

Christian Schlatter

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenns . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93

E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at | www.sv-schlatter.at



Z

E

H

I

O

A

T

U

E

Auftraggeber
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

GZl. 23 E 4822/25s BG Innsbruck
Wenns, am 14.05.2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 1054, KG 81123 Neustift
„Hotel Almhof“
6167 Neustift im Stubaital, Mühlenweg 39



INHALT

KURZÜBERSICHT	4
1. ALLGEMEINE DATEN	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR	6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN	7
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	9
1.10. URHEBERRECHT	9
1.11. HAFTUNG	10
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	10
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	12
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 19.11.2026	12
2.1.1. GUTSBESTAND (A1-BLATT)	12
2.1.2. DINGLICHE RECHTE (A2-BLATT)	12
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE (B-BLATT)	12
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE (C-BLATT)	13
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	19
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	22
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	23
2.1.8. DENKMALSCHUTZ	23
2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ	24
2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN	24
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	24
2.2.1. LAGE	24
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	27
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	27
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE	27
2.2.5. INFRASTRUKTUR	28
2.2.6. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	29
2.2.7. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	30
2.2.8. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM	31
2.2.9. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	31
2.2.10. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	32
2.2.11. GEFAHRENZONENPLAN	33
a. Die Rote Gefahrenzone	33
b. Die Gelbe Gefahrenzone	34
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	34
d. Die Braunen Hinweisbereiche	34
e. Die Violetten Hinweisbereiche	34
2.2.12. IMMISSIONEN	35
2.2.13. LEITUNGS-AUSKUNFT	36
2.2.14. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	37
2.2.15. BODENBESCHAFFENHEIT	37
2.2.16. BODENKONTAMINIERUNG	37
2.2.17. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	38
2.2.18. RESÜMEE	38
2.3. BESCHREIBUNG DES OBJEKTES BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	38
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	38
2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	38

2.3.3.	OBJEKTBESCHREIBUNG.....	39
2.3.4.	AUSSENBEREICH UND ÜBERSICHT	43
2.3.5.	PARKSITUATION	43
2.3.6.	TECHNISCHE KENNDATEN	44
2.3.7.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	44
2.3.8.	FLÄCHENAUFSTELLUNG	45
2.3.9.	GEBÄUDEPLÄNE.....	45
2.3.10.	BEURTEILUNG DER GRUNDRISSKONZEPTION	49
2.3.11.	DETAILBESCHREIBUNG PRIVATWOHNUNG	49
2.3.12.	ANSICHTEN	57
2.3.13.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	58
2.3.14.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND BZW. INVESTITIONSBEDARF	58
2.3.15.	BAUMÄNGEL BZW. BAUSCHÄDEN	59
2.3.16.	BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG	59
2.3.17.	HAUSVERWALTUNG.....	60
2.3.18.	MARKTANALYSE	60
2.3.19.	BEURTEILUNG DER LAGEQUALITÄT	60
2.3.20.	BEWERTUNGEN IM INTERNET	60
2.3.21.	SWOT-ANALYSE.....	61
2.3.22.	NÄCHTIGUNGEN IN TIROL	62
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT.....	68
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	68
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren.....	68
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren.....	69
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	69
3.2.	VERKEHRSWERT	70
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG	70
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	70
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	71
3.6.	WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER.....	71
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER	71
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER.....	72
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND.....	73
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ.....	73
3.11.	ANNAHME BEI DER BEWERTUNG.....	74
3.12.	VERFAHRENSANWENDUNG.....	74
3.13.	PREISBASIS	74
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	75
4.1.	ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	75
5.	LIQUIDATIONSWERT DER LIEGENSCHAFT	81
5.1.	LIQUIDATIONSWERT DER LIEGENSCHAFT	82
6.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT.....	83
6.1.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	83
6.2.	ZUSAMMENFASSUNG	83
7.	BEILAGEN	84

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	2026 Bezirksgericht Innsbruck GZl. 23 E 4822/25s Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
Liegenschaft	Hotel Almhof Mühlenweg 39 AT 6167 Neustift im Stubaital Einlagezahl 1054, Grundbuch Neustift (81123), Bezirksgericht Innsbruck
Stichtag	27.02.2026
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer	Georg Danler, B-LNR 1, 1 / 1

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20, schriftlich beauftragt.

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Auftragsgegenstand ist die Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens sowie einer Kurzfassung für die Liegenschaft mit der dazugehörigen Einlagezahl gem. § 141 EO. Das Gutachten bildet die Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

Im gegenständlichen Fall wird vom fertigenden Sachverständigen auftragsgemäß der Sachwert der Liegenschaft ermittelt. Der Ertragswert ist Gegenstand eines separaten Gutachtens, das vom Sachverständigen Mag. (FH) Helmut List ausgefertigt wird. In einer Zusammenfassung der beiden bestellten Sachverständigen erfolgt schließlich der Ausweis des Verkehrswertes.

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1054 KG 81123 Neustift, inliegend das Grundstück 1496/5, mit der Grundstücksadresse 6167 Neustift, Mühlenweg 39, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 1 Georg Danler

an vorgenannter Liegenschaft.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das 4****-Ferienhotel Almhof.

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

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

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNORM B 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **23 E 4822/25s BG Innsbruck** zu ermitteln.

Betreibende Partei:

Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft
Sparkassenplatz 1
6020 Innsbruck
FN 045551m

vertreten durch:

UGP Ullmann Geiler & Partner
Rechtsanwälte
Maria-Theresien-Straße 17-19
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei:

Georg Danler
geb. 09.10.1944
Mühlenweg 39
6167 Neustift im Stubaital
Gastwirt "Hotel Almhof"

vertreten durch:

Mag. Martin Dimai
Rechtsanwalt
Maximilianstraße 13/1. Stock
6020 Innsbruck

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Hans Hauswurz, Christian Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertgutachtens, 1. Auflage 2014
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2023
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024
- HypZert Fachgruppe Hospitality - Studie Bewertung von Hotelimmobilien 2024

1.6. LOKALAUGENSCHEIN

Der erforderliche Lokalausgutschein mit Aufnahme des Befundes fand am 27.02.2026 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNG

- Gebäude von außen
- Eingangsbereiche
- Treppenhäuser
- alle Geschosse
- Lift
- Gastronomie- und Küchenflächen
- verschiedene Zimmer (beispielhaft)
- Wellnessbereich
- Skikeller
- Grundstücksfläche
- Zuwegung und Umgebungsbebauung
- Wettbewerbsbetriebe in der unmittelbaren Umgebung

Anlässlich des Lokalausgutscheins wurden die zugänglichen Bereiche begangen und besichtigt. Es konnten nicht alle Zimmer besichtigt werden, da das Hotel zum Zeitpunkt des Ortsausgutscheins belegt war, womit nur eine eingeschränkte Befundaufnahme möglich war. Es war jedoch möglich die verschiedenen Zimmer in den jeweiligen Abschnitten zu besichtigen, um sich so einen groben Eindruck zu verschaffen.

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

- Beginn Befundaufnahme: 9:30 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 12:50 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- | | | |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| • Georg Danler | - | Eigentümer / Verpflichteter |
| • Mag. (FH) Helmut List | - | Sachverständiger |
| • Johannes Kraler, BSC | - | Mitarbeiter von Mag. (FH) List |
| • Anita | - | langjährige Rezeptionistin |
| • Christian Schlatter | - | fertigender Sachverständiger |

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

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

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: 153-9
 - Um- und Aufbau bestehendes Wohnhaus vom 12.11.1959
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Nr.Hs. 151
 - Anbau Speisesaal ebenerdig ohne Unterkellerung vom 07.12.1972
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Erweiterung und Anbau an das bestehende Gasthaus (Herstellung Hallenbad, Ausbau Erdgeschoss und 2. Obergeschoss, Verlängerung mit Unterkellerung Hauptgebäude, Ausbau südseitig) vom 19.04.1978

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Bewilligung für die Änderungen und Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs "Danlerhof" vom 17.03.1983
- Bescheid Bezirkshauptmannschaft AZ: 3-3018/2-C
 - Gewerberechtliche Bewilligung zum Betrieb der Bad- und Saunalandschaft im Untergeschoss vom 06.06.1984
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Bewilligung zur Errichtung eines Blockhauses als Lager für Gartengeräte und Gartenmöbel vom 16.06.1986
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: BA. Hs.151-93/1
 - Bewilligung für die Überdachung des Eingangsbereichs beim Hotel Almhof vom 21.02.1994
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Bauakt Hs. 151
 - Bewilligung zur Errichtung und zum Betrieb eine ortsfesten Personenaufzugsanlage vom 04.10.1994
- Bescheid Bezirkshauptmannschaft Innsbruck AZ: 3.1-397/00-D-11
 - Genehmigung der Änderung einer Betriebsanlagengenehmigung (Infrarotkabine) vom 28.01.2010
- Bescheide / Schreiben Gewerbebehörde Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
 - Betriebsbewilligung unter Auflagen AZ: 3-3018/1-B vom 23.12.1983
 - Überprüfung Betrieb und Nichterfüllung von Auflagen AZ: 3-3018/4-B vom 14.04.1986
 - Überprüfung der Lokaleignung - zusätzliche Auflagen AZ: 3-3018/83-B vom 11.04.1991
 - Überprüfung der Lokaleignung Stattgebung der Berufung gegen das Arbeitnehmerschutzgesetz AZ: IIa-60.0271/1-91 vom 23.05.1991
 - Überprüfung der Lokaleignung - durchzuführende Maßnahmen AZ: 3-3018/83-B vom 20.06.1991
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-2 vom 15.01.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-3 vom 17.02.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-4 vom 15.04.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-5 vom 21.05.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-6 vom 22.10.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-10 vom 24.02.2010
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-11 vom 01.07.2010
 - Prüfbescheinigung gem. § 82b GewO 1994 vom 30.09.2010
 - Überprüfungsbefund gem. § 82b GewO 1994 vom 30.04.2011
 - Flüssiggasanlage - Erteilung der Genehmigung AZ: 3-3018/91-D vom 22.01.1992
 - Flüssiggasanlage - Berufung durch Arbeitsinspektorat vom 28.02.1992
 - Flüssiggasanlage - Genehmigung der Änderung AZ: 3-3018/91-D vom 26.08.1992
- Diverse Pläne zu den Bescheiden
- Einsicht Bauakt am 17.02.2026 und 27.02.2026 beim Bauamt der Gemeinde Neustift
- Einsicht Gewerbeakt Bezirkshauptmannschaft Innsbruck am 23.04.2026
- E-Mail-Kontakt mit dem Bauamt der Gemeinde Neustift
- E-Mail-Kontakt mit der Buchhaltung der Gemeinde Neustift

- Flächenwidmungsplan Gemeinde Neustift im Stubaital - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 1054 KG 81123 Neustift vom 19.11.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Neustift im Stubaital
- Kaufpreiserhebungen Vergleichsobjekte in Neustift im Stubaital
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskünfte vom 26.01.2026
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den Anwesenden Personen
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Pläne zu den jeweiligen Bescheiden
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund

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

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

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

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFlicht

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

1.10. URHEBERRECHT

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

1.11. HAFTUNG

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

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

Der fertigende Sachverständige durfte hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragungen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des öffentlichen Grundbuchs im Sinne des Publizitätsprinzip vertrauen.

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

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

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

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

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

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

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

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht

erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

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

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

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

Energieausweis gem. Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2102	nicht vorhanden
Heizwärmebedarf HWB _{Ref,SK} in kWh/m ² a	unbekannt
Gesamtenergieeffizienz-Faktor f GEE	unbekannt

2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 19.11.2026

2.1.1. GUTSBESTAND (A1-BLATT)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81123 Neustift
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1054

Letzte TZ 9536/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1496/5	GST-Fläche	*	3668
	Bauf.(10)	1016	
	Sonst(50)	2652	Mühlenweg 39

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

2.1.2. DINGLICHE RECHTE (A2-BLATT)

***** A2 *****	
1	a 947/1978 Recht der Benützung des Parkplatzes auf Gst 1484 in EZ 90094 für Gst 1496/5
2	a 6984/1992 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 1486/1 1487 in EZ 82
3	a 11020/1992 Recht des Gehens und Fahrens der Errichtung, Wartung und Erhaltung des Maschinenhauses samt der darin sich befindlichen maschinellen Einrichtungen zur Erzeugung elektrischer Energie samt Auslaufgerinne und Beruhigungsbecken des Abstellens von <u>PKW's</u> der Errichtung und Erhaltung einer Druckrohrleitung sowie Energiefortleitung und Steuerkabel auf Gst 1489 in EZ 177 für Gst 1496/5
5	a 13500/2005 Miteigentumsrecht zu 1/18 an EZ 293

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE (B-BLATT)

***** B *****	
1	ANTEIL: 1/1
	Georg Danler
	GEB: 1944-10-09 ADR: Mühlenweg 39, Neustift 6167
	a 947/1978 Kaufvertrag 1978-02-28 Eigentumsrecht
	b gelöscht

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE (C-BLATT)

```

***** C *****
1  a 2549/1990
    DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst .1281 gem Pkt
    III b Übergabsvertrag 1988-11-30, Servitutennurkunde
    1989-05-02 für
    Gst .1356 in EZ 622
    Gst 3264 in EZ 1231
2  a 2146/2014 Pfandurkunde 2014-07-11
    PFANDRECHT EUR 11.871,--
    2,06 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 3.561,-- für
    Raiffeisenbank Sölden eGen (FN 39085d)
    b 3126/2019 VORRANG von LNR 4 vor 2
3  a 2146/2014 Pfandurkunde 2014-07-11
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 146.000,--
    für Raiffeisenbank Sölden eGen (FN 39085d)
    b 3126/2019 VORRANG von LNR 4 vor 3
4  a 3126/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-11-12
    PFANDRECHT EUR 226.600,--
    6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 22.600,--
    für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
    (FN 116309v)
    b 3126/2019 VORRANG von LNR 4 vor 2 3
5  a 1002/2020 Pfandurkunde 2019-06-11
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 195.000,--
    für Raiffeisenbank Sölden eGen (FN 39085d)
    b gelöscht
6  a 1089/2020 Pfandurkunde 2019-06-11
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
    für Raiffeisenbank Sölden eGen (FN 39085d)
    b gelöscht
7  a 3424/2021 Pfandurkunde 2021-11-19
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
    für Raiffeisenbank Sölden eGen (FN 39085d)
    b gelöscht
8  a 2300/2024
    PFANDRECHT vollstr. EUR 23.441,67
    samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 2024-11-20
    Kosten dieses Ansuchens EUR 1.276,30 für
    Gemeinde Oetz (5 E 2456/24m)
9  b 2152/2025 IM RANG 1471/2025 Beschluss 2025-08-27
    PFANDRECHT vollstr. EUR 5.866,12
    samt 4 % Z seit 2025-08-05
    für Autohaus Goidinger GmbH (FN 043232b) (2 E 13/25a)
10 b 2152/2025 IM RANG 1714/2025 Beschluss 2025-08-27
    PFANDRECHT vollstr. EUR 6.624,80
    samt 13,08 % Z aus EUR 900,00 von 2024-07-18 bis
    2024-12-31, 11,73 % Z aus EUR 900,00 von 2025-01-01 bis
    2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 900,00 seit 2025-07-01, 13,08
    % Z aus EUR 5.724,80 von 2024-07-23 bis 2024-12-31, 11,73 %
    Z aus EUR 5.724,80 von 2025-01-01 bis 2025-06-30, 10,73 % Z
    aus EUR 5.724,80 seit 2025-07-01
    für Gutmann Gesellschaft m.b.H. (FN 045046w) (2 E 13/25a)

```

```

***** C *****
1  a 947/1978
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt VII
    Kaufvertrag 1978-02-28 auf Gst 1496/5 für Gst 1497/1 in EZ
    90094
2  a 7923/1969 Schuldschein 1969-11-17
    PFANDRECHT 200.000,--
    7 3/8 % Z, 10 % VZ, NGS 40.000,--
    für Landes-Hypothekenbank Tirol
    a 6478/1970 Lösungsverpflichtung zugunsten
      Landes-Hypothekenbank Tirol
    b 9007/1972 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der
      Stadt Innsbruck
    c 947/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
      aus EZ 90094
    d 546/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt
      Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
    e 2901/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der
      Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
    f 9547/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten
      Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
    g 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten
      Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
    h 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten
      Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
    i 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
      Landes-Hypothekenbank Tirol
    j 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
      Landes-Hypothekenbank Tirol
3  a 6478/1970 Schuldschein 1970-08-04
    PFANDRECHT 100.000,--
    7,75 % Z, 10 % VZ, NGS 20.000,--
    für Landes-Hypothekenbank Tirol
    c 9007/1972 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der
      Stadt Innsbruck
    d 947/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
      aus EZ 90094
    e 546/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt
      Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall

```

- f 2901/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- g 9547/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- h 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- i 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- j 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- k 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- 4 a 9007/1972 Schuldschein 1972-12-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 312.500,--
für Sparkasse der Stadt Innsbruck
- b 947/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90094
- c 546/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- d 2901/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- e 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- f 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- g 10371/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- h 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- i 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- 5 a 546/1979 Urkunde 1979-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 6.000.000,--
für Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall

- b 2901/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- c 9547/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- d 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- e 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- f 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- g 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- h gelöscht
- 6 a 2901/1981 Urkunde 1981-03-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag 3.500.000,--
 für Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- b 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- c 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- d 10371/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- e 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- f 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- g gelöscht
- 8 a 9547/1984 Pfandurkunde 1984-07-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag 9,000.000,--
 für Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- b 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- c 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- d 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- e 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol

	f	gelöscht	
9	a	9548/1984 Pfandurkunde 1984-07-04 PFANDRECHT für Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse	Höchstbetrag 1,650.000,--
	b	9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse	
	c	8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol	
	d	134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol	
	e	gelöscht	
10	a	9553/1984 Pfandurkunde 1984-07-04 PFANDRECHT für Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse	Höchstbetrag 1,650.000,--
	b	8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol	
	c	134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol	
	d	gelöscht	
11	a	8372/1993 Pfandurkunde 1993-04-13 PFANDRECHT für Landes-Hypothekenbank Tirol	Höchstbetrag 7,200.000,--
	c	134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol	
12	a	134/1995 Pfandurkunde 1995-01-02 PFANDRECHT für Landes-Hypothekenbank Tirol	Höchstbetrag 7,560.000,--
	c	134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol	
	d	292/1995 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG	
13	a	134/1995 Pfandurkunde 1995-01-02 PFANDRECHT für Landes-Hypothekenbank Tirol im Range nach LNR 12	Höchstbetrag 2,400.000,--
	b	gelöscht	

15 a 8107/2024 Pfandurkunde 2024-09-18, Protokoll 2024-06-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 630.000,--
 für Tourismusverband Stubai Tirol, Claudia Hofer Danler,
 Laura Kovacs, Harald Giegerl, Raphael Hofer, Marliese
Knoflach, Rositsa Nikolova, Anton Schnitzer, Klara Sosic,
 Anita Steinkasserer, Richard Weiskopf, Renata Sperlova,
 Andrea Löffler, Norbert Katonka, Gyemant Katonka Norbertne
 Csaszar, Antonia Pacigova, Galina Yanakieva, Gemeinde
 Neustift im Stubaital, Alpen Privatbank Aktiengesellschaft,
 RMA Media Services GmbH, Freund Tiefkühlservice GmbH, Unser
 Lagerhaus Warenhandelsgesellschaft m.b.H., Wintersport
 Tirol Aktiengesellschaft & Co. Stubai Bergbahnen
 Kommanditgesellschaft, T-Mobile Austria GmbH, Herold
 Business Data GmbH, Vinoribis GmbH, Volksbank Tirol AG
 (FN 42236m), ÖGK-T, Winterhalter Gastronom Vertrieb und
 Service GmbH, Wirtschaftstreuhand Tirol Steuerberatungs
GmbH & Co KG, Reifen Team West GmbH, TIWAG-Tiroler
 Wasserkraft AG, Grenkeleasing GmbH, Tiroler Sparkasse
 Bankaktiengesellschaft Innsbruck (FN 45551m), Land Tirol,
hollu Systemhygiene GmbH, Cancom Austria AG, Dr. Ewald
 Jenewein Rechtsanwalt, TIROLER VERSICHERUNG V.a.G
 (FN 32927y), Finanzamt Österreich DS 81 Innsbruck,
 Bergkäserei Zillertal GmbH (FN 18648z), Peter Troppacher
 GmbH, Ragg GmbH (FN 41609s), IEF Service GmbH
 Geschäftsstelle Innsbruck (FN 213441i), BRAU UNION
 Österreich Aktiengesellschaft (FN 77559h)
 Alleinige Berechtigung des Treuhänders Mag. Christoph
 Rasner, geb. 19.07.1980, über das Pfandrecht mit Wirkung
 für und gegen die Gläubiger nach § 157h Abs 3 IO zu
 verfügen.

b 8107/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 123 KG 81123 Neustift C-LNR 6
 EZ 1054 KG 81123 Neustift C-LNR 15
 EZ 1092 KG 81123 Neustift C-LNR 5
 EZ 1544 KG 81123 Neustift C-LNR 2
 EZ 349 KG 81123 Neustift C-LNR 10
 EZ 1176 KG 81123 Neustift C-LNR 1
 EZ 1331 KG 81123 Neustift C-LNR 4

EZ 90094 KG 81123 Neustift C-LNR 9

16 a 9536/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von EUR 1.018.604,75, Kosten EUR 4.923,92
 für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
 (FN 045551m) (23 E 4822/25s)

Das Grundstück Nr. 1496/5 mit einem Ausmaß von rd. 3.668 m² befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind, weshalb der Bewertung die grundbücherlich ausgewiesene Fläche ohne Gewähr für deren vermessungstechnische Richtigkeit zugrunde gelegt wurde!

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden für die Liegenschaft EZ 1054 nachfolgende Rechte im Sinne von Dienstbarkeiten (A2-Blatt) eingeräumt:

- A2-LNR 1 a 947/1978:
 - Recht der Benützung des Parkplatzes auf Gst 1484 in EZ 90094 für Gst 1496/5

Die Eintragung geht auf den Kaufvertrag vom 14.03.1977 bzw. dessen Nachtrag vom 28.02.1978 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

Herr Georg Danler räumt seinem Sohn Georg Danler, als Eigentümer des Kaufgrundstückes, das immerwährende und unentgeltliche Recht ein, einen 4 m breiten Grundstreifen der Gp. 1484 entlang deren gesamter Straßenfront zum öffentlichen Wege hin als Parkplatz zu benützen und wird hierzu festgehalten, dass zur Benützung dieses Parkplatzes die Gäste des am Kaufgrundstückes befindlichen Danlerhof berechtigt sind. Die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Parkplatzfläche hat der Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen, der auch auf seine Kosten eine geeignete Absperrung zur restlichen Gp. 1484 zu errichten hat.

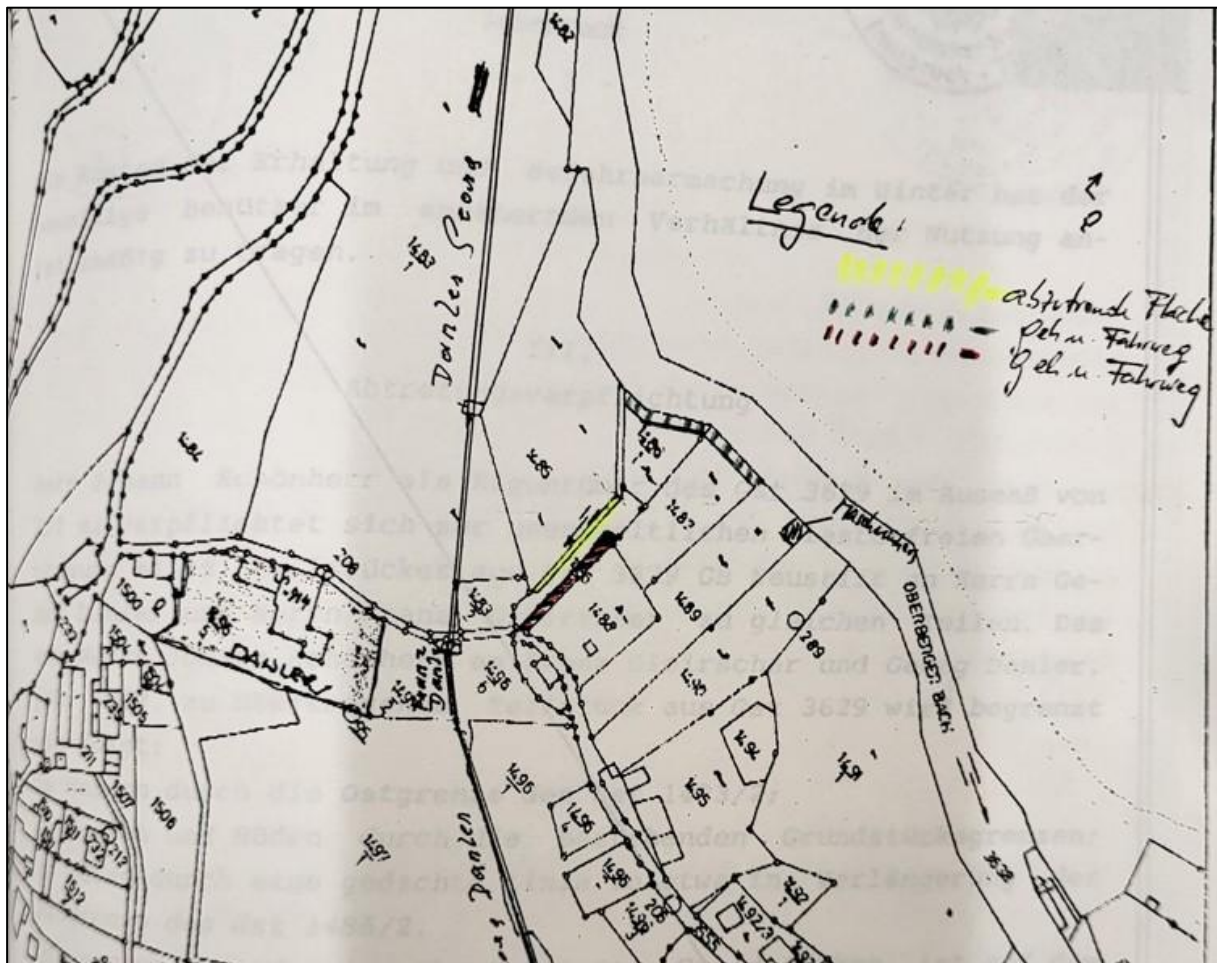
Ein entsprechender Dienstbarkeitsplan liegt der Urkunde nicht bei. Diese Eintragung kann bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

- A2-LNR 2 a 6984/1992:
 - Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 1486/1 1487 in EZ 82

Diese Eintragung geht auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 29.04.1992 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

Herr Johann Georg Schönherr, als Eigentümer der Gste 1486/1 und 1487, räumt Herrn Georg Danler, im Eigentum der Liegenschaft EZ 1054 GB Neustift, das unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens auf einem 3 m breiten Streifen entlang der gesamten Ostgrenze der Gste 1486/1 und 1487, angrenzend an den Oberberger Bach, zum Zweck der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und Instandhaltung des auf Gst 1489 geplanten Maschinenhauses zum Betrieb eines Kleinkraftwerkes, ein. Die Lage des dienenden Grundstreifens ist auf dem beigeschlossenen Lageplan grün schraffiert eingezeichnet.

DIENSTBARKEITSVERLAUF



Diese Eintragung kann bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

- A2-LNR 3 a 11020/1992:
 - Recht des Gehens und Fahrens, der Errichtung, Wartung und Erhaltung des Maschinenhauses samt der darin sich befindlichen maschinellen Einrichtungen zur Erzeugung elektrischer Energie samt Auslaufgerinne und Beruhigungsbecken, des Abstellens von PKWs, der Errichtung und Erhaltung einer Druckrohrleitung sowie Energiefortleitung und Steuerkabel auf Gst 1489 in EZ 177 für Gst 1496/5

Diese Eintragung geht auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 17.07.1992 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

Vinzenz Danler als Eigentümer des Gst 1489 in EZ 177 KG Neustift räumt für sich und seine Rechtsnachfolger Georg Danler diesem und dessen Rechtsnachfolger als Eigentümer des Grundstücks 1496/5 in EZ 1054 KG Neustift, nachstehende Dienstbarkeiten ein:

a) Die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes in einer Breite von 3 m und zwar auf der Uferkrone des Oberbergbaches. Diese Dienstbarkeit wird dem Berechtigten nur für Zwecke der Betreuung, Erhaltung und Wartung des Maschinenhauses samt maschineller Einrichtungen, des Beruhigungsbeckens und des Auslaufgerinnes eingeräumt. Georg Danler

verpflichtet sich auf seine Kosten den Dienstbarkeitsweg zu erhalten, wobei dieser Weg als Feldweg ungeschottert auszugestalten ist.

b) Die Dienstbarkeit der Errichtung, Wartung und Erhaltung des Maschinenhauses samt der darin sich befindlichen maschinellen Einrichtungen zur Erzeugung elektrischer Energie samt Auslaufgerinne und Beruhigungsbecken, wobei die Situierung dieser Baulichkeiten im nordöstlichen Bereich des Grundstückes zu erfolgen hat. Weiters die Dienstbarkeit des Abstellens von PKW's, wobei die Situierung dieser Dienstbarkeit angrenzend an das Maschinenhaus im südlichen Bereich des Grundstückes erfolgt und die Abstellfläche für PKW's in der Gesamtfläche von 100 m² inkludiert ist.

