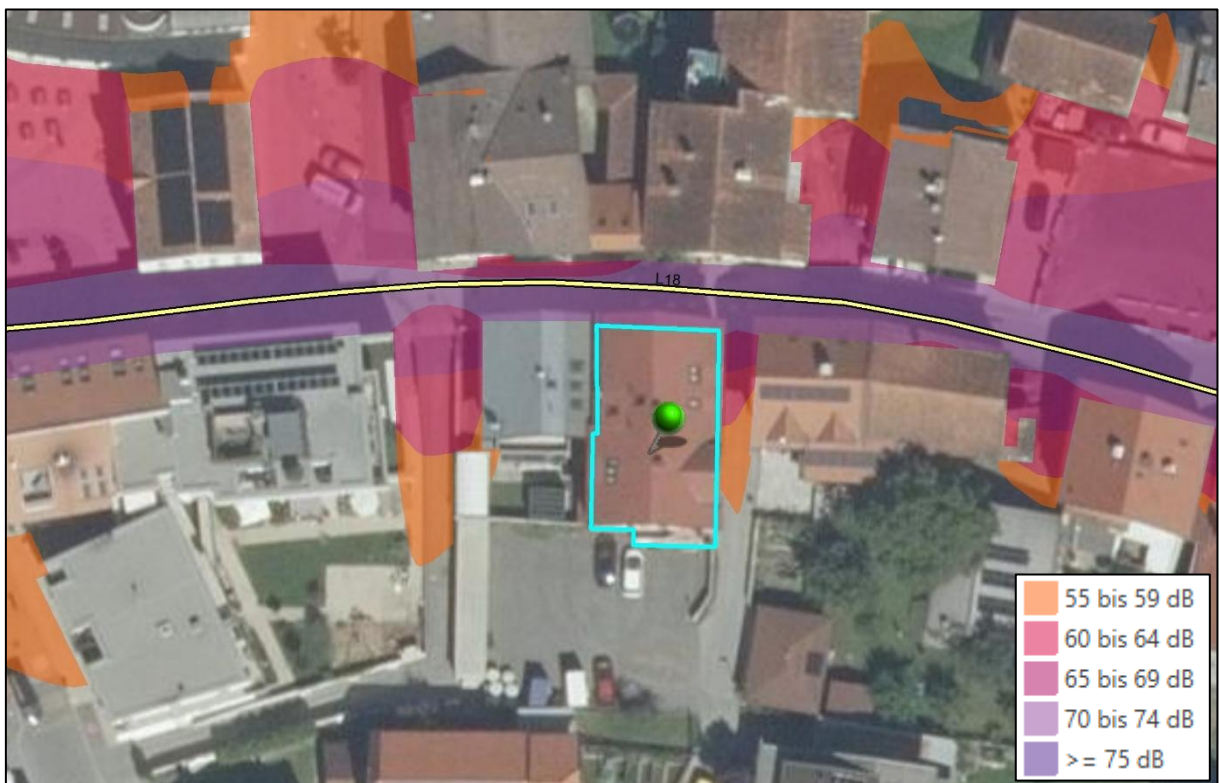


Gefahrenzonen tiris

Laut Abfrage in tiris sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV) sowie der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) keine Gefahrenzonen hinsichtlich des Grundstückes ausgewiesen. Eine Gefährdung durch Naturgefahren ist im alpinen Raum jedoch durchaus allgegenwärtig und kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wenngleich im konkreten Fall das Risiko vermutlich als sehr niedrig einzuschätzen ist.

2.6.6 Immissionen

In Kenntnis der Lage bestehen hinsichtlich der beiden Wohnungseigentumsobjekte keine Hinweise auf wertbeeinflussende Immissionen. Die Wohnungen sind jeweils nicht in Richtung der nördlich vorbeiführenden mäßig bis stark frequentierten L18 Kaunertalstraße, sondern nach Süden ausgerichtet.



Lärmkarte tiris (Straßenverkehr 24h-Schnitt in 4 m Höhe)

2.6.7 Altlastenatlas

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

Auch gemäß Abfrage des Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) vom 23.9.2025 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.

2.7 Gebäudebeschreibung

2.7.1 Überblick

Das Baujahr des ursprünglichen Wohnhauses mit Wirtschaftsgebäude konnte nicht erhoben werden, diesbezüglich existiert kein Bauakt am Bauamt. Erstmalig aktenkundig ist der Umbau des Bestandsgebäudes, der mit Bescheid vom 14.3.2006 (Nr. 04/2006) baurechtlich bewilligt wurde. Dabei war der Einbau von je einer selbstständigen Wohneinheit im Ober- sowie im Dachgeschoss gegenständlich.

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsbegründungsvertrag vom 14.7.2009 (TZ 2807/2009) wurde ob der Liegenschaft, basierend auf dem Nutzwertgutachten des SV Dipl. Ing. Georg Walter vom 2.5.2009, Wohnungseigentum ob 4 anstelle der offenbar bloß 3 baubehördlich bewilligten Wohnungen begründet. Mit Baubescheid vom 12.6.2024 wurde dieser Umstand dahingehend baurechtlich saniert, als dass nunmehr dem Nutzwertgutachten entsprechend 4 Wohneinheiten rechtmäßig Bestand haben: Wohnung Top 1 im Erdgeschoß, Wohnung Top 2 im nördlichen Obergeschoß, Wohnung Top 3 im südlichen Obergeschoß und Wohnung Top 4 im Dachgeschoß.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt über insgesamt 3 Geschoße (Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß). Der Zugang zu den Wohnungen Top 2 bis Top 4 erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Die Wohnung Top 1 wird von Süden über den überdachten Zugangsbereich (Zuschlagsfläche, in den Plänen auch als Balkon bezeichnet) erschlossen. Allgemeinflächen bestehen zusammengefasst in Form der Abstellflächen auf Ebene des Erdgeschoßes (zu den vereinbarten Benützungsvorgaben siehe auch C-Blatt beim Grundbuch vorne – Punkt 2.5), Erschließungswegen im Erd- und Obergeschoß, Lagerraum (dem Vernehmen nach derzeit nur von den Mietern der Top 3 genutzt), Heizraum, Pelletslager und Müllraum/Abstellraum.

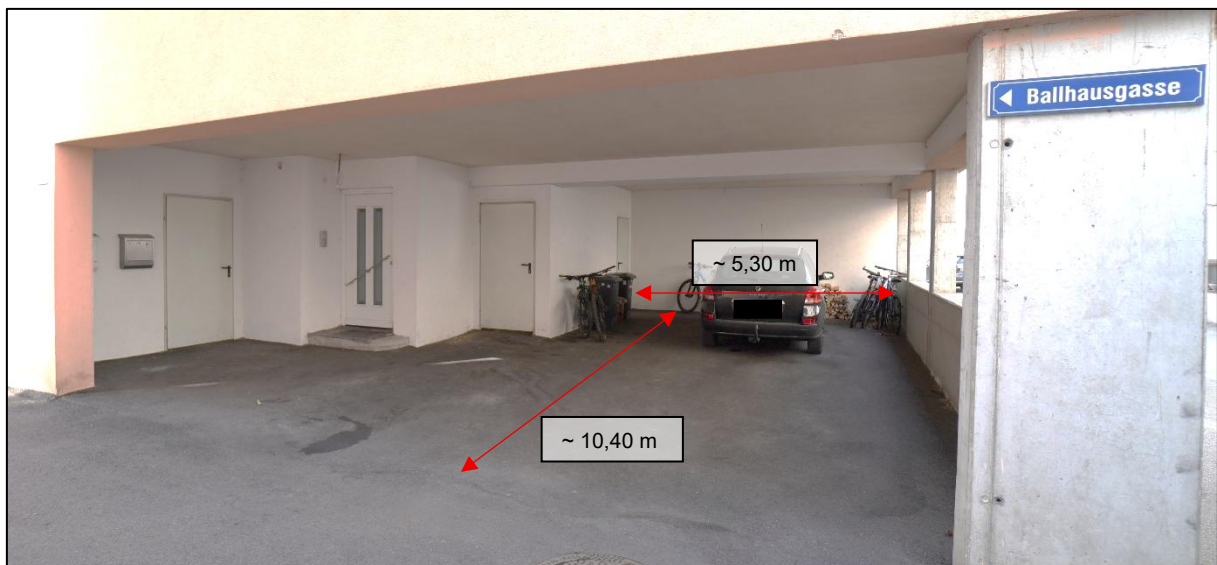
Für die 4 Wohneinheiten sind lt. Baubescheid vom 12.6.2024 insgesamt 6 Stellplätze (4 lt. Plänen 2006 zuzüglich 2 für die vierte Wohnung, siehe auch Bescheid 2024, Seite 4) nachzuweisen, in der Natur sind jedoch lediglich 3 Stellplätze auf Eigengrund ausgewiesen (siehe auch Ausführungen/Foto zur Benützungvereinbarung beim Grundbuch vorne, Punkt 2.5). Es

müssen somit (zumindest) 3 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Mit Mietvertrag vom 1.6.2024 (Laufzeit bis 31.5.2026) wurden 2 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück 61/3 angemietet, sodass (derzeit) noch zumindest 1 weiterer Stellplätze nachzuweisen wären. Auch nach Ablauf des erwähnten Mietvertrages sind dauerhaft ausreichend Stellplätze (im Umkreis von 300 m) nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß Naturmaßnahme am 26.9.2025 möglicherweise ausreichend Platz für 4 Stellplätze wäre (ca. 5,30 x 10,40 m, siehe Folgeseite), was jedoch auch die Anpassung der Benützungsvereinbarung erfordern würde.

Die OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit sieht bei Senkrechtaufstellung grundsätzlich nämlich mindestens 2,50 x 5,00 m je Stellplatz vor, davon abgeleitet hier für 4 Stellplätze zumindest 5,00 m x 10,00 m – sonderlich großzügig oder zeitgemäß wären die Parkplätze sodann dennoch nicht.

	Senkrechtaufstellung	Schrägaufstellung		Längsaufstellung
Winkel des Stellplatzes zur Fahrgasse	90°	60°	45°	0°
Stellplatzgröße für Personenkraftwagen	2,50 m x 5,00 m	2,50 m x 5,00 m		2,30 m x 6,00 m
Barrierefreie Stellplatzgröße für Personenkraftwagen	3,50 m x 5,00 m	3,50 m x 5,00 m		3,50 m x 6,50 m
Fahrgassenbreite	6,00 m	4,50 m	3,50 m	3,00 m

Auszug OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

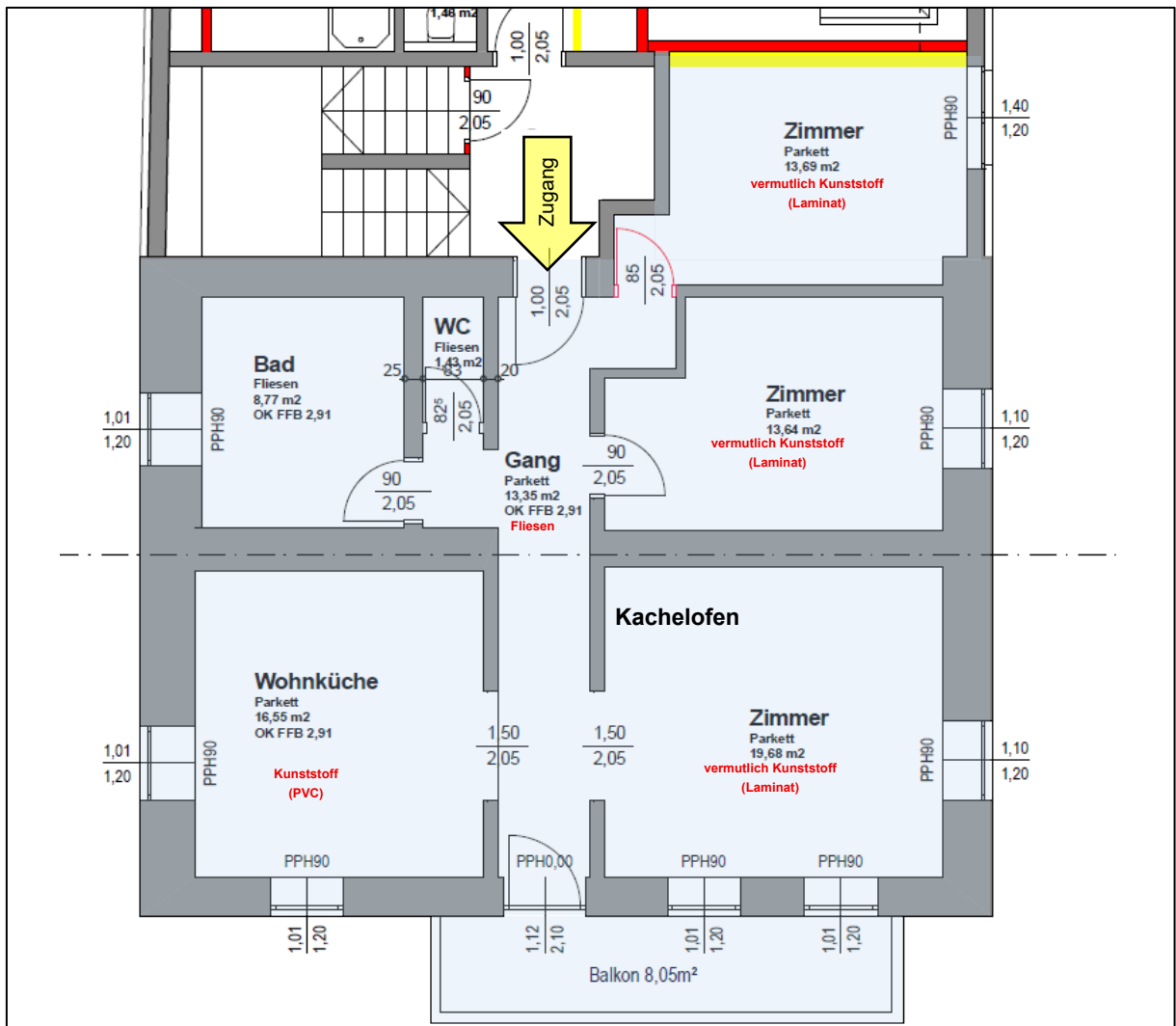


Naturmaße (approximativ) vom 26.9.2025

Die nachfolgend angeführten Gebäudepläne (Einreichpläne aus dem Jahr 2024) sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen nicht maßstabsgetreu sind. Die vollständigen Einreichplanunterlagen aus dem Jahr 2024 befinden sich im Anhang. Die Flächenaufstellungen beziehen sich auf diese Einreichpläne.

2.7.3 Wohnung Top 3

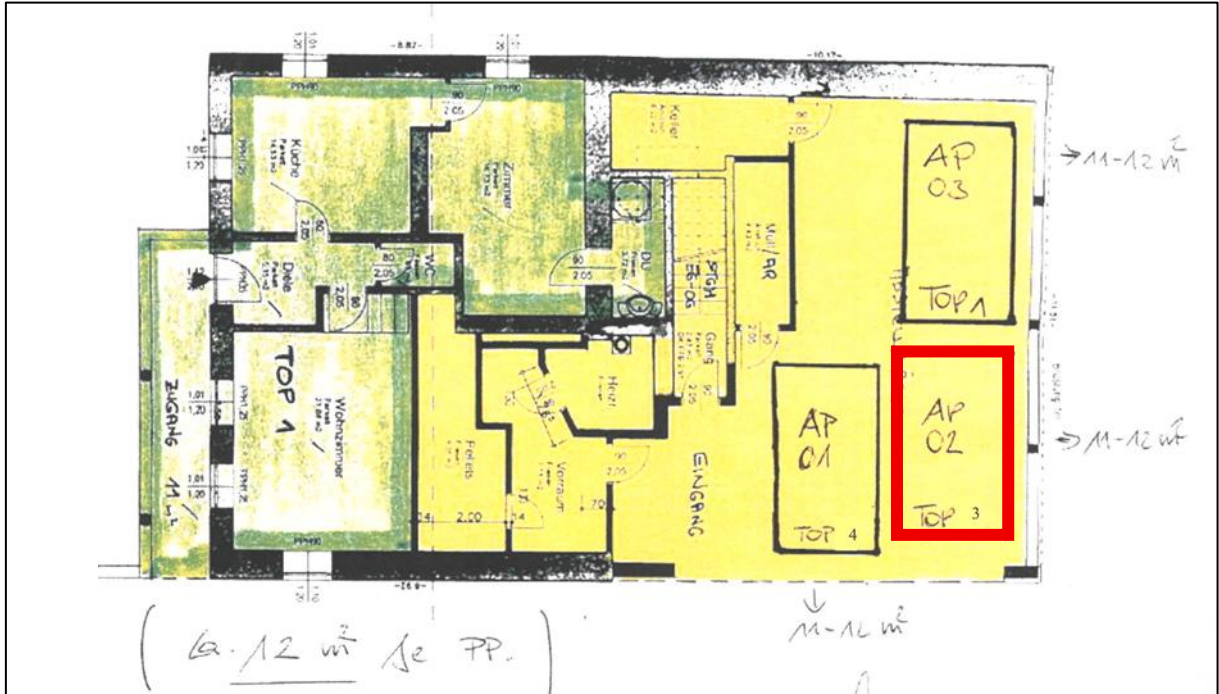
Der Zugang zur Top 3 im Obergeschoß erfolgt vom allgemeinen Treppenhaus durch die Wohnungstür unmittelbar in den Hausgang der Wohnung, von dem aus die drei Schlafzimmer, Bad (Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Anschlüsse für Waschmaschine), WC (Hänge-WC), Wohnküche und Balkon, somit alle Räume und Flächen des Wohnungseigentumsobjektes erschlossen werden. Bad und Wohnküche verfügen laut Auskunft über keine Heizung.



Planausschnitt Obergeschoß lt. Einreichplan vom 16.1.2024 – Top 3 (blau)

Top 3 (Obergeschoß)	m² lt. Einreichplänen	
Gang	lt. Nutzwertplänen 12,60 m²	13,35
Zimmer		13,69
Zimmer		13,64
Zimmer		19,68
Wohnküche		16,55
WC		1,43
Bad		8,77
gesamt		87,11
Balkon (Zuschlag)	lt. Nutzwertplänen ~ 10,00 m²	8,05

Grundbücherlich ist weiters sichergestellt (Benützungsvereinbarung), dass dem jeweiligen Eigentümer der Top 3 ein Stellplatz (in der Benützungsvereinbarung als AP 02 bezeichnet), wenn auch hintereinander aufgestellt (AP 02 vor AP 03), zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.



Plan aus der Benützungsvereinbarung vom 20.7.2022

2.7.4 Flächenabweichungen

Die bei den Ortsterminen festgestellten Grundrisse entsprechen augenscheinlich den vorliegenden Plänen vom 16.1.2024. Das daraus hervorgehende Flächenausmaß wird den weiteren Berechnungen im Gutachten zugrunde gelegt.

Differenzen zwischen Nutzwertberechnung aus dem Jahr 2009 und den Einreichplänen aus dem Jahr 2024 bestehen hinsichtlich des Zugangsbereiches bei der Top 1 (in den Einreichplänen wurde offenbar aber nur nicht der gesamte Zugangsbereich bis zur südöstlichen Hauskante gemessen) bzw. dem Balkon der Top 2. Außerdem ist der Gang der Top 3 um plangemäße $0,75 \text{ m}^2$ größer als laut Nutzwertberechnung – siehe Anmerkungen bei den Flächenaufstellungen.

Diesem Gutachten werden die Flächen laut Plänen aus dem Jahr 2024 zugrunde gelegt. Auf die Möglichkeit die Flächen überprüfen bzw. die Mindestanteile korrigieren zu lassen, wird an dieser Stelle lediglich hingewiesen, dies erscheint angesichts des Ausmaßes der festgestellten Abweichungen nicht zweckmäßig – die festgestellten Abweichungen sind vernachlässigbar.

Zu weiteren Details wird auf die folgende technische Beschreibung, die übrigen Beschreibungen und die im Anhang befindliche Fotodokumentation vom Lokalaugenschein verwiesen, welche in ihrer Gesamtheit einen entsprechenden Überblick über die Liegenschaft verschaffen.

2.7.5 Technische Beschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale des Gebäudes werden vom Gutachter aufgrund der Erhebungen am Bauamt (Baubeschreibung 2024) sowie den Angaben und den äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme nachfolgend zusammengestellt und beschrieben:

Baujahr:	unbekannt
Geschosse / Anzahl:	3 (Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß)
Zu- und Anbauten:	Zu- und Umbau im Jahr 2006
Sanierungen/Modernisierungen:	im Zuge des Umbaus im Jahr 2006/2007
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Kellermauerwerk:	kein Kellergeschoß bestehend
aufgehendes Mauerwerk:	vermutlich überwiegend Betonziegel oder gebrannte Ziegel, im nördl. Gebäude auch Stahlbeton, im südlichen Altbau augenscheinlich auch Natursteine
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt und geweißt (farbig)
Innenwände:	Zwischenwandsteine (Ziegel), Gipskartonständerwände, verputzt (Rauputz) und geweißt, zum Teil Tapeten
Decken:	Massivdecken, Holztramdecken
Dachstuhl/ Dachform:	Satteldach mit 34° Dachneigung
Dachdeckung:	Dachziegel (rotbraun)
Stiegen:	massive Podesttreppe
Fenster:	Helima-Sprossenfenster (Kunststoff) mit 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Vorhänge/Store/Jalousien/Plissees – jeweils innen
Innentüren/Tore:	Futterstocktüren mit Holz/Furnierholztürblättern
Bodenbeläge:	keramische Bodenbeläge, Kunststoffböden (PVC, Laminat), Holzboden (Top 1)
Heizung:	Zentralheizung (Pellets)

Wärmeverteilung:	Plattenheizkörper in Top 3 (in Bad und Küche der Top 3 keine Heizung), Fußbodenheizung in Top 1
Warmwasser:	Zentralboiler (1.000 Liter)
Sonstige Haustechnik:	Sprechanlage (ohne Türöffner-Funktion)
KFZ-Stellplätze:	mindestens 3 auf Eigengrund (Benützungsvereinbarung); insgesamt 7 nachzuweisen (siehe Ausführungen unter Punkt 2.7.1)

2.7.6 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme und den dabei erteilten Auskünften als ‚altersentsprechend‘ beurteilt. Dies bedeutet, dass etwaige Instandhaltungen über die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung ausreichend abgebildet sind und keiner zusätzlichen Anpassung bedürfen.

2.7.7 Baumängel bzw. Bauschäden

Im Zuge der Befundaufnahme konnten augenscheinlich keine Baumängel oder -schäden festgestellt werden. Es liegen auch keine Informationen zu möglichen Baumängeln oder -schäden vor. Berichtet wird lediglich, dass das Warmwasser offenbar etwas länger benötigt, bis dieses im Obergeschoß (Top 3) ankommt, wertbeeinflussend vermag dieser Umstand aber kaum zu sein und erfolgt lediglich der Hinweis darauf.

2.7.8 Inventar Top 1

In der Wohnung Top 1 befindet sich eine Einbauküche (Küchenblock mit Hängeschränken), die über Spülbecken, Backofen mit Kochfeld, Dunstabzug und Spülmaschine verfügt. Außerdem befinden sich 2 Kühlschränke (auch Kühl- Gefrierkombinationsgerät) in der Küche, die aber jeweils freistehend bzw. nicht eingebaut sind, es handelt sich also um keine Einbaugeräte. Es wird ein pauschaler Wert von EUR 2.000,00 für die Einbauküche samt den angeführten Geräten (lt. Fotodokumentation) in Ansatz gebracht. Waschmaschine und Trockner bleiben wie auch das übrige Inventar außer Ansatz.

2.7.9 Inventar Top 3

Hinsichtlich der Top 3 wird berichtet, dass sich bis auf die Einbauküche sämtliche Einrichtungsgegenstände im Besitz der Mieter befinden.

Die Einbauküche (Küchenblock mit Hängeschränken) verfügt über Spülbecken, Backofen mit Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie Kühl-/Gefrierkombinationsgerät – jeweils Einbaugeräte. Angesichts des berichteten Alters von zumindest 17 Jahren (seither leben die Mieter in der Wohnung und hat die Einbauküche auskunftsgemäß Bestand) wird ein pauschaler Wert von EUR 3.000,00 für die Einbauküche samt den angeführten Geräten (lt. Fotodokumentation) in Ansatz gebracht.

2.7.10 Außenanlagen

Nennenswerte Außenanlagen bestehen, wegen der praktisch vollständigen Bebauung des Grundstücks, lediglich in Form der befestigten Parkfläche auf Ebene des Erdgeschoßes.

2.7.11 Energieausweis

Energieausweis gem. EAVG 2012 (Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2012) ist im Bauakt keiner aktenkundig, die letzte nennenswerte Baustufe stammt aus dem Jahr 2006/2007, zu diesem Zeitpunkt war das EAVG noch nicht in Kraft. Es wird eine dem Alter und Objekt entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt.

2.8 Bestandsverhältnisse

Wohnung Top 1

Die Wohnung Top 1 wird augenscheinlich von Eigentümer selbst bewohnt und ist somit bestandsfrei.

Wohnung Top 3

Die Wohnung Top 3 ist in Bestand gegeben. Diesbezüglich wurde ein Mietvertrag, vom 25.1.2023 vorgelegt, aus dem zusammengefasst folgende Vereinbarungen hervorgehen:

Mieter:	Frau Dr. Ursula Hempel sowie Herr Karl Kofler
Mietgegenstand:	Wohnung Top 3 mit vertragsgemäßen ca. 86,36 m ² (<i>Anm.: 87,11 m² laut Plänen aus dem Jahr 2024</i>) ohne Parkplatz
Vertragsdauer:	01.01.2023 bis 31.12.2025
Mietzins:	EUR 650,00 monatlich zzgl. Betriebskosten
Betriebskosten:	EUR 130,00 monatliche Betriebskosten-Akontozahlung für Wasser, Eichung und Ablesen von Messvorrichtungen, Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Heizung, Versicherungen inkl. anteilige Allgmeinflächen <i>Anm.: Jahresabrechnungen erfolgen laut Auskunft der Mieterin bislang keine</i>
Wertsicherung:	Der Hauptmietzins wird nach dem Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Als Bezugsgröße dient diesbezüglich die für den Monat des Mietbeginns, sohin für Januar 2023 errechnete Indexzahl. Mietzinsanpassungen erfolgen jährlich im Jänner des folgenden Jahres und werden den Mietern nach Veröffentlichung des Indexwerts rückwirkend verrechnet. <i>Anm.: Indexanpassungen sind laut Auskunft seit 2023 keine erfolgt</i>

Für weitere Details wird auf den Mietvertrag vom 25.1.2023 im Anhang verwiesen.

Laut Gesprächsnotiz der Mieterin vom Termin beim Mieterschutzverband Tirol vom 27.5.2025 wurde letztmalig eine Vertragsverlängerung (mit dem Vorbesitzer) für den Zeitraum vom 1.5.2016 bis 30.4.2019 geschlossen – diese ist vorliegend und im Anhang befindlich. Danach erfolgte keine Vertragsverlängerung mehr und wird mangels vertraglicher Regelung im Zeitraum vom 1.5.2019 bis 31.12.2022 (bzw. 24.1.2023) das Bestehen eines zwischenzeitlich unbefristeten Mietverhältnisses für möglich gehalten. In Zusammenhang mit dem oben zusammengefassten Mietvertrag vom 25.1.2023 wird auch die Möglichkeit einer Anfechtung wegen Rechtsirrtum protokolliert. Für weitere Details wird auf das Gesprächsprotokoll vom 27.5.2025 (aufgenommen von der Mieterin) im Anhang verwiesen.

Ob in Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis (auch bzw. insbesondere mit dem Vorbesitzer) ein unbefristetes Mietverhältnis entstanden ist, ist eine Rechtsfrage, deren Beantwortung nicht Aufgabe gutachterlicher Tätigkeit ist. Auch kann nicht beurteilt werden, inwiefern das Gesprächsprotokoll den Termin beim Mieterschutzverband inhaltlich korrekt wiedergibt.

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass unter Bezugnahme auf den Mietvertrag vom 25.1.2023 das Mietverhältnis per 31.12.2025 endet oder zumindest beendet werden kann und die Wohnung Top 3 somit ab 1.1.2026 bestandsfrei wäre, weswegen hier keine diesbezüglichen Anpassungen für erforderlich erachtet werden.

2.9 Eigentümergeinschaft

Klassische Eigentümergeinschaft (mit Hausversammlungen etc.) wird im gegenständlichen Objekt besteht auskunftsgemäß keine bzw. wird keine solche gelebt. Auch Betriebskostenabrechnungen erfolgen laut Auskunft bislang keine und bestehen so offenbar auch weder laufende Dotierungen noch Rücklagen an sich.

Betriebskosten lt. Angaben:

Wohnung Top 1: EUR 130,00 brutto Umsatzsteuer pro Monat (rd. EUR 2,06 pro m² und Monat)

Wohnung Top 3: EUR 130,00 brutto Umsatzsteuer pro Monat (rd. EUR 1,49 pro m² und Monat)

Insbesondere die Betriebskosten der Wohnung Top 3 (87,11 m²) erscheinen unterdurchschnittlich und ist von nachhaltig höheren Betriebskosten auszugehen. Eine Gewähr für die Höhe der Betriebskosten wird mangels Erteilung genauerer Auskünfte des Eigentümers der Bewertungsgegenstände, der offenbar für die Abrechnung der Betriebskosten zuständig wäre, nicht übernommen. Auch ist nicht bekannt bzw. wurde nicht mitgeteilt, ob es zu etwaigen Nachzahlungen aus den vorangegangenen Jahren kommen kann.

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 den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Wohnungen, die in der Regel zur (überwiegenden) Befriedigung persönlicher Wohnbedürfnisse erworben werden. Für einen allfälligen Käufer ist der Sachwert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse von Bedeutung. Daher wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft das Sachwertverfahren herangezogen und mit Kaufpreisen von vergleichbaren gebrauchten Wohnungen im Objekt selbst bzw. in Prutzer Zentrumslagen verglichen.

3.1.2 Umsatzsteuer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

3.1.3 Ableitung Bodenwert

Der Gutachter verfügt über eine umfangreiche Kaufpreissammlung, die regelmäßig erhoben und aktualisiert wird. Die Festlegung des anzusetzenden Bodenwertes erfolgt auf Basis dieser Kaufpreissammlung, Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch bzw. im digitalen Urkundenarchiv, Abfragen aktueller Immobilientransaktionen sowie der laufenden Marktbeobachtung. Folgende Vergleichswerte werden für die Erstellung dieses Gutachtens herangezogen. Die zeitliche Valorisierung wird mit fiktiven 3,00 % p.a. angenommen.

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
409/14	09.06.2020	2389/2020	450,00	90.000,00	200,00
Lage: Feldweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 500 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 40,00
	Baudichte			45,00%	90,00
	Valorisierung			17,01%	34,02
verglichener Wert					284,02

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
61/3	07.09.2020	3564/2020	355,00	92.300,00	260,00
Lage: Ballhausgasse					
Widmung aktuell: Kerngebiet					
Entfernung Luftlinie: danebenliegend					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-10,00%	- 26,00
	Baudichte			20,00%	52,00
	Valorisierung			16,16%	42,02
verglichener Wert					328,02

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
409/8	22.02.2022	1339/2022	603,00	120.600,00	200,00
Lage: Kleiner Leitenweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 490 m					
Anmerkungen: Hanglage					
Anpassungen:					
	Lage			-15,00%	- 30,00
	Hanglage			15,00%	30,00
	Baudichte			45,00%	90,00
	Valorisierung			11,25%	22,51
verglichener Wert					312,51

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
233	10.03.2022	1448/2022	1.194,00	370.000,00	309,88
Lage: Moosweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 300 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 61,98
	Baudichte			45,00%	139,45
	Valorisierung			11,11%	34,43
verglichener Wert					421,78

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
514/1	18.06.2022	3576/2022	503,00	126.000,00	250,50
Lage: Holzgasse					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 420 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 50,10
	Baudichte			45,00%	112,72
	Verwandtschaftsverhältnis			25,00%	62,62
	Valorisierung			10,21%	25,59
vergleichener Wert					401,33

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
549/3	09.12.2022	382/2023	535,00	123.050,00	230,00
Lage: Eileweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 400 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-10,00%	- 23,00
	Baudichte			45,00%	103,50
	Konfiguration			10,00%	23,00
	Valorisierung			8,67%	19,95
vergleichener Wert					353,45

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
410/6	18.08.2023	948/2024	576,00	170.000,00	295,14
Lage: Feldweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 450 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-15,00%	- 44,27
	Baudichte			30,00%	88,54
	Valorisierung			6,48%	19,12
vergleichener Wert					358,53

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
410/9	26.09.2023	949/2024	516,00	154.800,00	300,00
Lage: Feldweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 460 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-15,00%	- 45,00
	Baudichte			30,00%	90,00
	Valorisierung			6,14%	18,42
vergleichener Wert					363,42

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
410/7	20.11.2023	950/2024	560,00	168.000,00	300,00
Lage: Feldweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 450 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-15,00%	- 45,00
	Baudichte			30,00%	90,00
	Valorisierung			5,67%	17,01
vergleichener Wert					362,01

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
410/8	13.12.2023	951/2024	543,00	162.900,00	300,00
Lage: Feldweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 455 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-15,00%	- 45,00
	Baudichte			30,00%	90,00
	Valorisierung			5,47%	16,42
vergleichener Wert					361,42

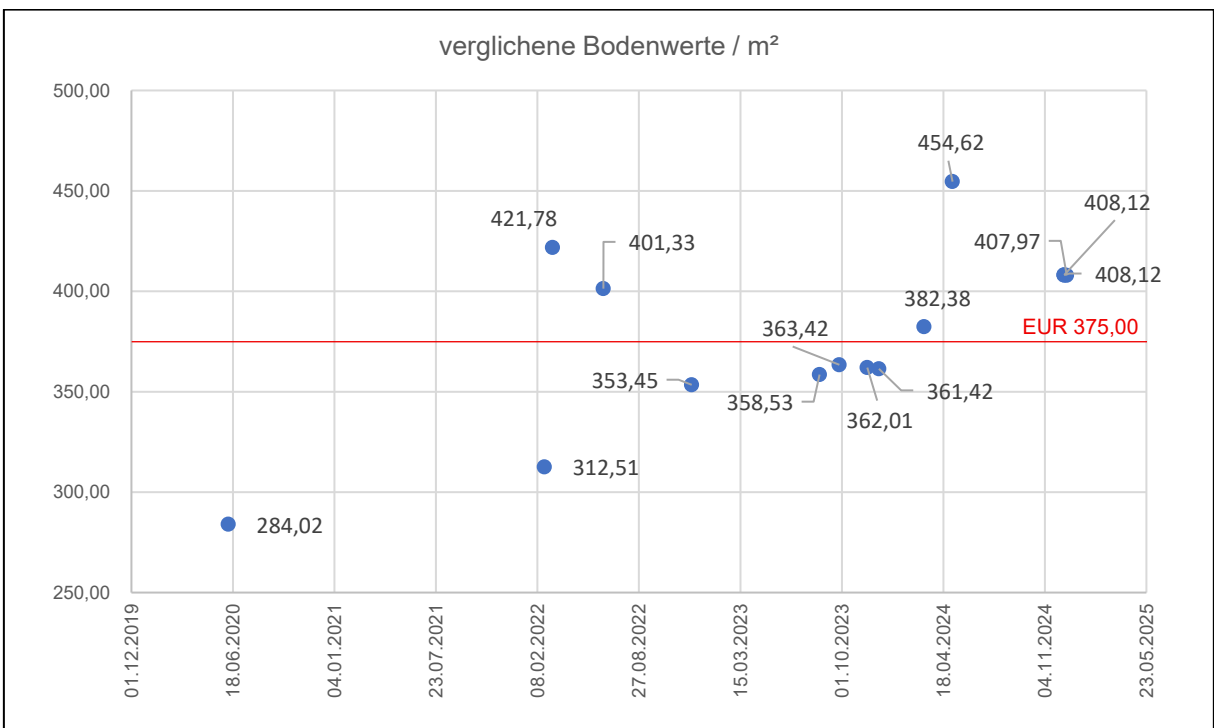
Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
409/15	11.03.2024	2073/2024	441,00	130.000,00	294,78
Lage: Feldweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 470 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 58,96
	Baudichte			45,00%	132,65
	Valorisierung			4,72%	13,90
vergleichener Wert					382,38

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
233	06.05.2024	2112/2024	1.194,00	420.000,00	351,76
Lage: Moosweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 300 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 70,35
	Baudichte			45,00%	158,29
	Valorisierung			4,24%	14,92
vergleichener Wert					454,62

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
504/6	12.12.2024	234/2025	450,00	171.000,00	380,00
Lage: Kohlplatzweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 390 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 76,00
	Baudichte			25,00%	95,00
	Valorisierung			2,40%	9,12
vergleichener Wert					408,12

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
504/5	12.12.2024	251/2025	461,00	175.180,00	380,00
Lage: Kohlplatzweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 390 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 76,00
	Baudichte			25,00%	95,00
	Valorisierung			2,40%	9,12
vergleichener Wert					408,12

Grundstück	Datum	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
504/3, 504/4	17.12.2024	218/2025	912,00	346.560,00	380,00
Lage: Kohlplatzweg					
Widmung aktuell: Wohngebiet					
Entfernung Luftlinie: 395 m					
Anmerkungen: -					
Anpassungen:					
	Lage			-20,00%	- 76,00
	Baudichte			25,00%	95,00
	Valorisierung			2,36%	8,97
vergleichener Wert					407,97



Nach Vornahme von Anpassungen an die konkreten Eigenschaften desgegenständlichen Grundstückes zeigt sich eine Bandbreite der verglichenen Werte von EUR 284,02 pro m² und EUR 454,62 pro m². Der Mittelwert liegt bei EUR 377,12 pro m² und der Median bei EUR 372,90 pro m².

Für das gegenständliche Grundstück wird ein Bodenwert von EUR 375,00 pro m², somit im Bereich des Mittelwertes/Medians, in Ansatz gebracht.

3.1.4 Neuerstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Neuerstellungskosten pro m² Nettogrundfläche werden in Anlehnung Popp im Heft „Der Sachverständige“ (Heft 3/2025) wie folgt beziffert (Werte inkl. Umsatzsteuer):

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔	3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Als Herstellungskosten (Neubaukosten) werden EUR 3.600,00 pro m² Nutzfläche (Wohnnutzfläche) in Ansatz gebracht. Die anteilige Miterrichtung von Allgemeinflächen (Haustechnik/Technikraum etc.) erfolgt in Form eines pauschalen Zuschlages zu diesem Ansatz.

3.1.5 Ableitung Gebäudealter/Restnutzungsdauer

Das Baujahr des ursprünglichen Wohnhauses mit Wirtschaftsgebäude konnte nicht erhoben werden, diesbezüglich existiert kein Bauakt am Bauamt. Erstmalig aktenkundig ist der umfassende Umbau des Bestandsgebäudes mit Bewilligung im Jahr 2006. Angesichts dieser letzten wesentlichen Bauführung unter Einbindung des Altbestandes wird das Jahr 1996 als fiktives mittleres Baujahr zugrunde gelegt (Sanierungsjahr minus 10 Jahre).

Laut einschlägiger Fachliteratur beläuft sich die übliche Gesamtnutzungsdauer eines massiv errichteten Einfamilienhauses auf 50 - 80 Jahre (Nutzungsdauerkatalog, Seite 23 oder auch Bienert/Funk, Seite 312). In diesem Gutachten erfolgt der Ansatz mit einer Nutzungsdauer von 70 Jahren.

Das mittlere Objektalter zu den Stichtagen beläuft sich also auf 29 Jahre und die Restnutzungsdauer auf 41 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt 41,43 % (Alter 29 Jahre / Nutzungsdauer 70 Jahre).