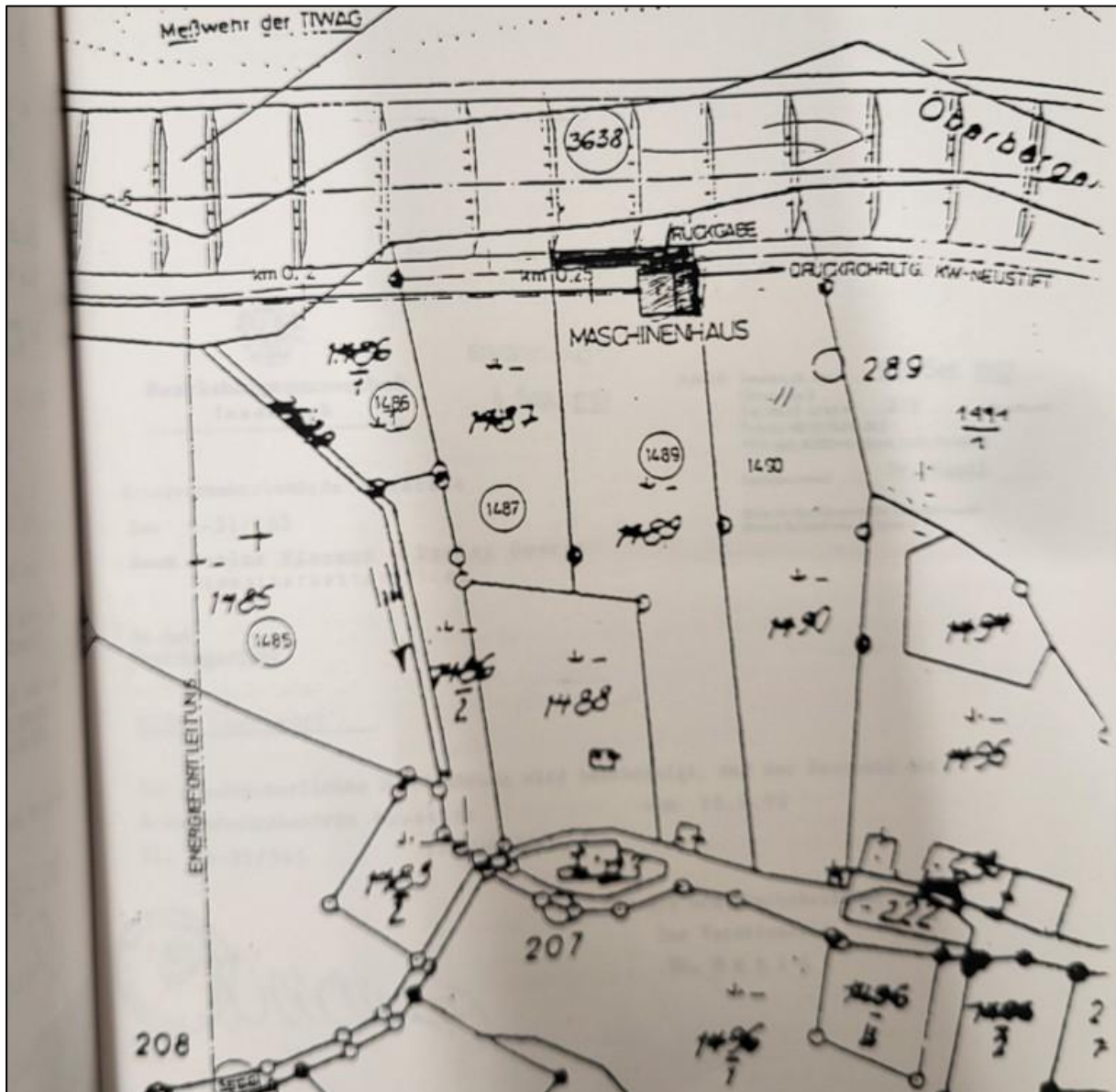
c) Zwischen den Vertragsteilen ist beabsichtigt, dass das Maschinenhaus samt der maschinellen Einrichtungen, des Beruhigungsbeckens und des Auslaufgerinnes direkt Richtung Norden an den Dienstbarkeitsweg angrenzt. Sollte jedoch zwischen dem Dienstbarkeitsweg in einer Breite von 3 m und dem Maschinenhaus eine Restfläche verbleiben, räumt der Dienstbarkeitsgeber dem Dienstbarkeitsnehmer auf dieser Restfläche zwischen dem Dienstbarkeitsweg und dem Maschinenhaus in der gesamten Länge der Baulichkeiten des Maschinenhauses die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes ein.

d) Die Dienstbarkeit der Errichtung und Erhaltung einer Druckrohrleitung sowie Energiefortleitung und Steuerkabel vom Maschinenhaus Richtung Westen in einer Länge von rd. 30 m.

Zwischen den Vertragsteilen wird vereinbart, dass sämtliche Dienstbarkeiten für die Dauer des Bestandes des Maschinenhauses samt maschineller Einrichtungen, des Beruhigungsbeckens und des Auslaufgerinnes bzw. für einen Zeitraum eingeräumt wird, der ab rechtskräftigen Erlöschen des Wasserrechtes noch 10 Jahre als vereinbart gilt.

Nach Erlöschen der Dienstbarkeit bzw. nach Beendigung des Dienstbarkeitsvertrages hat der Dienstbarkeitsgeber die Wahlmöglichkeit, entweder vom Dienstbarkeitsnehmer die Entfernung sämtlicher von diesem errichteten Baulichkeiten und sämtlicher maschineller Einrichtungen auf dessen Kosten zu verlangen, oder die errichteten Baulichkeiten zum Zeitwert abzulösen.

DIENSTBARKEITSVERLAUF



Diese Eintragung bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

- A2-LNR 5 a 13500/2005:
 - Miteigentumsrecht zu 1/18 an EZ 293

Hierauf wird nicht weiter eingegangen, da es nicht direkt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft betrifft.

2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden auf der Liegenschaft EZ 1054 nachfolgende Belastungen im Sinne von Dienstbarkeiten (C-Lastenblatt) eingeräumt:

- C-LNR 1 a 947/1978:
 - DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt VII Kaufvertrag 1978-02-28 auf Gst 1496/5 für Gst 1497/1 in EZ 90094

Die Eintragung geht auf den Kaufvertrag vom 14.03.1977 bzw. dessen Nachtrag vom 28.02.1978 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

Georg Danler räumt hiermit als Eigentümer des Kaufgrundstückes seinem Vater Georg Danler als Eigentümer der Gp. 1496/1 und 1497/1 das immerwährende und unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art und zu jeder Zeit über einen 5 m breiten Grundstreifen an der Nordostgrenze des Kaufgrundstückes ein. Festgestellt wird, dass auch allenfalls in Zukunft durch Unterteilung der berechtigten Grundparzellen neu entstehende Grundparzellen dienstbarkeitsberechtigt sind. Die Kosten der Wegerrichtung und Wegerhaltung haben die Dienstbarkeitsverpflichteten zu tragen.

Im Nachtrag wird dezidiert festgehalten, dass sich das eingeräumte Geh- und Fahrrecht auf einen 5 m breiten Grundstreifen entlang der Nordostgrenze der Grundparzelle 1496/5 bezieht.

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Ableitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

- C-LNR 14 a 1139/1992:
 - Vorkaufsrecht gemäß. IV Erbübereinkommen 1990-05-15 für Gleirscher Eduard geb 1946-03-05 hinsichtlich des Miteigentums A2-LNR 5

Die Eintragung geht auf das Abhandlungsprotokoll vom 15.05.1990 zurück. Auf das Vorkaufsrecht wird hier nicht weiter eingegangen! Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientiert sich der fertigende Sachverständige an den Erkenntnissen (Entscheidungen) des OGH (*Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.2006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022*), und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch im Exekutionsverfahren anzuwenden ist. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Vorkaufsrechte im Zuge der Versteigerung zu löschen sind und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen.

Gemäß § 1076 ABGB hat das Vorkaufsrecht im Falle einer gerichtlichen Feilbietung der mit diesem recht belastenden Sache keine andere Wirkung, als dass der in den öffentlichen Büchern einverlebte Berechtigte zur Feilbietung vorgeladen werden muss. Somit ist diesem keine gesonderte Relevanz beizumessen.

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

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Dem fertigenden Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Eine über den Umfang des gerichtlichen Bewertungsauftrages hinausgehende technische, rechtliche oder wirtschaftliche Detailprüfung wurde vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.1.8. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich nicht in der Denkmalliste gem. § 3 DMSG. Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen wurden daher bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ

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

2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN

Gemäß E-Mail-Auskunft vom 16.04.2026 der Gemeinde Neustift, bestehen offene Forderungen zum 16.04.2026 die Liegenschaft betreffend in Höhe von € 14.629,76. Eine nochmalige Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt hat nicht stattgefunden.

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

2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Auf dem Grundstück mit der Nummer 1496/5 im Gesamtausmaß von rd. 3.668 m² und der Anschrift 6167 Neustift, Mühlenweg 39, befindet sich ein 4****-Ferienhotel. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Die Freilandgrundstücke im Norden sind zum Teil bebaut. Im Süden befindet sich ebenfalls ein Freilandgrundstück, welches unbebaut ist. Von diesem ist jedoch ein Teilbereich im örtlichen Raumordnungskonzept mit einer Festlegung für vorwiegend touristischer Nutzung ausgewiesen. Die Grundstücke im Osten und Westen sind bebaut. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich die Grundstücke im Norden, Süden und Westen im Eigentum vom Schuldner befinden.

2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 1054 KG 81123 Neustift befindet sich etwas abseits und in westlicher Peripherie vom Gemeindezentrum der Gemeinde Neustift im Stubaital. Die Gemeinde Neustift zählt zum politischen Bezirk Innsbruck-Land und befindet sich gemeinsam mit den Gemeinden Fulpmes, Mieders, Schönberg und Telfes im Stubaital. Das Stubaital ist das größte Seitental des Wipptals. Als Leitbetrieb ist hier der Stubai Gletscher zu nennen. Im Ort selbst findet man das Skigebiet "Elfer". Dieses ist als Touren-, Rodel- und Wandergebiet bekannt. Folglich ist auch die Gemeinde Neustift stark vom Sommer- als auch vom Wintertourismus geprägt. Die Gemeinde zählt mit rd. 1,3 Millionen Nächtigungen zu den nächtigungsstarken Regionen in Tirol. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 249 km², womit sie flächenmäßig die drittgrößte Gemeinde Tirols ist.

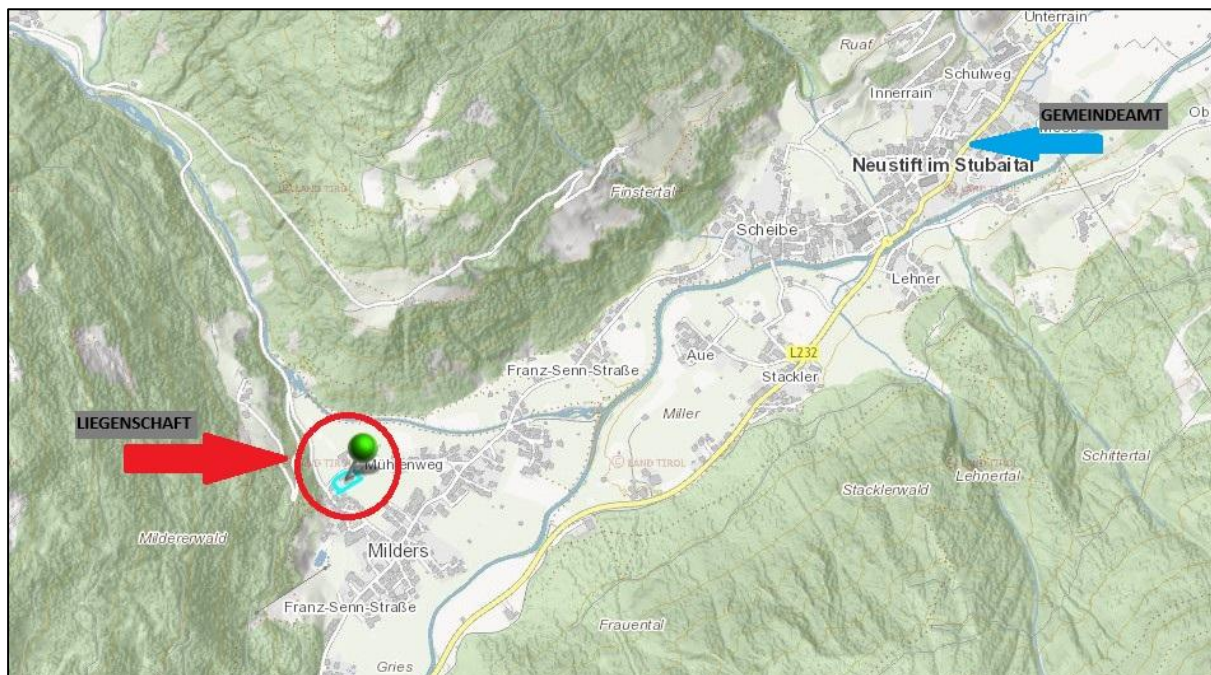
LAGEPLAN



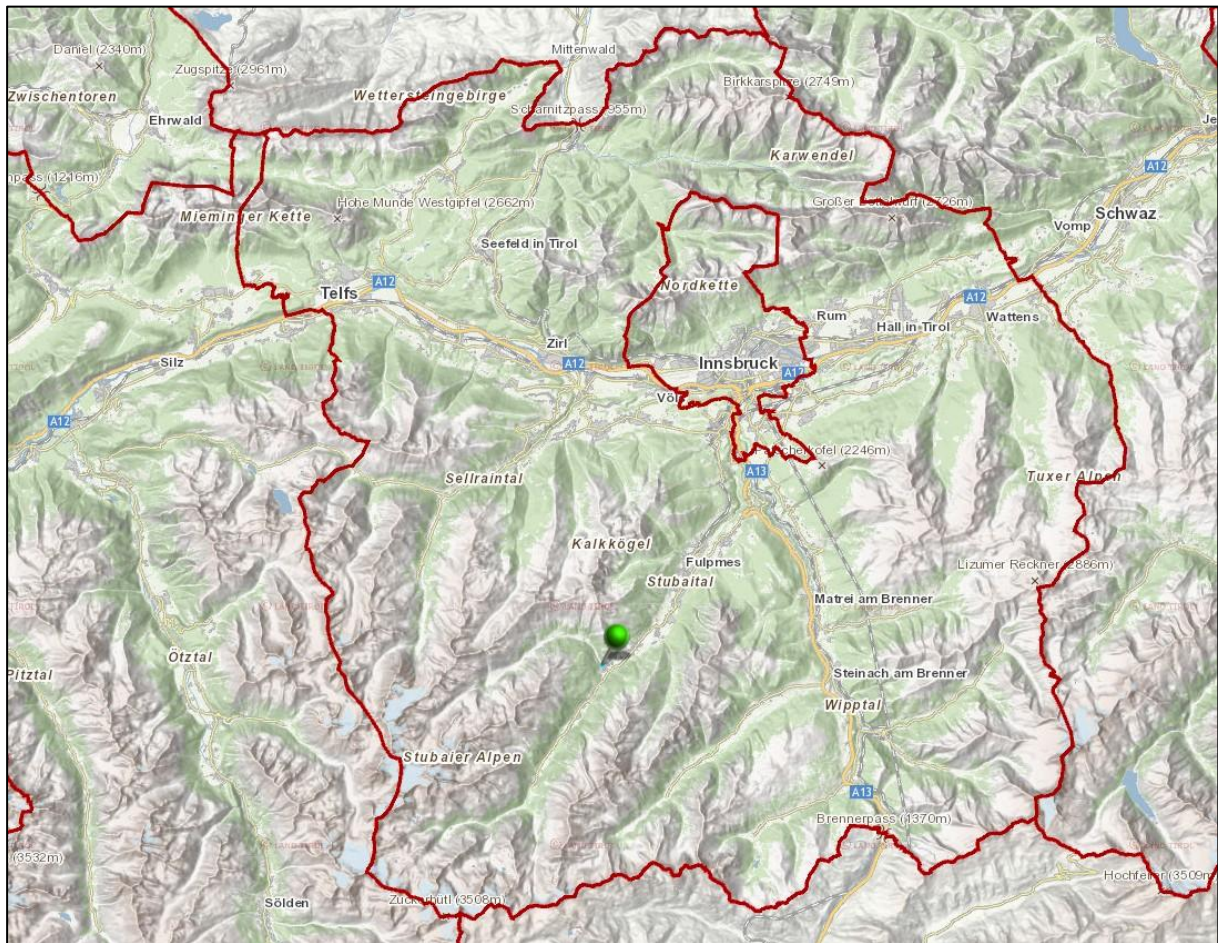
Mit Stand vom 01. Jänner 2026 hat die Gemeinde Neustift im Stubaital 5.016 Hauptwohnsitze und 1.051 Nebenwohnsitze mit 2.235 Haushalten.

Quelle: neustift-stubaital.gv.at / tiris

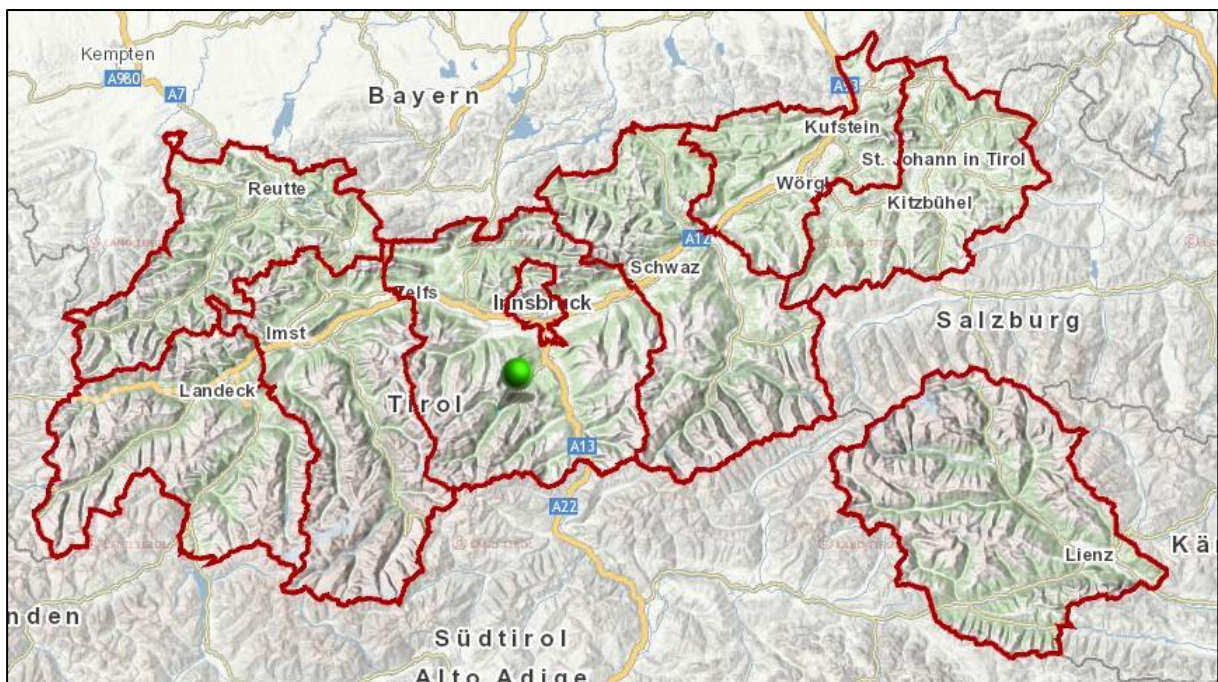
LAGE IN DER GEMEINDE



Quelle: tiris

LAGE IM BEZIRK

Quelle: tiris

LAGE IM BUNDESLAND

Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

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

	sehr gut	gut	mittel- mäßig	unterdurch- schnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung		x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr	x				
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr		x			
Parkmöglichkeiten	x				
Infrastruktur		x			
Nähe zum Ortszentrum			x		
Immissionsbelastung	x				
Standortimage		x			
Eignung für derzeitige Nutzung		x			
Beurteilung		x			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Hotelbetrieb, kann die Lage innerhalb der Gemeinde Neustift im Stubaital als gut bezeichnet werden.

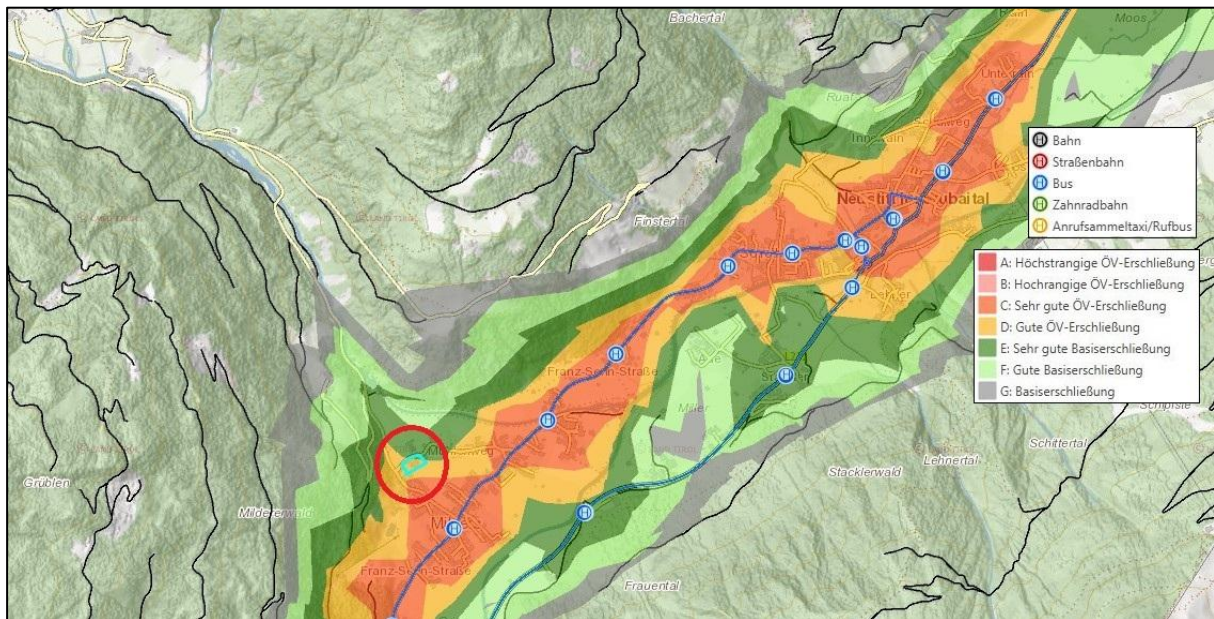
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die Umgebung ist überwiegend mit touristisch genutzten Gebäuden bebaut. Dabei handelt es sich um Hotel- sowie Gastronomiebetriebe, Appartementshäuser, Pensionen und Geschäfte. Des Weiteren befindet sich in Milders ein kleiner Tellerlift mit Übungshang.

2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Es gibt mehrere Zufahrten zu der Liegenschaft. Die wohl einfachste ist jene über die L-232 Ranalter Straße kommend. Von dieser zweigt man Richtung Norden ab und folgt im Anschluss der gemeindeeigenen Franz-Senn-Straße in Richtung Nordosten. Dieser folgt man auf einer Länge von rd. 1,0 Kilometer bis nach Milders, wo man nach Nordwesten hin abzweigt und nach rd. 400 Meter die Liegenschaft erreicht. Somit ist die Liegenschaft über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art sehr gut erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNG



Quelle: tiris

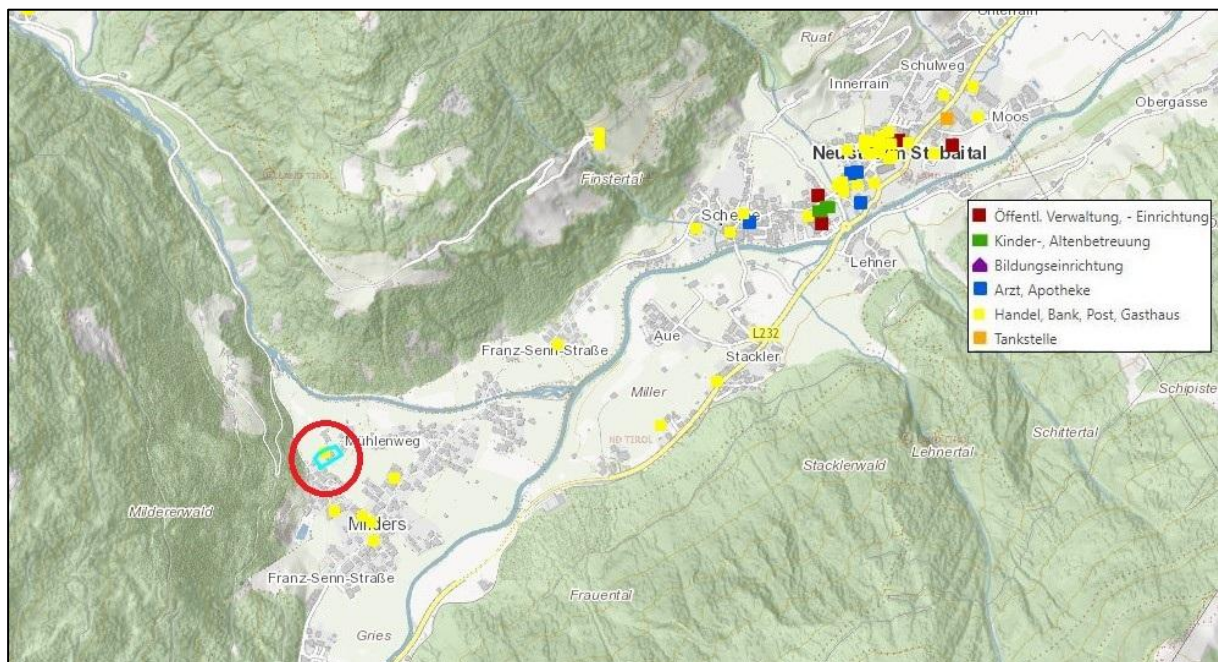
2.2.5. INFRASTRUKTUR

Die kürzeste Entfernung bis zum Gemeindeamt Neustift beträgt rd. 3,0 Kilometer und ist schon als weit und nicht mehr fußläufig zu bezeichnen. Im Ort selbst befinden sich die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Arzt, Apotheke, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Geschäfte, Banken, Restaurants etc.

ENTFERNUNGEN CIRCA ANGABEN

Apotheke		rd. 2,5 km
Praktischer Arzt		rd. 2,0 km
Autobahnanschluss	A13 Brennerautobahn	rd. 14 km
BH Innsbruck-Land		rd. 27 km
Bushaltestelle		rd. 0,4 km
Gemeindeamt Neustift		rd. 3,0 km
Kindergarten		rd. 2,5 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,5 km
Mittelschule		rd. 6,0 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 28 km
Volksschule (Krößbach)		rd. 3,0 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

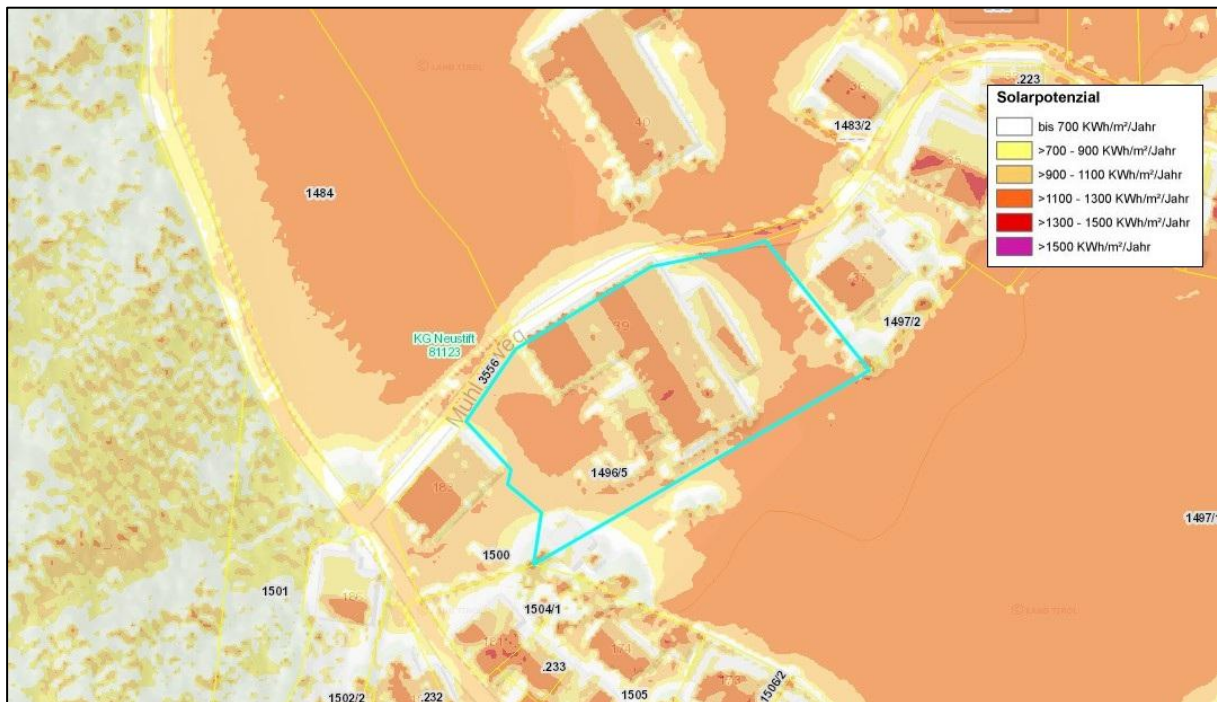
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	2	5	10	25
Schulen	0	0	0	0	0
Kindergärten	0	0	0	0	2
Arztpraxen	0	0	0	0	4
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	1	1	7
Entfernung zur nächsten Haltestelle	96 m				
Entfernung zur nächsten Schule	2.731 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	2.053 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	1.650 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	335 m				

Quelle: ImmonetZT

2.2.6. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu rd. 1.100 kWh pro m² auf, was als Durchschnitt zu bezeichnen ist.

SOLARSTRAHLUNG STANDORT

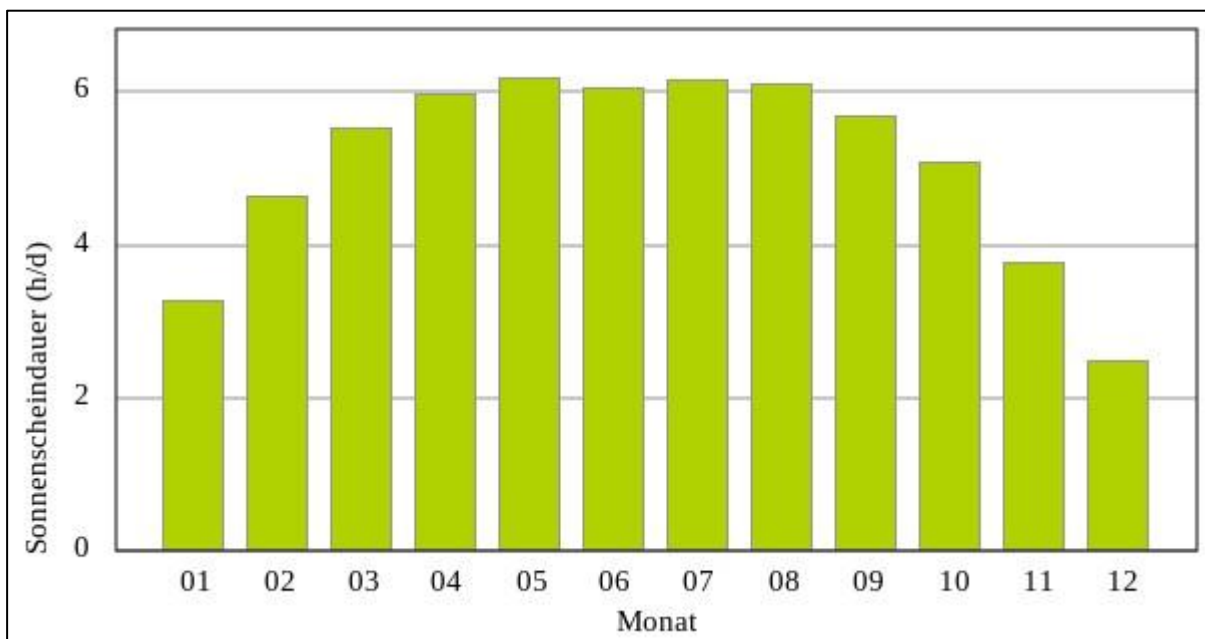


Quelle: tiris

2.2.7. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) bei rd. 3,0 bis zu rd. 5,5 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 5,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 6,0 Stunden pro Tag.

SONNENSCHINDAUER STANDORT



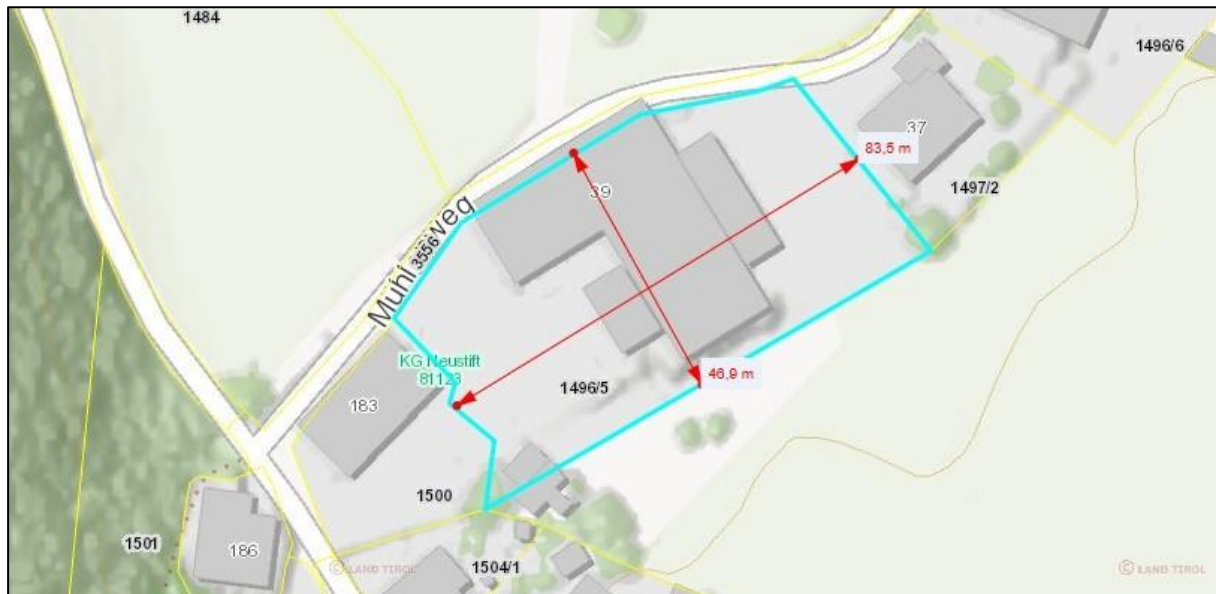
Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2m)

2.2.8. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 3.668 m² hat eine längliche Grundstücksform mit einem lediglich im südlichen Bereich geradlinigen Grenzverlauf. Ansonsten ist das Grundstück unregelmäßig zugeschnitten. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	83,50 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	46,90 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

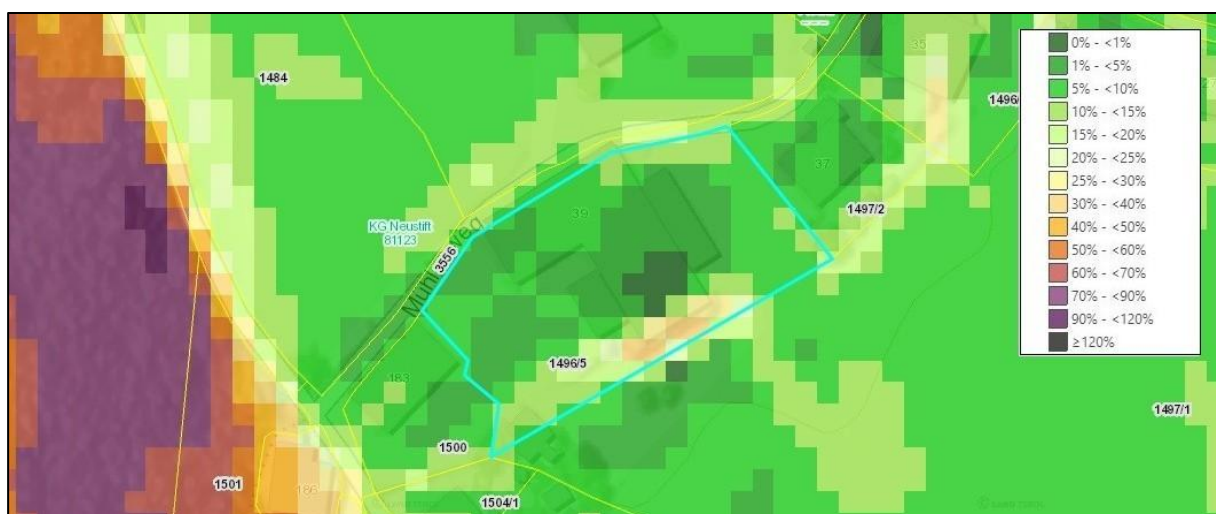


Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 1.044 m.

2.2.9. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

NEIGUNG GRUNDSTÜCK



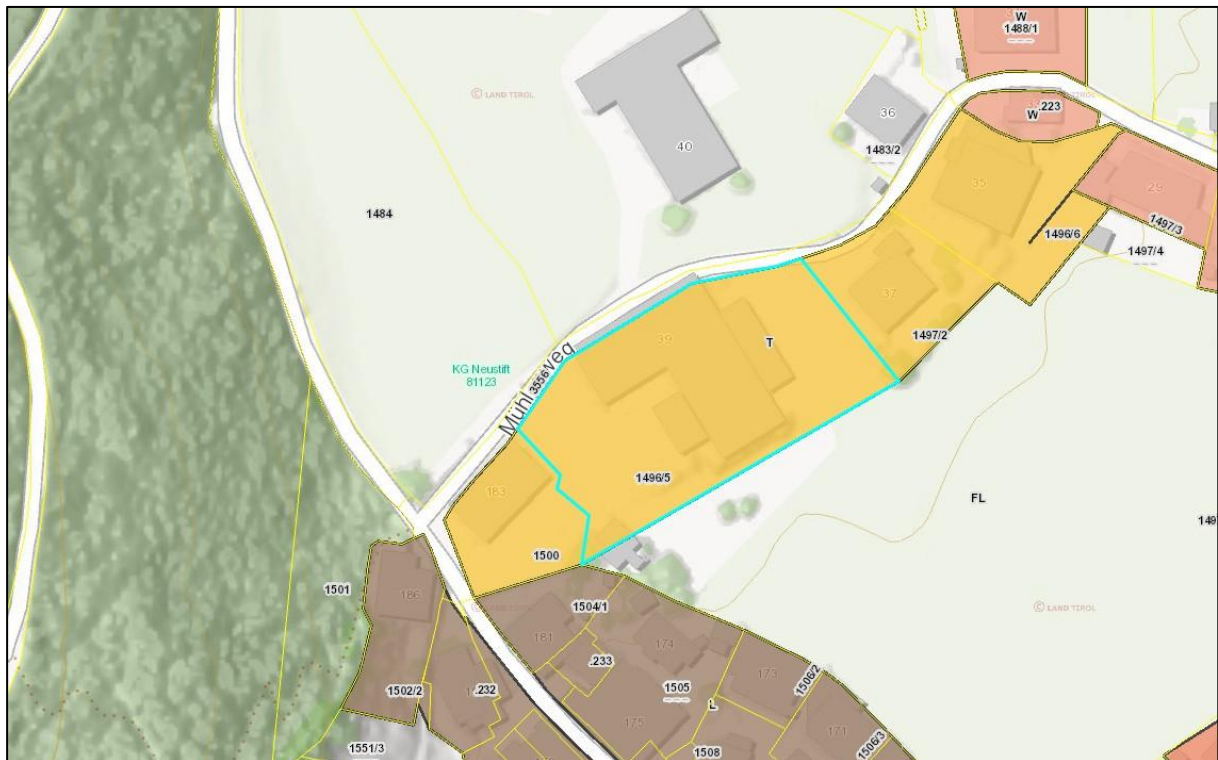
Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle weist ein minimales Nord-Süd-Gefälle auf.

2.2.10. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neustift im Stubaital ist das Grundstück Gp. 1496/5 zur Gänze als Tourismusgebiet gem. § 40 (4) TROG 2016 ausgewiesen. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden (z.B. Gast- und Beherbergungsbetriebe bis 40 Betten, Gebäude für Kleinbetriebe,...) dürfen hier Gebäude für Betriebe und Einrichtungen des Tourismus errichtet werden.

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Gemeinde
Neustift im Stubaital
Widmungsbestätigung
 abgerufen am 26.01.2026



Gemeinde: 70334 Neustift im Stubaital
Katastralgemeinde: 81123 Neustift
Grundstück: 1496/5
DKM-Stand: 01.10.2025

Datenbasis:

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

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 2. Februar 2015, veröffentlicht unter:

<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

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

Widmung(en):

	Widmung
3668 m ² T	Tourismusgebiet § 40 (4)

Quelle: Portal Tirol - eFWP

2.2.11. GEFAHRENZONENPLAN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

a. Die Rote Gefahrenzone

umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. In roten Gefahrenzonen bestehen regelmäßig erhebliche baurechtliche Einschränkungen bis hin zu faktischen Bauverboten für Neuerrichtungen. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

b. Die Gelbe Gefahrenzone

umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

d. Die Braunen Hinweisbereiche

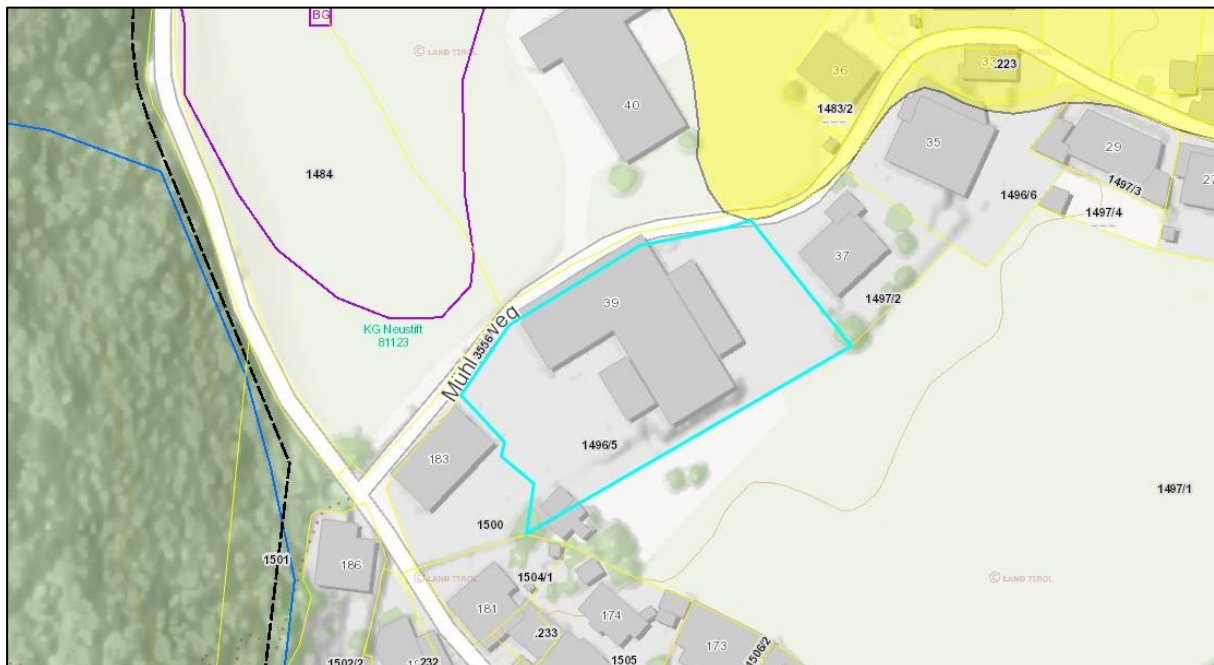
sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche

sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Gemeinde Neustift im Stubaital ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Nr. 1496/5 in keiner Gefahrenzone.

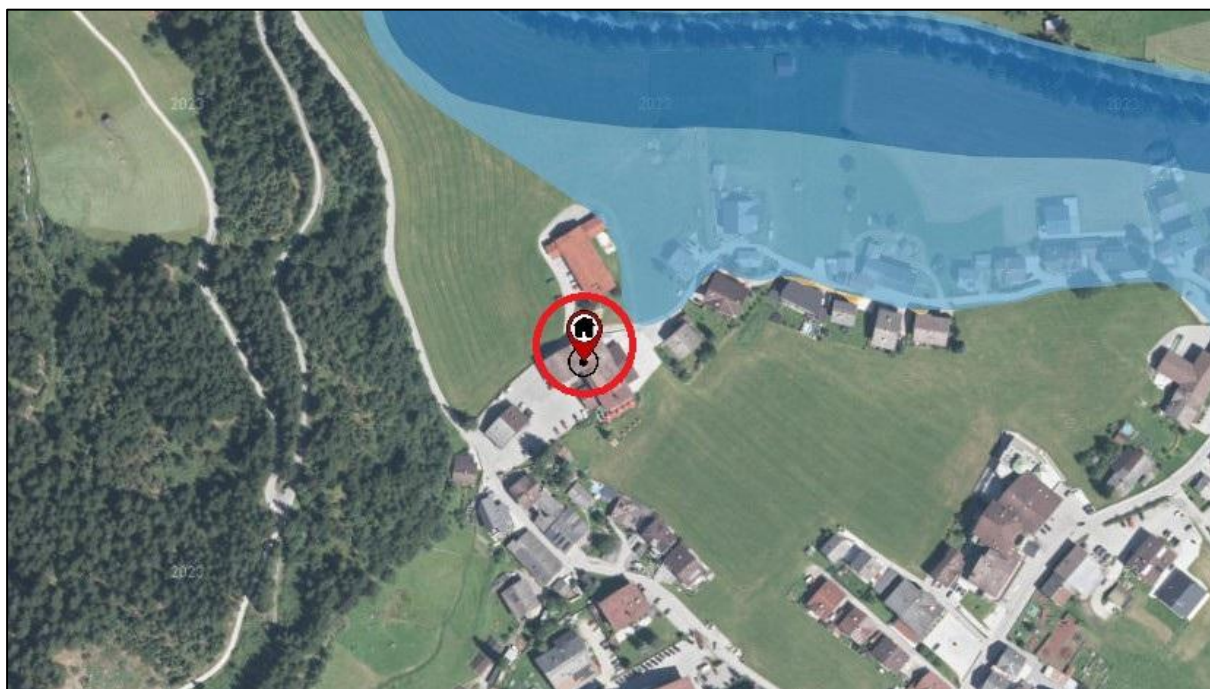
GEFAHRENZONENPLAN (WLV)



Quelle: tiris

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

GEFAHRENZONENPLAN (BMLUK)

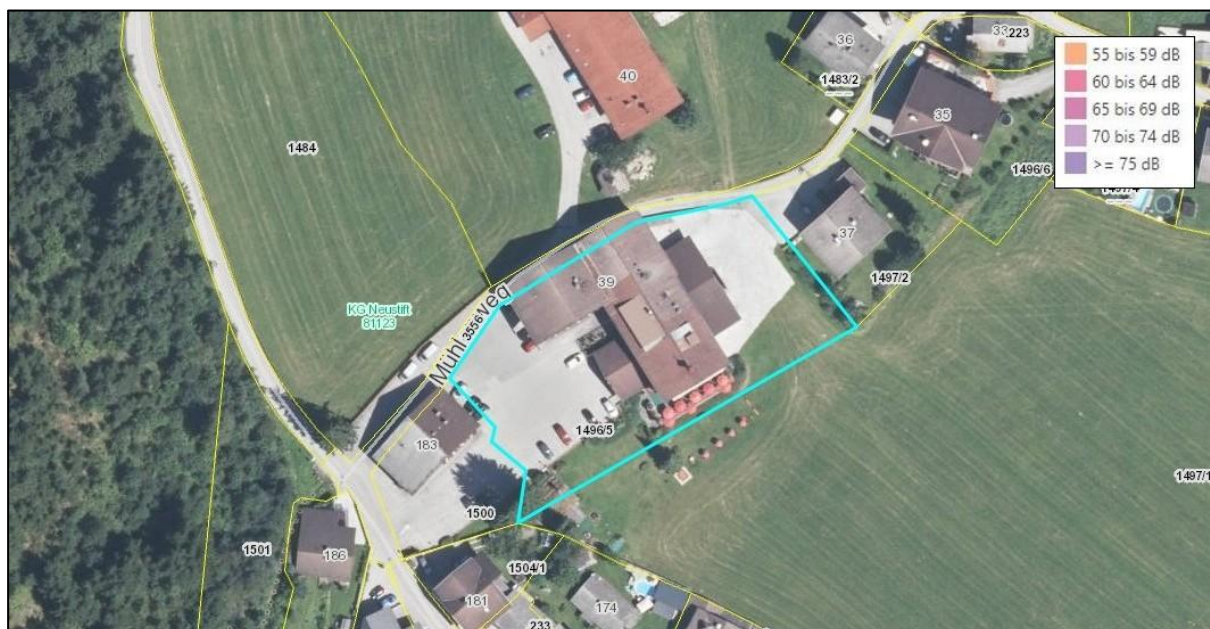


Quelle: tiris

2.2.12. IMMISSIONEN

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

STRASSENLÄRM



Quelle: tiris

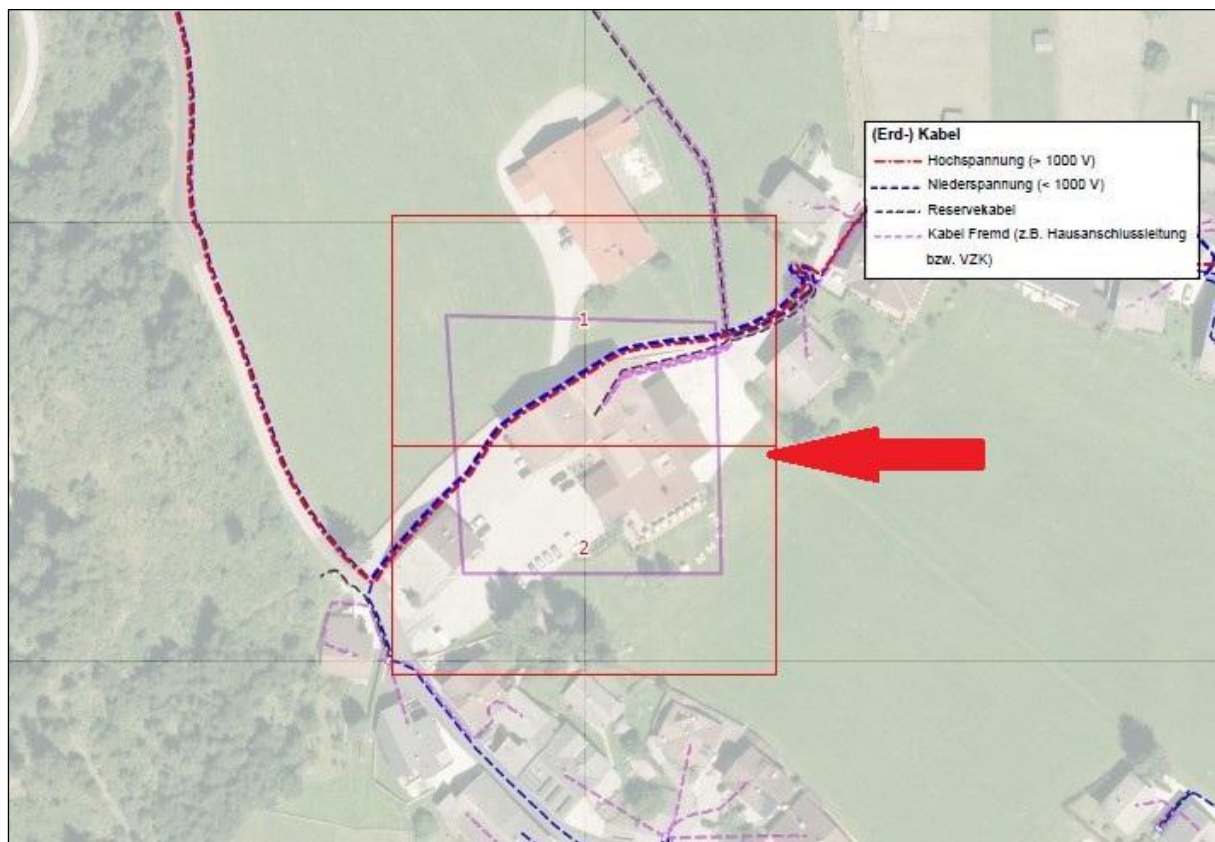


Quelle: ImmonetZT

2.2.13. LEITUNGSASKUNFT

Gemäß Leitungsauskunft der TINETZ vom 26.01.2026, verlaufen Erdkabel (Hochspannung > 1000 V und Niederspannung < 1000 V) innerhalb der vorbeiführenden Gemeindestraße. Das Gebäude verfügt über ein eigenes Kraftwerk (vgl. oben Dienstbarkeiten).

LEITUNGSASKUNFT TINETZ



Quelle: Tinetz

LEITUNGS-AUSKUNFT TIGAS

Gemäß Leitungsauskunft der TIGAS vom 26.01.2026 kam eine Leermeldung.

2.2.14. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

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

2.2.15. BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.2.16. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden. Mangels konkreter Verdachtsmomente sowie mangels vorliegender Untersuchungsbefunde wurde der Bewertung die Annahme zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Kontaminierungen der bewertungsgegenständlichen Grundparzelle vorliegen.

KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

2.2.17. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL

Aus sachverständiger Sicht erscheint die bestehende Bebauung wirtschaftlich weitgehend amortisiert, sodass aus Marktteilnehmersicht eine Neubebauung bzw. umfassende Revitalisierung als naheliegendes Szenario anzusehen ist.

2.2.18. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein unregelmäßig geschnittenes Baugrundstück, welches mit einem 4****-Ferienhotel bebaut ist. Die Lage innerhalb der Gemeinde Neustift im Stubaital ist als gut, jedoch abseits vom Ortskern zu bezeichnen.

2.3. BESCHREIBUNG DES OBJEKTES BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Gemeinde Neustift im Stubaital sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt (vgl. dazu oben).

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Auf dem Luftbild von "tiris" ist ersichtlich, dass nordseitig der öffentliche Weg (Mühlenweg) überbaut wurde und somit die Grundgrenzen in der derzeitigen Konstellation nicht stimmen. In den ausgehobenen Bescheiden ist dafür keine Genehmigung zu entnehmen.

ÜBERBAUUNG



Quelle: tiris

Aus sachverständiger Sicht kann nicht unterstellt werden, dass eine nachträgliche baurechtliche Konsensherstellung ohne weiteres möglich ist, da es dafür auch der Zustimmung der Gemeinde Neustift bedarf sowie ggf. Nachbarrechte betroffen sind. Entsprechend wird dieser Umstand wertmindernd berücksichtigt.

Entsprechend der Tatsache, dass der zum Wertermittlungstichtag vorgefundene Gebäudezustand weitestgehend am Ende seiner wirtschaftlichen und teils auch am Ende seiner technischen Nutzungsdauer angelangt ist, somit eine Nachnutzung in Form einer Neubebauung nach Abriss als vordringliche Variante potenzieller Interessenten anzunehmen ist, setzt der fertigende Sachverständige die formelle und materielle Legalität der weiteren baulichen Anlagen voraus.

2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück 1496/5 befindet das 4****-Ferienhotel "Almhof" mit 38 Gästezimmern, diverse Gasträume/Aufenthaltsbereiche, Wellnessbereich, Kellerbar sowie Restaurant mit Küche. Das Hotel wurde in mehreren Baustufen errichtet, was letztendlich zu einer ineffizienten Flächengestaltung, welche bei einer gesamthaften Bauführung gegeben gewesen wäre, geführt hat und in der Folge vermutlich auch Kostenersparnisse ergeben hätte. Ein erster Bescheid stammt vom 12.11.1959, mit welchem der Um- und Aufbau am bestehenden Wohnhaus genehmigt wurde. Über die Jahre wurde das Gebäude sukzessive erweitert und schließlich bis zum heutigen Hotel umgebaut.

Nachfolgend die jeweiligen Baugenehmigungen in zeitlicher Abfolge:

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: 153-9 vom 12.11.1959:
 - Anbau eines Speisesaales (ebenerdig) ohne Unterkellerung.
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Nr. HS. 151 vom 07.12.1972
 - Anbau eines Speisesaales (ebenerdig), ohne Unterkellerung an das bestehende Pensionsgebäude.
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Bauakt Hs. Nr. 15 vom 19.04.1978
 - Erweiterung und Anbau an das bestehende Gasthaus in Neustift in Form von:
 - Herstellung eines Hallenbades mit Komfortzimmer in den zwei Obergeschossen auf der Nordostseite.
 - Anbau des landwirtschaftlichen Gebäudeteiles des bestehenden Haupthauses auf der Nordwestseite mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen - das vorhandene Satteldach wird weitergeführt.
 - Das bestehende Hauptgebäude wird nach Südosten ca. 4,6 m verlängert und unterkellert.
 - Der bestehende Anbau südwestseitig wird mit zwei Obergeschossen und Dachausbauten aufgestockt und mit einem Satteldach abgedacht.
 - Durch diese Erweiterungen wurden gemäß Bescheid folgende Räumlichkeiten geschaffen: neue Küche, Speisesäle vergrößert, Hallenbad mit Sauna, Aufenthaltsräume für Gäste, Besserung der Zimmer und Schaffung einiger Komfortappartements. Das Hallenbad wurde bis zum heutigen Tag nicht ausgeführt und verfügt die Liegenschaft somit auch über kein Derartiges (vgl. nachfolgend).
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs. Nr. 151 vom 17.03.1983
 - Dabei wurde der südöstliche Erweiterungsbau unter Einbeziehung des Altbestandes zur Gänze mit einem einheitlichen Satteldach abgedacht. Durch die gewonnene Firsthöhe war der Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses möglich. Im Zuge dieser Neugestaltung wurde das Hauptstiegenhaus im Altbestand vergrößert. In den Obergeschossen und im Dachgeschoss wurden insgesamt 19 neue Zimmer sowie eine Privatwohnung geschaffen. Gleichzeitig wurde auf Höhe des Erdgeschosses die Hotelhalle und Restauranträumlichkeiten ausgebaut sowie ein zweiter Ausgang als Fluchtweg

geschaffen. In diesen Bescheid wurde auch festgehalten, dass von der Ausführung eines Schwimmbades Abstand genommen wird.