3.2 Rechte und Lasten

Mit der Liegenschaft sind keine bücherlichen und auskunftsgemäß auch keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten verbunden, welche in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen wären. Auf den vernachlässigbaren (anteiligen) Wert der Mitgliedschaft bei der Agrargemeinschaft Prutz wurde bei den Ausführungen zum Grundbuch unter Punkt 2.5. bereits hingewiesen.

3.3 Wertermittlung Top 1

3.3.1 Sachwert Top 1

Bodenwertermittlung	Fläche in m ²	EUR/m ²	EUR
Grundstück .92	236,00	375,00	88.500,00
Miteigentumsanteile (B-LNr. 10) lt. Grundbuch		17,38%	15.381,02
Bodenwert (anteilig)			15.381,02

Bauwertermittlung	Fläche in m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnung Top 1	62,86	3.600,00	226.296,00
Zwischensumme			226.296,00
Allgemeinflächen und Außenanlagen pauschal		10,00%	22.629,60
Neubauwert des Objekts			248.925,60
Bewertungsjahr	2025		
Baujahr des Objektes	unbekannt		
fiktives Baujahr	1996		
übliche Gesamtnutzungsdauer	70		
Alter in Jahren	29		
Restnutzungsdauer	41		
- Wertminderung in Folge Alters		41,43%	-103.126,32
- Wertminderung in Folge verlorenen Bauaufwandes		10,00%	-24.892,56
Bauwert			120.906,72

Sachwertermittlung	EUR
Bodenwert	15.381,02
Bauwert	120.906,72
Sachwert	136.287,74

Der Sachwert der Wohnung Top 1, bestehend aus anteiligem Bodenwert gemäß Miteigentumsanteilen (lt. Grundbuch) und Bauwert, beläuft sich auf EUR 136.287,74. Umgelegt auf die Nutzfläche der Wohnung von 62,86 m² entspricht dies einem Wert von rund EUR 2.170,00 pro m².

Neben der Alterswertminderung wurden ein verlorener Bauaufwand in Höhe von 10 % in Abzug gebracht, der insbesondere den Umstand widerspiegelt, dass die lichten Raumhöhen etwa in Küche und Badezimmer eingeschränkt und die Wandgestaltungen (Tapeten) sehr individuell ausgeführt sind. Vom durchschnittlichen Marktteilnehmer werden derartige Umstände üblicherweise nur bedingt bzw. nicht in voller Höhe abgegolten.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 7.10.2022 (TZ 4394/2022) um EUR 130.000,00 (inkl. Inventar) gekauft. Dies entspricht einem Kaufpreis von EUR 2.070,00 pro m² und liegt nur geringfügig unterhalb des hier ermittelten Sachwertes.

Gebrauchte Eigentumswohnungen in Prutz schwanken in den vergangenen Jahren zwischen EUR 1.600,00 pro m² (TZ 2530/2020) und EUR 3.600,00 pro m² (TZ 4366/2020). Das arithmetische Mittel (valorisiert mit 3,00 % p.a.) der insgesamt 19 Vergleichspreise für gebrauchte Wohnungen liegt bei rund EUR 2.800,00 pro m². Insbesondere bei vergleichsweise unattraktiveren, weil dicht bebauten Zentrumsanlagen zeigen sich hingegen bloß Werte zwischen EUR 2.000,00 und EUR 2.500,00 pro m² (TZ 1981/2023). Der ermittelte Sachwert liegt somit im Bereich dieser Bandbreite.

Der Kaufpreis der im Vergleich grundsätzlich attraktiveren Dachgeschoßwohnung im selben Haus aus dem Jahr 2025, jedoch mit Dachschrägen und Übergröße, zeigt einen Kaufpreis von rund EUR 2.200,00 pro m² (TZ 2366/2025).

Für die Lage im Erdgeschoß mit Fenstern unmittelbar am öffentlichen Gut, fehlenden Außenanlagen (Garten etc.), teilweise Gewölbe/ingeschränkte lichte Raumhöhen, möglicher Bebauung am Nachbargrundstück und die nicht zeitgemäße Parkplatzsituation ist das Erzielen eines Preises im Bereich der angeführten Höchstwerte kaum realistisch.

Angesichts der im Nahbereich beobachtbaren Vergleichspreise und Eigenschaften der Wohnung erscheint der ermittelte Sachwert in Höhe von rund EUR 136.000,00 (ohne Zubehör) bzw. EUR 2.170,00 pro m², auch deswegen realistisch bzw. marktüblich. Somit wird bei der folgenden Verkehrswertableitung keine Marktanpassung an den Sachwert für erforderlich erachtet.

3.3.2 Verkehrswert Top 1

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 ermittelten Sachwert abgeleitet:

Verkehrswert Wohnung Top 1	EUR
Sachwert	136.287,74
+/- Rechte/Lasten	0,00
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
+/- Marktanpassung	0,00
Verkehrswert	136.287,74
Verkehrswert Zubehör gem. Punkt 2.7.8	2.000,00
Verkehrswert samt Zubehör	138.287,74
Verkehrswert gesamt gerundet	138.000,00

Der Verkehrswert der Wohnung Top 1 in KG 84111 Prutz EZ 140 samt Zubehör wird zum Stichtag 17. Oktober 2025 festgestellt mit:

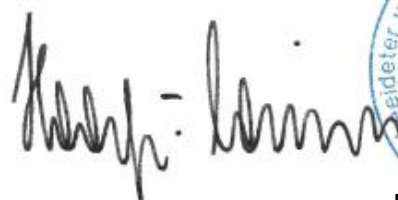
EUR 138.000,00

(in Worten: Euro Einhundertachtunddreißigtausend)

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 30. Oktober 2025

der allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige




Mag. Florian Haag

3.4 Wertermittlung Top 3

3.4.1 Sachwert Top 3

Bodenwertermittlung	Fläche in m ²	EUR/m ²	EUR
Grundstück .92	236,00	375,00	88.500,00
Miteigentumsanteile (B-LNr. 11) lt. Grundbuch		23,80%	21.060,16
Bodenwert (anteilig)			21.060,16

Bauwertermittlung	Fläche in m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnung Top 3	87,11	3.600,00	313.596,00
Zwischensumme			313.596,00
Allgemeinflächen und Außenanlagen pauschal		10,00%	31.359,60
Neubauwert des Objekts			344.955,60
Bewertungsjahr	2025		
Baujahr des Objektes	unbekannt		
fiktives Baujahr	1996		
übliche Gesamtnutzungsdauer Objektart	70		
Alter in Jahren	29		
Restnutzungsdauer	41		
- Wertminderung in Folge Alters		41,43%	- 142.910,18
- Wertminderung in Folge verlorenen Bauaufwandes		5,00%	- 17.247,78
Bauwert			184.797,64

Sachwertermittlung	EUR
Bodenwert	21.060,16
Bauwert	184.797,64
Sachwert	205.857,80

Der Sachwert der Wohnung Top 3, bestehend aus anteiligem Bodenwert gemäß Miteigentumsanteilen (lt. Grundbuch) und Bauwert, beläuft sich auf EUR 205.857,80. Umgelegt auf die Nutzfläche der Wohnung von 87,11 m² entspricht dies einem Wert von rund EUR 2.360,00 pro m².

Neben der Alterswertminderung wurden ein verlorener Bauaufwand von 5,00 % in Abzug gebracht, der den Umstand widerspiegelt, dass beispielsweise in Küche und Bad keine Heizung besteht, was beim Baukostenansatz noch nicht berücksichtigt wurde.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 30.11.2022 (TZ 180/2023) um EUR 160.000,00 (inkl. Inventar) gekauft. Dies entspricht einem Kaufpreis von EUR 1.836,76 pro m², was in dieser doch verminderten Höhe möglicherweise auch damit begründet werden kann, dass das Objekt zum Kaufvertragszeitpunkt noch für rund 3 Jahre vermietet war (Vertragsende 31.12.2025 – siehe Ausführungen und getroffene Annahmen unter Punkt 2.8) und hinsichtlich Badezimmer und Küche keine Heizung besteht, was von der Mieterin, angesichts der Stärke der Außenwände sowie den darunter- bzw. darüberliegenden Wohnungen, jedoch nicht als störend bzw. einschränkend bezeichnet wurde.

Gebrauchte Eigentumswohnungen in Prutz schwanken in den vergangenen Jahren zwischen EUR 1.600,00 pro m² (TZ 2530/2020) und EUR 3.600,00 pro m² (TZ 4366/2020). Das arithmetische Mittel (valorisiert mit 3,00 % p.a.) der insgesamt 19 Vergleichspreise für gebrauchte Wohnungen liegt bei rund EUR 2.800,00 pro m². Insbesondere bei vergleichsweise unattraktiveren, weil dicht bebauten Zentrumsanlagen zeigen sich hingegen bloß Werte zwischen EUR 2.000,00 und EUR 2.500,00 pro m² (TZ 1981/2023). Der ermittelte Sachwert liegt somit im Bereich dieser Bandbreite.

Der Kaufpreis der im Vergleich grundsätzlich etwas attraktiveren Dachgeschoßwohnung im selben Haus aus dem Jahr 2025, jedoch mit Dachschrägen und Übergröße, zeigt einen Kaufpreis von rund EUR 2.200,00 pro m² (TZ 2366/2025).

Für die fehlenden Außenanlagen (Garten etc.), mögliche Bebauung am Nachbargrundstück, teils nicht vorhandene Heizung und die nicht zeitgemäße Parkplatzsituation ist das Erzielen eines Preises im Bereich der erwähnten Höchstwerte kaum realistisch. Der Wert pro m² ist im Vergleich mit der Wohnung, Top 1 zuvor auch deswegen etwas höher, weil die Wohnsituation im 1. Obergeschoß hier als besser einzustufen ist, obwohl in Küche und Bad keine Heizung besteht.

Angesichts der im Nahbereich beobachtbaren Vergleichspreise und Eigenschaften der Wohnung erscheint der ermittelte Sachwert in Höhe von rund EUR 206.000,00 (ohne Zubehör) bzw. EUR 2.360,00 pro m² realistisch bzw. marktüblich. Somit wird bei der folgenden Verkehrswertableitung keine Marktanpassung an den Sachwert für erforderlich erachtet.

3.4.2 Verkehrswert Top 3

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 ermittelten Sachwert abgeleitet:

Verkehrswert Wohnung Top 3	EUR
Sachwert	205.857,80
+/- Rechte/Lasten	0,00
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
+/- Marktanpassung	0,00
Verkehrswert	205.857,80
Verkehrswert Zubehör gem. Punkt 2.7.9	3.000,00
Verkehrswert samt Zubehör	208.857,80
Verkehrswert gesamt gerundet	209.000,00

Der Verkehrswert der Wohnung Top 3 in KG 84111 Prutz EZ 140 samt Zubehör wird zum Stichtag 26. September 2025 festgestellt mit:

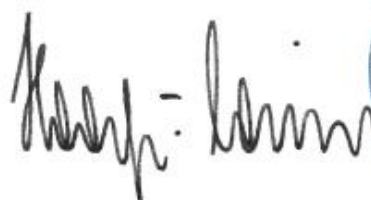
EUR 209.000,00

(in Worten: Euro Zweihundertneuntausend)

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 30. Oktober 2025

der allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige




Mag. Florian Haag

4 ANHANG

- Grundbuchauszug KG 84111 Prutz EZ 140 vom 19.9.2025
- Benützungsvereinbarung vom 20.7.2022 (TZ 2579/2022)
- Mietvertragsverlängerung vom 17.6.2016
- Mietvertrag vom 25.1.2023
- Gesprächsprotokoll vom Termin beim Mieterschutzverband vom 27.5.2025
- Nutzwertgutachten vom 2.5.2009
- Einreichpläne vom 16.1.2024
- Fotodokumentation der Wohnung Top 1 vom 17.10.2025 bzw. der Wohnung Top 3 samt Außenanlagen und Allgmeinflächen vom 26.9.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84111 Prutz
BEZIRKSGERICHT Landeck

EINLAGEZAHL 140

Letzte TZ 2366/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.92	GST-Fläche	236	
	Bauf.(10)	218	
	Bauf.(20)	18	Ballhausgasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 943/1968
Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Prutz in
EZ 75 d. H.
EZ 71 GB Kaunertal
- 2 a 2577/2007 Recht des Hineinragens der Dachkonstruktion auf Gst 61/2 in
EZ 48 für Gst .92
- 3 a 2251/2009 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2009-07-16 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 61/1 aus EZ 9, Einbeziehung in Gst .92

***** B *****

- 5 ANTEIL: 65/374
Florian Seifert
GEB: 1989-12-24 ADR: Ballhausgasse 2/2, Prutz 6522
d 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 2
f 2514/2010 IM RANG 1919/2010 Kaufvertrag 2010-06-11 Eigentumsrecht
h 3717/2010 Veräußerungsverbot

- 10 ANTEIL: 65/374
Alexander Babajewski
GEB: 1977-06-17 ADR: Ballhausgasse 2 /4, Prutz 6522
a 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 1
b 4394/2022 IM RANG 3562/2022 Kaufvertrag 2022-10-07 Eigentumsrecht
c gelöscht

- 11 ANTEIL: 89/374
Alexander Babajewski
GEB: 1977-06-17 ADR: Salzstraße 6, 88145 Hergatz, Deutschland
a 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 3
b 180/2023 Kaufvertrag 2022-11-30 Eigentumsrecht

- 12 ANTEIL: 155/374
Stan Constans Wilhelmus Maria van den Berg
GEB: 1993-11-21 ADR: Ballhausgasse 2/4, Prutz 6522
a 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 4
b 2366/2025 IM RANG 2088/2025 Kaufvertrag 2025-06-27 Eigentumsrecht

***** C *****

- 19 auf Anteil B-LNR 5
a 2514/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-07-26

- PFANDRECHT EUR 72.100,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.420,-- für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft (FN 38732i)
- 21 auf Anteil B-LNR 5
 a 3717/2010 Schuldschein 2010-11-11
 PFANDRECHT EUR 15.000,--
 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 1.500,-- für
 Land Tirol
- 22 auf Anteil B-LNR 5
 a 3717/2010
 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
- 23 auf Anteil B-LNR 5
 a 3944/2010 Pfandurkunde 2010-11-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 47.500,--
 für Sparkasse Imst AG (FN 277594b)
 b gelöscht
- 25 a 2579/2022 Benützungsbefreiung gem § 17 WEG 2002
 gem Pkt II) Benützungsbefreiung 2022-07-20
- 27 auf Anteil B-LNR 10
 a 4394/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-10-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 109.250,--
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
 b 1584/2024 Hypothekarklage (41 Cg 43/24b, LG Innsbruck)
- 28 auf Anteil B-LNR 11
 a 180/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 207.000,--
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
 b 1584/2024 Hypothekarklage (41 Cg 43/24b, LG Innsbruck)
- 30 auf Anteil B-LNR 10 11
 a 820/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 274.326,81 samt Zinsen und
 Kosten lt. Beschluss für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
 (11 E 6/25b)
- 31 auf Anteil B-LNR 12
 a 2366/2025 Pfandurkunde 2025-07-08
 PFANDRECHT EUR 307.500,--
 11,5 % Z, 16,5 % VZ, 16,5 % ZZ, NGS EUR 76.875,--
 für Sparkasse Imst AG (FN 277594b)

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

BENÜTZUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn **Benno Partoll**, geb. am 05.08.1992
Pfäldsererstraße 29, D-93133 Burglengenfeld
2. Herrn **Florian Seifert**, geb. am 24.12.1989
Ballhausgasse 2/Top 2, A-6522 Prutz
3. Herrn **Erwin Partoll**, geb. am 11.11.1964
Ballhausgasse 2/Top 4, A-6522 Prutz
4. Frau **Rosmarie Strigl-Seifert**, geb. am 31.12.1968
Ballhausgasse 2, A-6522 Prutz
5. Herrn **Robert Strigl**, geb. am 20.06.1973
Ballhausgasse 2, A-6522 Prutz

wie folgt:

I.

Herr **Benno Partoll**, geb. am 05.08.1992 ist aufgrund des Schenkungs- und Pflichtteilsverzichtsvertrages vom 19.01.2018 zu 65/374 Miteigentumsanteilen Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz, mit welchen Anteilen untrennbar das Wohnungseigentum an der Einheit Top 1 verbunden ist.

Herr **Florian Seifert**, geb. am 24.12.1989 ist aufgrund des Kaufvertrages vom 11.06.2010 zu 65/374 Miteigentumsanteilen Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz, mit welchen Anteilen untrennbar das Wohnungseigentum an der Einheit Top 2 verbunden ist.

Herr **Erwin Partoll**, geb. am 11.11.1964 ist aufgrund des Kaufvertrages vom 25.03.2004 zu 89/374 Miteigentumsanteilen Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz, mit welchen Anteilen untrennbar das Wohnungseigentum an der Einheit Top 3 verbunden ist.

Frau **Rosmarie Seifert**, geb. am 31.12.1968 und Herr **Robert Strigl**, geb. am 20.06.1973 sind jeweils zu 155/748 Miteigentumsanteilen Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz, mit welchen Anteilen untrennbar das Wohnungseigentum an der Einheit Top 4 verbunden ist, wobei diese Anteile gemäß § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden sind.

Der Grundbuchsstand dieser Liegenschaft stellt sich dar wie folgt:

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84111 Prutz EINLAGEZAHL 140
BEZIRKSGERICHT Landeck

Letzte TZ 2153/2020
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.92	GST-Fläche	236	
	Bauf.(10)	218	
	Bauf.(20)		18 Ballhausgasse 2

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 943/1968
Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Prutz in
EZ 75 d. H.
EZ 71 GB Kaunertal

2 a 2577/2007 Recht des Hineinragens der Dachkonstruktion auf Gst 61/2 in
EZ 48 für Gst .92

3 a 2251/2009 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2009-07-16 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 61/1 aus EZ 9, Einbeziehung in Gst .92
***** B *****

5 ANTEIL: 65/374
Florian Seifert
GEB: 1989-12-24 ADR: Ballhausgasse 2/2, Prutz 6522
d 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 2
f 2514/2010 IM RANG 1919/2010 Kaufvertrag 2010-06-11 Eigentumsrecht
g 2514/2010 Vorkaufsrecht
h 3717/2010 Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 89/374
Erwin Partoll
GEB: 1964-11-11 ADR: Ballhausgasse 2/4, Prutz 6522
a 3074/2004 IM RANG 1346/2004 Kaufvertrag 2004-03-25 Eigentumsrecht
b 3074/2004 Kaufvertrag 2004-03-25 Eigentumsrecht
d 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 3

e gelöscht

7 ANTEIL: 155/748
 Rosmarie Seifert
 GEB: 1968-12-31 ADR: Ballhausgasse 2, Prutz 6522
 a 2807/2009 IM RANG 2298/2009 Kaufvertrag 2009-07-14 Eigentumsrecht
 b 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 4
 c 2807/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 2807/2009 Vorkaufsrecht
 e 135/2010 Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 155/748
 Robert Strigl
 GEB: 1973-06-20 ADR: Ballhausgasse 2, Prutz 6522
 Seite 1 von 3
 a 2807/2009 IM RANG 2298/2009 Kaufvertrag 2009-07-14 Eigentumsrecht
 b 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 4
 c 2807/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 2807/2009 Vorkaufsrecht
 e 135/2010 Veräußerungsverbot

9 ANTEIL: 65/374
 Benno Partoll
 GEB: 1992-08-05 ADR: Pfäldserstraße 29, 93133 Burglengenfeld, Deutschland
 a 2807/2009 Wohnungseigentum an Top 1
 b 1824/2018 IM RANG 292/2018 Schenkungs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag
 2018-01-19 Eigentumsrecht
 c 1824/2018 Vorkaufsrecht

***** C *****

10 auf Anteil B-LNR 6 9
 a 3074/2004 Pfandurkunde 2004-04-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
 für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck

11 auf Anteil B-LNR 6 9
 a 2796/2006 Pfandurkunde 2006-08-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 273.000,--
 für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck

12 auf Anteil B-LNR 7 8
 a 2807/2009
 VORKAUFRECHT für Erwin Partoll geb 1964-11-11

13 auf Anteil B-LNR 7 8
 a 2807/2009
 WIEDERKAUFRECHT gem Pkt V 1) Vertrag 2009-07-14
 für Erwin Partoll geb 1964-11-11