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs. Nr. 151 vom 16.06.1986
 - Neubau eines Blockhauses als Lager für Geräte- und Gartenmöbel
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: BA. Hs. 151-93/1 vom 21.02.1994
 - Überdachung Eingang beim Hotel Almhof
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Bauakt Hs. 151 vom 04.10.1994
 - Errichtung- und Betriebsbewilligung einer Aufzugsanlage

Den Bescheiden folgend kann also festgehalten werden, dass der letzte große Zu- und Umbau, welcher auch maßgeblich für das heutige Erscheinungsbild des Hotels ist, im Jahr 1983 stattgefunden hat.

DERZEITIGES ERSCHEINUNGSBILD



UNTERGESCHOSS 1 UND 2

Im Untergeschoss 2 befindet sich der Technikraum für den Whirlpool. Dieser ist aber nicht mehr aktiv und die Technik entsprechend veraltet. Auf Höhe des Untergeschoss 1 sind der "Wellnessbereich" mit Sauna, Dampfbad, Nasszellen, Infrarotkabinen, der ursprüngliche Whirlpool, welcher nicht mehr aktiv ist, Liegen, WC's, Allgemeingänge, Kellerräume sowie die Kellerbar untergebracht. Des Weiteren befindet sich hier ein Technikraum, der nur von außerhalb ostseitig über eine Stahlbetontreppe zugänglich ist.

Die bauliche Ausführung (z.B. Teppichboden im Wellnessbereich) sowie die Gestaltung entsprechen insgesamt nicht mehr dem heutigen Standard vergleichbar 4****-Ferienhotels.

ERDGESCHOSS

Auf dieser Ebene befinden sich die Parkplätze für das Hotel. Ebenerdig sind vom Freien zugänglich die Rezeption mit einem kleinen Büro, das Restaurant mit angeschlossener Küche,

Speisesäle mit Buffetbereich und mehrere Stuben im traditionellen Stil, WC-Einheiten, Lager und Technikräume sowie Bügelraum und Schuhraum. Im Restaurant stehen je nach Bestuhlung 80 - 90 Sitzplätze zur Verfügung.

1. OBERGESCHOSS

Neben den obligatorischen Erschließungswegen befinden sich hier Personalzimmer, Gästezimmer (11 Stk.) sowie die Privatwohnung der Eigentümerfamilie. Die Zimmer verfügen über Holzbalkone. Des Weiteren sind hier Wäsche- und Putzkammern vorhanden.

2. OBERGESCHOSS

In diesem Stockwerk befinden sich ausschließlich Gästezimmer (16 Stk.) sowie Wäsche- und Putzkammer. Die Gästezimmer verfügen über Balkone.

DACHGESCHOSS

Hier befinden sich Gästezimmer (9 Stk.) sowie Dachräume und ein Technikraum. Das Dachgeschoss des nordostseitigen Zubaus aus dem Jahr 1978 ist nicht ausgebaut. Dadurch ist dieses Stockwerke auch nicht zur Gänze miteinander verbunden. Die Gästezimmer verfügen über Balkone.

Untergeschoss bis Dachgeschoss sind über ein zentrales Treppenhaus und einen Personenlift miteinander verbunden - dies allerdings nur beim letztdurchgeführten Zubau. Es gibt noch zwei weitere Treppenhäuser. Schlussendlich sind die Geschoße mittels Verbindungsgängen miteinander verbunden, jedoch nicht in allen Teilen barrierefrei.

Das Hotel verfügt über ein hauseigenes Kleinkraftwerk für die Stromproduktion.

ZIMMERPLAN

STOCKWERK	ZIMMERNUMMER	ZIMMERGRÖSSE
1	101	Doppelzimmer
1	102	Doppelzimmer
1	103	Doppelzimmer
1	104	Doppelzimmer
1	105	Doppelzimmer
1	106	Einzelzimmer
1	107	Einzelzimmer
1	108	Doppelzimmer
1	114	Doppelzimmer
1	115	Doppelzimmer
1	116	Doppelzimmer

STOCKWERK	ZIMMERNUMMER	ZIMMERGRÖSSE
2	202	Doppelzimmer
2	203	Doppelzimmer
2	204	Doppelzimmer
2	205	Doppelzimmer
2	206	Doppelzimmer
2	207	Doppelzimmer
2	208	Doppelzimmer
2	209	Einzelzimmer
2	210	Doppelzimmer
2	211	Doppelzimmer
2	212	Doppelzimmer
2	214	Doppelzimmer
2	215	Doppelzimmer
2	216	Doppelzimmer
2	217	Doppelzimmer
2	218	Doppelzimmer
2	219	Doppelzimmer

STOCKWERK	ZIMMERNUMMER	ZIMMERGRÖSSE
3	301	Doppelzimmer
3	302	Doppelzimmer
3	303	Doppelzimmer
3	304	Doppelzimmer
3	305	Einzelzimmer
3	306	Doppelzimmer
3	307	Appartement
3	308	Appartement
3	309	Appartement

Die Zimmer sind zum Teil mit Duschen bzw. mit Badewannen und Duschwänden ausgestattet.

AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE

Im Außenbereich befindet sich südseitig eine Terrasse und im Untergeschoss vor dem Wellnessbereich eine Grünfläche. Die restlichen Freiflächen sind zum überwiegenden Teil asphaltiert und dienen als Parkflächen.

ALLGEMEIN

Wie bereits vorstehend festgehalten, fand der letzte Zu- und Umbau im Jahr 1983 statt. Seit diesem Zeitpunkt haben augenscheinlich nur wenige kleinere kosmetische Adaptierungen stattgefunden. In früheren Jahren hätte das Hotel Potenzial gehabt, jedoch wurde seit dem letzten Umbau gänzlich auf durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen vergessen/verzichtet und entsprechen gerade die Zimmerausführungen (Größe, Ausstattung etc.) nicht dem Standard eines 4****-Ferienhotels. Möchte man die Zimmer auf einen entsprechenden Standard bringen, ist dafür eine Generalsanierung (Fenster, Türen, Böden, Fliesen, Sanitär- und Elektroanlagen etc.) notwendig und kann gem. Recherchen von zumindest € 45.000,00 - € 50.000,00 ausgegangen werden. Dies entspricht einer Summe von rd. € 1.900.000,00. Dasselbe trifft auf den Erhaltungszustand des

Wellnessbereichs zu, der lediglich aus kleinen Haussaunen und einem Dampfbad besteht. Der Whirlpool wurde mittels Bretter abgedeckt und die Technik dessen ist veraltet.

Generell kann also festgehalten werden, dass das Gebäude am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer (vgl. Ausführungen oben) angelangt und ein Abbruch/eine Freimachung des Grundstücks im Sinne des „Highest-and-Best-Use“ des Grundstücks anzunehmen ist. Aus diesem Grund unterbleibt in diesem Wertgutachten eine Detailbeschreibung der Räumlichkeiten und wird die Beschreibung entsprechend zweckdienlich nur sehr knapp ausgeführt.

2.3.4. AUSSENBEREICH UND ÜBERSICHT



Quelle: eigene Darstellung

2.3.5. PARKSITUATION

Die Liegenschaft verfügt über Freiparkplätze (45 Stk. markiert) auf Eigengrund sowie auf einem Fremdgrundstück, welche mittels einer Dienstbarkeit gesichert sind (vgl. oben).

STELLPLATZVERORDNUNG GEMEINDE NEUSTIFT

Art der baulichen Anlage	Anzahl der Stellplätze
(1) Wohngebäude oder Wohneinheiten	
Je Wohnung bis 60 m ² Nutzfläche	1 Stellplatz
Je Wohnung ab 61 m ² Nutzfläche	2 Stellplätze
(2) Beherbergung, Gaststätten und Restauration	
Je 3 Gästebetten außerhalb von Ferienwohnungen ohne öffentliche Restauration mit öffentlicher Restauration	1 Stellplatz zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
Je abgeschlossener Ferienwohnung bis 5 Betten	1 Stellplatz
Je abgeschlossener Ferienwohnung mehr als 5 Betten	2 Stellplätze
Restauration (alle Arten)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
Restauration in Widmung Kerngebiet § 40 (3)	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze
(3) Verkaufsstätten	
Läden und Geschäftshäuser sowie Supermärkte	1 Stellplatz je 25 m ² Geschäftsfläche mind. jedoch 2 Stellplätze sowie 1 Stellplatz je 3 vollzeitäquivalente Mitarbeiter

Quelle: Gemeinde Neustift

2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN

Gemäß E-Mail-Auskunft der Gemeinde Neustift, wurde den Kanalanschlusskosten eine Kubatur von 9.812 m³ zugrunde gelegt. Mangels vollständiger Planunterlagen bzw. Aufzeichnungen in der Bauakte, wird dieser Wert für die Berechnung der Abbruchkosten herangezogen.

2.3.7. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Aufgehendes Mauerwerk	Ziegel
Baujahr	ab 1959
Beschattung	Store und Vorhänge
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Kunststoff, Laminat
Brandmeldeanlage	ja
Dacheindeckung	Dachziegel, Blech, Welleternit
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Dachgaube
Dachrinne	verzinktes Blech
Fassade	Putz, Bereiche mit Holzvertäfelung
Fenster	Holz
Fensterverglasung	2-fach
Fernseher	ja - in jedem Zimmer
Heizung	Fernwärme
Kellermauerwerk	Beton
Lift	ja (ThyssenKrupp)
PV-Anlage	nein
Solaranlage	nein
Treppen	Stahlbeton

Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz
Wärmeverteilung	Heizkörper
Warmwasseraufbereitung	zentrale Boiler
Zu- und Umbauten	1959, 1972, 1978, 1983, 1986, 1994
Zwischenwände	Ziegel

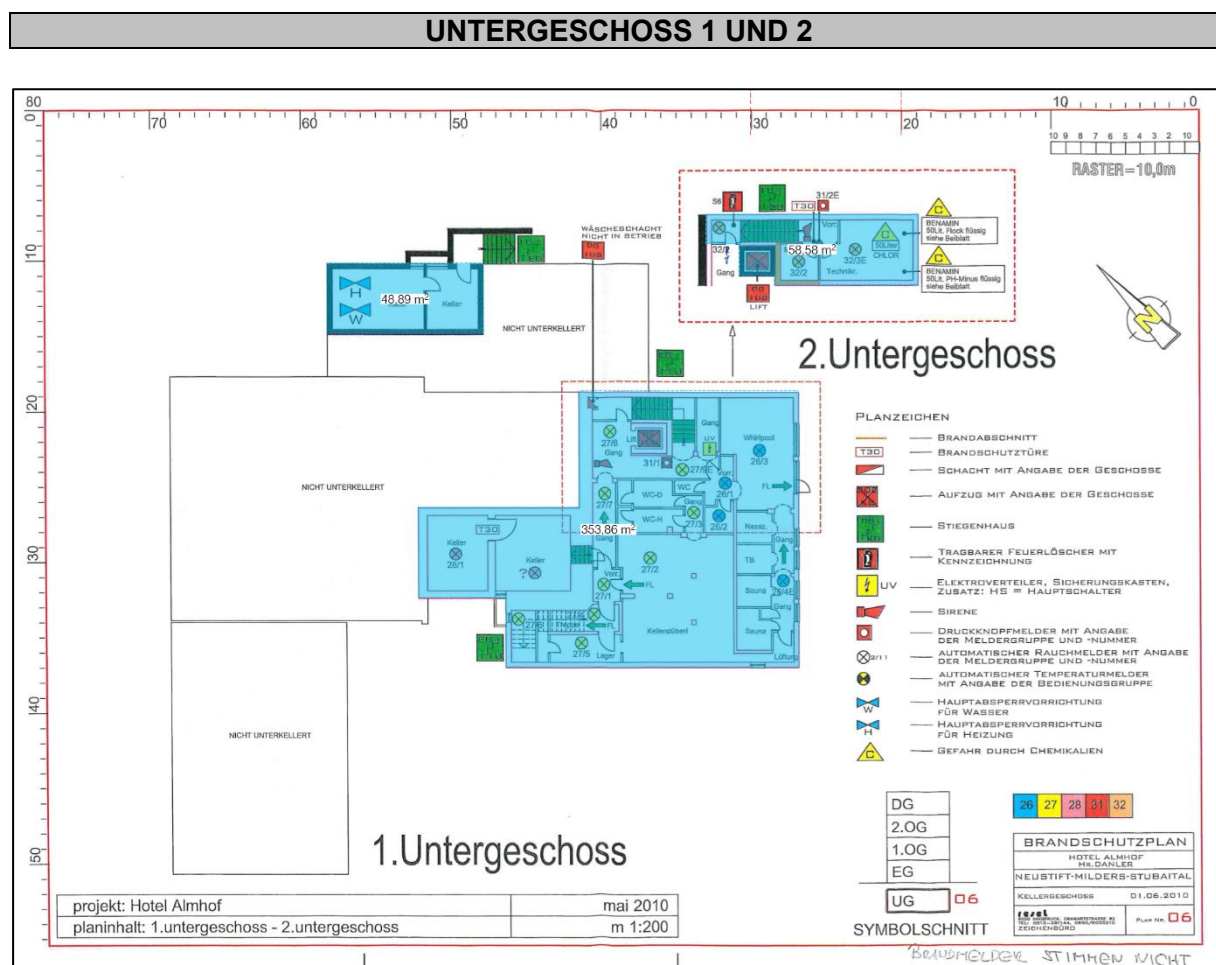
2.3.8. FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die Brandschutzpläne vom 01.06.2010. Aus diesen wurden die Brutto-Grundflächen ermittelt.

STOCKWERK	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
Untergeschoss 2	58,58 m ²
Untergeschoss 1	402,75 m ²
Erdgeschoss	973,64 m ²
1. Obergeschoss	774,77 m ²
2. Obergeschoss	774,77 m ²
Dachgeschoss	771,48 m ²
GESAMT	3.755,99 m²

2.3.9. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die im Hotel aufliegenden Brandschutzpläne vom 01.06.2010.



PLANZEICHEN

- HAUPTZUGANG FEUERWEHR
- NEBENZUGANG FEUERWEHR
- FLUCHTWEG, NA = NOTAUSGANG, NL = NOTLEITER
- BRANDMELDEZENTRALE
- ABGESETZTES BEDIENTFELD
- SCHLÜSSELSAFE
- BRANDABSCHNITT
- BRANDSCHUTZTÜR
- SCHACHT MIT ANGABE DER GESCHOSSE
- AUFZUG MIT ANGABE DER GESCHOSSE
- STIEGENHAUS
- TRÄGBARE FEUERLÖSCHER MIT KENNZEICHNUNG
- ELEKTROVERTEILER, SICHERUNGSKASTEN, ZUSATZ: HS = HAUPTSCHALTER
- SIRENE
- DRUCKKNOPFMELDER MIT ANGABE DER MELDERGRUPPE UND -NUMMER
- AUTOMATISCHER RAUCHMELDER MIT ANGABE DER MELDERGRUPPE UND -NUMMER
- AUTOMATISCHER TEMPERATURMELDER MIT ANGABE DER BEDIENTUNGSGRUPPE
- BLITZLEUCHE
- HAUPTABSPERRVORRICHTUNG FÜR GAS
- HAUPTABSPERRVORRICHTUNG FÜR WASSER
- HAUPTABSPERRVORRICHTUNG FÜR HEIZUNG
- GEFAHR DURCH GASE
- ERHÖHTE BRANDGEFAHR
- EXPLOSIONSGEFAHR

SYMBOLSCHNITT

- DG
- 2.OG
- 1.OG
- EG
- UG

BRANDSCHUTZPLAN

HOTEL ALMHOF
HE-DANLUF
NEUSTIFT-MILDERS-STUBAITAL

ERDGESCHOSS 01.06.2010

AGEB. INHABER: DR. GRAMMERTSTRASSE 82
TEL.: 091 20 1144, 091 20 60210
ZEICHEN: BÜRO

PLAN NR. 05

1. Obergeschoss

1.0G

BRANDSCHUTZPLAN

PLANZEICHEN

- BRANDABSCHNITT
- BRANDSCHUTZTÜRE
- BRANDSCHUTZTÜRE
- SCHADT MIT ANGABE DER GESCHOSSE
- FLUCHTWEG, NA = NOTAUSSANG, NL = NOTLEITER
- AUFZUG MIT ANGABE DER GESCHOSSE
- STIEGENHAUS
- TRAGBARER FEUERLÖSCHER MIT KENNZEICHNUNG
- UV = ELEKTROVERTEILER, SICKERUNGSKASTEN, ZUSATZ: HS = HAUPTSCHALTER
- SIRENE
- DRUCKKNOPFMELDER MIT ANGABE DER MELDERGRUPPE UND -NUMMER
- ALTMATISCHER RAUCHMELDER MIT ANGABE DER MELDERGRUPPE UND -NUMMER
- WANDHYDRANT

BRANDSCHUTZPLAN

HOTEL ALMHOF

NEUSTIFT-MILDERS-STUBAITAL

1. OBERGESCHOSSE 01.06.2019

ZEICHENLEGENDE PLAN NR. 04

SYMBOLSCHNITT

1.0G

EG

UG

BRANDSCHUTZPLAN

HOTEL ALMHOF

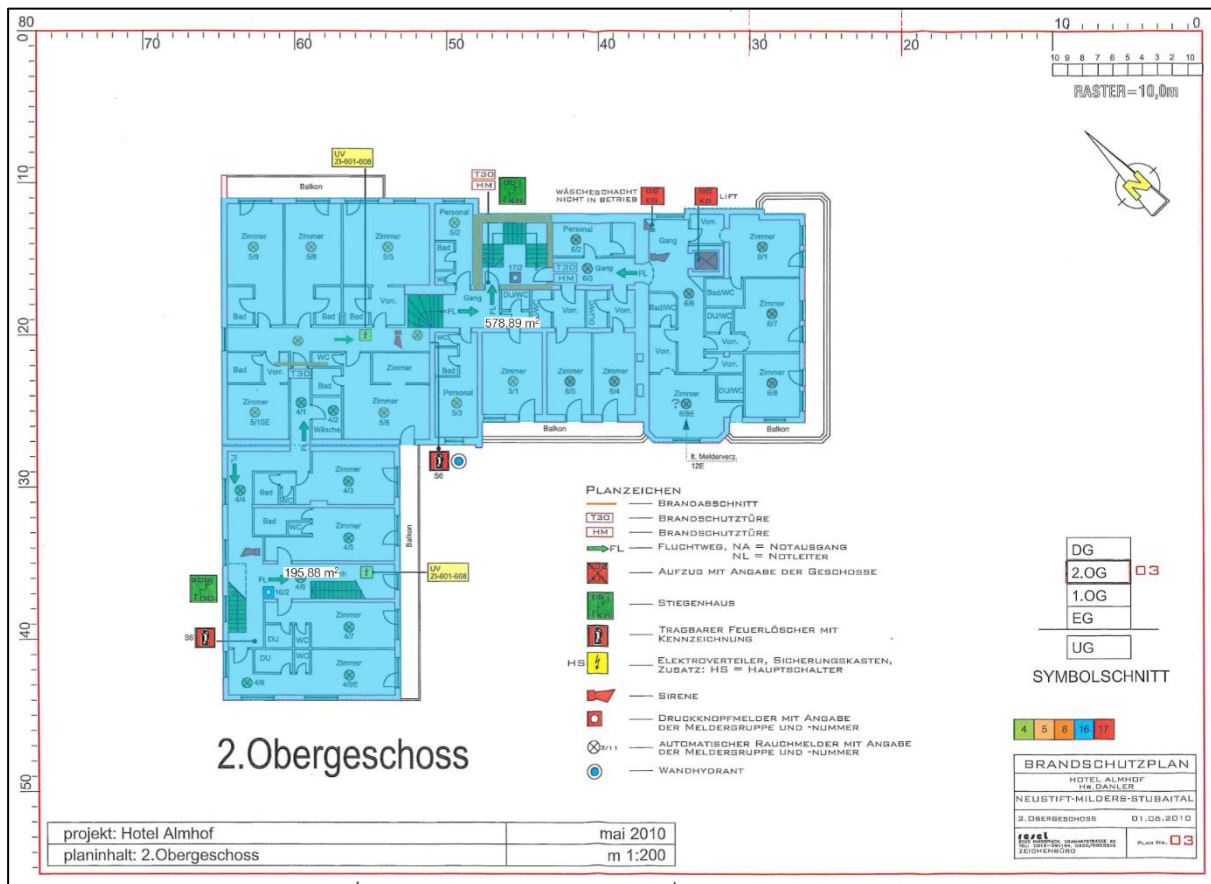
NEUSTIFT-MILDERS-STUBAITAL

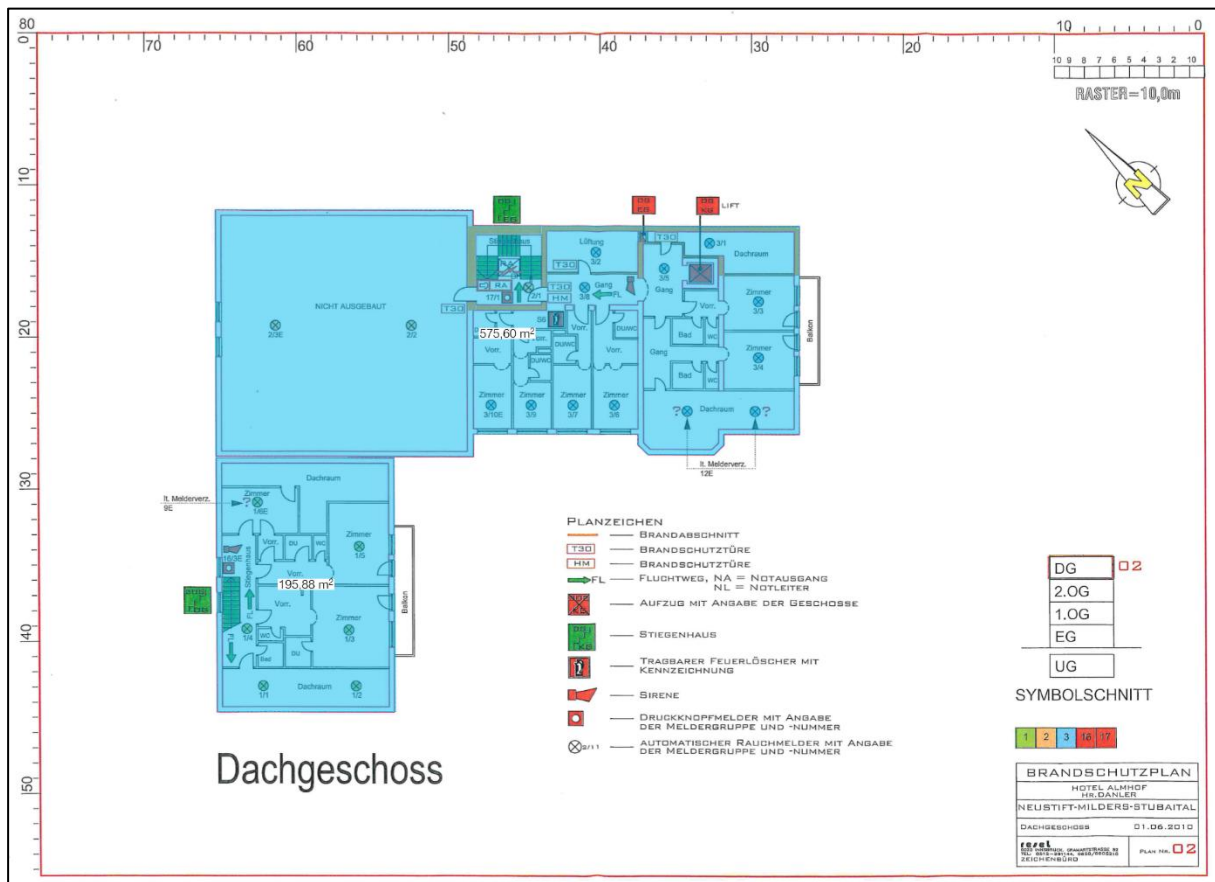
1. OBERGESCHOSSE 01.06.2019

ZEICHENLEGENDE PLAN NR. 04

SYMBOLSCHNITT

2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS**2.3.10. BEURTEILUNG DER GRUNDRISSKONZEPTION**

Die Zimmergrößen sind zum überwiegenden Teil nicht mehr angemessen. Der Wellnessbereich ist vom Ausmaß her als zu klein bzw. überaltet einzustufen. Die Allgemeinflächen wie Speisesaal, Stuben und Küche sind passend zur Hotelgröße und Bettenanzahl.

2.3.11. DETAILBESCHREIBUNG PRIVATWOHNUNG

Nachfolgend werden drei verschiedene Zimmerkategorien bildlich dokumentiert und entsprechend beschrieben.

ZIMMER NR. 106

Einzelzimmer

Teppichboden, Wände verputzt und geweißt, Heizkörper, Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Balkontüre aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt



Bad

Fliesenboden, Wände verfliest bzw. oberhalb verputzt und geweißt, Heizkörper, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt
Ausstattung: Waschbecken, stand-WC mit Spülkasten, Eckdusche mit Duschwand



ZIMMER NR. 114**Doppelzimmer**

Teppichboden, Wände verputzt und geweißt, Heizkörper, Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Balkontüre aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt

**Bad**

Fliesenboden, Wände raumhoch verfliest, Heizkörper, Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt
Ausstattung: Waschbecken, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Einbaubadewanne



ZIMMER NR. 115**Doppelzimmer**

Laminat- bzw. Teppichboden, Wände verputzt und geweißt bzw. Holzvertäfelt, Heizkörper, Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Balkontüre aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt

**Bad**

Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, Heizkörper, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt
Ausstattung: Waschbecken, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Einbaubadewanne



ALLGEMEIN

Wellnessbereich



Kellerbar



Rezeption



Sanitärbereich



Restaurant



Küche



Technikraum



Skiraum



Technikraum



2.3.12. ANSICHTEN

Blick von Norden



Blick von Osten



Blick von Süden



Blick von Westen



2.3.13. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

In der vorliegenden Bewertung werden die mit der Immobilie fest verbundenen Bauteile (wesentliche Bestandteile bzw. Zubehör) aufgrund der Überalterung (vgl. dazu vorstehend) nicht mitbewertet. Die angeführten Beträge beziehen sich daher auf die Immobilie ohne Zubehör.

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

2.3.14. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND BZW. INVESTITIONSBEDARF

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

Für die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes wurde nachfolgende Klassifizierung zugrunde gelegt:

Gebäudeteil	Zustand Grobeinschätzung				
Allgemeinbereiche/Hoteleingang			X		
Außenanlagen			X		
Balkone			X	X	
Gästezimmer				X	
Heizung			X	X	
Küche			X		
Lagerräume				X	
Personalzimmer				X	
Sanitäreinheiten				X	
Speisesaal			X		
Terrasse			X		
Wellnessbereich				X	

Legende:

	sehr gut (angemessen)
	gut (noch angemessen)
	mittel (nur mehr bedingt angemessen)
	schlecht (nicht mehr angemessen)
	sehr schlecht (nicht mehr angemessen)

Um einen entsprechenden 4****-Standard halten zu können, was aus Sicht des fertigenden Sachverständigen derzeit nicht gegeben ist, ist eine Generalsanierung und damit einhergehend die Modernisierung der Zimmer unumgänglich und in diesem Zuge die Fenster zu tauschen sowie die Fassade als auch Balkone zu sanieren, was zu erheblichen Investitionen/Kosten führen wird (vgl. Ausführung vorstehend).

2.3.15. BAUMÄNGEL BZW. BAUSCHÄDEN

Es liegen keine Informationen zu Baumängeln oder Schäden vor. Es wird jedoch auf nachstehende Ausführung betreffend die Betriebsanlagengenehmigung verwiesen.

2.3.16. BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG

Am 23.04.2026 nahm der fertigender Sachverständige Einsicht in den Gewerbeakt bei der zuständigen Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft Innsbruck). Darin sind hinsichtlich der Betriebsanlagen folgende Bescheide abgelegt:

- Bescheide / Schreiben Gewerbebehörde Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
 - Betriebsbewilligung unter Auflagen AZ: 3-3018/1-B vom 23.12.1983
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-2 vom 15.01.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-3 vom 17.02.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-4 vom 15.04.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-5 vom 21.05.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-6 vom 22.10.2009
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-10 vom 24.02.2010
 - Aufforderung zur Vorlage der Bescheinigung (Strafverfahren) nach § 82 die GewO 1994 AZ: 3.1-197/00-B-11 vom 01.07.2010
 - Prüfbescheinigung gem. § 82b GewO 1994 vom 30.09.2010
 - Überprüfungsbeurteilung gem. § 82b GewO 1994 vom 30.04.2011

Der Inhaber einer genehmigten Betriebsanlage hat diese gem. § 82b GewO (Gewerbeordnung) laufend in Abständen von längstens sechs Jahren überprüfen zu lassen, nämlich dahingehend, ob diese dem Genehmigungsbescheid und den sonst für die Anlage geltenden gewerblichen Vorschriften entspricht. Über diese Überprüfungen ist eine Prüfungsbescheinigung zu erstellen sowie eine vollständige Dokumentation dieser anzuschließen, aus welcher der Umfang und der Inhalt der Prüfung hervorgeht.

Auf Nachfrage bei der Befundaufnahme beim Eigentümer konnte dieser keine derartige Überprüfung der Betriebsanlagen gem. § 82b GewO vorlegen und sich auch nicht daran erinnern, wann diese letztmalig durchgeführt wurde. Aus diesem Grund muss im vorliegenden

Wertgutachten davon ausgegangen werden, dass diese letztmalig im Jahr 2011 stattgefunden hat und die Behörde (Bezirkshauptmannschaft Innsbruck) eine solche in naher Zukunft einfordern wird!

In diesem Wertgutachten kann mangels Befugnis keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Betriebsanlage zum Bewertungszeitpunkt den derzeit geltenden gewerberechtlichen Vorschriften hinsichtlich Brandschutz, Arbeitnehmerschutz, Lebensmittelhygiene etc. entspricht. Aufgrund der verstrichenen Zeit von 15 Jahren seit letztmaliger Überprüfung wird im vorliegenden Gutachten allerdings davon ausgegangen, dass es einiger Adaptierungen/Verbesserungen/Erneuerungen etc. bedarf, um die seitens der Behörde erforderlichen Vorschriften zu erfüllen.

Der ausgehändigte Brandschutzplan stammt aus dem Jahr 2010 und wurde von der Firma "resel" aus Innsbruck erstellt.

2.3.17. HAUSVERWALTUNG

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

2.3.18. MARKTANALYSE

BETRIEBSFORM

Das Hotel Almhof wird als 2-Saisonen-Betrieb in der 4****-Sterne Kategorie geführt. Laut Auskunft bei der Befundaufnahme, fand die letzte Klassifizierung vor 2 Jahren statt. Ob es sich nach wie vor um eine 4****-Kategorie handelt, wird aufgrund der gewonnen Eindrücke, vor allem der Zimmer und des Wellnessbereiches angezweifelt.

Neben den Angeboten Übernachtungen mit Frühstück, werden auch Übernachtungen inkl. Halbpension angeboten.

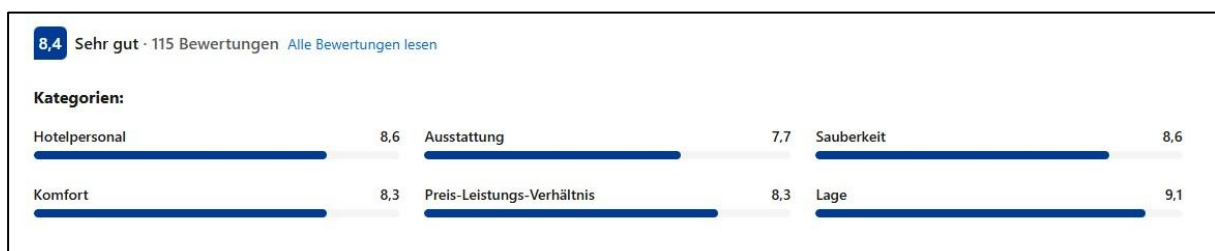
2.3.19. BEURTEILUNG DER LAGEQUALITÄT

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist keine zentrale, jedoch ruhige Lage auf. Im Umfeld befinden sich Hotels, Gästepensionen, Ferienwohnungen, Appartementshäuser etc. Somit beinahe zur Gänze touristisch genutzte Liegenschaften.

2.3.20. BEWERTUNGEN IM INTERNET

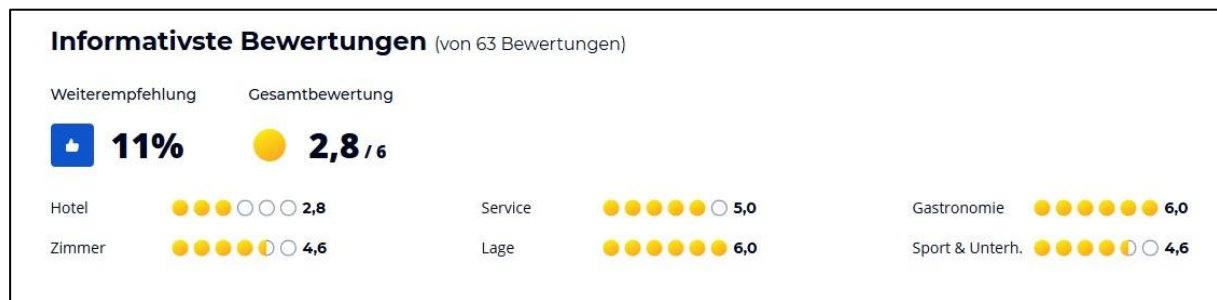
Nachfolgende Bewertungen im Internet stellen ein objektives Maß an Transparenz dar, selbst wenn derartige Bewertungen und Rezensionen beeinflussbar und deshalb mit gegebener Sorgfalt eines jeden Einzelnen zu betrachten sind.

BOOKING.COM 8,4 / 10



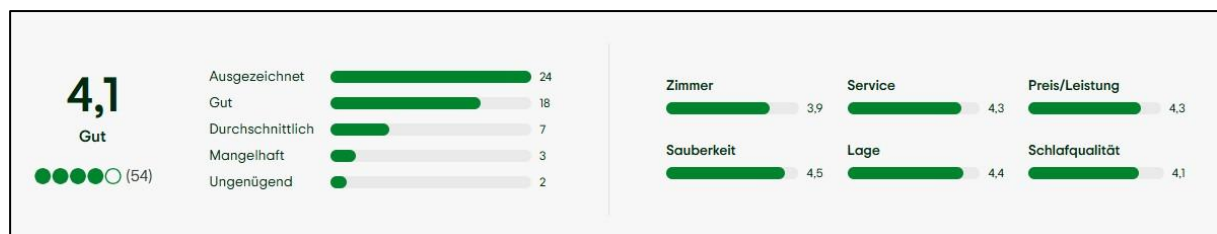
Bei Booking.com ist das Hotel mit 8,4 bei 115 Bewertungen bewertet. Was hier auffällt ist die Bewertung mit 7,7 für die Ausstattung des Hotels.

HOLIDAYCHECK 2,8 / 6



Bei HolidayCheck wird das Hotel lediglich mit 11 % weiterempfohlen. Auch hier ist die Bewertung der Zimmer bzw. des Hotels generell auffällig niedrig.

TRIPADVISOR 4,1 / 5



Abschließend passt die Bewertung bei TripAdvisor in das Gesamtbild der vorherigen Bewertungen und werden diese hier noch einmal bestätigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Lage durchwegs als gut beurteilt, jedoch das Hotel / die Zimmer durchschnittlich bis unterdurchschnittlich bewertet werden. Insgesamt stehen die Gästebewertungen im Einklang mit den im Zuge der Befundaufnahme gewonnenen Eindrücke hinsichtlich eines funktional nutzbaren, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Gesamtzustandes.

2.3.21. SWOT-ANALYSE

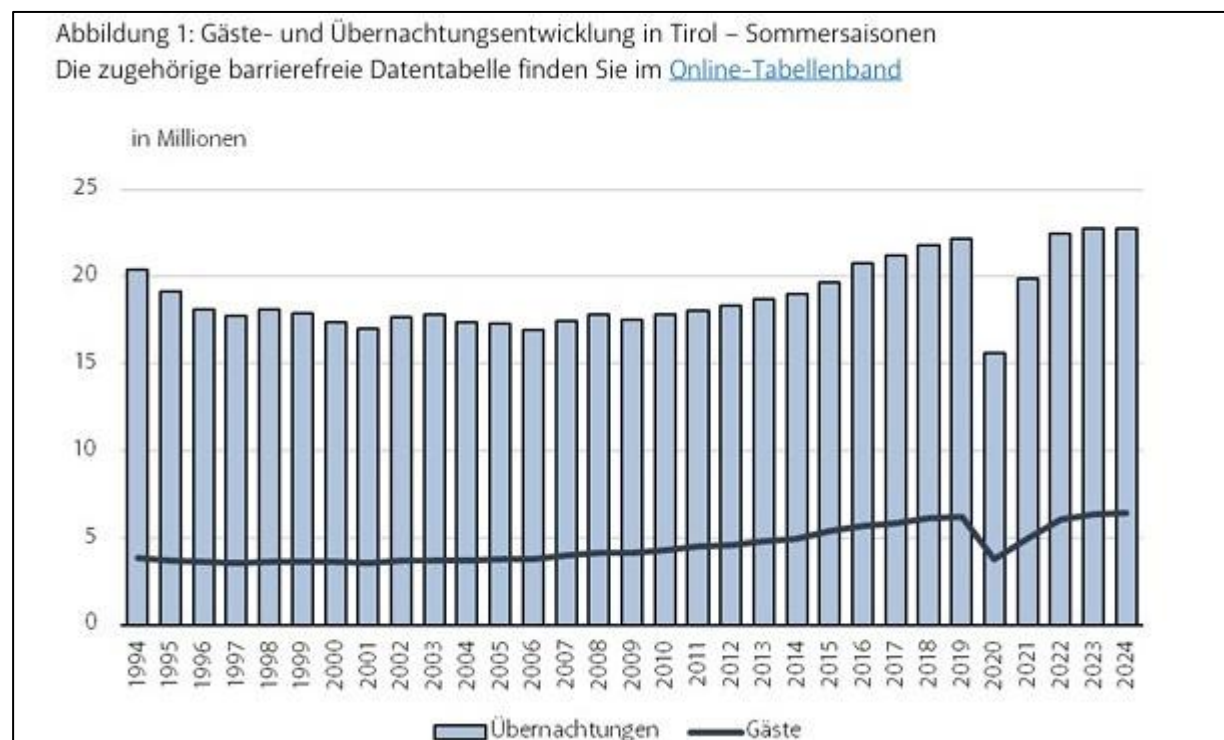
Die wesentlichen Aspekte der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft können auch mittels SWOT-Analyse zusammengefasst werden:

STÄRKEN:	SCHWÄCHEN:
• Etablierter Tourismusstandort "Sommer & Winter" • Das Stubaital als bekannte Urlaubsdestination • Nächtigungsstarke Region in Tirol • Ruhige Lage • Stubaier Gletscher • Sommer- und Wintertourismus	• Modernisierungsrückstau • keine Drittverwendungsmöglichkeit • Wellnessbereich • Schwimmbad
CHANCEN:	RISIKEN:
• Erhöhung des Standards durch zielgerichtete Investitionen (z.B. Modernisierung der Zimmer, Wellnessbereich, Schwimmbad)	• Hohe Konkurrenzsituation • Anhaltende geldpolitische und konjunkturelle Unsicherheiten (Zinsniveau) • Unsichere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und anhaltende geopolitische Risiken • Fachkräftemangel und zunehmender operativer Kostendruck belasten insbesondere Tourismusbranche

2.3.22. NÄCHTIGUNGEN IN TIROL

SOMMERSAISONEN

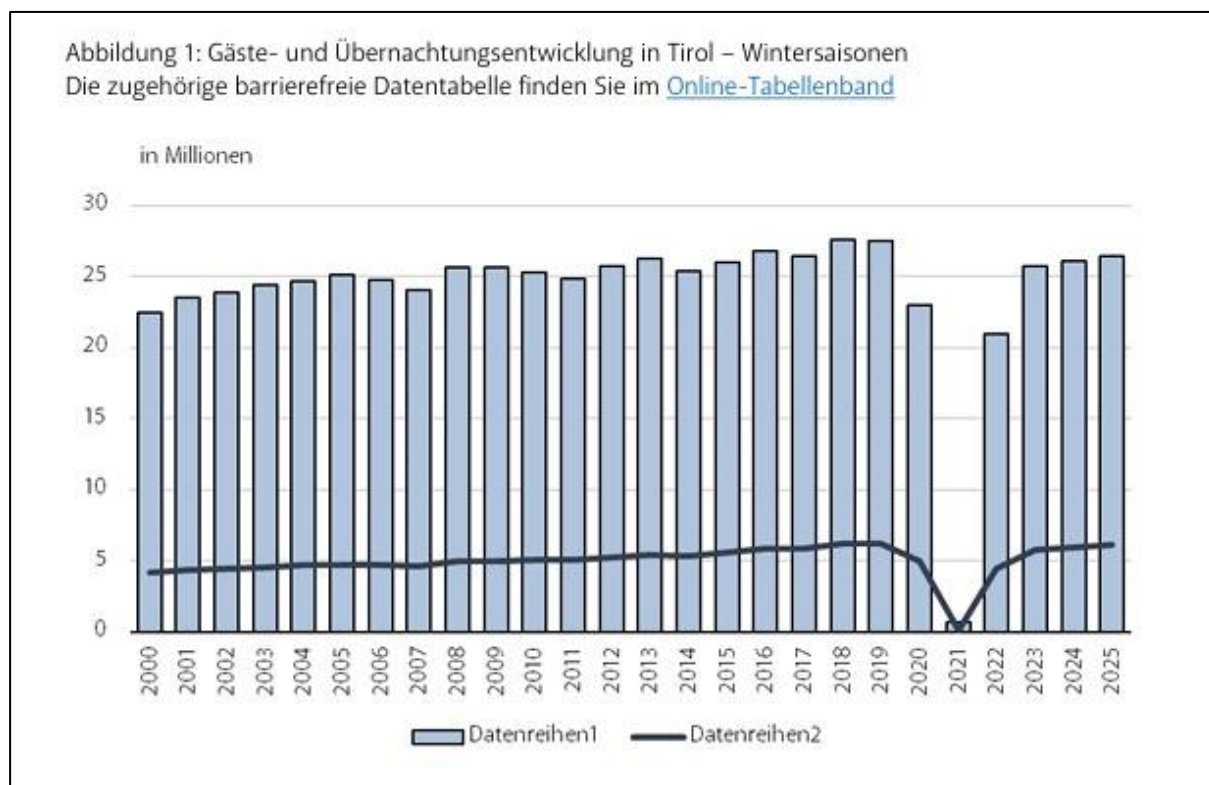
Nach den Pandemie Jahren 2020 und 2021 haben sich die Nächtigungszahlen wieder deutlich erholt und grenzen diese an die bisherigen Höchstwerte der Vorpandemiejahre 2018 und 2019 an.



Quelle: Landesstatistik Land Tirol

WINTERSAISONEN

Die Entwicklung des Sommertourismus im Jahr 2024 hinkt der des Wintertourismus noch leicht hinterher.



Quelle: Landesstatistik Land Tirol

ANKÜNFTE / ÜBERNACHTUNGEN BUNDESLAND SOMMER 2024

Gemessen an Ankünften und Übernachtungen nach Bundesländern (Sommer 2024) liegt Tirol mit 6.437.793 Ankünften bei 22.735.856 Übernachtungen an erster Stelle. Wobei bei den Übernachtungen ein leichter Rückgang zum Vorjahr zu verzeichnen ist.

Tabelle 2: Ankünfte und Übernachtungen nach Bundesländern – Sommer 2024

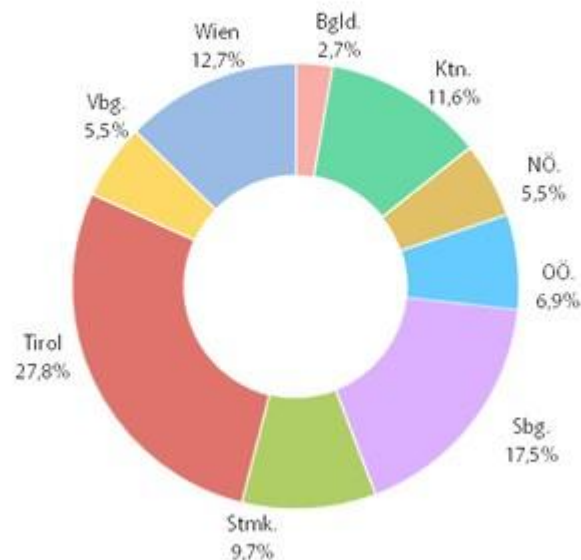
Die zugehörige barrierefreie Version der Tabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)

Bundesland	A n k ü n f t e		Ü b e r n a c h t u n g e n		
	absolut	Veränderung gegenüber Sommer 2023 in %	absolut	Veränderung gegenüber Sommer 2023 in %	Anteil in %
Burgenland	792.991	3,9	2.221.306	2,8	2,7
Kärnten	2.320.997	0,5	9.459.585	-1,2	11,6
Niederösterreich	1.928.495	0,6	4.257.742	-1,5	5,5
Oberösterreich	2.135.720	1,1	5.649.855	1,3	6,9
Salzburg	4.210.106	0,5	14.272.383	-1,18	17,5
Steiermark	2.675.721	1,6	7.954.119	1,1	9,7
Tirol	6.437.793	1,6	22.735.856	-0,2	27,8
Vorarlberg	1.404.740	0,5	4.462.542	0,0	5,5
Wien	4.500.552	9,8	10.401.983	8,2	12,7
Österreich	26.407.115	2,4	81.685.371	0,7	100

Quelle: Landesstatistik Land Tirol

Abbildung 4: Anteile der Bundesländer an den Gesamtnachtungen – Sommer 2024

Die zugehörige barrierefreie Datentabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)



Quelle: Landesstatistik Land Tirol

ANKÜNFTE / ÜBERNACHTUNGEN BUNDESLAND WINTER 2024/2025

Bei insgesamt 6.136.109 Ankünften und dabei 26.416,555 Übernachtungen, gilt dieses für den Winter 2024/2025.

Tabelle 2: Ankünfte und Übernachtungen nach Bundesländern – Winter 2024/2025

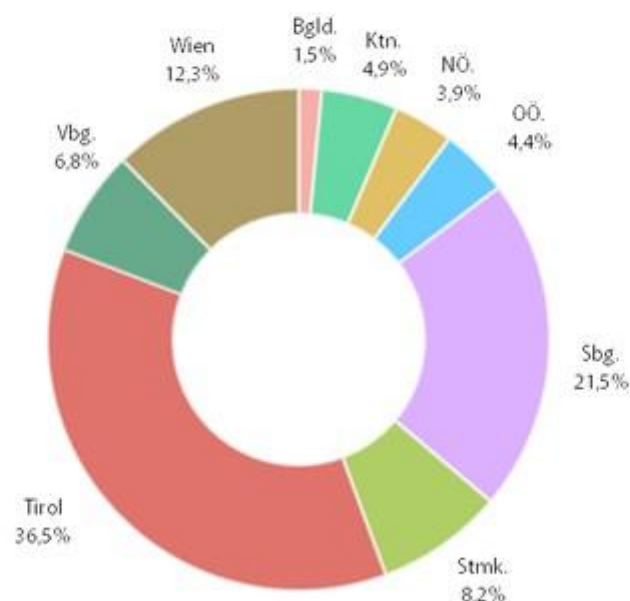
Die zugehörige barrierefreie Version der Tabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)

Bundesland	A n k ü n f t e		Ü b e r n a c h t u n g e n		
	absolut	Veränderung gegenüber Winter 2023/2024 in %	absolut	Veränderung gegenüber Winter 2023/2024 in %	Anteil in %
Burgenland	419.211	4,9	1.076.330	3,4	1,5
Kärnten	911.486	-0,4	3.553.892	-1,8	4,9
Niederösterreich	1.087.125	1,2	2.806.007	2,1	3,9
Oberösterreich	1.233.872	1,2	3.182.906	-0,7	4,4
Salzburg	3.882.139	1,4	15.576.743	-0,1	21,5
Steiermark	1.843.352	2,5	5.943.273	0,4	8,2
Tirol	6.136.109	2,8	26.416.555	1,5	36,5
Vorarlberg	1.300.905	2,2	4.938.243	0,1	6,8
Wien	3.816.472	8,0	8.935.482	10,6	12,3
Österreich	20.630.671	3,1	72.429.431	1,8	100,0

Quelle: Landesstatistik Land Tirol

Abbildung 4: Anteile der Bundesländer an den Gesamtnächtigungen – Winter 2024/2025

Die zugehörige barrierefreie Datentabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)



Quelle: Landesstatistik Land Tirol

ÜBERNACHTUNGEN TOURISMUSVERBÄNDE SOMMER 2024

Tabelle 3: Übernachtungen nach Tourismusverbänden in Tirol – Sommer 2024

Die zugehörige barrierefreie Version der Tabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)

Verband	Ankünfte	Über- nachtungen	Veränderung gegenüber Sommer 2023			
			Ankünfte		Übernachtungen	
			absolut	in %	absolut	in %
Innsbruck und seine Feriendörfer	962.250	1.987.743	60.290	6,7	68.475	3,6
Ötztal Tourismus	383.638	1.358.717	5.130	1,4	10.417	0,8
Osttirol	355.915	1.242.386	-9	0,0	-31.467	-2,5
Erste Ferienregion im Zillertal	266.278	1.207.277	10.710	4,2	10.727	0,9
Wilder Kaiser	233.242	1.116.579	-1.514	-0,6	-4.478	-0,4
Achensee	295.226	1.094.657	5.021	1,7	3.465	0,3
Seefeld - Tirols Hochplateau	330.265	1.088.054	26.350	8,7	48.745	4,7
Mayrhofen	226.747	982.317	-7.059	-3,0	-53.672	-5,2
Tiroler Zugspitz Arena	270.825	981.685	4.657	1,7	2.262	0,2
Serfaus-Fiss-Ladis	168.091	934.682	14	0,0	6.448	0,7
Stubai Tirol	210.469	791.274	9.891	4,9	31.731	4,2
Tiroler Oberland	181.162	676.078	1.896	1,1	-22.721	-3,3
Kitzbüheler Alpen-Brixental	146.533	672.194	-5.781	-3,8	-33.172	-4,7

Quelle: Landesstatistik Land Tirol

ÜBERNACHTUNGEN TOURISMUSVERBÄNDE WINTER 2024/2025

Tabelle 3: Übernachtungen nach Tourismusverbänden in Tirol – Winter 2024/2025

Die zugehörige barrierefreie Version der Tabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)

Verband	Ankünfte	Über- nachtungen	Veränderung gegenüber Winter 2023/2024			
			Ankünfte		Übernachtungen	
			absolut	in %	absolut	in %
Ötztal Tourismus	645.232	3.033.834	21.855	3,5	113.259	3,9
Paznaun - Ischgl	485.297	2.285.232	-4.873	-1,0	-18.845	-0,8
Innsbruck und seine Feriendörfer	710.231	1.711.631	33.228	4,9	102.317	6,4
Serfaus-Fiss-Ladis	282.985	1.621.541	2.559	0,9	8.179	0,5
Erste Ferienregion im Zillertal	287.271	1.366.792	6.787	2,4	4.864	0,4
Mayrhofen	246.407	1.287.852	-3.029	-1,2	-37.918	-2,9
St. Anton am Arlberg	231.151	1.136.715	1.612	0,7	13.332	1,2
Stubai Tirol	222.454	1.014.073	6.106	2,8	29.864	3,0
Seefeld - Tirols Hochplateau	238.983	950.219	18.247	8,3	51.739	5,8
Osttirol	192.688	885.457	-2.430	-1,2	-18.304	-2,0

Quelle: Landesstatistik Land Tirol

Der Tourismusverband "Stubai Tirol" verzeichnete im dargestellten Zeitraum (Sommer 2024, Winter 2024/2025) insgesamt knapp 1,8 Millionen Nächtigungen, davon etwas mehr als 1 Millionen Nächtigungen im Winter.

Neustift zählt dabei, wie in den zwei folgenden Tabellen dargestellt, mit zuletzt wieder rd. 1.276.000 Nächtigungen (Sommer / Winter) zu den nächtigungsstärksten Orten. Gemessen an den rd. 5.000 Hauptwohnsitzen (01.01.2026) ist dies als tourismusintensiv zu bezeichnen.

ÜBERNACHTUNGEN TOURISMUGEMEINDEN SOMMER 2024

Tabelle 19: Kennzahlen für die bedeutendsten Tourismusgemeinden in Tirol – Sommer 2024

Die zugehörige barrierefreie Version der Tabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)

Rang	Gemeinde	Ankünfte	Übernachtungen	Veränderung gegenüber Vorsaison in %	Gewerbliche Auslastung in Tagen	Übernachtungen je Einwohner
1	Innsbruck	594.509	1.062.878	3,9	121	8
2	Eben am Achensee	184.289	719.391	0,1	137	204
3	Mayrhofen	151.043	634.691	-5,1	71	160
4	Seefeld in Tirol	166.180	593.357	5,6	96	163
5	Neustift im Stubaital	137.311	548.293	4,4	86	110
6	Sölden	167.450	536.048	2,1	35	172
7	Ellmau	92.363	445.582	-2,0	98	151
8	Serfaus	77.075	440.244	0,5	63	371
9	Längenfeld	90.758	361.272	0,1	76	73

Quelle: Landesstatistik Land Tirol

ÜBERNACHTUNGEN TOURISMUGEMEINDEN WINTER 2024/2025

Tabelle 18: Kennzahlen für die bedeutendsten Tourismusgemeinden in Tirol – Winter 2024/2025

Die zugehörige barrierefreie Version der Tabelle finden Sie im [Online-Tabellenband](#)

Rang	Gemeinde	Ankünfte	Übernachtungen	Veränderung gegenüber Vorsaison in %	Gewerbliche Auslastung in Tagen	Übernachtungen je Einwohner
1	Sölden	426.095	2.111.194	4	121	685
2	Ischgl	293.807	1.362.032	-0,8	119	833
3	St. Anton am Arlberg	187.836	922.508	0,8	89	398
4	Innsbruck	452.411	854.900	5,8	110	6
5	Mayrhofen	157.082	820.842	-2	97	206
6	Serfaus	129.169	758.417	-0,3	104	626
7	Neustift im Stubaital	156.626	728.013	3,7	120	146
8	Tux	130.971	656.039	2,7	123	343
9	Fiss	110.214	620.340	1,9	114	587

Quelle: Landesstatistik Land Tirol

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

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

3.2. VERKEHRSWERT

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

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

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

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

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der LiegenschaftsbewertungsAkademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m² entsprechend berücksichtigt.

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

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

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

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

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

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

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

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

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

3.6. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER

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

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Diese wird hier mit 4 Jahren beziffert.

3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängig. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt wurden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEM. HERRSCHENDER LEHRE

Literatur	Nutzung	Angabe in Jahren
Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und Auflage erweiterte Auflage 2022, Seite 310	Hotel	30 - 50
Seiser+Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020, Seite 51	Hotel	25 - 50
Gewählter Ansatz Gesamtnutzungsdauer		40

Der Fachliteratur folgend wird im gegenständlichen Fall die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren beziffert.

3.8. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude / die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bzw. Unterhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Ein erster Bescheid stammt aus dem Jahr 1959. Hier wurde ein Um- und Aufbau am bestehenden Wohnhaus genehmigt. In der Folge wurden immer wieder Erweiterungen durchgeführt:

- Anbau Speisesaal 1972
- Erweiterung und Anbau am bestehenden Gasthaus 1978
- Erweiterung 1983
- Überdachung Eingang 1994
- Errichtung Aufzug 1994

Den Bescheiden folgend kann also festgehalten werden, dass der letzte große Zu- und Umbau, welcher auch maßgeblich für das heutige Erscheinungsbild des Hotels ist, im Jahr 1983 stattgefunden hat.

RESTNUTZUNGSDAUER		
Parameter	Erläuterung	Angaben in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wirtschaftliche Nutzungsdauer: 30 - 50 Jahre (Bienert;Funk) 25 - 50 Jahre (Seiser + Seiser)	40
Baujahr Zubau	Jahr der Baubewilligung Zubau	1972, 1978, 1983, 1994
Baujahr	fiktiv	1990
Benutzungsbewilligung	Jahr der Benutzungsbewilligung	unbekannt
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Baujahr)	36
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	4
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Sanierungsmaßnahmen vgl. oben	0
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	4

Vom fertigen Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) somit mit 4 Jahren beziffert.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

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

3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

3.11. ANNAHME BEI DER BEWERTUNG

Die Liegenschaft wird unter der Annahme des „Highest-and-Best-Use“ Prinzip bewertet. Der „Highest-and-Best-Use“ ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft, wonach folglich auch eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist. Im gegenständlichen Fall wird davon ausgegangen, dass das Gebäude aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer und notwendigen hohen Investitionskosten (vgl. Ausführung oben) am Ende seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt ist und deshalb das Gebäude abgerissen/das Grundstück freigemacht wird und in der Folge ein neues Gebäude errichtet wird.

3.12. VERFAHRENSANWENDUNG

Wie vorstehend bereits ausgeführt, wird auftragsgemäß im gegenständlichen Gutachten ausschließlich der Sachwert (§ 6 LBG) der Immobilie ermittelt.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit darauf errichtetem Hotel. Wie vorstehend bereits ausgeführt, hat das Gebäude die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erreicht bzw. diese zum Teil bereits überschritten.

Beim Sachwert orientieren sich die Käufer am Grundstückswert und am Zeitwert des Objektes und stehen somit technische Aspekte im Vordergrund. Sachwerte kommen dann zur Anwendung, wenn sich die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten (nicht jedoch Reproduktionskosten) im Sinne der Normalherstellungskosten, wichtig. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Verkehrswert für unbebaute Flächen, wie im vorliegenden Fall, mit Hilfe des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) zu ermitteln. Bei Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt sind, kommt das sogenannte Liquidationsverfahren zum Einsatz. Angesichts des Alters und Zustands des Objektes ist die Anwendung dieses Verfahrens im vorliegenden Fall sinnvoll. Das Objekt ist am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt. Die wirtschaftlich vernünftigste Lösung ist dann der Abriss des Gebäudes und gegebenenfalls der Neubau eines zeitgemäßen Bauwerks. Im Einklang mit der herrschenden Lehre wird in derartigen Fällen das Liquidationsverfahren angewendet.

Der normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 4 LBG i.V.m. § 6 II LBG).

Betreffend die Liquidationskosten (Abbruch, Entsorgung etc.) kann sich der fertigende Sachverständige auf die Kalkulationen von heimischen Entsorgungsunternehmen sowie auf die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft „Der Sachverständige, 03/2025*) Empfehlungen für Abbruchkosten berufen.