15 auf Anteil B-LNR 7 8
 a 135/2010 Schuldschein 2010-01-15
 PFANDRECHT EUR 15.000,--
 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 1.500,-- für
 Land Tirol

b 744/2010 VORRANG von LNR 17 vor 15
 hins. Teilbetrag EUR 70.000,--
 samt 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.000,--

16 auf Anteil B-LNR 7 8
 a 135/2010
 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol

17 auf Anteil B-LNR 7 8
 a 744/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-03-05
 PFANDRECHT EUR 103.000,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft (FN 38732i)

b 744/2010 VORRANG von LNR 17 vor 15
 hins. Teilbetrag EUR 70.000,--
 samt 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.000,--

18 auf Anteil B-LNR 7 8
 a 1283/2010 Pfandurkunde 2010-04-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 78.750,--
 für Sparkasse Imst AG (FN 277594b)

19 auf Anteil B-LNR 5
 a 2514/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-07-26

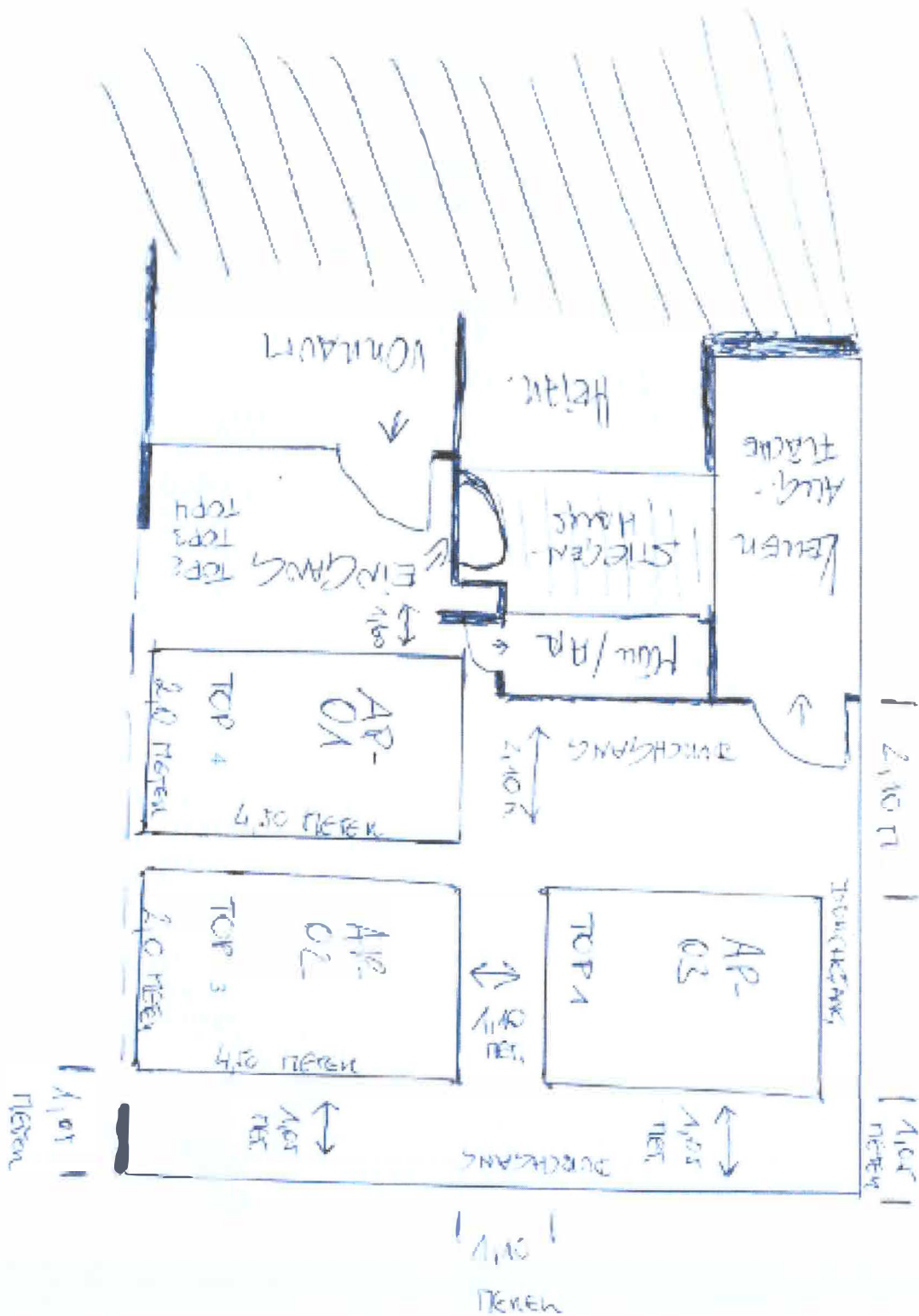
PFANDRECHT EUR 72.100,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 14.420,-- für
 Seite 2 von 3
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft (FN 38732i)
 20 auf Anteil B-LNR 5
 a 2514/2010
 VORKAUFRECHT für Erwin Partoll geb 1964-11-11
 IM RANGE NACH C-LNR 19
 21 auf Anteil B-LNR 5
 a 3717/2010 Schuldschein 2010-11-11 EUR 15.000,--
 PFANDRECHT
 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 1.500,-- für
 Land Tirol
 22 auf Anteil B-LNR 5
 a 3717/2010
 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
 23 auf Anteil B-LNR 5
 a 3944/2010 Pfandurkunde 2010-11-11 Höchstbetrag EUR 47.500,--
 PFANDRECHT
 für Sparkasse Imst AG (FN 277594b)
 b 3944/2010 Kautionsband
 24 auf Anteil B-LNR 9
 a 1824/2018
 VORKAUFRECHT gem Pkt Drittens Schenkungs- und
 Pflichtteilsverzichtsvertrag 2018-01-19 für
 Erwin Partoll geb 1964-11-11
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 16.01.2022 13:22:34
Seite 3 von 3

II.

Im Erdgeschoss befindet sich im Norden gemäß Nutzwertberechnung des allgemein
 beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Georg Walter gemäß
 untenstehender Abbildung eine Abstellfläche, welche als Allgemeinfläche
 ausgewiesen ist.

Hinsichtlich der Allgemeinfläche „Abstellfläche“ vereinbaren folgende im Eigentum ihrer jeweiligen Einheiten Top 1 bis Top 4 und auch für deren Rechtsnachfolger nachstehende Benützungsvereinbarung:



Ansicht Gesamtfläche / bisher bzw. per dato



AP-03 (TOP 1)



Ansicht ALLE Stellplätze / Neu



Ansicht ALLE Stellplätze / Neu



Ansicht Einfahrt Ballhausgasse 2



Hinsichtlich der im oben angeführten Plan gekennzeichneten Autoabstellplätze AP 01, AP 02 und AP 03 wird eine Benützungsregelung der Gestalt vereinbart bzw. eingeräumt und zwar:

Der Parkplatz AP01 steht nur dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 4 zu, nicht jedoch den jeweiligen Eigentümer der Einheiten Top 1, Top 2 und Top 3.

Der Parkplatz AP02 steht nur dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 3 zu, nicht jedoch den jeweiligen Eigentümer der Einheiten Top 1, Top 2 und Top 4.

Der Parkplatz AP03 steht nur dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 1 zu, nicht jedoch den jeweiligen Eigentümer der Einheiten Top 2, Top 3 und Top 4.

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheiten Top 2 steht kein Stellplatz zur Verfügung.

Die Eigentümer der Einheiten Top 1 und Top 3 ist bewusst, dass ein Fahrzeug von AP03 nur dann herausfahren kann, wenn sich kein Fahrzeug auf dem AP02 befindet. Diesbezüglich vereinbaren die jeweiligen Eigentümer wechselseitig Rücksicht zu nehmen. Diesbezüglich wurden die Vertragsparteien ausdrücklich vom Vertragsverfasser hingewiesen. Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich auch diesen Umstand und Regelung auf etwaige Mieter zu übertragen.

Des Weiteren wird vereinbart, dass die Allgemeinfläche fach- und sachgerecht staubfrei (Beton oder Asphalt) von den Eigentümern der Einheiten Top 1, 3 und Top 4 hergestellt wird. Die Kosten werden gedrittelt. Der Eigentümer der Einheit Top 4 erklärt sich bereit zusätzlich kostenlos Eigenleistungen zu erbringen.

Die Vertragsteile nehmen diese Rechtseinräumungen wechselseitig an und kommen überein, dass diese Nutzungsvereinbarung gemäß § 17 WEG drittwirksam gemacht und grundbücherlich durchgeführt/einverleibt wird.

Für diese Benützungsvereinbarung wird unentgeltlich eingeräumt.

III.

Ob der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz sind nachstehendes Vorkaufsrechte und Wiederkaufsrechte einverleibt:

- 12 auf Anteil B-LNR 7 8
 - a 2807/2009
VORKAUFRECHT für Erwin Partoll geb 1964-11-11
- 13 auf Anteil B-LNR 7 8
 - a 2807/2009
WIEDERKAUFRECHT gem Pkt V 1) Vertrag 2009-07-14
für Erwin Partoll geb 1964-11-11
- 20 auf Anteil B-LNR 5
 - a 2514/2010
VORKAUFRECHT für Erwin Partoll geb 1964-11-11
IM RANGE NACH C-LNR 19
- 24 auf Anteil B-LNR 9
 - a 1824/2018
VORKAUFRECHT gem Pkt Drittens Schenkungs- und
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2018-01-19 für
Erwin Partoll geb 1964-11-11

Herr Erwin Partoll, geb. am 11.11.1964 verzichtet auf diese Vorkaufsrechte und Wiederkaufsrechte bzw. heben die Vertragsparteien diese Rechte hiemit einvernehmlich auf. Diese Rechte werden grundbücherlich gelöscht.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vertragsurkunde und auch auf nur einseitiges Ansuchen, ob der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz, nachstehende Eintragungen bewilligt und vollzogen werden können:

Die Einverleibung der Löschung nachstehender Vor- und Wiederkaufsrechte:

- 12 auf Anteil B-LNR 7 8
 - a 2807/2009
VORKAUFRECHT für Erwin Partoll geb 1964-11-11
- 13 auf Anteil B-LNR 7 8
 - a 2807/2009
WIEDERKAUFRECHT gem Pkt V 1) Vertrag 2009-07-14
für Erwin Partoll geb 1964-11-11
- 20 auf Anteil B-LNR 5
 - a 2514/2010
VORKAUFRECHT für Erwin Partoll geb 1964-11-11
IM RANGE NACH C-LNR 19
- 24 auf Anteil B-LNR 9
 - a 1824/2018
VORKAUFRECHT gem Pkt Drittens Schenkungs- und
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2018-01-19 für
Erwin Partoll geb 1964-11-11

IV.

Sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft in Verbindung stehenden Gebühren, Kosten oder Abgaben aller Art, die Kosten der rechtlichen Durchführung und weiters der grundbücherlichen Einverleibung der Benützungsbewilligung werden von den jeweiligen Eigentümer der Einheiten Top 1, 3 und 4 jeweils zu 1/3 getragen. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen hiemit Herrn Dr. Wilfried Leys, Rechtsanwalt in 6500 Landeck, Malsersstraße 19 mit der Durchführung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes, mit der Einholung der behördlichen Genehmigungen und der grundbücherlichen Einverleibung der Benützungsbewilligung. Dr. Wilfried Leys wird von den Parteien darüber hinaus bevollmächtigt, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Vertragsergänzungen oder – Anpassungen, in der gesetzlich dafür vorgesehenen

Form im Namen der Parteien vorzunehmen, somit auch beglaubigt in ihrem Namen zu unterfertigen.

V.

Die Vertragsteile erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vertragsurkunde und auch auf nur einseitiges Ansuchen in EZ 140 GB 84111 Prutz nachstehende Eintragung bewilligt und vollzogen werden kann:

Die Einverleibung der Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2022 gemäß Punkt II. dieses Vertrages.

Urkund dessen die Fertigung:

Landeck, am 20.07.2022

Partoll Benno 05.08.1992

Benno Partoll, geb. am 05.08.1992

Seifert Florian 24.12.89

Florian Seifert, geb. am 24.12.1989

Partoll Erwin 11.11.1964

Erwin Partoll, geb. am 11.11.1964

Strigl Seifert Rosmarie 31.12.68

Rosmarie Strigl-Seifert, geb. am 31.12.1968

Strigl Robert 20.06.1973

Robert Strigl, geb. am 20.06.1973

Beurkundungsregisterzahl: 817/2022-----

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften von:-----

- 1) Herrn Benno **PARTOLL**, geboren am 05.08.1992 (fünften August neunzehnhundertzweiundneunzig), Pfäldserstraße 29, D-93133 Burglengenfeld,-----
- 2) Herrn Florian **SEIFERT**, geboren am 24.12.1989 (vierundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundachtzig), Ballhausgasse 2/Top 2, A-6522 Prutz, -----
- 3) Herrn Erwin **PARTOLL**, geboren am 11.11.1964 (elften November neunzehnhundertvierundsechzig), Ballhausgasse 2/Top 4, A-6522 Prutz,-----
- 4) Frau Rosmarie **STRIGL-SEIFERT**, geboren am 31.12.1968 (einunddreißigsten Dezember neunzehnhundertachtundsechzig), Ballhausgasse 2, A-6522 Prutz, -----
- 5) Herrn Robert **STRIGL**, geboren am 20.06.1973 (zwanzigsten Juni neunzehnhundertdreiundsiebzig), Ballhausgasse 2, A-6522 Prutz, ----- wird beurkundet. -----

Ferner bestätige ich, dass Benno PARTOLL, Florian SEIFERT, Erwin PARTOLL, Rosmarie STRIGL-SEIFERT und Robert STRIGL mir gegenüber erklärt haben, dass sie den Inhalt der von ihnen unterfertigten Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Landeck, am 20.07.2022 (zwanzigsten Juli zweitausendzweiundzwanzig). --

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** entrichtet.



MMAG. KLEMENS HÖRNLNER
Notarsubstitut

DR. EUGEN NEURURER
Öffentlicher Notar



Erwin Partoll

Ballhausgasse 2

6522 Prutz

Tel. +49/178/5467818

e-mail: e.partoll@gmail.com

Frau und Herr

Ursula Hempel und Karl Kofler

Ballhausgasse 2

6422 Prutz

Datum:

17.06.2016

Betrifft: Angebot zur Mietvertragsverlängerung

Sehr geehrte Frau Hempel, sehr geehrter Herr Kofler

Sie haben mit mir einen Mietvertragsverlängerung abgeschlossen, die am 30.04.2016 ausläuft, der Inhalt ist Ihnen bekannt.

Ich biete Ihnen an diesen Vertrag um weitere 3 Jahre, das ist vom 01.05.2016 bis 30.04.2019, zu denselben Bedingungen zu verlängern.

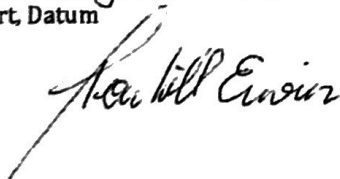
Sollten Sie damit einverstanden sein, ersuche ich Sie um Unterschrift dieser Mietverlängerung und Rücksendung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Erwin Partoll


Vollinhaltlich angenommen

Ratingen 17.06.2016
Ort, Datum





Ursula Hempel



Karl Kofler

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn **Alexander Babajewski**, geb. am 17.06.1977
6522 Prutz, Ballhausgasse 2/Top 1
als Vermieter einerseits

und

- 2a. Frau Dr. **Ursula Hempel**, geb. am 18.06.1951
6522 Prutz, Ballhausgasse 2/Top 3
- 2b. Herrn **Karl Kofler**, geb. am 23.12.1952
6522 Prutz, Ballhausgasse 2/Top 3
beide als Mieter andererseits

wie folgt:

I.

Herr **Alexander Babajewski**, geb. am 17.06.1977 ist aufgrund des Kaufvertrages vom 30.11.2022 zu 89/374 Miteigentumsanteile samt untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der Einheit Top 3 Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 140 GB 84111 Prutz, bestehend aus dem GSt. .92 mit der Grundstücksadresse 6522 Prutz, Ballhausgasse 2.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist sohin die Einheit Top 3 im OG des Gebäudes mit der Anschrift 6522 Prutz, Ballhausgasse 2, bestehend gemäß Nutzwertgutachten vom 02.05.2009 aus Gang 12,60 m², Zimmer 13,69 m², Zimmer 13,64 m², Zimmer 19,68 m², Wohnküche 16,55 m², Bad 8,77 m² und WC 1,43 m², sohin mit einer

Gesamtwohnnutzfläche von ca. 86,36 m² sowie einem Balkon im Ausmaß von 10 m² als Zuschlag. Die Wohnung ist komplett ausgestattet. Ein Kachelofen ist vorhanden. Es besteht auch ein Abstellraum mit ebenerdigem Zugang vom Carport aus.

Der Bestandgegenstand verfügt über keinen Parkplatz.

Das Bestandobjekt wird zu Wohnzwecken vermietet und jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Mieter haften gegenüber dem Vermieter jedenfalls für sämtliche Vorsteuernachteile, die diesem aus einer nicht genehmigten Widmungsänderung erwachsen.

II.

Herr Alexander Babajewski, geb. am 17.06.1977, dieser in Hinkunft kurz Vermieter genannt, vermietet nunmehr den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Bestandgegenstand an Frau Dr. Ursula Hempel, geb. am 18.06.1951 und an Herrn Karl Kofler, geb. am 23.12.1952, diese in Hinkunft beide kurz Mieter genannt und diese mieten diesen Bestandgegenstand unter den weiteren Bedingungen dieses Vertrages. Zunächst wird festgehalten, dass das obgenannte Mietobjekt von den bisherigen Vermietern bereits seit 14 Jahren in Bestand genommen wurde. Die Mieter verfügen auch über eine aufrechte Haushaltsversicherung.

Das Bestandverhältnis beginnt am 01.01.2023 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, sodass es am 31.12.2025 endet, ohne dass es hierzu einer Kündigung bedarf. Die Mieter sind berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Bestandverhältnis vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten schriftlich aufzukündigen. Bei Auflösung bzw. bei Beendigung des Bestandverhältnisses verpflichten sich die Mieter, den Bestandgegenstand am letzten Tag der Bestanddauer von allen nicht in Bestand gegebenen und nicht in das Eigentum des Vermieters übergegangenen Sachen geräumt, in einem ordnungsgemäßen, gereinigten und sauberen Zustand an den Vermieter zurückzustellen, widrigenfalls die Räumung des Bestandgegenstandes durch den Vermieter erfolgt und zwar auf Kosten der Mieter.

Gesamtwohnnutzfläche von ca. 86,36 m² sowie einem Balkon im Ausmaß von 10 m² als Zuschlag. Die Wohnung ist komplett ausgestattet. Ein Kachelofen ist vorhanden. Es besteht auch ein Abstellraum mit ebenerdigen Zugang vom Carport aus.

Der Bestandgegenstand verfügt über keinen Parkplatz.

Das Bestandobjekt wird zu Wohnzwecken vermietet und jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Mieter haften gegenüber dem Vermieter jedenfalls für sämtliche Vorsteuernachteile, die diesem aus einer nicht genehmigten Widmungsänderung erwachsen.

II.

Herr Alexander Babajewski, geb. am 17.06.1977, dieser in Hinkunft kurz Vermieter genannt, vermietet nunmehr den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Bestandgegenstand an Frau Dr. Ursula Hempel, geb. am 18.06.1951 und an Herrn Karl Kofler, geb. am 23.12.1952, diese in Hinkunft beide kurz Mieter genannt und diese mieten diesen Bestandgegenstand unter den weiteren Bedingungen dieses Vertrages. Zunächst wird festgehalten, dass das obgenannte Mietobjekt von den bisherigen Vermietern bereits seit 14 Jahren in Bestand genommen wurde. Die Mieter verfügen auch über eine aufrechte Haushaltsversicherung.