3.13. PREISBASIS

Die Sachwertermittlung der Liegenschaft erfolgt exklusive Umsatzsteuer zu ermitteln.

4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

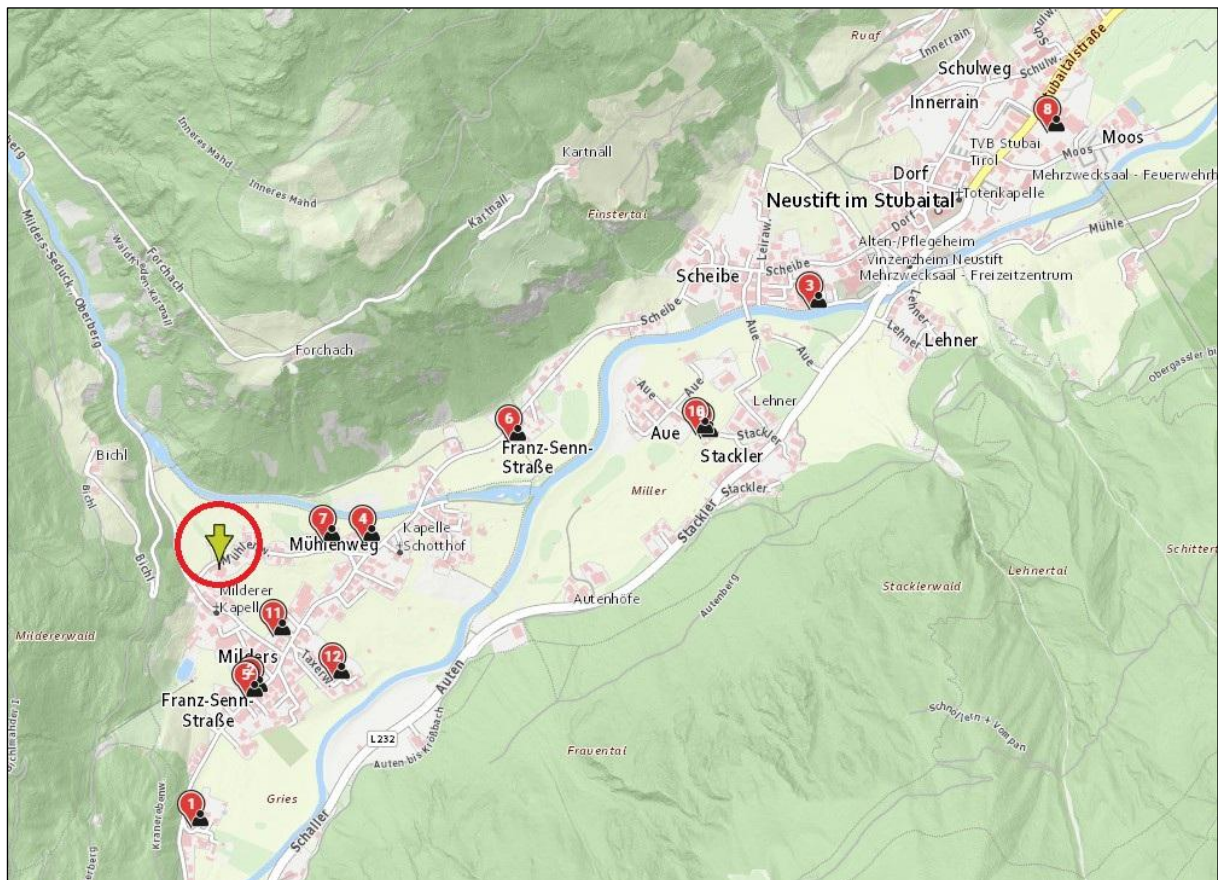
Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m² Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken abbildet, wobei im besten Fall gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den erhobenen Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung etc., werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für die Gemeinde Neustift im Stubaital stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr und teils in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind.

Das Preisniveau lag dabei zwischen rd. € 560,00 und rd. € 1.230,00 pro m².

GRUNDSTÜCKSABFRAGEN NEUSTIFT IM STUBAITAL



Quelle: immonet.at

KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	16101
Vertragsdatum	04.08.2022
Tagebuchzahl	8858/2022
Fläche in m ²	764
Kaufpreis in EUR	530.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	693,72
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	758,11
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Franz-Senn-Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	700
Anmerkung	-

GST (2)	1522/3
Vertragsdatum	05.08.2022
Tagebuchzahl	8388/2022
Fläche in m ²	450
Kaufpreis in EUR	405.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	900,00
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	983,47
Widmung	Tourismusgebiet
Lage	Franz-Senn-Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	340
Anmerkung	-

GST (3)	160/6, 160/10
Vertragsdatum	13.02.2023
Tagebuchzahl	3468/2023
Fläche in m ²	877
Kaufpreis in EUR	1.000.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.140,25
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	1.231,02
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Scheibe
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	1.740
Anmerkung	Verkäufer: GmbH

GST (4)	1427/4
Vertragsdatum	12.07.2023
Tagebuchzahl	11367/2023
Fläche in m ²	463
Kaufpreis in EUR	245.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	529,16
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	565,88
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Franz-Senn-Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	400
Anmerkung	-

GST (5)	1522/2
Vertragsdatum	19.12.2023
Tagebuchzahl	933/2024
Fläche in m ²	405
Kaufpreis in EUR	367.508,99
Kaufpreis pro m ² in EUR	907,43
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	960,47
Widmung	Tourismusbereich
Lage	Franz-Senn-Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	350
Anmerkung	-

GST (6)	1450/2
Vertragsdatum	27.03.2024
Tagebuchzahl	3405/2024
Fläche in m ²	591
Kaufpreis in EUR	502.350,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	850,00
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	893,93
Widmung	Tourismusbereich
Lage	Franz-Senn-Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	850
Anmerkung	Käufer: GmbH

GST (7)	1491/7
Vertragsdatum	29.08.2024
Tagebuchzahl	8277/2024
Fläche in m ²	538
Kaufpreis in EUR	511.100,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	950,00
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	989,02
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Mühlenweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	290
Anmerkung	-

GST (8)	343/1
Vertragsdatum	06.03.2025
Tagebuchzahl	3053/2025
Fläche in m ²	3.671
Kaufpreis in EUR	3.950.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.076,00
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	1.106,27
Widmung	Tourismusbereich
Lage	Moos
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	2.520
Anmerkung	Käufer: GmbH

GST (9)	1270/2
Vertragsdatum	03.11.2025
Tagebuchzahl	643/2026
Fläche in m ²	609
Kaufpreis in EUR	334.950,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	550,00
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	556,36
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Aue
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	1.350
Anmerkung	-

GST (10)	1270/1
Vertragsdatum	03.11.2025
Tagebuchzahl	168/2026
Fläche in m ²	608
Kaufpreis in EUR	334.400,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	550,00
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	556,36
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Aue
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	1.350
Anmerkung	-

GST (11)	1343/7
Vertragsdatum	01.12.2025
Tagebuchzahl	11588/2025
Fläche in m ²	600
Kaufpreis in EUR	350.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	583,33
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	588,96
Widmung	gemischtes Wohngebiet
Lage	Franz-Senn-Straße
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	230
Anmerkung	-

GST (12)	1348/5
Vertragsdatum	10.12.2025
Tagebuchzahl	413/2026
Fläche in m ²	588
Kaufpreis in EUR	430.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	731,29
Valorisierungsfaktor in %	2,5
Kaufpreis pro m² valorisiert	737,90
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Taxenweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	420
Anmerkung	Verkäufer: GmbH

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m ²	Preis/m ² valorisiert in EUR
1	Privat	Privat	04.08.2022	764	758,11
2	Privat	Privat	05.08.2022	450	983,47
3	GmbH	Privat	13.02.2023	877	1.231,02
4	Privat	Privat	12.07.2023	463	565,88
5	Privat	Privat	19.12.2023	405	960,47
6	Privat	GmbH	27.03.2024	591	893,93
7	Privat	Privat	29.08.2024	538	989,02
8	Privat	GmbH	06.03.2025	3.671	1.106,27
9	Privat	Privat	03.11.2025	609	556,36
10	Privat	Privat	03.11.2025	608	556,36
11	Privat	Privat	01.12.2025	600	588,96
12	GmbH	Privat	10.12.2025	588	737,90
Arithmetisches Mittel					827,31

PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE BAULAND NEUSTIFT

Für die verglichenen Grundstücke (12 Stück) wird eine zeitliche Valorisierung von 2,5 % vorgenommen. Die Transaktionen TZ 3648/2023 und TZ 3053/2025 werden nicht zur Preisfindung herangezogen, da es sich hierbei um Ausreißer nach oben handelt. Somit liegt das arithmetische Mittel der erhobenen Werte nicht bei € 827,31 pro m², sondern bei € 759,05 pro m².

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für die Gemeinde Neustift im Stubaital mit € 500,00 - € 950,00 pro m², mit stark steigender Tendenz, angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Aufschließungskosten. Ein derart hoher Wert konnte nicht erhoben werden.

Es ist feststellbar, dass für Grundstücke mit der Widmung "Tourismusgebiet" höhere Preise erzielt werden konnten. So wurde z.B. ein kleineres Grundstück in Milders im Jahr 2022 bereits um € 900,00 verkauft. Generell ist das Preisniveau in Milders schon relativ hoch. Der fertige Sachverständige hält vor diesem Hintergrund einen unbelasteten Bodenwert in Höhe von € 850,00 pro m² für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit Dienstbarkeiten, außerbücherlichen Leitungsrechten oder die Lage in einer speziellen Naturgefahrenzone wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG). im vorliegenden Fall wird, wie unter Punkt 2.1.5. beschrieben und festgehalten ein Geh- und Fahrrecht (Wegerecht) entsprechend eingepreist. Aufgrund der Belastung der Fläche mit dem Wegerecht, wird für die gesamte Fläche des dienenden Grundstücks ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig vom Grad der Beeinträchtigung. Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung des Bodenwertes betreffend die gesamte Fläche:

Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Immissionsbelastung		Abschlag
gering	- Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks. - Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstück ein (< 15 % der Gesamtfläche). - Die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt. - Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.	1 - 5 %
vertretbar	- Wegerecht nimmt einen größeren Teil des Gesamtgrundstücks ein (> 15% des Gesamtfläche). - Die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt.	6-20%
erheblich	- Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks. - Es sind störende Immissionen zu erwarten. - Die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt.	21-40%
nicht vertretbar	- Die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht gegeben. - Es sind erhebliche störende Immissionen zu erwarten.	41-90%

Quelle: Bientert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 539

ERMITTLUNG BODENWERT

	Wertansatz	Größe der belastenden Teilflächen	Unbelasteter Bodenwert / m ²	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	3.668 m ²	€ 850,00 / m ²	€ 3.117.800,00
Dienstbarkeit (Wegerecht)	5 %	3.668 m ²	€ 42,50 / m ²	- € 155.890,00
Bodenwert korrigiert / m² (€ 2.961.910,00 / 3.668 m²)				€ 807,50
Bodenwert korrigiert / m² gerundet				€ 800,00

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topografie, Baudichte und Bebaubarkeit mit € 800,00 / m² zu bewerten ist.

5. LIQUIDATIONSWERT DER LIEGENSCHAFT

Wie bereits eingangs erläutert, wird der Verkehrswert der Liegenschaften auf Basis des Liquidationsverfahrens bewertet. Demnach ist der Bodenwert abzüglich der Freimachungskosten des umbauten Raumes anzusetzen.

Das Liquidationsverfahren wird als Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt. Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstückes steht dann in einem wirtschaftlichen nicht reparablen Missverhältnis zum Bodenwert. Um das belastete Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz hat in diesen Fällen nur noch einen geringen bzw. keinen Wert mehr, sondern stellt vielmehr eine Belastung des Bodenwerts dar (vgl. *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 397 ff.*).

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die bauliche Anlage am Ende ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt ist und umfassender Handlungsbedarf (i.S.e. Abrisses oder Generalsanierung) besteht. Die bestehende Nutzung entspricht nicht dem „Highest and Best Use-Prinzip“, da die vorhandene Kapazität nicht vollständig ausgeschöpft wird (vgl. Ausführungen oben).

Des Weiteren fließen folgende Faktoren in die Bewertung ein:

- Die Situierung des Hotels auf dem Grundstück ist suboptimal gewählt, was den verschiedenen Baustufen geschuldet ist
- und zur Folge hat, dass weitere Zubauten nur unorganisch möglich sind.
- Errichtung in mehreren Baustufen, was letztendlich zu einer ineffizienten Flächengestaltung, welche bei einer gesamthaften Bauführung gegeben gewesen wäre, führte
- und in der Folge vermutlich auch Kostenersparnisse ergeben hätte.
- Aufgrund der Baustufen ist die Bebauung bereits unorganisch z.B. Treppen bzw. Absätze innerhalb des Gebäudes bei den Verbindungsgängen.
- Fehlende Überprüfungen gem. § 82 GewO (Betriebsanlagen) innerhalb der letzten 15 Jahren.

Aufgrund vorgenannter Punkte in Bezug auf die unökonomische und unorganische Bauweise sowie der nicht optimalen Ausnutzung des Grundstückes und allen voran das Erreichen/Überschreiten der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, wird sich ein durchschnittlicher Marktteilnehmer/Interessent wohl für einen Abbruch und in der Folge Wiederaufbau entscheiden.

Der Liquidationswert ergibt sich im Fall der Freimachung durch den Bodenwert abzüglich der zu erwartenden Freimachungskosten:

$$\text{LW} = \text{BW} - \text{FKo}$$

LW = Liquidationswert

BW = Bodenwert

FKo = Freimachungskosten

Ausgangswerte zur Ermittlung der Freimachungskosten sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je Kubik bzw. Quadratmeter. Der umbaute Raum wird der Kubaturberechnung für die Berechnung der Kanalanschlusskosten zugrunde gelegt (vgl. Ausführung vorstehend). Es ergibt sich somit eine Gesamtkubatur von rd. 9.812 m³ und dient diese als Orientierung für die Berechnung der Abbruchkosten, welche auch den Abriss/Rückbau der baulichen Anlagen im Außenbereich (Balkone, Terrassen, Zugänge etc.), die nicht bereits in dem Brutto-Rauminhalt enthalten sind, mitumfassen.

Die Kosten für eine Freilegung bzw. Freimachung setzen sich zusammen aus:

- Entkernung des Gebäudes
- Abriss, Demontage und Trennung von unterschiedlichen Materialien,
- Aufräumarbeiten,
- gegebenenfalls notwendigen Bodenaustausch bzw. Lieferung, verfüllen und verdichten mit Austauschmaterial,
- Aufwand für Genehmigung, Umlegung von Leitungen,
- Abfuhr und Entsorgung.

Bei gewöhnlichen Bauwerken liegen die Kosten sohin zwischen ca. € 15,00 und € 50,00 (netto) pro Kubik umbauten Raum. Die Preise weisen insgesamt eine große Spannbreite auf, da beispielsweise die Entsorgung von Sondermüll deutlich höhere Kosten verursacht, während gleichzeitig durch das Recycling von Werkstoffen potenzielle Kosteneinsparungen erzielt werden können. Im vorliegenden Fall wird von Kosten in Höhe von € 40,00 pro Kubikmeter (netto) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine konkreten Angebote vorliegen noch eingeholt wurden und sich die tatsächlichen Abbruchkosten von den angesetzten Kosten unterscheiden können, sollten z.B. gefährliche Abfälle wie Asbest, kontaminierter Boden etc. auftreten.

5.1. LIQUIDATIONSWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert (3.668,00 m ² x à 800,00)	2.934.400,00	
13,38 % Abwertung (1)	-392.480,00	
Liquidationswert der Liegenschaft		2.541.920,00
(1) Abwertung		
9.812,00 m ³ à 40,00; Hotelgebäude ca.	-392.480,00	

6. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Vergleichswertberechnung des Bodens, im gegenständlichen Fall abzüglich Abbruchkosten der baulichen Anlagen, orientieren.

6.1. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Liquidationswert	2.541.920,00
Verkehrswert zum 27.02.2026 (gerundet)	2.540.000,00

6.2. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1054 KG 81123 Neustift, mit der Anschrift 6167 Neustift im Stubaital, Mühlenweg 39, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungstichtag (27.02.2026) gerundet:

**VERKEHRSWERT
GERUNDET
2.540.000,00**

Anmerkung:

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

Wenns, am 14.05.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

7. BEILAGEN

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: 153-9
 - Um- und Aufbau bestehendes Wohnhaus vom 12.11.1959
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Nr.Hs. 151
 - Anbau Speisesaal ebenerdig ohne Unterkellerung vom 07.12.1972
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Erweiterung und Anbau an das bestehende Gasthaus (Herstellung Hallenbad, Ausbau Erdgeschoss und 2. Obergeschoss, Verlängerung mit Unterkellerung Hauptgebäude, Ausbau südseitig) vom 19.04.1978
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Bewilligung für die Änderungen und Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs "Danlerhof" vom 17.03.1983
- Bescheid Bezirkshauptmannschaft AZ: 3-3018/2-C
 - Gewerberechtliche Bewilligung zum Betrieb der Bad- und Saunalandschaft im Untergeschoss vom 06.06.1984
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: BA. Hs.151-93/1
 - Bewilligung für die Überdachung des Eingangsbereichs beim Hotel Almhof vom 21.02.1994
- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Bauakt Hs. 151
 - Bewilligung zur Errichtung und zum Betrieb eine ortsfesten Personenaufzugsanlage vom 04.10.1994
- Bescheide / Schreiben Gewerbebehörde Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
 - Betriebsbewilligung unter Auflagen AZ: 3-3018/1-B vom 23.12.1983
 - Prüfbescheinigung gem. § 82b GewO 1994 vom 30.09.2010
 - Überprüfungsbeurteilung gem. § 82b GewO 1994 vom 30.04.2011
- Grundbuchauszug EZ 1054 KG 81123 Neustift vom 19.11.2025

BEILAGE

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: 153-9
 - Um- und Aufbau bestehendes Wohnhaus vom 12.11.1959

Der Bürgermeister der Gemeinde
Neustift im Stubaital

Neustift, den 12. Nov. 1959

Az.: 153-9

B e s c h e i d

-.--.-.-.-.-.-

Herr Georg D a n l e r , Landwirt in Neustift-Milders, Haus Nr.151, hat beim Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für den Um- und Aufbau seines Wohnhauses in Neustift-Milders 151, Bp.224, der Kat.Gem.Neustift i.St., angesucht.

Baubeschreibung:

Der Bauwerber beabsichtigt sein landwirtschaftliches Wohnhaus in Neustift-Milders, Haus Nr.151, nach vorliegenden Plänen aufzubauen bzw. zu erhöhen. Grundbücherlicher Eigentümer ist der Bauwerber und werden durch den Bau keine fremden Rechte berührt.

Die Wasserversorgung, ebenso die Ableitung der Abwässer ist durch den Bestand gegeben. Der Umbau im 1.Stock des Wohnhauses sowie der Aufbau eines 2.Stockwerkes, werden in gebrannten Ziegeln N.F. bze. Hohlblocksteinen erstellt.

Die beiden neuen Decken werden als Holztramdecken verlegt. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit dunkelgrauen Zementfalzdachplatten.

Bebaute Fläche 222 m²

Umb.Raum, Önorm 4000 1396 m³

Kosten: S 279.200,--

b.w. !

Auf Grund der über dieses Ansuchen am 1. Oktober 1959 abgehaltenen mündlichen Verhandlung wird entschieden:

S p r u c h :

Es wird hiermit dem Bauwerber im Sinne des § 49 der Tiroler Landesbauprdrnung und der Verordnung über den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Verordnungs- und Amtsblatt Nr.1/1943) die baupolizeiliche Genehmigung zur Durchführung des Baues nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter Einhaltung nachstehender Bedingungen e r t e i l t .

Bedingungen:

1. Der verantwortliche Bauführer ist vor Baubeginn der Baubehörde zu melden.
2. Der Bauherr hat jeden Wechsel in der Bauführung unverzüglich der Baubehörde zu melden.
3. Die Decke über dem 1. und 2.Stock ist mit einem durchgehenden feuerbeständigen Pflaster zu versehen. Der Zugang zum Dachgeschoß ist feuerbeständig abzuschließen.
4. Sofern keine Massivdecken zur Verlegung gelangen, ist bei Aussenmauern und tragenden Mauern von wenigstens 38 cm Stärke unterhalb des Deckenauftragers jeden Stockwerkes ein gegen Wärmeverluste ausreichend isolierter, mit 2 ø 10 mm oder mit gleichwertigen Stahleinlagen bewährter Betonkranz einzuordnen.
5. Die elektrischen Einrichtungen sind nach den jeweils geltenden elektrotechnischen Sicherheitsbestimmungen einzurichten und dauernd in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
6. Es dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die den Zulassungsbedingungen des Amtes der Tiroler Landesregierung entsprechen. Wird die Wärmehaltung einer 38 cm starken Vollziegelmauer nicht erreicht, so sind die Außenmauern der Aufenthaltsräume mit ausreichend dicken Dämmplatten innenseitig zu isolieren.
7. Die Verwendung von grellen Farbanstrichen, roten Dachziegeln, sowie Aluminiumblech für die Dacheindeckung ohne vorherige Behandlung der Farbtönung und die Ausführung von Modeputzen ist verboten.
8. Vor oder während der Bauführung errichtete Bauhütten sind spätestens vor Benützung des Baues unaufgefordert abzutragen.
9. Alle Arbeiten sind im Sinne der geltenden Vorschriften der Tiroler Landesbauordnung und der Verordnung zum Schutz des

Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes gegen Verunstaltung plan-, sach- und fachgemäß auszuführen. Im Plan vorgenommene amtliche Berichtigungen sind einzuhalten. Eigenmächtige Abweichungen vom Bauplan sind nicht gestattet.

10. Nach Fertigstellung des Baues und nach Durchführung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen ist gem. § 58 der Tiroler Landesbauordnung unaufgefordert bei der Gemeinde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Vor nicht eingetretener Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau gem. § 51 der Tiroler Landesbauordnung nicht begonnen werden.

Die baupolizeiliche Bewilligung wird unwirksam, wenn mit dem Bau nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft~~x~~ des Bescheides begonnen wird.

An Verwaltungsabgabe ist auf Grund der Verordnung d. Tiroler Landesregierung v. 1.12.1950, LGBL.Nr.: 53/50, der Betrag v. S 120,--

An Kommissionsgebühren gem. d. Kommissionsgebührenverordng. vom 13.6.1957, LGBL.Nr.: 21/1957, der Betrag von S ¹ 36,--

S u m m e : S 136,--

binnen zwei Wochen beim Gemeindeamt Neustift im Stubaital einzuzahlen.

Gemäß den Bestimmungen des § 76 und 77, AVG.-1950, wurde der Betrag von S 30,-- bereits entrichtet.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach dessen Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt in Neustift im Stubaital die Berufung eingebracht werden.

Begründung:

Anlässlich der mündlichen Verhandlung konnte festgestellt werden, daß bei Einhaltung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen die öffentlichen Interessen gewahrt sind und vom Standpunkt der baupolizeilichen Vorschriften gegen die Erteilung der angesuchten Genehmigung kein Anstand obwaltet.

b.w. !

Ergeht an:

1. Herrn Georg D a n l e r in Neustift-Milders,
Haus Nr.151, mit 1 Exemplar Baupläne mit RSB.,
2. die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, zu Zahl:
I - 4603/1, zur Kenntnis,
3. das Finanzamt Innsbruck-Bewertungsstelle, in
Innsbruck, Innrain, zur Kenntnis,
4. den Gend.Posten Neustift im Stubaital mit der
Bitte um Überwachung der Einhaltung der Vor-
schreibungen, zur Kenntnis.
5. ✓ Bauakt (Gemeinde)



Der Bürgermeister:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "K. Müller", written over a horizontal line.

BEILAGE

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Nr.Hs. 151
 - Anbau Speisesaal ebenerdig ohne Unterkellerung vom 07.12.1972



der bürgermeister der gemeinde
neustift im stubaital

tel. 05226 / 300 / 210 / 258

SP/182/1972

Bauakt Nr.Hs.151

6167 neustift i. stubai, am

7.12.1972

Johann Georg Danler, Neustift-Milders 151;
Speisesaal-Anbau

B E S C H E I D

Herrn Johann Georg D a n l e r, in Neustift, Milders Nr. 151
wird hiermit auf Grund des Verhandlungsergebnisses vom 30.11.1972
gemäß § 49 der Tiroler Landesbauordnung (TLBO.) und der Verordn.
über den Schutz des Orts-, Straßen-und Landschaftsbildes (Verordn.-
u.Amtsbl.Nr.1/1943) die baubehörl.Genehmigung für den

" Anbau eines Speisesaales, ebenerdig, ohne Unterkellerung,
an das bestehende Pensionsgebäude auf Gp.1496 KG.Neustift "

nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter Einhaltung nachstehender
Bedingungen e r t e i l t: Innsbruck, Museumstr.10, 2.K.

1. Bedingungen laut Beilage B) Punkt 1 - 9, die einen Bestandteil
dieses Bescheides bildet.

2. Gewerbepolizeiliche Bedingungen:

1. Die lichte Höhe des Speisesaales ist mit mindestens 3.00 m
zu bemessen.
2. Der Speisesaal muß gut natürlich belichtet sein, und zwar hat
die gesamte Fensterfläche mindestens 1/8 der jeweiligen Boden-
fläche zu betragen. Sofern die Fenster nicht als Kippfenster
ausgebildet werden sollten, sind in ihrem oberen Teile Lüf-
tungsflügel einzubauen, die leicht bedient werden können.
3. Alle elektrischen Einrichtungen müssen nach den geltenden
elektrotechnischen Vorschriften ausgeführt und instandgehalten
werden.
4. Das zur ersten Hilfeleistung notwendige Verbandszeug ist stets
in ausreichender Menge und einwandfreier Beschaffenheit in
einem dichtschießenden Verbandskasten vorrätig zu halten.
5. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Allgem.
Dienstnehmerschutzverordnung, BGBl.Nr. 265/1951, in der gelten-
den Fassung, zur Beachtung hingewiesen.

An Verwaltungsabgabe ist nach LGBL.Nr.11/1969 d.Betrag v.S 80.--
an Kommissionsgebühren nach LGBL.Nr.17/1969 d.Betrag v.S 120.--
u.an der Baubehörde entstandenen Barauslagen(Porto etc.) S 40.--

Summe S 240.--

binnen 2 Wochen bei der Gde.Kasse einzuzahlen.
Die Sachverständ.Gebühr von S 180.-- + S 15.--Stempelgebühren
wurden bereits bezahlt.

b.wenden !

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital die Berufung eingebracht werden.

Bauherr: Georg Danler, Neustift

Begründung:

Bei der mündl. Verhandlung konnte festgestellt werden, daß die Bau-
maßnahme bei Einhaltung der vorgeschriebenen Bedingungen öffentl.
rechtl. zulässig erscheint.

- Ergeht an: 1. Herrn Johann Georg D a n l e r, Neustift-Milders 151, RS
2. das Arbeitsinsp. in Innsbruck, Schöpfstr. 5/IV,
zu Zl. 2623-1/1972, z.K.,
3. den Gend. Posten Neustift z. Kenntnis u. Überwachung,
4. das Finanzamt Innsbruck, Innrain 32, z.K.,
5. den verantwortl. Bauführer Fa. Ing. Georg A u l e r,
Baumeister in Innsbruck, Museumstr. 16, z.K.,
6. Bauakt Hs. Nr. 151.

Heizung:

Fenster:



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

BEILAGE

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Erweiterung und Anbau an das bestehende Gasthaus (Herstellung Hallenbad, Ausbau Erdgeschoss und 2. Obergeschoss, Verlängerung mit Unterkellerung Hauptgebäude, Ausbau südseitig) vom 19.04.1978

Der Bürgermeister der Gemeinde
Neustift im Stubaital

Neustift, am 19.4.1978

Zahl: Bauakt Hs. Nr. 151

Betrifft: Baubewilligung

Bescheid

Herr Georg D a n l e r jun., wohnhaft in 6167 Neustift-Milders Nr. 151
(Bauwerber)

hat mit Eingabe vom 2.3.1978 um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung
Erweiterung und Anbau an das bestehende Gasthaus in Neustift-Milders

auf der Grund-~~Bau~~parzelle Nr. 1496/5 u. Bp 224 in der Katastralgemeinde Neustift im Stubaital
angesucht.

Beschreibung des Bauvorhabens *

Befund und Baubeschreibung sind den Beilagen A und A1 zu entnehmen.

SPRUCH:

Der Bürgermeister der oben genannten Gemeinde erteilt für dieses Bauvorhaben gemäß § 31 Abs. 7 und 8 der Tiroler Bauordnung (TBO), LGBl. Nr. 42/1974, die Baubewilligung unter nachstehenden Auflagen:

1. Das Bauvorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der TBO zu errichten und zu erhalten.
2. Das Bauvorhaben ist von einem befugten Bauführer nach den Einreichplänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, ausführen zu lassen.
3. Mit dem Bau darf vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht begonnen werden.
4. Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn mit dem Bau nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft begonnen wird.
5. Nach Vollendung des Bauvorhabens ist um die Bewilligung zur widmungsgemäßen Benützung des Baues anzusuchen.
6. Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind.
7. Baupolizeiliche Bedingungen lt. Beilage B, Punkt 1 u. 13.
8. Gewerbepolizeiliche Bedingungen gemäß Gutachten des Arbeitsinspektorates f.d. 14. Aufsechtsbezirk, IBK z.Zl. 642-1/78 v. 3.3.78, Punkt 1 u. 15, Beilage E.
9. Bedingungen gemäß Sachverständigen-Gutachten des Amtes f. Wildbach- u. Lawinenerbauung, IBK z.Zl. 313-18/78 v. 9.3.78, Beilage C.
10. Bedingungen der Tiroler Landesstelle f. Brandverhütung, IBK z.Zl. 148/78 v. 6.3.1978, Punkt 1 - 27, Beilage D u. D1.
11. Gemäß § 9 der TBO sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benützer u. Besucher des geplanten Gebäudes, geeignete Abstellmöglichkeiten (Stellplätze oder Garagen) einschliesslich der erforderlichen Zu- u. Abfahrten in ausreichender Zahl und Grösse, laut vorgelegtem Lageplan zu schaffen u. zu erhalten.