Das Bestandverhältnis beginnt am 01.01.2023 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, sodass es am 31.12.2025 endet, ohne dass es hierzu einer Kündigung bedarf. Die Mieter sind berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Bestandverhältnis vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten schriftlich aufzukündigen. Bei Auflösung bzw. bei Beendigung des Bestandverhältnisses verpflichten sich die Mieter, den Bestandgegenstand am letzten Tag der Bestandsdauer von allen nicht in Bestand gegebenen und nicht in das Eigentum des Vermieters übergegangenen Sachen geräumt, in einem ordnungsgemäßen, gereinigten und sauberen Zustand an den Vermieter zurückzustellen, widrigenfalls die Räumung des Bestandgegenstandes durch den Vermieter erfolgt und zwar auf Kosten der Mieter.

Sofern keine Verfehlungen der Mieter vorliegen, ist der Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer zum Abschluss eines weiteren befristeten Mietverhältnisses bereit.

III.

Der einvernehmlich vereinbarte Mietzins für den gegenständlichen Bestandgegenstand beträgt monatlich **€ 650,--**

(in Worten: Euro sechshundertfünfzig).

Die Mieter haben darüber hinaus sämtliche Betriebskosten gem. §§ 21 ff MRG (sohin für Wasser, Eichung und Ablesen von Messvorrichtungen, Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Heizung, Versicherungen), die den Bestandgegenstand betreffen, alleine zu tragen. Weiters haben die Mieter sämtliche allgemein anfallenden Betriebskosten (insbesondere allgemeine Beleuchtung und Allgemeinstrom, Aufwendungen für Verwaltung und Hausbetreuung/Hausmeister, öffentliche Abgaben) im Verhältnis der gemieteten Nutzfläche zur Gesamtnutzfläche des Objektes zu tragen.

Monatlich ist ein Betriebskostenkonto in der Höhe von **€ 130,--**

(in Worten: Euro einhundertdreißig)

von den Mietern an den Vermieter gleichzeitig mit der Überweisung des Hauptmietzinses zu bezahlen.

Internet, Telefon und Rundfunk sind in den monatlichen Betriebskosten nicht enthalten und sind allfällige Bezugsverträge von den Mietern auf eigene Rechnung direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Mieter erklären sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden. Die Betriebskosten werden den Mietern vom Vermieter einmal jährlich vorgeschrieben und haben die Mieter nach Vorschreibung einen etwaigen

Differenzbetrag binnen 14 Tagen auf das Konto des Vermieters zu bezahlen. Gutschriften können mit künftigen Betriebskostenakonti gegenverrechnet werden.

Der Mietzins sowie die Betriebskostenakonti von monatlich insgesamt € 780,--
(in Worten: Euro siebenhundertachtzig)
sind bis zum 10. eines jeden Monats im Vorhinein spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters IBAN AT 215700030055732105 unter Angabe des Verwendungszwecks zu überweisen. Bei Zahlungsverzug werden 4 % Verzugszinsen p. a. vereinbart. Darüber hinaus kann der Vermieter Ersatz gem. § 1333 Abs. 2 ABGB begehren.

Der Hauptmietzins wird nach dem Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Als Bezugsgröße dient diesbezüglich die für den Monat des Mietbeginns, sohin für Januar 2023 errechnete Indexzahl. Mietzinsanpassungen erfolgen jährlich im Jänner des folgenden Jahres und werden den Mietern nach Veröffentlichung des Indexwerts rückwirkend verrechnet.

IV.

Die Vertragsteile haben den Bestandgegenstand hinreichend besichtigt, sodass ihnen Lage, Größe und Ausstattung bekannt sind. Einvernehmlich festgehalten wird, dass das Objekt in einem sehr guten Zustand übergeben wird. Das vorhandene Inventar ist ebenfalls wie der Bestandgegenstand pfleglich zu behandeln und bei Beendigung des Bestandverhältnisses in funktionstüchtigem Zustand zurückzustellen. Beschädigtes oder unbrauchbar gewordenes Inventar ist durch die Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Die Kosten für die Fliesenlegung auf dem Balkon, die Erneuerung des Laminatfußbodens in 2 Zimmern, die Erneuerung des eingebauten Elektroherdes in der Küche sowie der Ersatz des Fußbodenbelages sowie das Weißeln von Korridor und Küche werden vom Vermieter ausdrücklich übernommen.

Die Mieter haben sämtliche Schäden, die sie oder ihnen zurechenbare Personen (insbesondere Mitbewohner, Gäste, Gehilfen, Handwerker, Lieferanten) schuldhaft verursacht haben unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen

beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung ihrer Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind und für schuldhafte Beschädigungen der Ausmalung bzw. Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Parkette) insbesondere durch übermäßigen Gebrauch (Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Ausmalungen in Verkehrsüblichen Farben, unsachgemäßes oder übermäßiges Anbohren, etc.).

Unter **Wartung** wird im Folgenden Belüftung, Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen verstanden. Geräte sind in regelmäßigen und angemessenen Abständen, jedenfalls unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben von einem befugten Unternehmen warten zu lassen.

Im Falle der Verletzung von Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Schadensbehebungsverpflichtungen der Mieter ist der Vermieter berechtigt die entsprechenden Arbeiten auf Kosten der Mieter vornehmen zu lassen.

Die Mieter sind verpflichtet, den Bestandgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Licht-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und Sanitäreanlagen sowie die mitgemieteten Sachen pfleglich zu behandeln, zu warten und instand zu halten, soweit es sich nicht um allgemeine Teile bzw. ernste Schäden des Hauses oder mitgemietete Wärmebereitungsgeräte im Sinne des § 3 MRG handelt. In diesen Fällen ist der Vermieter erhaltungspflichtig und daher bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren. Sämtliche Instandhaltungsarbeiten haben die Mieter unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen durchführen zu lassen. Im Falle der Unmöglichkeit bzw. Untunlichkeit der Reparatur von Geräten, die keine Wärmebereitungsgeräte sind, sind die Mieter zur **Anschaffung** eines gleichwertigen neuen Geräts verpflichtet.

Für bauliche Maßnahmen durch die Mieter gilt Folgendes:

Die Mieter sind nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die

vereinbarungsgemäße Verwendung des Bestandobjektes erforderlich oder geringfügig bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder in das Eigentum des Vermieters über oder ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Mieter wiederherzustellen.

Die Mieter verzichten auf Aufwandsersatz. Von den Mietern vorgenommene notwendige Aufwendungen, zu denen der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, sind jedoch von diesem Verzicht nicht umfasst.

Die Mieter haben bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses oder der dazugehörenden Anlagen notwendig sind, um das Haus und seine Bewohner vor Nachteilen zu bewahren soweit zu dulden, als die Ausübung ihrer Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

V.

Ungeachtet der in Punkt II. dieses Vertrages genannten Vertragsdauer hat der Vermieter das Recht, die sofortige Auflösung des Vertrages auszusprechen, wenn

- a) die Mieter von den Bestandräumlichkeiten einen erheblich nachteiligen Gebrauch machen (§ 1118 ABGB);
- b) die Mieter mit der Bezahlung einer oder mehrerer Monatsmieten derart säumig sind, dass sie mit Ablauf des in der Mahnung ausgesprochenen Termins die Rückstände nicht vollständig entrichtet haben;
- c) die Mieter die Bestandräumlichkeiten vertragswidrig verwenden, insbesondere zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken, oder die Bestandräumlichkeiten teilweise oder zur Gänze an dritte Personen weiter- oder untervermieten;
- d) über das Vermögen der Mieter ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder lediglich deshalb nicht eröffnet wird, weil kein kostendeckendes Vermögen vorhanden ist;
- e) im Mietgegenstand Lärm bzw. derartige Geräusche erzeugt werden, die die ordnungsgemäße Nutzung der übrigen Räumlichkeiten erschweren, behindern oder unzumutbar machen.

VI.

Die Mieter haben den Bestandgegenstand nach Ablauf der Bestanddauer in einwandfreiem und sauberem Zustand zurückzustellen, abgesehen von der normalen Abnutzung bei sorgfältigem Gebrauch.

VII.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die vertragsgegenständlichen Bestandräumlichkeiten ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken verwendet werden dürfen. Der Mietgegenstand darf weder entgeltlich noch unentgeltlich an Dritte zur Nutzung oder zum Gebrauch überlassen werden. Sollten die Mieter den Mietgegenstand vertragswidrig untervermieten, bildet dieser Umstand auch einen sofortigen Auflösungsgrund. Eine Untervermietung ist jedoch dann zulässig, wenn gegen die Untervermietung kein wichtiger Grund im Sinne des § 11 MRG spricht.

VIII.

Im Bestandsgegenstand ist jegliche Tierhaltung verboten, es sei denn es handelt sich um artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere. Eine darüber hinaus gehende Tierhaltung ist den Mietern nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter gestattet.

IX.

Die Mieter verpflichten sich, eine Haushaltsversicherung abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.

X.

Der Vermieter ist berechtigt den Mietgegenstand im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und gegen angemessene

Terminvereinbarung in angemessenen Abständen zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Pflicht zur Terminvereinbarung.

XI.

Die Mieter verzichten ausdrücklich darauf, gegen den Mietzins und die ihnen sonst aus diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtungen allfällige Gegenforderungen dem Vermieter entgegenzuhalten und aufzurechnen. Es gilt sohin auf Seiten der Mieter das Aufrechnungsverbot.

XII.

Die Mieter sind verpflichtet dem Vermieter vor faktischer Übergabe des Bestandgegenstands eine Kautions in der Höhe von € 650,--

(in Worten: Euro sechshundertfünfzig)

auf ein noch namhaft zu machendes Konto des Vermieters zur Überweisung zu bringen. Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Ansprüche, die sich aus der gegenständlichen Mietvereinbarung ergeben, durch die Einlösung oder teilweise Einlösung der Kautions zu befriedigen. Die Kautions kann durch die Mieter nicht mit den anfallenden Mieten, oder Betriebskosten abgerechnet werden. Die Kautions haftet für sämtliche Ansprüche, die dem Vermieter den Mietern gegenüber aus dieser Vereinbarung erwachsen. Sollte die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so haben die Mieter binnen 14 Tagen nach Inanspruchnahme die Kautions wiederum auf die vorgenannte Höhe aufzufüllen. Wird dieser Vertragsbestimmung nicht entsprochen, so stellt dies ebenfalls einen sofortigen Auflösungsgrund dar.

Der Vermieter verpflichtet sich bei Beendigung des Bestandverhältnisses die erlegte Kautions binnen 14 Tagen nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Bestandobjektes an die Mieter zu überweisen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Bestandverhältnis herangezogen werden.

XIII.

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten sowie Gebühren und Abgaben werden von den Mietern alleine getragen. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen die Kanzlei Lenfeld | Leys | Sonderegger, Rechtsanwälte in 6500 Landeck diesen Mietvertrag zu errichten. Sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben und Vertragserrichtungskosten tragen sohin die Mieter alleine.

Gegenständlichem Vertrag liegt die Vermietung von Wohnräumen zugrunde, weshalb keine gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr an das Finanzamt zu entrichten ist.

Die Kosten der Vertragserrichtung werden

pauschal mit	€ 300,--
zzgl. 20 % USt.	<u>€ 60,--</u>
sohin mit	<u>€ 360,--</u>

bekanntgegeben und verpflichten sich die Mieter, diesen Betrag binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung auf das Konto der Rechtsanwaltskanzlei Lenfeld | Leys | Sonderegger bei der Volksbank Tirol AG, IBAN: AT94 4239 0005 0004 5461 zu bezahlen.

XIV.

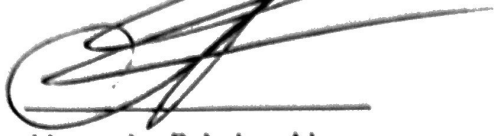
Nebenabreden, Ergänzungen und Abänderungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform sowie der beiderseitigen Unterfertigung. Auch das Abgehen der Schriftlichkeit bedarf zu deren Rechtswirksamkeit der Schriftform. Einvernehmlich wird festgehalten, dass zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertrages durch beide Vertragsteile keine Nebenabreden bestehen.

XV.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein, so ist deshalb nicht der gesamte Vertrag nichtig, sondern ergänzen die Vertragsteile diese Bestimmungen durch eine, die dem wirtschaftlichen Vertragszweck am nächsten kommt.

Urkund dessen die Fertigung:

Prutz, am 25.04.2023



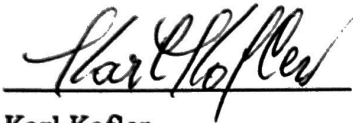
Alexander Babajewski

(Vermieter)



Dr. Ursula Hempel

(Mieterin)



Karl Kofler

(Mieter)

**Gesprächsnotiz vom Erstberatungstermin 27.05.2025 beim
Mieterschutzverband Tirol (14.00 bis 15.00 Uhr)
Rechtsauskünfte von Frau Dr. Hohenbruck**

Betreff: Folgen evtl. Zwangsversteigerung unserer Mietwohnung, Ballhausgasse 2,
6255 Prutz
Mietvertrag mit Herrn Babajewski vom 25.01.2023 bis 31.12.2025

Wie können wir als langjährige Mieter unsere Interessen zum „Wohnenbleiben“ wahren?

Im Laufe des Gesprächs hat die Beraterin folgende Informationen vermittelt:

1. Nach Prüfung im Internet ist die Wohnung noch nicht auf der offiziellen Seite für anstehende Zwangsversteigerungen aufgeführt. Dem voraus ginge eine Begutachtung, was aber länger dauern könnte.
2. Es besteht die Möglichkeit einer formlosen Verlängerung des Mietvertrages über den 31.12.2025 hinaus, zu den vorhandenen Bedingungen. Der Zeitraum kann beliebig vereinbart werden, auch über mehrere Jahre.
Es reicht, wenn Vermieter und Mieter ein entsprechendes, formloses Schreiben unterzeichnen. Das könnte auch sofort erfolgen.
Eine notarielle Bestätigung ist dafür nicht erforderlich.
Ein zukünftiger Käufer ist daran dann gebunden. (Mietrecht geht vor Verkaufsrecht)
3. Formalrechtlich ist die Lage so, daß bei dem jetzt vorhanden Mietvertrag ein potentieller Käufer, bei Nichtübernahme der Mieter, diese die Wohnung räumen müßten...
4. Nach Prüfung der Gesamtsituation des bisherigen Mietverhältnisses mit Herrn Erwin Partoll seit Mai 2009, besteht die Möglichkeit, den aktuellen Mietvertrag anzufechten wegen „**Rechtsirrtum**“!
Das müßte aber auf zivilrechtlicher Basis, mit einem Anwalt erfolgen.

Dafür liegen folgende **Gründe** vor:

Der bisher vorhandene Mietvertrag mit Herrn Partoll ist am 01.05.2022 formal in einen unbefristeten übergegangen wegen mehrmaliger Verlängerung seit 2009. Das letzte Angebot liegt schriftlich bis April 2019 vor. Da es keinerlei neue Absprachen gab, kommen nochmals 3 Jahre hinzu.
(Für diese Auskunft hat die Beraterin sicherhaltshalber einen Kollegen konsultiert.)

Bis zum Verkauf der Wohnung im November oder Dezember 2022 gab es keinerlei Infos an die Mieter – Miete und Betriebskosten sind bis Januar 2023 an Herrn Partoll gezahlt worden.

Das bedeutet, daß Herr Babajewski das so hätte übernehmen müssen. Die Mieter hätten keinen neuen Vertrag gebraucht und auch keine dafür entstandenen Kosten an die Anwaltskanzlei zahlen müssen.

DIPL.-ING. GEORG WALTER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
Vermessungswesen, Wohnungseigentum und Liegenschaftsbewertungen

6500 Landeck, Burschweg 16, Tel. und Fax 05442/66733, mobil 0664-5225611, E-Mail: georg-walter@aon.at

Gleichstück-Grundbuch

GUTACHTEN

GZ. 964

NUTZWERTBERECHNUNG

FÜR DIE LIEGENSCHAFT AUF GST.NR. .92
KG PRUTZ

ANMERKUNG: Vermessungsurkunde von DI Guttner, GZ.24/09 geht voraus!

Landeck, 2009-05-02



BEFUND UND GUTACHTEN

AUFTRAGGEBER

PARTOLL Erwin,
6522 Prutz

EIGENTÜMER

Derzeitiger Eigentümer von Gst.Nr. .92 in der Katastralgemeinde Prutz:
PARTOLL Erwin,
6522 Prutz

GUTSBESTAND

Gegenstand der Wohnungseigentumsbildung ist ein Wohnhaus auf Gst.Nr. .92 in der Katastralgemeinde Prutz.

ZWECK GEMÄSS § 2 WEG

Gemäß § 2 WEG wird Wohnungseigentum für

- **4 selbständige Wohneinheiten** gebildet.

PLÄNE/BAUJAHR

Das Wohnhaus wurde 2007/2008 nach den Plänen der Fa. GIGELE & DEUTSCHMANN OEG um- und ausgebaut.

Eine Vermessungsurkunde von DI Guttner und ein DKM-Auszug werden beigelegt.

AUGENSCHHEIN

Die Liegenschaft wurde am 30. Dezember 2008 besichtigt.

UNTERLAGEN

Einreichplan, Baubescheid;
Vermessungsurkunde von DI Guttner;
Auszug aus der GDB;
Auszug aus der DKM;

GENEHMIGUNGEN

Mit dem Bescheid der Gemeinde Prutz vom 14. März 2006 wurde der Um- und Ausbau beim bestehenden Wohnhaus baubehördlich genehmigt.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

LAGE DES WOHNHAUSES

Das Wohnhaus besteht im Ortszentrum der Gemeinde Prutz angrenzend an die Landesstraße Gst.Nr. 1369/1 und den Weg der Gemeinde Prutz Gst.Nr. 1369/5.

BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES

Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Im Erdgeschoß im Norden des Gebäudes besteht eine Abstellfläche.

TOP 1:

Für die Wohnung im Südteil des Erdgeschosses wird die Wohneinheit von TOP 1 gebildet. Der Eingang in diese Wohnung besteht im Süden des Gebäudes.

TOP 2:

Für die Wohnung im Nordteil des Obergeschosses wird die Wohneinheit von TOP 2 gebildet.

TOP 3:

Für die Wohnung im Südteil des Obergeschosses wird die Wohneinheit von TOP 3 gebildet.

TOP 4:

Für die Wohnung im Dachgeschoß wird die Wohneinheit von TOP 4 gebildet.

Sämtliche Wohneinheiten werden mit einer Pelletsheizung beheizt. Heizraum und Pelletsraum bestehen im Erdgeschoß und werden gemeinsam benützt.

BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN:

Die Abstellfläche im Erdgeschoß im Norden des Gebäudes und die Eingangsfläche im Osten im Mittelteil der Liegenschaft werden gemeinsam benützt.

Die Zugangsfläche im Süden der Liegenschaft wird der Wohneinheit von TOP 1 zugeordnet.

Die Außenanlagen wurden im Grundrissplan für das Erdgeschoß dargestellt.

ANMERKUNG:

Die angeführten Angaben stützen sich im Wesentlichen auf den Parteienauftrag, den Grundbuchsstand und auf die vorgelegten Planunterlagen.

Die Flächenausmaße wurden aus den vorgelegten Plänen übernommen bzw. gerechnet und in die Pläne eingetragen.

Wohnungseigentum soll nun derart begründet werden, dass die nachstehend angeführten TOPS je eine selbständige Einheit darstellen.

NUTZWERTFESTSETZUNG

Gemäß 3. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 werden die Nutzwerte für die nachstehend angeführten Einheiten auf der Liegenschaft Gst.Nr. .92, Katastralgemeinde Prutz, wie folgt festgesetzt:

TOP 1 Nutzwert: 65

Wohneinheit im Erdgeschoß

	<u>Nutzfläche</u>	62,86 m ²	
	<u>Zubehör</u>		
EG	Zugang		11,00 m ²

TOP 2 Nutzwert: 65

Wohneinheit im Obergeschoß (Norden)

Nutzfläche 64,96 m²

TOP 3 Nutzwert: 89

Wohneinheit im Obergeschoß (Süden)

	<u>Nutzfläche</u>	86,36 m ²	
	<u>Zuschlag</u>		
OG	Balkon		10,00 m ²

TOP 4 Nutzwert: 155

Wohneinheit im Dachgeschoß

	<u>Nutzfläche</u>	164,21 m ²	
	<u>Sonstige Räumlichkeiten u. Flächen</u>		
DG	Stiegenhaus OG - DG		10,30 m ²
	<u>Zuschlag</u>		
DG	Balkon		19,30 m ²

Gesamtsumme der Nutzwerte: 374

Nutzwertberechnung

TOP 1

Wohneinheit im Erdgeschoß

Einheit bestehend aus:

EG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Diele	5,15 m ²	1,00	5,15
Wohnzimmer	21,08 m ²	1,00	21,08
WC	1,65 m ²	1,00	1,65
Küche	14,53 m ²	1,00	14,53
Zimmer	16,73 m ²	1,00	16,73
DU	3,72 m ²	1,00	3,72
Summe Flächen:	62,86 m²	Summe Nutzwerte (gerundet):	63

Zubehör

EG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Zugang	11,00 m ²	0,15	2
Summe Nutzwerte (gerundet):			2

Gesamtnutzwert : 65

TOP 2

Wohneinheit im Obergeschoß (Norden)

Einheit bestehend aus:

OG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Gang	8,09 m ²	1,00	8,09
Zimmer	11,25 m ²	1,00	11,25
Wohnküche	21,79 m ²	1,00	21,79
Zimmer	15,94 m ²	1,00	15,94
Bad	6,43 m ²	1,00	6,43
WC	1,46 m ²	1,00	1,46
Summe Flächen:	64,96 m²	Summe Nutzwerte (gerundet):	65

Gesamtnutzwert : 65

Nutzwertberechnung

TOP 3

Wohneinheit im Obergeschoß (Süden)

Einheit bestehend aus:

OG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Gang	12,60 m ²	1,00	12,60
Zimmer	13,69 m ²	1,00	13,69
Zimmer	13,64 m ²	1,00	13,64
Zimmer	19,68 m ²	1,00	19,68
Wohnküche	16,55 m ²	1,00	16,55
Bad	8,77 m ²	1,00	8,77
WC	1,43 m ²	1,00	1,43
	Summe Flächen:	86,36 m²	Summe Nutzwerte (gerundet): 86

Zuschlag

OG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Balkon	10,00 m ²	0,25	3
		Summe Nutzwerte (gerundet):	89
		Gesamtnutzwert :	89

Nutzwertberechnung

TOP 4

Wohneinheit im Dachgeschoß

Einheit bestehend aus:

DG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Wohnen/Essen/Küche	81,30 m ²	0,90	73,17
Bad	13,81 m ²	0,90	12,43
Zimmer	15,60 m ²	0,90	14,04
Zimmer	15,11 m ²	0,90	13,60
Zimmer	18,70 m ²	0,90	16,83
Abstellraum	6,90 m ²	0,90	6,21
Gang	9,99 m ²	0,90	8,99
WC	2,80 m ²	0,90	2,52

Summe Flächen: **164,21 m²**

Sonstige Räumlichkeiten u. Flächen

DG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Stiegenhaus OG - DG	10,30 m ²	0,12	1,24

Summe Nutzwerte (gerundet): **149**

Zuschlag

DG

<u>Räume bzw. Flächen</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Nutzwert / m²</u>	<u>Einzelnutzwert</u>
Balkon	19,30 m ²	0,30	6

Summe Nutzwerte (gerundet): **6**

Gesamtnutzwert : 155

Zusammenstellung

- TOP 1** **Wohneinheit im Erdgeschoß**
Im Plan grün dargestellt.
Nutzwert 65 = 65/374-tel Anteile = 17,380%
- TOP 2** **Wohneinheit im Obergeschoß (Norden)**
Im Plan rosa dargestellt.
Nutzwert 65 = 65/374-tel Anteile = 17,380%
- TOP 3** **Wohneinheit im Obergeschoß (Süden)**
Im Plan blau dargestellt.
Nutzwert 89 = 89/374-tel Anteile = 23,797%
- TOP 4** **Wohneinheit im Dachgeschoß**
Im Plan orange dargestellt.
Nutzwert 155 = 155/374-tel Anteile = 41,444%

GEMEINSAMES (ALLGEMEINES) EIGENTUM

- **Abstellfläche, Eingangsbereich, Gang, Müll/AR, Keller, Heizraum, Vorraum und Pelletsraum im Erdgeschoß;**
- **Stiegenhaus vom Erdgeschoß bis in das Obergeschoß;**
- **Flur im Obergeschoß;**

BEGRÜNDUNG

Bei der Ermittlung der Nutzwerte der einzelnen Einheiten war, entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, von der Nutzfläche als Basis auszugehen, wobei entsprechende Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, zu errechnen waren.

Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002, der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmungen die Zahl Eins nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl Eins anzusetzen.

Grundlage zur Berechnung der Nutzflächen bildeten die vom Auftraggeber beigestellten und ergänzten Einreichpläne.

Den vorstehenden Nutzwerten bzw. Anteilen liegen (unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der unterschiedlichen Wertigkeit der einzelnen Liegenschaftsteile) im Einzelnen folgende Kriterien und Bewertungsansätze zugrunde:

Die Nutzflächen der Wohnräume der Wohneinheiten von **TOP 1** im Erdgeschoß sowie von **TOP 2 und TOP 3** im Obergeschoß sind gleichwertig und wurden unverändert als Nutzwert (Regelnutzwert) übernommen.

Die Nutzfläche der Wohnräume der Wohneinheit von **TOP 4** im Dachgeschoß wurde wegen Dachschrägen um 10% abgewertet.

Bewertung nachstehend angeführter Räumlichkeiten und Flächen wegen untergeordneter und eingeschränkter Nutzung:

Stiegenhaus OG-DG: 12%

Bewertung der Wohnungszuschläge:

Balkon von TOP 3: 25%

Balkon von TOP 4: 30%

Wohnungszubehör:

Das Wohnungszubehör wurde mit folgenden Prozentanteilen der Flächen als werterhöhender Zuschlag bewertet:

Zugang: 15%

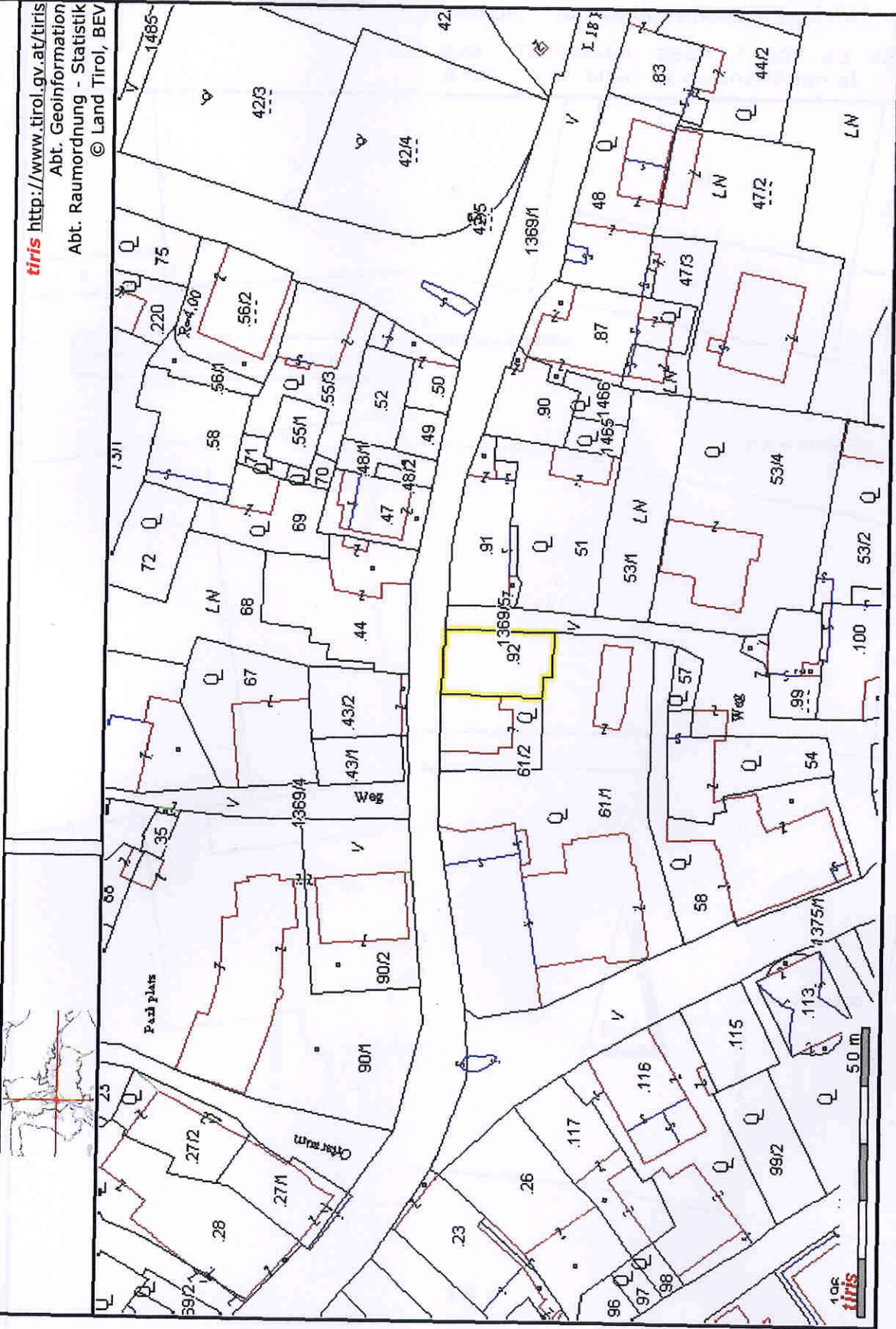
Digitale Katastralmappe - Prutz (Stand: 2007-10)
KG 84111 Gst.Nr. .92

tiris-Online Ausdruck Dienstag, 30. Dezember 2008



tiris

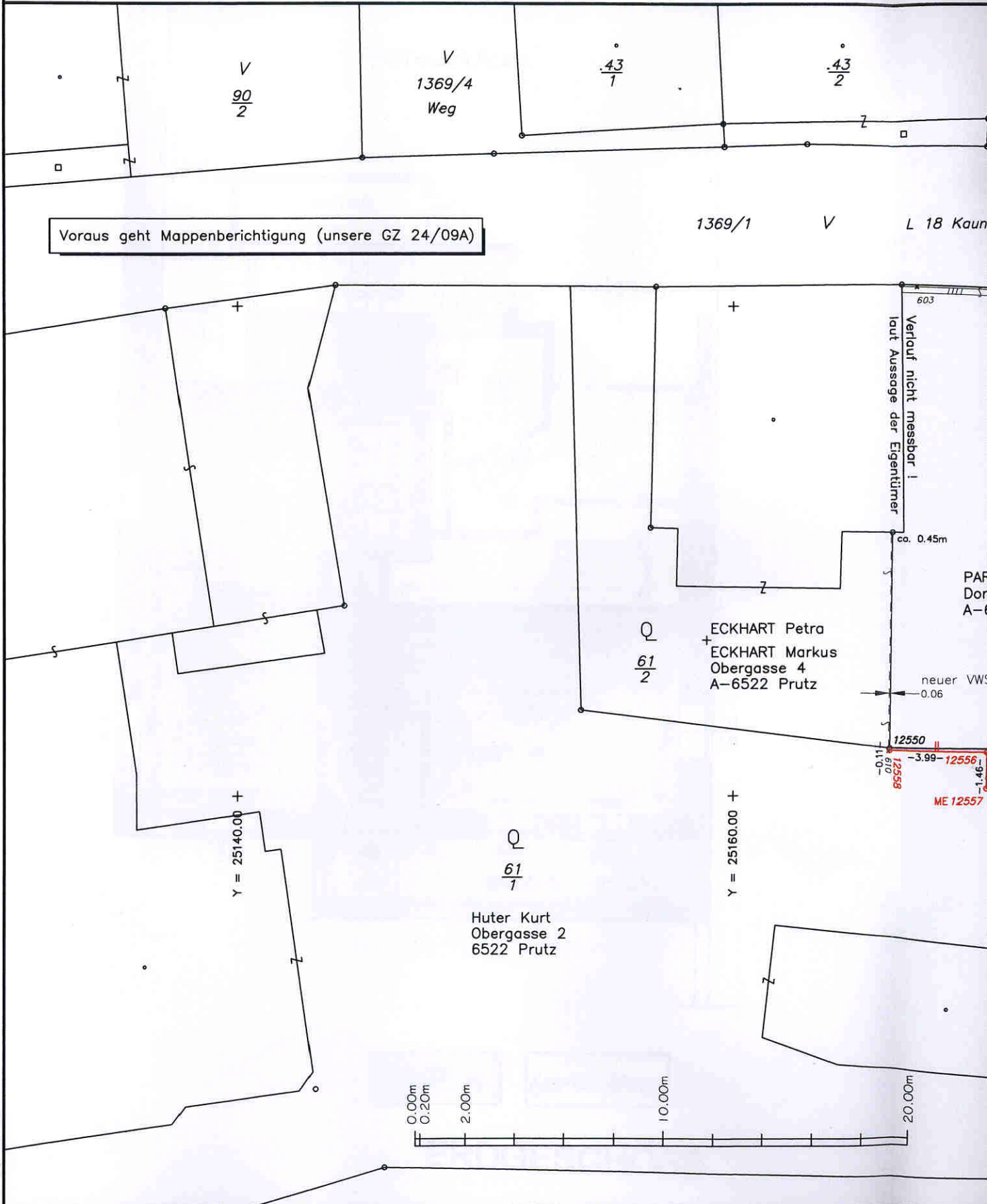
tiris <http://www.tirol.gv.at/tiris>
Abt. Geoinformation
Abt. Raumordnung - Statistik
© Land Tirol, BEV



Vermessungsamt: Imst
Gerichtsbezirk: Landeck

Katastralgemeinde: 84111 Prutz
Geschäftszahl: 24/09

LAGEPLAN M 1: 200



24-09F1.DWG



DIPL.-ING. MARTIN GUTTNER

Staatlich befugter und beideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

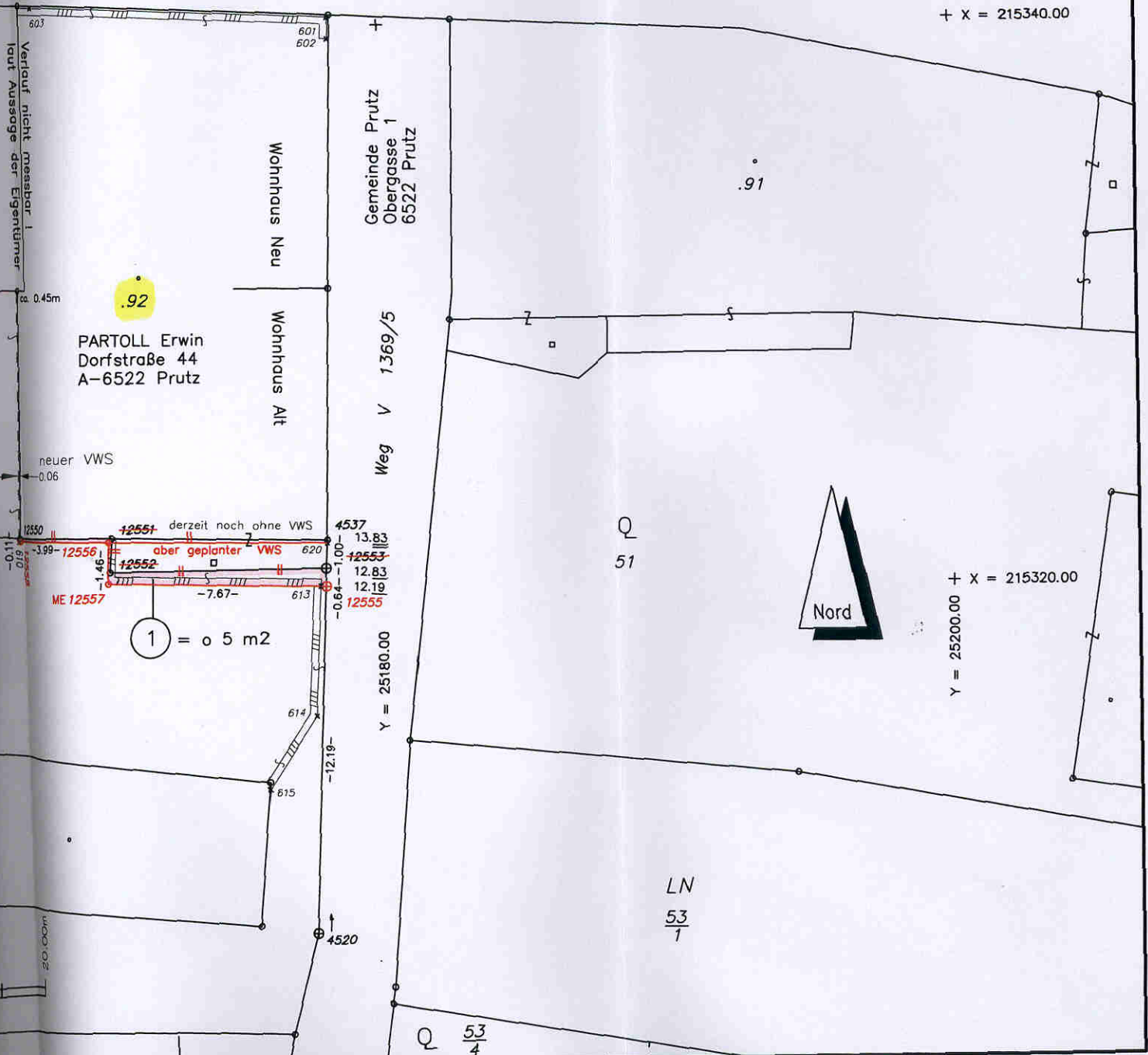
A-6430 ÖTZTAL-BAHNHOF, TSCHIRGANTSTRASSE 20

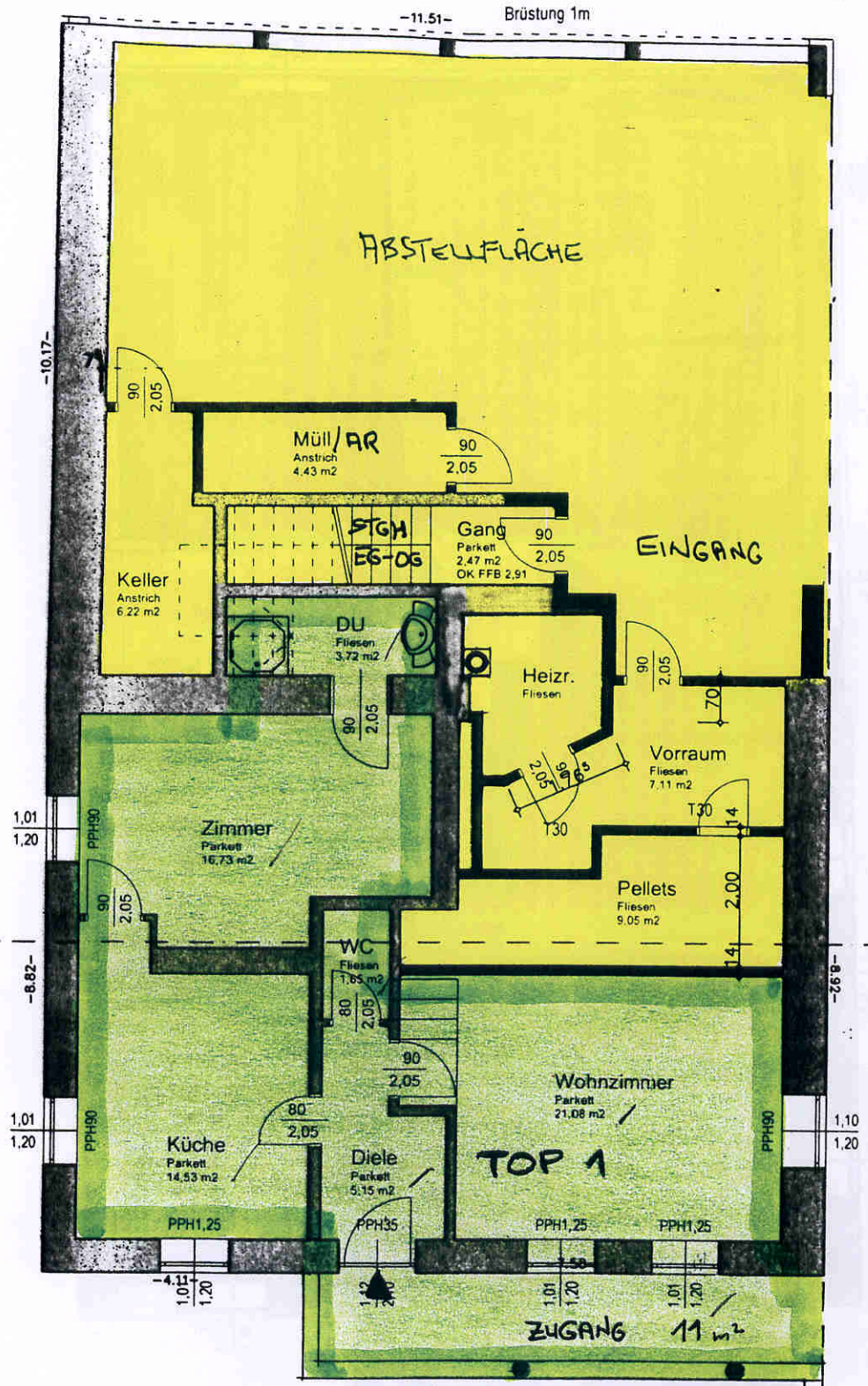
Tel.-Büro: 05266 / 88 802 Tel.-Mobil: 0664 / 307 53 22
Fax: 05266 / 88 810 E-Mail: zt.guttner@aon.at