Vorstehend angeführte Beilagen bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

b.w.

Die Parteierklärungen sind der Beilage A1 zu entnehmen.

~~Mit der Einwendung betreffend~~

~~wird der Beteiligte~~

~~gem. § 30 Abs. 3 TBO auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.~~

Kosten:

Auf Grund der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1969, LGBl. Nr. 17/1969, in der geltenden Fassung, sind für die Durchführung der Verhandlung Kommissionsgebühren von S 400.--
nach der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1968, LGBl. Nr. 26/1968, in der geltenden Fassung, Tarif B, besonderer Teil TP , eine Verwaltungsabgabe von S 4.500.--
an Barauslagen sind gemäß § 76 AVG., BGBl. Nr. 172/1950, S 120.--

zusammen

S 5.020.--

mit beiliegendem Erlagschein an die Gemeinde zu entrichten.

Die Gebühr f. d. Bausachverständ. wurde bereits entrichtet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, die Berufung schriftlich oder telegraphisch mit einem begründeten Berufungsantrag beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden.

BEGRÜNDUNG

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der obigen Vorschriften ist das Bauvorhaben in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig.

Die Baufluchtlinie entlang des Gemeindeweges (Schiecherngasse) nach den vorliegenden Bauplänen wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.4.78. genehmigt.

Erght an: 1. Herrn Georg D a n l e r jun., Neustift-Milders 151 2-fach ab.

2. an das Finanzamt Innsbruck, Innrain 32 z.K.

3. an das Arbeitsinspektorat f. d. 14. Aufsichtsbezirk, IBK, z.Zl. 642-1/78 z.K.

4. an d. Wildbach- u. Lawinenverbauung, Mittleres Inntal, IBK z.Zl. 313-18/78 z.K.

5. an d. T.Landesstelle f. Brandverhütung, IBK z.Zl. 148-78 z.K.

6. Planverfasser Ing. Karl Lochbihler, IBK, Innrain 102 z.K.

7. Bauakt Hs. Nr. 151



Der Bürgermeister:

(Johann Egger)

BEILAGE

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Hs.Nr. 151
 - Bewilligung für die Änderungen und Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs "Danlerhof" vom 17.03.1983



Der Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital

Bauakt Nr. **Hs.Nr. 151**
Betr.: Baubewilligung

6167 Neustift im Stubaital, den

17.3.1983

Bescheid

Auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom **10.3.1983**
wird Ihnen gemäß § 31 Abs. 8 und 9 der Tiroler Bauordnung (TBO.) LGBl. Nr. 43/1978, die Baubewil-
ligung für die nachstehende Baumaßnahme nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter Einhal-
tung nachstehender Auflagen erteilt:

Änderung und Erweiterung des besteh. Hotelbetriebes "Danlerhof"
in Milders auf Gp. 1496/5 u. Bp. 224 der KG Neustift im Stubaital.

Befund, Baubeschreibung und die Parteienerklärungen sind den Beilagen A und A1 zu entnehmen.

1. Stat. Baupolizeiliche Bedingungen:

1. Baupolizeiliche Bedingungen lt. Beilage B, Punkt 1 - 20.
2. Die im Erstbescheid vom 19.4.1978 vorgeschriebenen Bedingungen
des Arbeitsinspektorates f. d. 14. Aufsichtsbezirk, IBK z.Zl.
642-1/78 und der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung z.Zl.
148/78 (B)-Pl/Ko bleiben unverändert aufrecht.

Vorstehende Beilagen bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

An Verwaltungsabgabe ist nach LGBl. Nr. 25/1981 der Betrag von S 1.479.--
an Kommissionsgebühren nach LGBl. Nr. 27/1981 der Betrag von S 420.--
und an der Baubehörde entstandenen Barauslagen (§ 76 AVG.) S 138.--

Summe S 2.037.--

binnen 2 Wochen hieramts einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an
gerechnet, die Berufung schriftlich oder telegraphisch mit einem begründeten Berufungsantrag
beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden.

Begründung

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der obigen Vorschriften ist
das Bauvorhaben in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig.

Ergeht an:

1. Herrn Georg DANLER, Neustift-Milders 151, 2-fach, RSb.
2. Bezirkshauptmannschaft, Gewerbeabteilung, Gilmstr. 2, IBK z.K.
3. Finanzamt Innsbruck, Innrain 32 z.K.
4. Wildbach-u. Lawinenverbauung, Gebietsbaul. Mittleres Inntal, IBK,
Liebeneggstr. 11 z.Zl. 313/13-1983 v. 25.2.83 z.K.
5. Arbeitsinspektorat f. d. 14. Aufsichtsbezirk, IBK, Schöpfstr. 5/IV z.
Zl. 1954/2-14/83 vom 21.2.1983 z.K.
6. Tiroler Landesstelle f. Brandverhütung, IBK, Wilh.-Greil-Str. 10 z.K.
7. Fa. HW Waibl, PlanungsgesmbH, 6230 Brixlegg als Planverf. z.K.
8. Bauakt Hs.Nr. 151



Der Bürgermeister:

(Johann Egger)

Beilage 7

BAUBESCHREIBUNG

(gem. § 1 Abs. 7 Planunterlagen-
verordnung, LGBl. Nr. 8/1976)



Bauwerber: Herr Georg Danler
 Adresse: Hotel " Danlerhof " Neustift-Milders
 Eigentümer: Georg Danler
 Gp.: 1496/5 Bp.: 224 E. Zl.: Kat. Gem.: Neustift
 Neubau - Zubau - Umbau

Art und Verwendungszweck der
geplanten baulichen Anlage: Erweiterung Hotelbetrieb

I. Statistik:

Flächenausmaß des Bauplatzes: 3250,00 m²

Für den Bauplatz maßgebliche Festlegungen
des Flächenwidmungs-, des Bebauungs- und
des allfälligen Aufbauplanes:

Nutzungsbeschränkungen (Servitute, Denkmal-
schutz, Gefährdungsbereiche u. dgl.):

Keine

Ausmaß der überbauten Fläche:

614,78 m²

Bei Zubauten:

Bestand:

867,00 m²

Zubau:

614,78 m²

Ausmaß der Baumasse (geschoßweise Ermitt-
lung gem. § 20 TBO):

6205,88 m³

Baumasse des nicht geänderten
Altbestandes:

11.180,00 m³

Baumasse Umbau:

1.143,00 m³

Nur wenn als Nachweis für Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich (§ 25 Abs. 2, 3 u. 4 TROG):

Gesamtgeschoßfläche:

m²

Baumassendichte:

m³

Geschoßflächendichte:

m²

Bebauungsdichte:

m³

Gesamtnutzfläche aller Wohnungen

Wohnung 1:

88,47 m²

Wohnung 2:

m²

Wohnung 3:

m²

Wohnung 4:

m²

Gesamtnutzfläche der Betriebsräume

Neubau

1.537,09 m²

davon Büro-, Kanzleiräume:

17,08 m²

Werkstätten, Fabriksräume:

m²

Sonstige Räume: Schutzraum

52,00 m²

Gesamtfläche der Garagen:

m²

Umbauter Raum (nach ÖNORM B 4000/6 Teil):

m³

Gesamtkosten des Bauvorhabens

18.500.000, --

II. Erschließung:

Rechtliche Grundlagen für die Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche:
Gemeindeweg

Art der Wasserversorgung: Gemeindeleitung

Art der Energieversorgung: Tiwag

Art der Abwasserbeseitigung: Kanalisierung

Art der Abfall- und Müllbeseitigung: Müllabfuhr

I. Allgemeine Baubeschreibung:

Kurze Angabe der Aufteilung und Zweckbestimmung der einzelnen

Räumlichkeiten innerhalb der baulichen Anlagen:

Erweiterungsbau Hotelanlage, Eingangsbereich mit Halle, Saunaaanlage und
Zimmertrakt

Schutzraum:

Mindestanzahl der Schutzraumplätze: 60 Schutzraumnutzfläche: 52,00 m²
Erdberührende Wandfläche: 22,68 m² Schutzraumvolumen: 145,60 m³

IV. Art der Konstruktion der geplanten baulichen Anlage:

Wärmedurchgangs-
koeffizient
 $k = [W/m^2C]$

Fundamente: Beton B 160

Kellermauerwerk: Beton B 225

Kellerfußboden: Unterbeton

Decke über dem Keller: Massiv B 225 Keller beheizt

k =

Aufgehendes Mauerwerk: Gebr. Hohlblockmauerwerk

Außenwände: - " -

k = 0,50

Geschoßdecken: Massiv B 225

k =

Dachgeschoßdecke: - " - B 225

k = 0,50

Trittschallisolierung: TDPL 35/30

Stiegen: Massiv B 225

Zwischenwände: Zwischenwandsteine 10 cm

Trennwände zwischen Wohnungen: Lecaphon 12 cm

k =

Form, Konstruktion und

Neigung des Daches: Satteldach, Pfettendachstuhl, 20° Neigung

Material, Struktur, Farbe der Dachhaut: Bramac-Alpendachsteindeckung

Material, Struktur, Farbe der Fassade: Putz weiß

Art der Heizung: Zentralheizung; Brennstoffe: Öl

Art der Ausführung der Rauch- und

Abgasfänge und deren lichter Querschnitt: Schiedel Isolierstein Ø 24

Art der Wärmedämmung: lt. ONORM B 8110

Durchschnittlicher spezifischer

Wärmeverlust: $q = [kWh/m^2 \times a]$ 35, WE/m³ Umbauter Raum

HGT:

Blitzschutzanlage: Erdungsband

Brandschutzeinrichtungen: lt. TBV

V. Außen- und Nebenanlagen:

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge:

Gesamt: Bestand vorhanden

Bewohner:

Besucher (Gäste, Lieferanten, Angest. u. dgl.) 39 Betten + 90 Sitzplätze

Art der Ausführung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (befestigt,

überdacht, Tiefgarage u. dgl.): befestigt

Art der Ausführung der Kinderspielplätze:

(nur bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen)

Sonstige bauliche Anlagen: keine

(Einfriedungen u. dgl.)

Ort und Datum: 1983.03.10

Der Planverfasser:

Der Bauwerber:

UMBAUTER RAUM :

KG $614,78 \times 2,80 = 1.719,20 \text{ m}^2$

EG $(27,50 + 10,40 + 1,00 \times 5,40 - 8,70 \times 4,20 + 4,10 \times 15,10) \times 2,93 = 928,14 \text{ m}^2$

1.OG + 2.OG $(23,00 \times 13,00 + 13,70 \times 10,40 + 1,20 \times 5,40 + 4,20 \times 0,8 - 4,35 \times 1,55) \times 2,70 \text{ im Mittel} \times 2 = 2.400,73 \text{ m}^2$

DG $(21,45 \times 19,24 + 5,37 \times 1,55) \times 2,75 =$

1.157,81 m²

(nicht ausgebaut)

5.048,07 m²

Bei zusätzlichem Ausbau des Dachgeschosses
erhöht sich die Gesamtkubatur auf 6205.88m³



Beilage

(A1)

Aussage und ermahnt ihn — sie —, die Wahrheit zu sagen und nichts zu verschweigen. Er macht den — die — Zeugen sachverständigen — auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Aussage aufmerksam und verpflichtet ihn — sie — mit Handschlag zur Angabe der Wahrheit — erinnert ihn — sie — an den Diensteid — an die Angelobung.

Gegenstand der Verhandlung:

Gegenstand ist das am 19 eingebrachte Ansuchen des — der — Herrn — Frau — Firma

Georg Danler, Neustift-Milders 151

in um 11.45 Uhr

a) die Erteilung der Baubewilligung zur — zum

Änderungspläne zum Hotelumbau in Milders

auf Grundstück-Nr. 1496/5, Bp 224 EZ Kat. Gemeinde Neustift i. St.

b) ~~die Baubewilligung des mit Bescheid der Gemeinde~~

vom Zl. bewilligten

Befund — Baubeschreibung — Baupolizeiliche Bedingungen — Sonstige Bedingungen (z. B. gesundheitspolizeiliche u. a.) — Parteienerklärungen:

Befund:

Der Bauwerber ist grundbücherlicher Alleineigentümer. Die Zufahrt, Abwasserbeseitigung und die Trinkwasserversorgung sind durch den Bestand gegeben. Der Bauwerber hat im Jahre 1978 bereits die baubehördliche Genehmigung für die Erweiterung des Hotels Danlerhof mit Bescheid vom 19.4.1978 erhalten. Von den damals genehmigten Baumaßnahmen wurde jedoch nur der Ausbau des ehemaligen wirtschaftsteiles mit den entsprechenden Anbauten ausgeführt. Der vordere südostseitige Teil soll nun durch einen Änderungsplan neu genehmigt werden. Die Änderungen sind gegenüber dem früheren Bauabsicht und im Verhältnis zur gesamten Hotelgröße von untergeordneter Bedeutung, sodaß die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes gegeben erscheint. Der weitere Befund stimmt mit dem des Erstbescheides überein.

Baubeschreibung:

Es ist beabsichtigt, den geplanten südöstlichen Erweiterungsbau unter Einbeziehung des Altbestandes zur Gänze mit einem einheitlichen Ritz neuen Satteldach zu überdachen, im Gegensatz zu dem ehemals vorgesehenen zwei Dachgiebeln. Durch die gewonnenen höhere Firsthöhe ist der Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses möglich. Im Zuge dieser Neugestaltung wird das Hauptstiegenhaus im Altbestand wesentlich vergrößert und über Dach entlüftet, sowie gegen die angeschlossenen Verkehrswege rauchdicht abgeschlossen. In den Obergeschossen und Dachgeschoß werden insgesamt 19 neue Fremdenzimmer geschaffen und eine Wohnung für den die Privatsnutzung. Die Zimmer erhalten alle Holzbalkone auf Holzträgern. Im Erdgeschoß wird die Hotelhalle und Restaurationsräume ausgebaut und für die Hauptstiege an der Westfront im Altbestand neben den Stuben ein zweiter Ausgang als Fluchtweg geschaffen. Die Ausführung eines Schwimmbades ist nicht mehr vorgesehen. Im Kellergeschoß wird eine sowohl vom Freien wie von der Hotelhalle aus zugängliche Kellerbar eingerichtet, im Anschluß daran eine Saunaanlage, sowie ein Schutzraum und diverse Kellerräumlichkeiten, mit der neuen Zentralheizungsanlage. Die weitere technische Baubeschreibung ist der Beilage A zu entnehmen.

Der Sachverständige für Hochbau erhebt bei Ausführung entsprechend den korrigierten Plänen und bei Einhaltung der in Beilage B, Punkt 1 - 20 enthaltenen Bedingungen keinen Einwand.

Von der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung wird lt. Beilage C, Stellungnahme von 17.2.1983 keine über die Vorschriften des Erstbescheides hinausgehende Forderungen erhoben.

Vom Amt für Wildbach- u. Lawinenverbauung wird lt. Stellungnahme in Beilage D vom 25.2.1983, Zl. 313/13-1983 dem Bauvorhaben ohne Einwand zugestimmt.

Vom Arbeitsinspektorat Innsbruck wird ebenfalls lt. Beilage E keine über die Vorschriften des Erstbescheides hinausgehende Forderungen erhoben.

Parteienerklärungen:

Die Anrainer Georg Danler sen. und Franz Danler sind zur Verhandlung nicht erschienen.

Der Bauwerber stimmt dem Verhandlungsergebnis zu.

Der Bürgermeister als Verhandlungsführer erklärt, daß das Bauvorhaben öffentlich rechtlich zulässig erscheint.

Verhandlungsdauer: 3/2

9.9.90

Ggg

Krumm
Pauli
Wair

Beilage B

zum Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Neustift im Stubaital

vom 17.3.1983 Az. Bauakt Hs.Nr. 151

Bauherr:

Georg Dauter jun. M. H. Dauter

Baupolizeiliche Bedingungen:

- 1.) Das Bauvorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der TBO. zu errichten und zu erhalten.
- 2.) Das Bauvorhaben ist von einem befugten Bauführer nach den genehmigten Bauplänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, ausführen zu lassen.
- 3.) Der verantwortliche Bauführer (Maurer- und Zimmermeister) ist vor Baubeginn der Baubehörde schriftlich namhaft zu machen (§ 37 TBO.) desgleichen bei jedem Wechsel des Bauführers.
- 4.) Mit dem Bau darf vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht begonnen werden (§ 36 TBO.).
- 5.) Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn mit dem Bau nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft des Baubescheides begonnen wird (§ 35 TBO.).
- 6.) Nach Vollendung des Bauvorhabens ist gemäß § 43 der TBO. unaufgefordert bei der Baubehörde (Bürgermeister) um die Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 7.) Nach Fertigstellung des Baues hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und zum Schutze des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind. Bauhütten sind zu entfernen.
- 8.) Die elektrischen Einrichtungen sind nach den jeweils geltenden elektrotechnischen Sicherheitsbestimmungen einzurichten und instandzuhalten.
- 9.) Die Planierung des Baugrundstückes und die Einhaltung der Höhenlage des Bauwerkes über dem Gelände hat in der im Bauplan vorgesehenen Weise zu erfolgen.
- 10.) ~~Für die Abwässer des Hauses ist eine dichte dreikammerige Kläranlage nach ÖNORM B 2501 und B 2502 herzustellen. Der Überlauf aus derselben ist in eine Sickergrube auf eigenen Grund~~
sind in die wasserrechtlich genehmigte *fam. K.* Kanalisation zu leiten.
- 11.) Für die Einleitung des Überlaufes der Kläranlage in _____ ist mit den entsprechenden Unterlagen bei der Bezirkshauptmannschaft um die wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen. Die Ausbildung der Abwasseranlage hat nach den Bedingungen des Wasserrechtsbescheides zu erfolgen.
- 12.) Es dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die den Bedingungen der TBO. und TBV. entsprechen. Insbesondere müssen Wände und Decken den in § 14 TBV. geforderten Wärmeschutz und in § 15 TBV. geforderten Schallschutz entsprechen.

Bitte wenden!

Beilage B

- 12) Wenn die Decke über dem *Dachstuhl bzw. 2. OG* einschließlich der seitlichen bzw. schrägen Dachräume nicht brandbeständig ist, ist sie mit einem durchgehenden feuerbeständigen Pflaster zu versehen. Der Zugang zu Dachräumen ist feuerbeständig abzuschließen. (Eisentüre, gemauerter Stiegenhausabschluß!) *Für die Hauptstiege ist ein 2. Ausgang ins Freie neben den alten Dachräumen (Westseite) zu schaffen.*
- 13) Die Ausführung der tragenden Bauteile hat nach statischer Berechnung – welche mit dem Prüfvermerk eines behödl. autor. Ziviltechnikers für das Bauwesen versehen sein muß – und unter dessen Aufsicht – zu erfolgen. Diese ist spätestens mit dem Antrag auf Benützungsbewilligung der Baubehörde vorzulegen.
- 14) Die Verwendung von grellen Farbanstrichen, sowie Blech für die Dacheindeckung und die Ausführung von Modeputzen ist verboten. Balkone sind mit Holzträgern auszuführen. *Die Aufhängestaltung ist dem Protokoll anzuschließen.*
- 15) Das Grundstück kann gegen die Nachbargrundstücke mit einer Einfriedung versehen werden. Diese ist in ortsüblicher Weise mit einer maximalen Höhe von 1,30 m herzustellen. Die gegenseitige Einfriedung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde – Straßenverwaltung – Weggemeinschaft zu errichten.
- 15) Wird eine Ölfeuerungsanlage eingebaut, so ist vorher bei der Gemeinde mit den entsprechenden Unterlagen (2fach) um die Genehmigung anzusuchen.
- 16) Im Sinne der ÖNORM B 8201 ist zugleich mit dem Antrag auf Benützungsbewilligung ein Prüfbericht des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Betriebssicherheit der Rauch- und Abgasfänge vorzulegen.
- 17) Kamine sind vor Aufsetzung des Dachstuhles bis über Dach zu verputzen.
- 18) Gemäß § 9 der TBO. sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benützer und Besucher des geplanten Gebäudes geeignete Abstellmöglichkeiten (Stellplätze oder Garagen) einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten in ausreichender Zahl und Größe zu schaffen und zu erhalten.
- 19) Die Länge der Stellplätze bzw. Garagen hat **mindestens** 5 m, die Breite **mindestens** 2,30 m zu betragen (§ 67 TBV.).
- 20) Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Gebäuden sind zu befestigen. Werden mehr als 5 Stellplätze nebeneinander angelegt, so sind sie staubfrei zu befestigen.



Beilage



Gemeindeamt Neustift im Stubaital

Bezirk Innsbruck, Tirol

Tel. 05226/2210, 2258, 2727, 2300

Az.:

6167 Neustift i. Stubaital, am 17.2.1983

Betr.:

Bezug:

Siehe 1. Gutachten vom 6.3.1978,
Zl. 148/78 (B) - Pl/Ko.

Tiroler Landesstelle
für Brandverhütung

Bei Einhaltung der im Gutachten v. 6.3.78
Zl. 148/78 (B) Pl-Ko geforderten Vorkehrungen
ist kein Einwand gegeben.

Korner 21.2.1983

um Errichtung eines Zubaus an das und teilweisen Umbau
des bestehenden Hotels auf Grundstück Nr. 1496/5 und Bp.
224 KG Neustift i. Stubai, nimmt die gefertigte Gebiets-
bauleitung Stellung wie folgt:

1) SACHVERHALT:

Der Bauwerber beabsichtigt auf der Südost- und Nordwestseite
des bestehenden Objektes einen Zubau mit Keller, Erdge-
schoß, 2 Ober- u. 1 Dachgeschoß zu errichten und die Ver-
bindung zu den Räumen des bestehenden Hotels herzustellen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der Gp. 1496/5 und
der Bp. 224 KG Neustift liegen am rechtsufrigen Schwemm-
kegel des Oberbergbaches ca. 150 m von dessen Ufer ent-
fernt u. befindet sich nach dem vom BMLF genehmigten Ge-
fahrenzonenplan teils in der Gelben Zone des Oberbergbaches,

bitte wenden!

weil zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gefahrenzonenplanes eine Überflutung nicht auszuschließen war. Ein Teil liegt im Schutz des bestehenden Gebäudes und ist nicht gefährdet.

Seit 1981 werden im Oberbergbach nach einem Projekt der Wildbach- und Lawinenverbauung Verbauungsmaßnahmen durchgeführt und sind bis Ende Mai 1983 4 Ablagerungsbecken errichtet worden. Dadurch wird die Gefährdung wesentlich reduziert und kann erwartet werden, daß das Grundstück 1496/5 KG Neustift nicht mehr gefährdet ist.

2) Stellungnahme:

Die gefertigte Gebietsbauleitung erhebt daher gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwände.

Der Gebietsbauleiter:

Ergeht in Abschrift an

1) Herrn

Dipl.Ing. E. Hörmann
Hunoldstr. 10/II
6020 Innsbruck

2) Die Gemeinde
Neustift i. Stubai

zur gef. Kenntnis.



Beilage (E)

Arbeitsinspektorat
für den 14. Aufsichtsbezirk

Innsbruck

Schöpfstraße 5 Tel. 22 0 85

Zl.: 1954/2-14/83

Sachbearb.: Ing. Fritz Weber

Betr.: Georg DANLER,
Gasthof "Danlerhof"
Milders 151
Neustift

An das
Amt der Gemeinde

6167 Neustift

Gegen die geplanten Änderungen gem. dem am 21.2.1983
vorgelegten Tekturplansatz werden bei Einhaltung der
im Bescheid vom 19.4.1978, Zl. 642-1/78 gemachten Vor-
schreibungen kein Einwand erhoben.

Arbeitsinspektorat
für den 14. Aufsichtsbezirk

Innsbruck 21. Feb. 1983

Schöpfstraße 5 Tel. 22 0 85

Für das Arbeitsinspektorat

A. Ebenbichler
(AD. Ebenbichler Fridolin)

BEILAGE

- Bescheid Bezirkshauptmannschaft AZ: 3-3018/2-C
 - Gewerberechtliche Bewilligung zum Betrieb der Bad- und Saunalandschaft im Untergeschoss vom 06.06.1984



Bezirkshauptmannschaft

Innsbruck

Innsbruck, am 6. Juni 1984

Tel.: 05222-21 7 11/48

Bearbeiter: Dr. Zingerle

Zahl: 3-3018/2-C

Betreff: Johanna DANLER, Neustift;

Betriebsanlagengenehmigung

Bade- und Saunaanlage

B E S C H E I D

Die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck erteilt Frau Johanna Danler gemäß § 74 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 77 Abs. 1 und 333 der Gew.O. 1973, BGBl. Nr. 50/1974, in Verbindung mit § 27 Abs. 2 des Arbeitnehmerschutzgesetzes, BGBl. Nr. 234/1972, unter Anwendung der Bäderhygieneverordnung, BGBl. Nr. 495/1978, die gewerberechtliche Bewilligung zum Betrieb der Bade- und Saunaanlage im Untergeschoß des Hotel "Danlerhof" in Neustift i. St. nach Maßgabe der genehmigten Pläne und des aufgenommenen Befundes unter Einhaltung folgender Auflagen:

- 1) Die hygienische Betriebsführung ist durch eine mindestens 1 x jährlich stattfindende stichprobenartige Kontrolluntersuchung einer Fachstelle nach § 27 der Bäderhygieneverordnung (Amtsarzt, Hygieneinstitut, bundesstaatlich bakteriologisch-serologische Untersuchungsanstalt) nachzuweisen.
- 2) Der Fußboden im Barfußbereich ist einer regelmäßigen Scheuerdesinfektion zu unterziehen.
- 3) Als Desinfektionsmittel für Böden und Wände sind solche zu verwenden, die gegen Bakterien, Pilze und Viren wirksam sind und über eine oberflächenaktive Komponente verfügen.
- 4) Es ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, daß Waschmittelrückstände nicht in das Beckenwasser des Warmsprudelbeckens gelangen können. Bei der Reinigung des Beckenkörpers bzw. der allseitigen Überlaufrinne ist diese auf das Entwässerungssystem



- 12) umzuschalten und entsprechend gründlich nachzuspülen. Unmittelbar nach Betriebsschluß ist die Filteranlage zu spülen und mit Ausnahme von Flockung und Heizung wieder in Betrieb zu nehmen.
- 13) Über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen
- 5) Die automatische Dosierung des Desinfektionsmittels bzw. die Verdünnung des Desinfektionsmittels ist so einzustellen, daß auch bei starker Belastung die Mindestkonzentration von 0,6 mg/l (freies Chlor) nicht unterschritten wird. Bei Übersteigen des maximal zulässigen Gehaltes an gebundenem Chlor (0,5 mg/l) ist die Füllwasserzuspeisung während des Betriebes zu erhöhen.
- 14) Die Zugangstüre zum Technikraum ist verspermt zu halten.
- 6) Im Zuge der innerbetrieblichen Kontrollen ist ein Betriebstagebuch zu führen, das den Namen des Bäderbetreuers, die Ergebnisse der mindestens 2 x täglichen Messungen des freien und gebundenen Chlors, des pH-Wertes, des Füllwasserzusatzes, den Zeitpunkt der Filterrückspülung sowie besondere Vorkommnisse beim Betrieb enthalten muß. Der Badebesuch ist entweder als Zahl der Badegäste oder durch die Begriffe voll, mittel oder schwach auszudrücken.
- 7) Die Verwendung textiler Materialien bei Sitz- und Liegegelegenheiten im Barfußbereich ist nicht gestattet.
- 8) Sitz- und Liegegelegenheiten aus Holz müssen glattgeschliffen, porendicht versiegelt und in diesem Zustand gehalten werden. Sitzschalen und Sitzmulden müssen über eine Entwässerung am tiefsten Punkt verfügen. Die Sitz- und Liegegelegenheiten sind einer regelmäßigen Scheuerdesinfektion zu unterziehen.
- 9) Die Holzsitzroste innerhalb der Saunakabine sind neben den regelmäßigen Reinigungs- bzw. Desinfektionsmaßnahmen bei Bedarf mindestens einmal jährlich glattzuschleifen.
- 10) Jedem Benutzer der Solarliege ist eine neue oder eine frisch desinfizierte Plastikfolie zur Verfügung zu stellen.
- 11) Die Stiege zum Technikraum ist mit einer Anhaltestange zu versehen.



- 12) In der Nähe der Bade- und Saunaanlage ist ausreichend Verbandzeug einsatzbereit zu halten.

- 13) Über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen nach den Bestimmungen der ÖVE-Vorschriften in den Bade- und Saunaanlagen, insbesondere in den Nassbereichen, ist von einem konzessionierten Elektrounternehmen eine Bestätigung ausstellen zu lassen. Diese ist zur Einsichtnahme der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vorzulegen.

- 14) Die Zugangstüre zum Technikraum ist versperret zu halten.