L 18 Kاونertalstraße

Land Tirol (Landesstraßenverwaltung)
Amt der Tiroler Landesregierung, Landesbaudirektion
Herrengasse 1-3
6010 Innsbruck

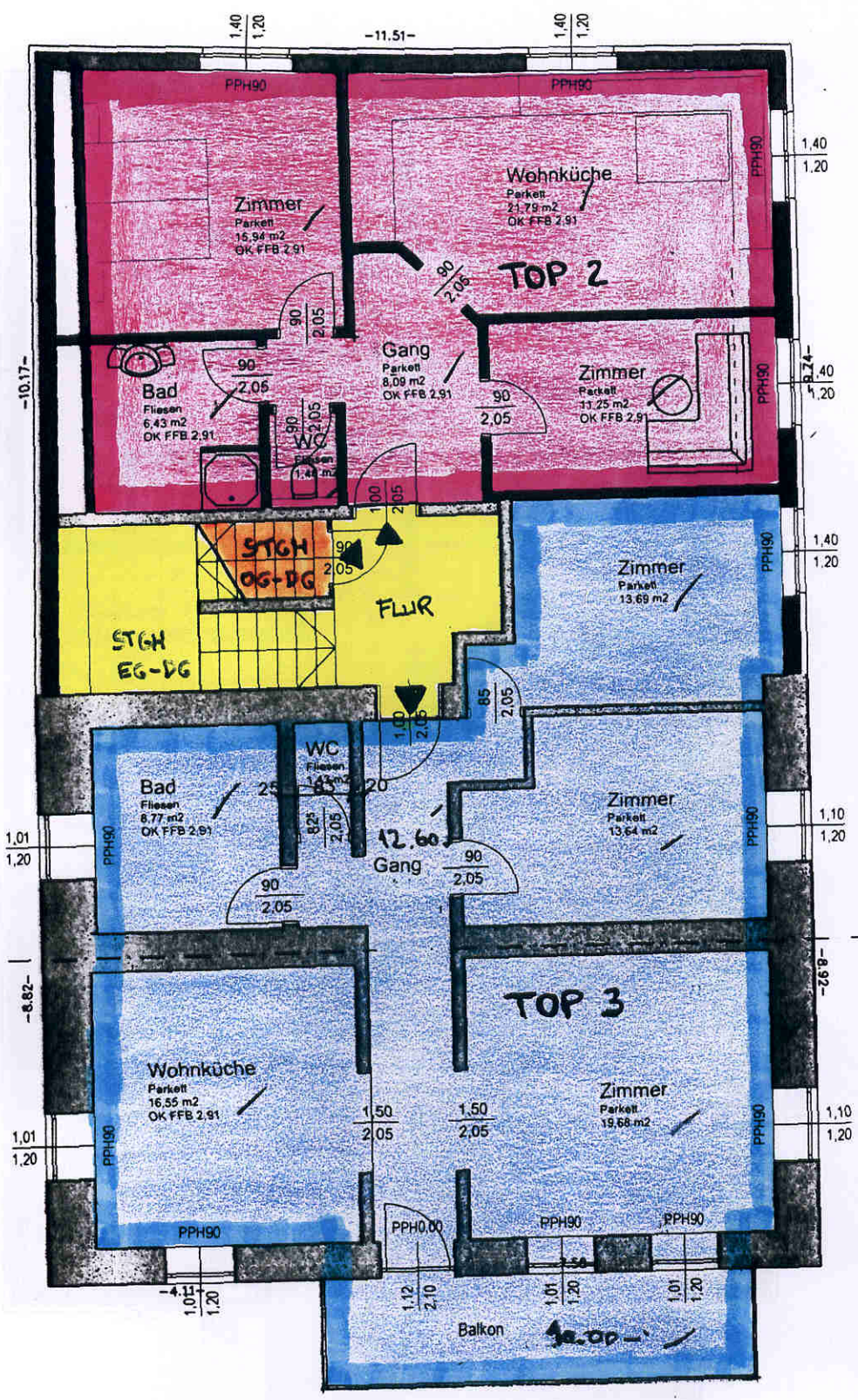
+ X = 215340.00





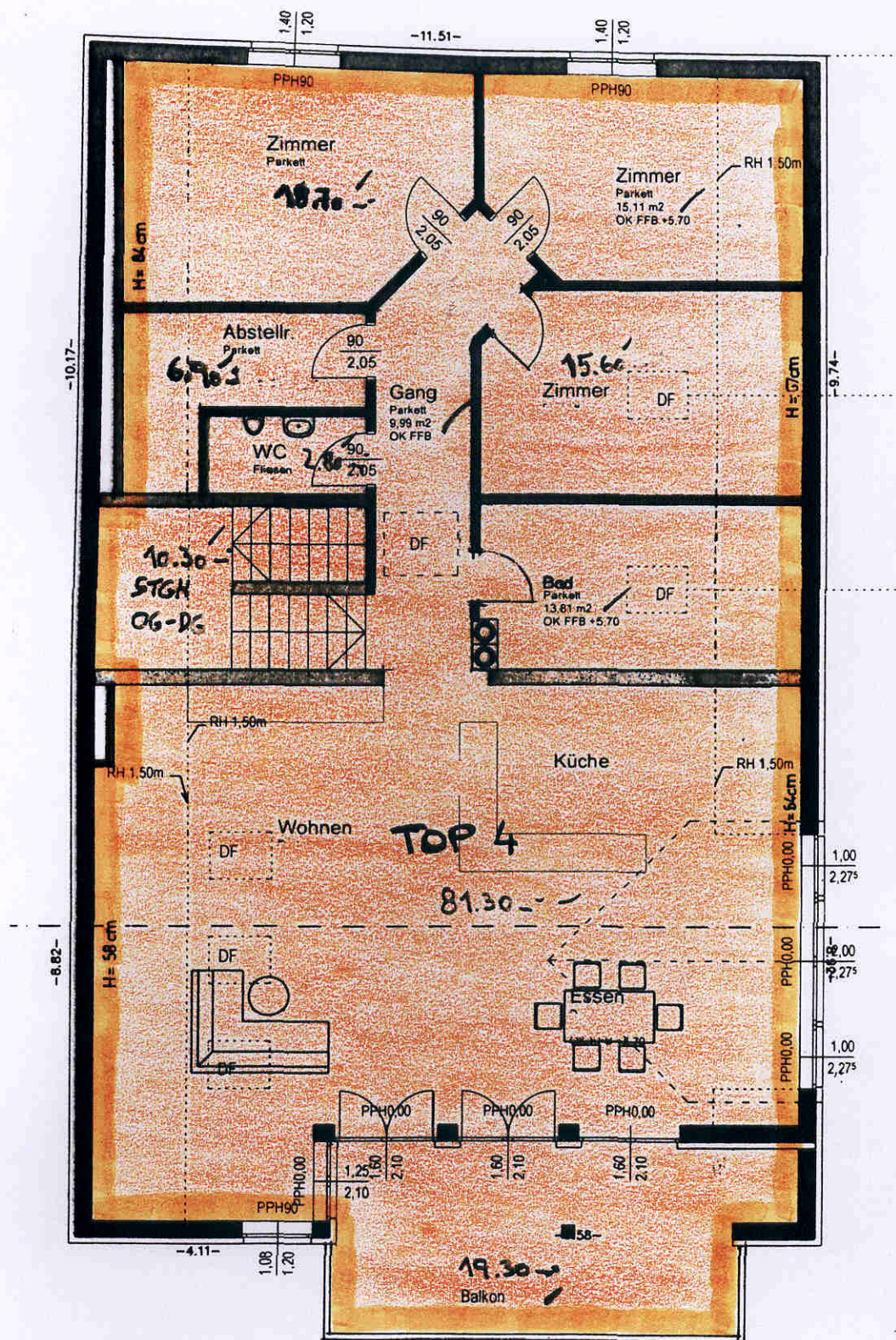
TOP 1 **GEMEINSAM**

ERDGESCHOSS



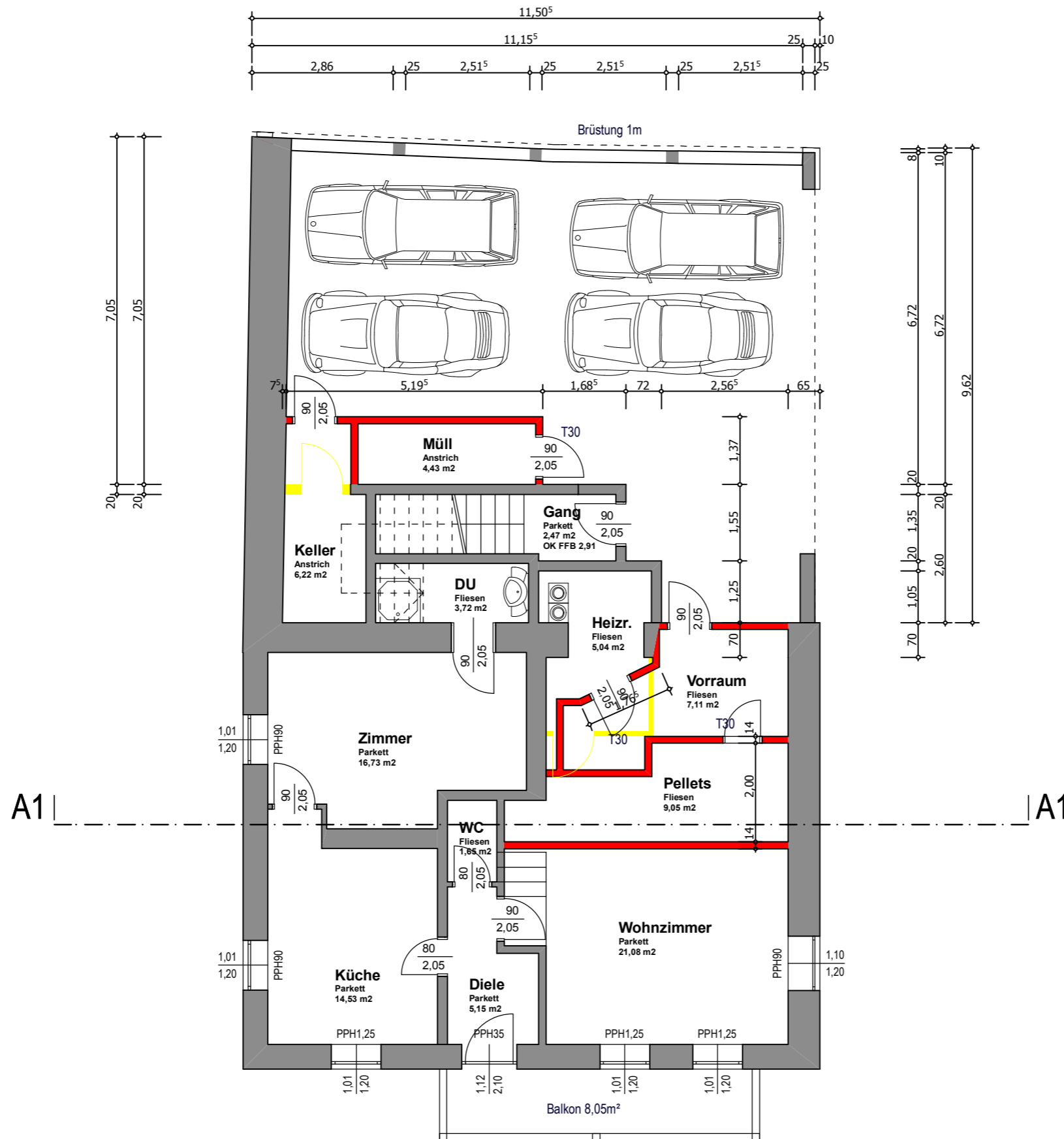
- TOP 2
- TOP 3
- TOP 4
- GEMEINSAM

OBERGESCHOSS



TOP 4

DACHGESCHOSS



ÄNDERUNGSPLAN

ZUM EINREICHPLAN VOM 25.01.2005

Architektur > Bauaufsicht > Bau KG

MANFRED DEUTSCHMANN, Baumeister DI (FH)
 Obsaurs 7a, A-6491 Schönwies/Landeck, Tirol
 T.: +43 (0)676/320 14 99, F.: +43 (0)5418/201 32
 manfred@deutschmannbau.at

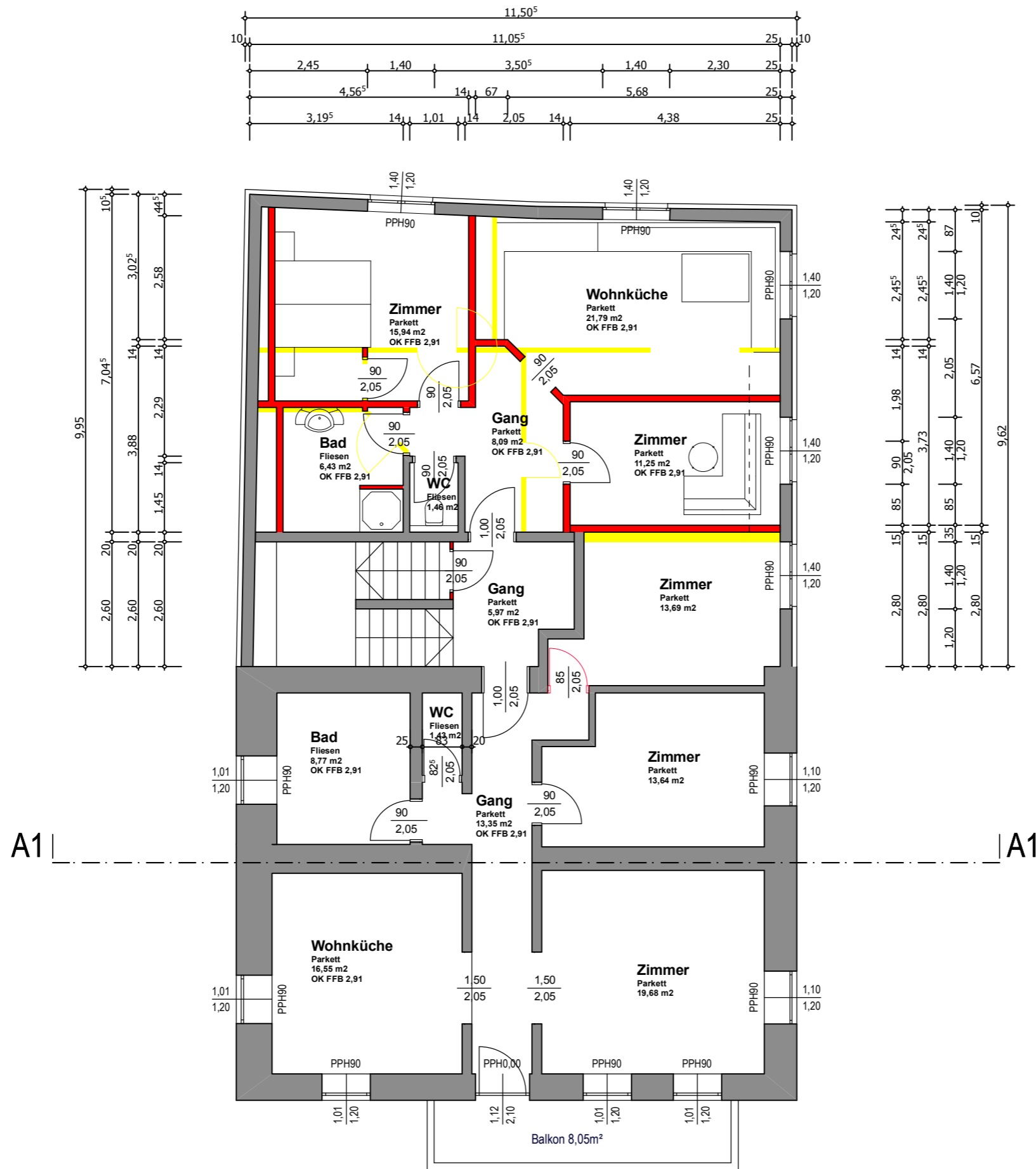
BAUMANAGEMENT DEUTSCHMANN

EINREICHPLAN

Projekt:
WOHNHAUS PARTOLL ERWIN

Planinhalt:
ERDGESCHOSS

Datum: 16.01.2024	Maßstab: 1:100	gezeichnet: MD	Plannr.: 02
----------------------	-------------------	-------------------	----------------



ÄNDERUNGSPLAN

ZUM EINREICHPLAN VOM 25.01.2005

Architektur > Bauaufsicht > Bau KG

MANFRED DEUTSCHMANN, Baumeister DI (FH)
 Obsaurs 7a, A-6491 Schönwies/Landeck, Tirol
 T.: +43 (0)676/320 14 99, F.: +43 (0)5418/201 32
 manfred@deutschmannbau.at

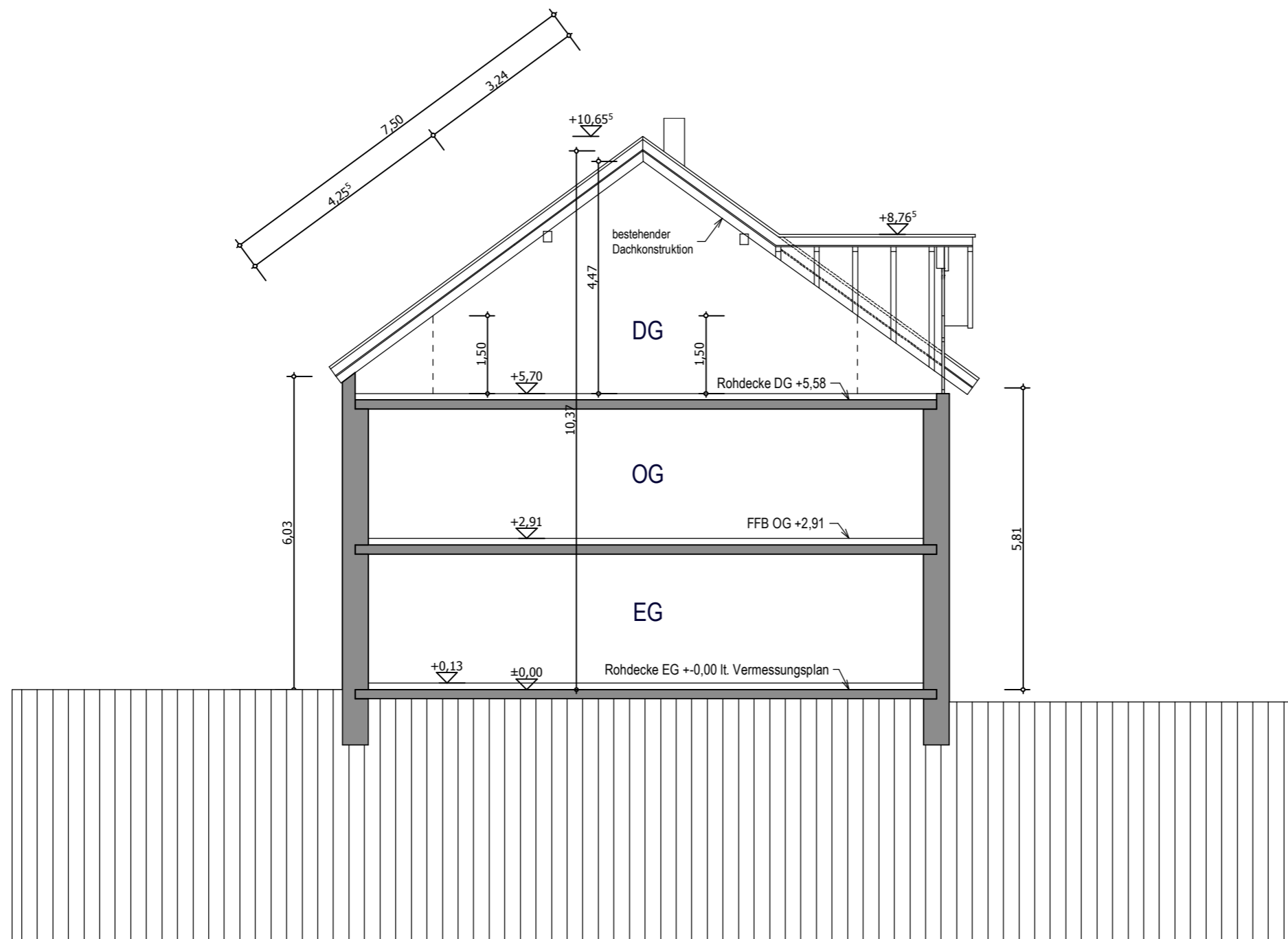
BAUMANAGEMENT
DEUTSCHMANN

EINREICHPLAN

Projekt:
WOHNHAUS PARTOLL ERWIN

Planinhalt:
OBERGESCHOSS

Datum: 16.01.2024	Maßstab: 1:100	gezeichnet: MD	Plannr.: 03
----------------------	-------------------	-------------------	----------------



ÄNDERUNGSPLAN

ZUM EINREICHPLAN VOM 25.01.2005

Architektur > Bauaufsicht > Bau KG

MANFRED DEUTSCHMANN, Baumeister DI (FH)
 Obsaurs 7a, A-6491 Schönwies/Landeck, Tirol
 T.: +43 (0)676/320 14 99, F.: +43 (0)5418/201 32
 manfred@deutschmannbau.at

BAUMANAGEMENT DEUTSCHMANN

EINREICHPLAN

Projekt:
WOHNHAUS PARTOLL ERWIN

Planinhalt:
SCHNITT A1-A1

Datum: 16.01.2024	Maßstab: 1:100	gezeichnet: MD	Plannr.: 05
----------------------	-------------------	-------------------	----------------



Südostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht



Luftbild



Parkfläche

Wohnung Top 1



Flur



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



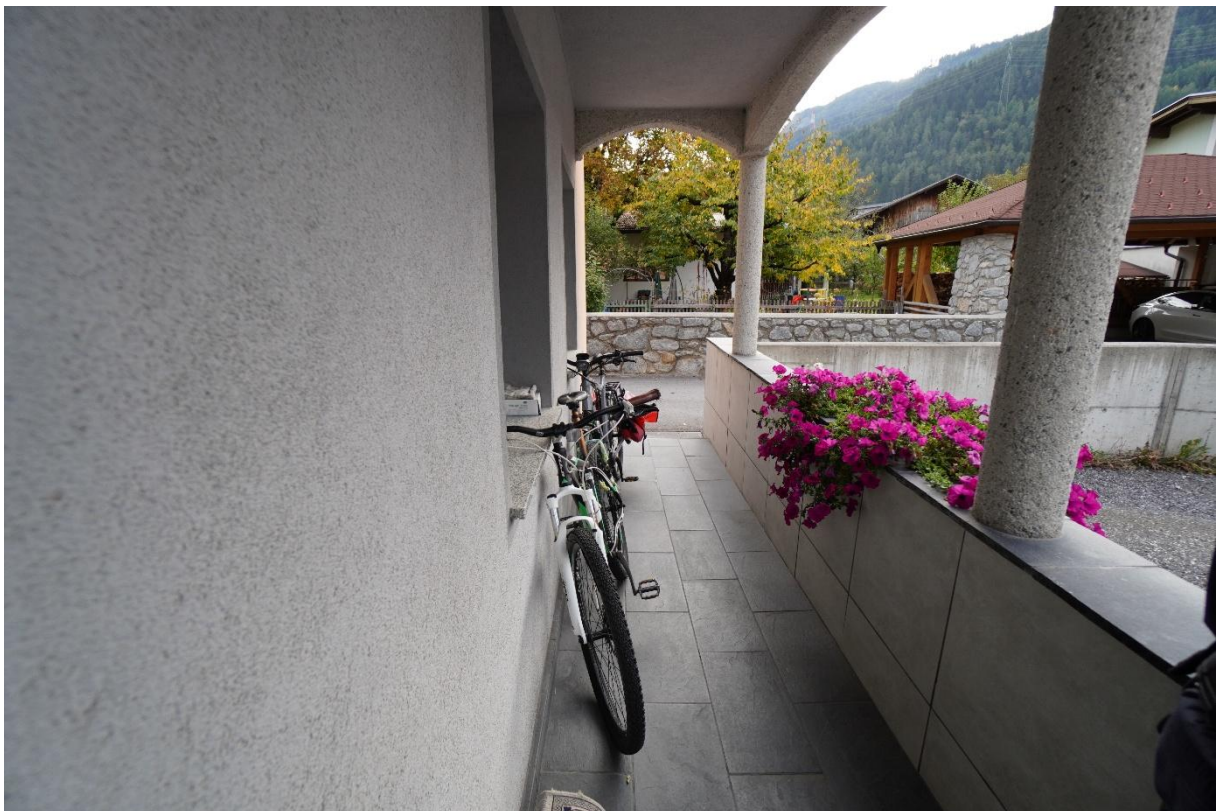
Badezimmer



WC



Wohnzimmer

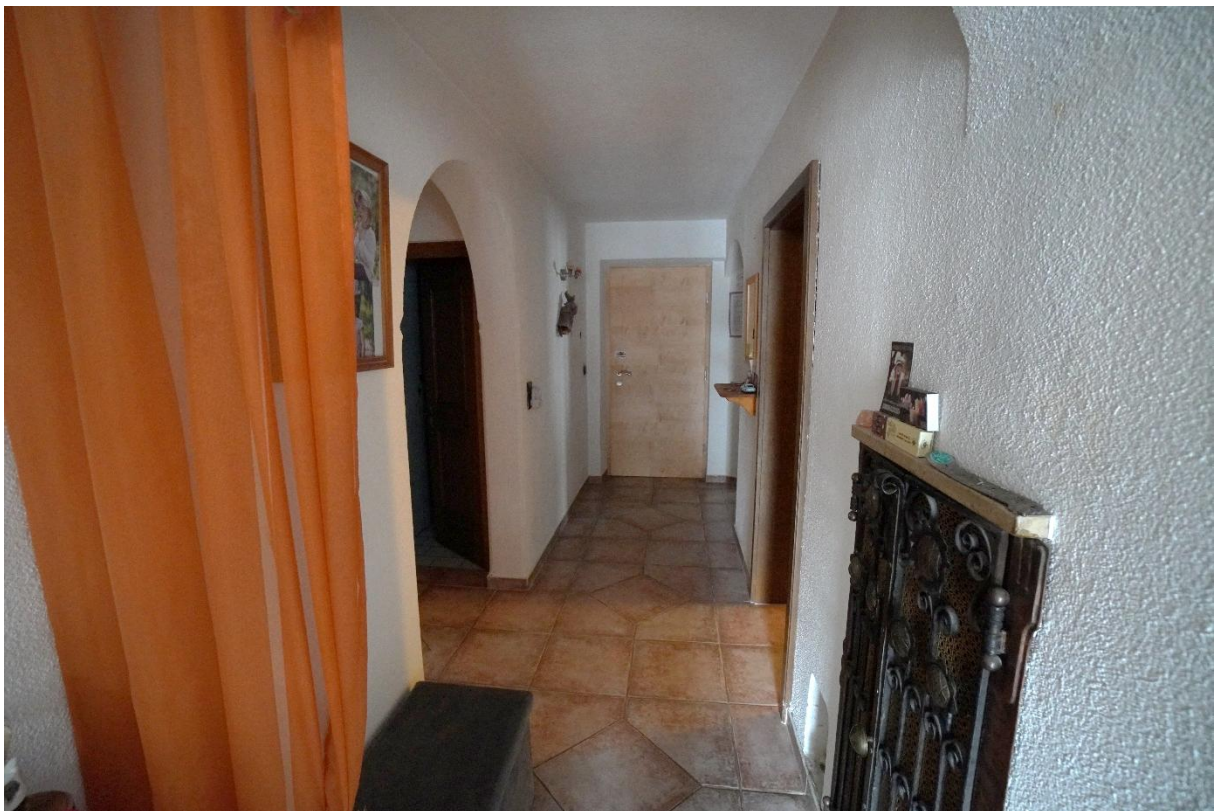


Zugang/plangemäß Balkon

Wohnung Top 3



Wohnungstür/Hausgang



Hausgang (Blickrichtung Wohnungstür)



Schlafzimmer (Nord)



Schlafzimmer (Mitte)



Zimmer (Süd)



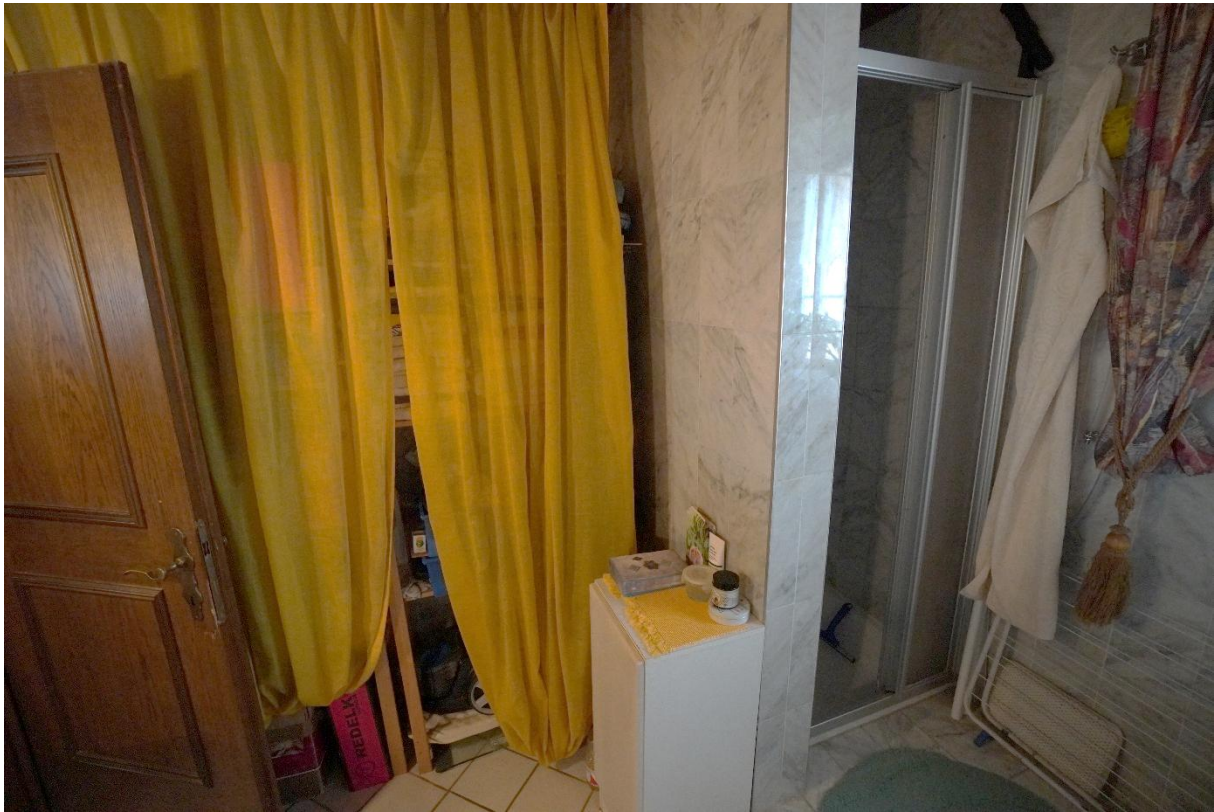
Kachelofen in Zimmer (Süd)



WC



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Wohnküche



Wohnküche



Balkon



Sicherungskasten Top 3

Allgemeinflächen



Treppenhaus vom OG ins EG



Lagerraum EG



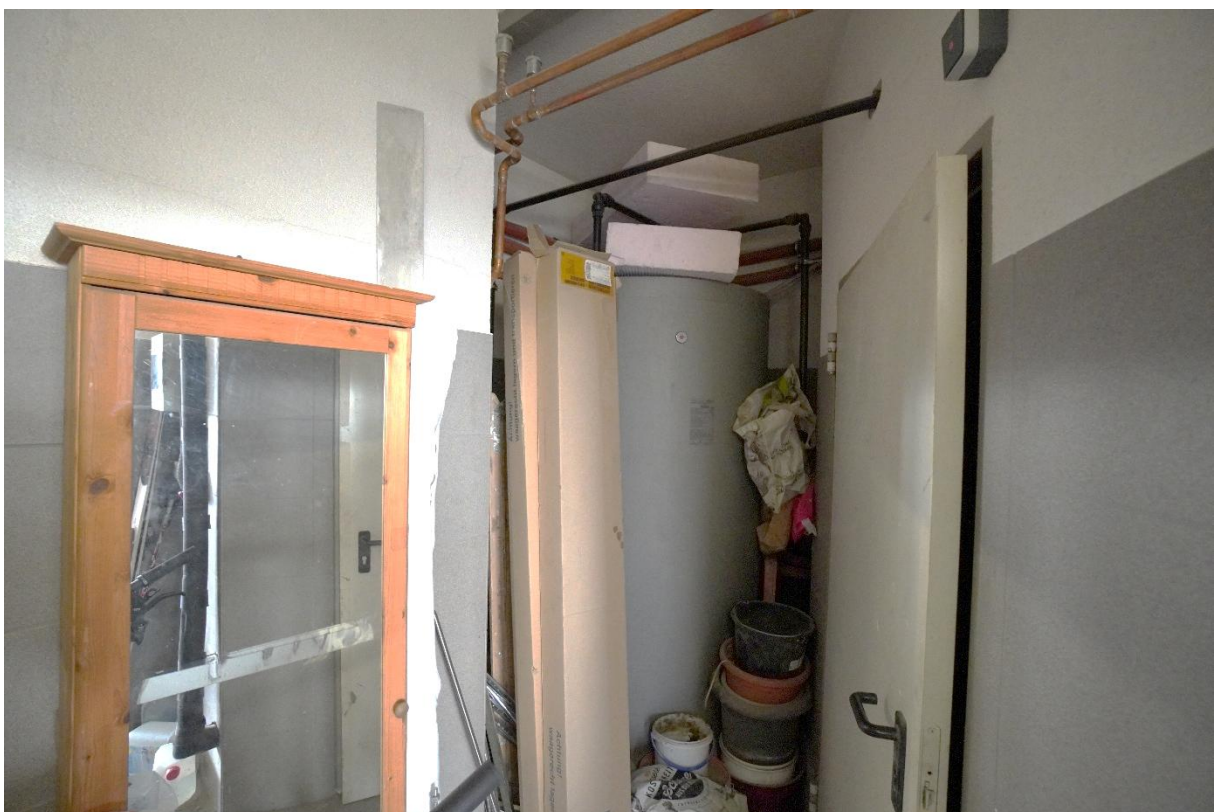
Müllraum EG



Strom-Hauptverteiler im Müllraum EG



Vorraum mit Pelletslager EG



Vorraum mit Boiler (Viessmann Kombispeicher)EG



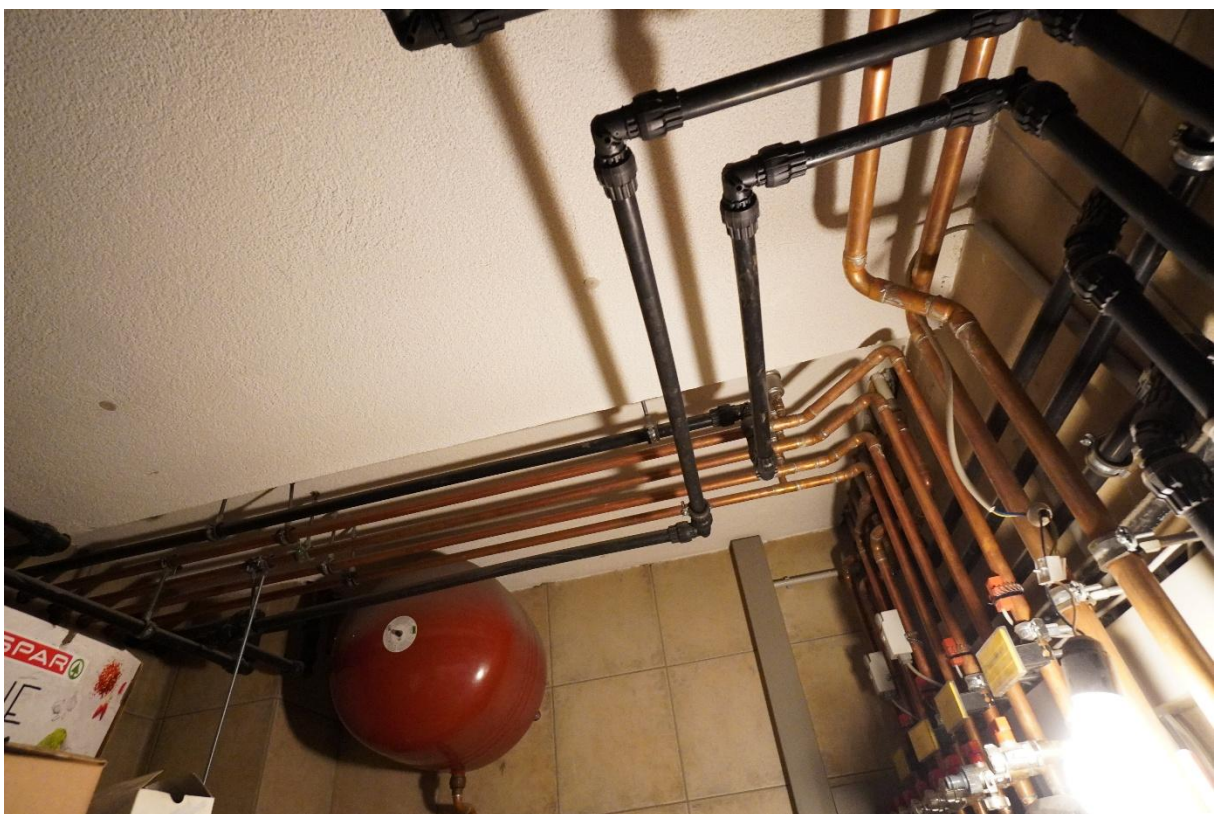
Sicherungskasten Vorraum EG



Heizraum EG



Heizraum EG



Heizraum

Mag. Florian Haag
Urtlweg 27
6500 Landeck/Tirol
Tel. 0664 / 286 18 92
florian.haag@gerichts-sv.at
www.haag-immobilienbewertung.at

Unternehmensberater
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
94.10 gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Volksbank Tirol AG
AT28 4239 0030 0003 0268
VBOEATWWINN
UID ATU74172316
GISA-Zahl 34358702