- 15) Im Technikraum ist die Betriebsanleitung der Lieferfirma aufzulegen. Sie hat als Betriebsvorschrift zu gelten.

- 16) Den Dienstnehmern ist zum Hantieren mit Chlorgranulat und pH-Minus eine entsprechende Schutzausrüstung wie zum Beispiel Schutzhandschuhe, Gesichtsschutz und säurebeständige Schürze zur Verfügung zu stellen.

- 17) Die Säure- und Chlorbehälter sind gut leserlich und dauerhaft zu beschriften. Im Technikraum darf nur je ein Vorratsbehälter vorhanden sein. Etwaige weitere Behälter sind trocken und verschlossen zu lagern.

Kosten:

Hiefür sind

S 400,--	Verwaltungsabgabe
S 200,--	Kommissionsgebühren (Bezirkshauptmannschaft)
S 200,--	Kommissionsgebühren (Arbeitsinspektorat)
S 420,--	Barauslagen (Sachverständiger f. Hygiene)

zu entrichten. Der Gesamtbetrag von S 1.220,-- ist binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.



Rechtsmittel:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tag der Zustellung an, schriftlich, telegraphisch oder fernschriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Berufung mit Stempelmarken ordnungsgemäß zu vergebühren ist (Eingabe mit S 120,00, Beilagen mit S 30,- je Bogen, maximal S 180,-).

0,44 m²

Filtergeschwindigkeit: 45 m/h,

Begründung 20 m³/h

Nachprüfung:

händisch/nach Betriebsende

Frau Johanna Danler beantragte bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck die Erteilung der gewerberechtlichen Genehmigung für die Sauna- und Whirlpool-Anlage im Hotel "Danlerhof". Über diesen Antrag wurde am 8.3.1984 eine örtliche Verhandlung abgeführt, bei der folgender Befund festgestellt wurde:

Desinfektionsanlage:

Amperometrische Chlormessung
und Regelung, autom. pH-Wert-

Befund und Regelanlage

Heizgerät:

Kolorimetrische Chlor- und pH-

Die gegenständliche Anlage befindet sich im Untergeschoß des Objektes Hotel Danlerhof in Neustift i. St.. Die Anlage besteht aus einer Badehalle mit Vorraum, WC und Solarium und einer Sauna-Dampfbad-Einheit mit kleinem abgeschlossenem Frischluftraum und Abkühleinrichtung (Tauchbecken). Es wurde festgestellt, daß bei Einhaltung der im Spruch angeführten Vorschriften die Offizier- Die Saunakabine, Fabrikat Klafs, besitzt einen unterhalb der Sitzbänke angebrachten Saunaofen. Im Dampfbad ist ein ab keine Reinigungsablauf vorhanden. Das Solarium ist als Solarliege mit zusätzlich abgehängter Strahleinrichtung eingerichtet.

Whirlpool:

Beckengröße:

2,47 x 2,47 x 0,89

Wassertiefe bis 1,35



- 6 -

Ergeht an:

- 1) Frau Johanna Danler, Neustift, Hotel Danlerhof;
- 2) das Arbeitsinspektorat Innsbruck, Schöpfstr. 5, zur Kenntnis;
- 3) Herrn Dr. Friedrich Tiefenbrunner, Institut für Hygiene und Mikrobiologie der Universität Innsbruck, Fritz-Pregel-Str. 3, 6020 Innsbruck, zur Kenntnis;
- ✓ 4) die Gemeinde 6167 Neustift unter Anschluß eines Plansatzes zur Kenntnis.

Gemeindeamt NEUSTIFT	
im Stubaital Tirol	
eingelangt am:	
12. Juni 1984	
Az.: Hs. 151	Blg. 1 Plans.

Bauakt

Der Bezirkshauptmann:



(Dr. ZINGERLE)

BEILAGE

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: BA. Hs.151-93/1
 - Bewilligung für die Überdachung des Eingangsbereichs beim Hotel Almhof vom 21.02.1994

Der Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital

Neustift, den 21.02.1994

Zahl: BA. Hs.151-93/1
Betr.: Danler Georg; 6167 Neustift im Stubaital, Milders 151
Überdachung des Einganges beim Hotel "Almhof"

B E S C H E I D

Herrn Danler Georg, 6167 Neustift im Stubaital, Milders 151, hat (haben) beim Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital mit Eingabe vom 14.12.1993 um die Baubewilligung für die nachstehend angeführte Baumaßnahme angesucht:

Überdachung des Einganges beim Hotel "Almhof", auf Gp.1496/5, Milders, KG. Neustift.

Befund und Baubeschreibung:

Der Bauwerber ist grundbücherlicher Alleineigentümer des Baugrundstückes in Milders. Das Baugrundstück liegt laut Flächenwidmungsplan im Freiland.
Es ist beabsichtigt den bestehenden Hoteleingang mit einer vergrößerten Überdachung auszustatten. Hierfür wird das bestehende auf zwei Massivpfeiler ruhende Vordach durch einen zweiten in gleicher Weise ausgeführten Abschnitt verlängert. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzgebälk in Satteldachform.

S p r u c h

Auf Grund des Ergebnisses der am 17.02.1994 durchgeführten Bauverhandlung wird gem. §31 Abs. 9 u. 10 der Tiroler Bauordnung (TBO), LGBl. 33/1989 für die oben beschriebene Baumaßnahme nach Maßgabe der genehmigten Pläne die **Baubewilligung** unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

I. Allgemeine baupolizeiliche Bedingungen:

1. Das Bauvorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung (TBO) zu errichten.
2. Das Bauvorhaben ist von einem befugten Bauführer nach den genehmigten Bauplänen die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, ausführen zu lassen.
3. Der verantwortliche Bauführer (Maurer- und Zimmermeister) ist vor Baubeginn der Baubehörde schriftlich namhaft zu machen (§ 37 TBO), desgleichen bei jedem Wechsel des Bauführers.
4. Mit dem Bau darf vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht begonnen werden (§ 36 TBO).
5. Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn mit dem Bau nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Baubescheides begonnen wird (§ 35 TBO).
6. Das Bauvorhaben ist gem. § 41 der TBO innerhalb von vier Jahren ab Baubeginn zu vollenden.
7. Nach Vollendung des Bauvorhabens ist gem. § 43 der TBO unaufgefordert bei der Baubehörde (Bürgermeister) um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

8. Gem. § 39 TBO hat der Bauwerber die Vollendung nachstehender Arbeiten der Baubehörde unaufgefordert zu melden:

a. Fertigstellung

9. Nach Fertigstellung des Baues hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und zum Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind. Bauhütten sind zu entfernen.
10. Die Ausführung der tragenden Bauteile hat nach statischer Berechnung zu erfolgen.
12. Die Verwendung von grellen Farbanstrichen, sowie von Blech und roten Dachziegeln für die Dacheindeckung und die Ausführung von Modeputzen ist verboten.

Verfahrenskosten:

1. Kommissionsgebühren nach LGBL 27/1981 der Betrag von	140,00 S
2. Verwaltungsabgaben nach LGBL 32/1990 der Betrag von	160,00 S
Summe	300,00 S =====

Der Gesamtbetrag ist **innen** zwei Wochen hieramts einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt Neustift im Stubaital schriftlich oder telegrafisch die Berufung eingebracht werden.
Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten, hat den Bescheid zu bezeichnen gegen den sie gerichtet ist und ist mit S 120,- zu stempeln.

Begründung

Anlässlich der mündlichen Verhandlung wurde vom Sachverständigen festgestellt, daß bei Einhaltung der vorstehenden Vorschriften die öffentlichen Interessen gewahrt sind und somit gegen die Erteilung der angesuchten Bewilligung kein Einwand besteht.

Ergeht an:

Danler Georg, , Milders 151, 6167 Neustift im Stubaital
BRUNNER GesmbH., Planung, Fiecht 69, 6130 VOMP
Finanzamt Innsbruck, Bewertungsstelle, Innrain 32
Gemeindekasse
Bauakt Hs.151

Der Bürgermeister:


(Leo Kindl)



BEILAGE

- Bescheid Gemeinde Neustift AZ: Bauakt Hs. 151
 - Bewilligung zur Errichtung und zum Betrieb einer ortsfesten Personenaufzugsanlage vom 04.10.1994

Der Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital

Neustift, den 04.10.94

Zahl: Bauakt Hs. 151
Betr.: Georg DANLER, Neustift-Milders 151
Errichtungs- und Betriebsbewilligung einer Aufzugsanlage

B E S C H E I D

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 18 Abs. 1, sowie § 8 Abs. 2 und 3 des Tiroler Aufzugsgesetzes erteilt der Bürgermeister der Gemeinde Neustift im Stubaital Herrn Georg DANLER, Neustift-Milders 151, die Bewilligung zur Errichtung und zum Betrieb einer ortsfesten Personenaufzugsanlage im Hotel ALMHOF, Neustift-Milders 151, nach Maßgabe der beiliegenden, einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Anlagenbeschreibung samt Planunterlagen.

Hierfür sind an Verwaltungsabgaben gem. LGBL. 32/1990 S 1.860,- (Errichtungs- und Betriebsbewilligung) binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Neustift im Stubaital die Berufung eingebracht werden. Eine allfällige Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen gegen den sie sich richtet, einen begründeten Antrag zu enthalten und ist mit S 120,- zu vergewähren.

Begründung

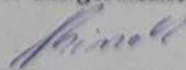
Auf Grund des Gutachtens über die Abnahmeprüfung der Personenaufzugsanlage durch den Technischen Überwachungsverein, Dienststelle Innsbruck, v. 15.06.1983 entspricht diese der ÖNORM B 2450, Teil 1 und 2, Ausgabe Dezember 1976, und daher keine Bedenken gegen die Inbetriebnahme bestehen.

Die Beauftragung des Aufzugsprüfers wurde entsprechend nachgewiesen und wird deshalb zur Kenntnis genommen.

Ergeht an:

1. Herrn Georg DANLER, Neustift-Milders 151
2. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Innsbruck, Arzler Str. 43 a, z.K.
3. Technischer Überwachungsverein Wien, Dienststelle Innsbruck, Resselstr. 18, z.K.
4. Bauakt Hs. 108

Der Bürgermeister:


(Leo Kindl)



BEILAGE

- Bescheide / Schreiben Gewerbebehörde Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
 - Betriebsbewilligung unter Auflagen AZ: 3-3018/1-B vom 23.12.1983
 - Prüfbescheinigung gem. § 82b GewO 1994 vom 30.09.2010
 - Überprüfungsbefund gem. § 82b GewO 1994 vom 30.04.2011

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck

3-3018/1-B

Sachbearbeiter: Dr. Zingerle

Tel.: 05222/21711/Kl. 48

Georg und Johanna Danler, Neustift;

Hotel Almhof - Betriebsbewilligung

B e s c h e i d

Die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck erteilt Georg und Johanna Danler, Neustift i.St., gemäß § 74 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 77 Abs. 1 und 333 der Gewerbeordnung 1973, BGBl.Nr. 50/1974, i.d.g.F., in Verbindung mit § 27 Abs. 2 des Arbeitnehmerschutzgesetzes, BGBl.Nr. 234/1972, i.d.g.F., die gewerberechtliche Bewilligung zum Betrieb des Hotel Almhof in Neustift, Milders Nr. 151, nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter Einhaltung nachstehender Auflagen:

- 1) Das Stiegenhaus im Altbau ist im 1. und 2. Obergeschoß laut Planeintragung von den Gängen mit Rauchabschlüssen (R 30) abzutrennen.
- 2) Die derzeit fehlenden Rauchabschlußtüren im Neubauteil sind wieder einzuhängen.
- 3) Die Wandhydranten und Feuerlöscher sind normgerecht zu kennzeichnen.
- 4) Die Fluchtwege, Ausgänge und Notausgänge sind normgemäß zu bezeichnen.
- 5) In den Zimmern sind Gästehinweise über das Verhalten im Brandfall anzuschlagen.
- 6) Die Wäscheabwurföffnungen sind innenseitig brandhemmend zu verkleiden (Picalplatte).
- 7) Die Kellerbartüre ist nach außen aufschlagend zu erstellen.
- 8) Es ist ein Brandschutzbeauftragter gemäß § 8 PPO, LGBl.Nr. 47/1978, zu bestellen.

1) 4 Bsp.-Vertrag	2	20,--
2) 14 Bsp. 7 Bsp. 2 Gebührengesetz	2	100,--
3) 1 Bsp. 1 Bsp. 2 Kassaab.V.	2	200,--
4) 6 Bsp. 7 Art. 10, 1974	2	200,--

- 9) Die Türe zum Badebereich ist brandhemmend (T 30) herzustellen.
- 10) Beim Aufzugsmaschinenraum ist ein Handfeuerlöscher (P6) bereitzustellen.
- 11) Der Bodenablauf im Heizraum ist öldicht zu erstellen. *Ke-Mat*
- 12) Die Maueröffnung vom Heizraum in das Getränkelager ist brandbeständig (F 90) abzumauern. Die Be- und Entlüftung des Heizraumes hat direkt vom Freien zu erfolgen. *Ingelohndel*
- 13) Die Dachbodentüren und der Spitzbodeneinstieg sind brandhemmend (T 30, F 30) herzustellen. *Kell. stell. f. Kell.*
- 14) Die Kellerstiege zum Technikraum (Whirlpool) ist mit einem Handlauf zu versehen.
- 15) Der Übergang vom geplanten Bauabschnitt 2 (Dachstuhlraum) zum Gangfenster im 1. Obergeschoß ist brandhemmend (F 30) herzustellen. *2*
- 16) Im Herren-WC der Kellerbar ist das derzeit eingebaute Waschbecken durch ein kleineres zu ersetzen, um die nötige Standfläche zu erreichen.
- 17) Im Betrieb ist eine Bestätigung der Lieferfirma bereitzuhalten, daß die verlegten Bodenbeläge den Zertifikaten entsprechen.
- 18) Die Feuermauer zwischen Dachraum und bewohnten Dachgeschoß im Altbau ist noch zu verputzen, die Dachraumtüre innenseitig brandbeständig einzumauern. *Handlauf*
- 19) Die Steckdosen bei den Abwaschbecken im Speisesaal und in der Kellerbar sind zumindest in Feuchtraumausführung zu erstellen. Die Bodensteckdose in der Küche ist entweder zu entfernen oder gemäß den ÖVE-Vorschriften herzustellen.
- 20) Um die Genehmigung der Flusiggasanlage und der Badeanlage ist bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, für die Ölfeuerungsanlage bei der Gemeinde Neustift unverzüglich anzuschauen.

Kosten:

Für die Durchführung des Verfahrens und die Erteilung der Bewilligung sind gemäß §§ 76 ff AVG, 1950 mit dem beiliegenden Erlagschein binnen 14 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides folgende Abgaben und Gebühren anher zu entrichten:

TP 4 Bds-VwAbgV	S	20,--
§ 14 TP 7 Ziff. 2 Gebührengesetz	S	100,--
§ 1 Abs. 1 lit. a KommGeb.V	S	300,--
§ 8 Abs. 7 ArbIG, 1974	S	300,--

Barauslagen für Sachverständige (hochbautechn. Sachverständiger und. Landesstelle für Brandverhütung)	S 1.083,--
TP 145 lit. c Bds-VwAbgV	S 400,--
	S 2.203,--
	=====

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tag der Zustellung an, schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist ordnungsgemäß zu stemplen.

B e g r ü n d u n g

Im Zuge der örtlichen Verhandlung am 20. 12. 1983 im Konzessionsverfahren bezüglich der Änderung der Betriebsart und Erweiterung der Betriebsflächen des Hotel Almhof wurde die Erteilung der Betriebsanlagengenehmigung für das bestehende Objekt beantragt. Bei der Verhandlung konnte die Übereinstimmung der Hotelanlage mit den vorgelegten Bestandsplänen festgestellt werden. Es wurden einige Mängel wahrgenommen, deren Beseitigung zum Schutze der Gäste und Arbeitnehmer vorzuschreiben war. Weiters befindet sich in der Küche ein mit Flüssiggas versorgter Herd. Das Gas wird in einem oberirdischen Behälter vor dem Haus gelagert. Im Kellergeschoß ist eine Bade- und Saunaanlage installiert. Für beide Anlagen wurden keine technischen Unterlagen vorgelegt, sodaß die gegenständliche Genehmigung diese nicht einschließt.

...stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

Der Bezirkshauptmann:

1. A. 1.

(Bescheid) 1. ES + 1 PL
gültig am 29. Dez. 1983

Paula Johanne

524-22-171; 171 Nr. 171; 171

20/2

Geb. Liste Nr. 3729 vom 6.3.84

S 2208 -

vorgemerkt am 9. April 1984

Arb. Insp. S 300 -

AO an B1 Ing. Dierl S 708 -

angewiesen am 9. April 1984

AO an T. Loh. Stelle J. Brandverhütung \$ 375,-

Zahl: 3-
Betrifft: Üb

Der oa. Gewer
des Bescheides
überprüft und
habers/Revell

ktorat für
fsichtsbezirk

1261
ssion: 20. Dezember
ng:

asse der Partei, Joha
u tragen hat: Gast

welche die Bezi
bracht werden: 21.3

8 Abs. 7 bzw. 8 des ArbIG 19
Betrag: S 300 -

Unterschrift

emäß § 21 VStG wi
besehen, der Gewe
escheid ausgeferti
te Einleitung eine
bracht.

or mir:

ÜBERPRÜFUNGSBEFUND

gemäß § 82b Gewerbeordnung

Zusammen mit Betriebsanleitung

Firmenname



Unternehmensberatung
Sicherheitsmanagement
Ing. Christian Felder MBA

An
Hotel „Almhof“ in Neustift im Stubaital
Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Z.Hd. Frau Dr. Karoline Senn
Gilmstraße 2

6020 INNSBRUCK

Gschnitz, am 30. September 2010

Anrede der Betriebsanlei-

6167 Newstift, Drehturm 3p
Prüfbescheinigungen gemäß § 82b GewO 1994

Telefon

E-Mail:

Sehr geehrte Frau Dr. Senn,
Liebe Karoline,

Art der Betriebsanlei-

anbei schicke ich Dir die Prüfbescheinigungen gemäß § 82b GewO 1994 für

GZ 3.1-397/00-B-9

Hotel Almhof in Neustift im Stubaital.

Die offenen Punkte werden wir zu den angegebenen Fristen sofort an dich melden.

Mit der Bitte um Genehmigung verbleibe ich,
mit freundlichen Grüßen

Christian Felder

Christian Felder

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Gewerbereferat

30. Sep. 2010

Innsbruck, am

3.1-397/00-B/12

30.10.10

Beilagen: FAX mit 9 Seiten

Ing. Christian Felder MBA ■ 6150 Gschnitz 131 ■ Tel. 0664/3807729 ■ ch.felder@aon.at
Raika Wipptal, Bankleitzahl: 36329 - Kontonummer: 39818 ■ UID - ATU62050327

ÜBERPRÜFUNGSBEFUND

gemäß § 82 b Gewerbeordnung

Angaben zur Betriebsanlage



Firmenname

Hotel „Almhof“ in Neukirch im Stubaital

Name des Betriebsinhabers:

Johannes Denter

Adresse der Betriebsanlage:

6167 Neukirch, Döhlengasse 30

Telefon:

05226 / 7626

E-Mail:

info@almhof.com

Art der Betriebsanlage:

Gastgewerkschaft Hotel „Almhof“

Kurzbeschreibung der Betriebsanlage:

Betriebsbereich v. Betriebsflächen:

38 Zimmer in 307 mit ca. 15 Betten Ober- u. u.

9 Personenzimmer

6 Gästebäume im EG mit ca. 110 Sitzplätzen

1 getrennter Speiseraum

Terrasse mit ca. 35 Versammlungsplätzen

WC-Anlage neben v. Terrasse

Küche mit sämtlichen Nebenrichtungen

(Flüssigwasseranlage, Kühlzellen, ...)

Trickwasserversorgung durch Wasserversorgungs- u.

Nebenrichtungen: Whirlpool mit Saunaanlage

im Keller befindet sich Bar mit ca. 10 Sitzplätzen und WC-Anlage

fassen, Wirtschaftsraum, Heizraum, Wasdraum,
verschiedene Lager, Büros, Rezeption, Schicht,
Trockenraum
Zusatz;

(dem internen Bericht liegt eine Photodokumentation bei)

Prüfungszeitpunkt:

Not 2010 - September 2010

Auflistung sämtlicher gewerbebehördlicher Bescheide unter Anführung der Gewerbebehörde, des Datums, der Aktenzahl und einiger Schlagworte zum Inhalt:

Gewerbebehörde	Datum	Aktenzahl	Inhalt	Anmerkung
BH	28.01.10	2-1-3P7(00-D11	antrag einer Betriebsanlage (Infraschallanlage)	
BH	26.08.12	3-3018/P1-D	Flüssiggasanlage, antrag	
BH		3-3018/P4-C	Neue Auflagen für Betriebsanlage	
BH		32-2-4055/2	gew. Beurlaubung eines Mitarbeiter auf SP 14P6	
BH	21.01.04	3-3018/P1-D	Flüssiggasanlage	
BH	06.06.04	3-3018/1-C	gew. Beurlaubung Bau- u. Bauabnahme	
BH Land	11.04.04 23.05.04	3-3018/P3-3 II-60.074/7-P1	überprüfung der Antragstellung	
gemeinde		76.751-44/1	Neuantrag von 12.000-12 aufstellen auf SP 14P6/1	
gemeinde		Bauamt 151	Stellung des Betriebsantrags eine Betriebsanlage	
gemeinde		151-93/1	überdacht Eingang	
gemeinde	21.03.03	151	Bauabnahme der gemeinde	
gemeinde		148/14 (3)	Bauabnahme	
gemeinde			Bescheid d. gemeinde	
gemeinde	12.11.11	153-P	Einweisung des Betriebsantrags auf SP 14P6/1	
gemeinde	16.06.11 18.04.11	153-P	Behandlung des Betriebsantrags zuständig - Feuer Service	
gemeinde	21.09.08	BA HT 151		

Atteste und Prüfbücher (zum Zeitpunkt der Überprüfung)

Elektrobefund

Die elektrische w. w. technische Prüfung im Sinne des VbF. 5.3.3.1. der OVE EN 50110-1: 1997-06 alle Teile sind von einem kompetentem Unternehmen durchgeführt zu werden.

Der Inhaber einer genehmigten Betriebsanlage hat diese regelmäßig wiederkehrend prüfen zu lassen, ob sie dem Genehmigungs-Bescheid und den sonst für die Anlage geltenden gewerberechtlichen Vorschriften entspricht. Sofern im Genehmigungsbescheid oder in den genannten sonstigen Vorschriften nicht anderes bestimmt ist, betragen die Fristen für die wiederkehrenden Prüfungen sechs Jahre für die unter § 359b fallenden Anlagen und fünf Jahre für sonstige genehmigte Anlagen.

Gasbefund

Überprüfung am 19.06.01 → nächste Termin 2011
durch Herrn
Überprüfung erfolgte keine Rängel (an BH geschickt am
23.06.01; 3.1-3.17/00-C13)

Das Lagern und Abfüllen brennbarer Flüssigkeiten unterliegt in der Regel der Verordnung brennbarer Flüssigkeiten (VbF), BGBl. 240/1991. Ortsfeste Betriebseinrichtungen von Anlagen zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten, Betriebseinrichtungen zum Füllen oder Entleeren dieser Anlagen, Tankstellen, Abfüllanlagen und Auffangwannen sind regelmäßig wiederkehrend auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen. Die Fristen betragen zumeist sechs Jahre, jedoch drei Jahre für Anlagen und Einrichtungen, die in wasserrechtlich besonders geschützten Gebieten, in Seeuferbereichen oder in Karstgebieten aufgestellt oder verlegt sind, sofern sie keiner wasserrechtlichen Bewilligungspflicht unterliegen, drei Jahre für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sowie ein Jahr für Erdungs- und Blitzschutzanlagen.

Kälteanlagen (Füllgewicht über 1,5 kg)

die Überprüfung ist von einem dafür vorgesehenen Unternehmen durchgeführt zu werden.

Prüfbücher und jährliche Überprüfungen sind nach der Kälteanlagenverordnung (BGBl. 305/1969, geändert durch BGBl. 234/1972) für Kälteanlagen vorgeschrieben, bei denen Kältemittel mit einem Füllgewicht von mehr als 1,5 kg verwendet werden. Ausgenommen davon sind lediglich Wasser und Luft als Kältemittel. Weiters sind Überprüfungen nach jeder Störung oder nach jeder wesentlichen Änderung der Anlage vorzunehmen. Sämtliche Überprüfungen sind im Prüfbuch einzutragen und bei Bedarf den Behördenorganen vorzuweisen. Das Prüfbuch wird auch im Rahmen der Wiederkehrenden Überprüfung nach § 82b GewO kontrolliert.

Aufzug

Thyssen DJ 83, Kasten 400 kg (1000)
Überprüfung erfolgt durch TSC;
letzte Überprüfung am 4.11.2008 TSC (DI Thibaut)
(→ Aufzug punktet → Evaluierung ist durchzuführen)

Aufzüge-Sicherheitsverordnung 1996 (BGBl. 780/1996): Aufzüge, die für die Beförderung von Personen und Gütern verwendet werden bzw. die ausschließlich für Güter benützt werden, aber dennoch betretbar sind, müssen zumindest einmal jährlich überprüft werden. Kleinlastenaufzüge (Nichtbetretbare Aufzüge, die nur der Güterbeförderung dienen, müssen alle zwei Jahre geprüft werden. Kleinlastenaufzüge mit weniger als 100 kg Lastaufnahme und einer Grundfläche kleiner als 1 m²) müssen alle drei Jahre geprüft werden. In der Wiederkehrenden Prüfung nach § 82b GewO muss die Einhaltung dieser Intervalle nachgewiesen werden.

Hebezeuge

Arbeiten mit Hebezeugen (Kran, Laufkatze, u.a.) unterliegen der Bauarbeitschutzverordnung (BGBI. 340/1996). Alle Lastaufnahme- und Anschlagmittel sind in den erforderlichen regelmäßigen Zeitabständen, mindestens aber einmal jährlich, durch eine fachkundige Person auf ihren betriebssicheren Zustand zu kontrollieren. Über diese Kontrollen sind Vormerke zu führen, die mit der Wiederkehrenden Überprüfung nach § 82b GewO kontrolliert werden. Seile, Ketten und Gurte sind vor der erstmaligen Verwendung einer Sichtkontrolle zu unterziehen.

Feuerungsanlagen

Vormann, Bj 87, 2. Rohr
 Überprüfung am 18.03.2010
 Wartungs- u. Aufzeichnungen liegen vollständig auf.

Sind Betriebsanlagen mit Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von über 50 kW ausgestattet, werden diese nach der Feuerungsanlagen-Verordnung (BGBI. II 331/1997) geprüft (gilt für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe). In dieser Verordnung ist eine jährliche Überprüfung der Anlage zwingend vorgeschrieben. Als Ergebnis muss eine Prüfbescheinigung ausgestellt werden, die zumindest fünf Jahre lang aufzubewahren ist. In der Wiederkehrenden Prüfung nach § 82b Gewerbeordnung wird schließlich im fünfjährigen (bei Anlagen nach dem vereinfachten Verfahren: sechsjährigen) Rhythmus festgestellt, ob die Prüfbescheinigungen für die Feuerungsanlage vorhanden und positiv sind. Für Altanlagen sind die entsprechenden Übergangsfristen zu beachten!

Vorbereitender Brandschutz:

	JA	NEIN
Handfeuerlöschgeräte:		
Sind Handfeuerlöschgeräte entsprechend den brandschutz-technischen Erfordernissen ausreichend vorhanden?	✓	
Ist der Handfeuerlöschertyp für die vorgesehenen Nutzungen und Bereiche geeignet?	✓	
Ist die Überprüfungsfrist von 1 bzw. 2 Jahren eingehalten?		X
	JA	NEIN
Wandhydranten:		
Sind Wandhydranten vorhanden?		✓
Wenn ja, sind die folgenden Fragen zu beantworten:		
Ist die Ausrüstung (Schlauch, Strahlrohr etc.) vollständig?		✓
Ist die Funktionsfähigkeit dieser Ausrüstung gegeben?		✓
Wurde die wiederkehrende Überprüfung durch Fachkundige durchgeführt?		✓
	JA	NEIN
Fluchtwege:		
Sind geeignete Fluchtwege (maximale Länge 40m bis ins Freie oder zu einem gesicherten Fluchtbereich) vorhanden?	✓	
Sind die Ausgangs- bzw. Notausgangstüren in ausreichender Breite vorhanden?		

nicht vorhanden
 25.03.10 f. m. i. d. e.

Sind die Ausgangs- bzw. Notausgangstüren unversperrbar oder leicht von innen ohne Hilfsmittel in voller Breite öffnbar?	✓	
Schlagen die Türen in Fluchtwegen in Fluchtrichtung auf (ab 10 Personen) durchgeführt?	nicht mehr vorhanden 25.09.10, fernide	
Sind die Fluchtwege durch nachträgliche Einbauten eingeengt?		X
Sind die Fluchtwege von Gegenständen freigehalten?	✓	

Textile Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Dekorationen – auf Flucht- und Verkehrswegen und in allg. zugänglichen Räumen:	JA	NEIN
Entsprechen die textilen Boden-, Wand- und Deckenbeläge der/dem geforderten Brennbarkeit, Qualmbildung sowie Tropfverhalten (meist B1, Q1, Tr1)?		keine Beläge durch entsprechende Muster nicht nachweisbar, da keine PE mehr vorhanden
Entsprechen die vorhandenen Dekorationen dem geforderten Brennbarkeitsverhalten (schwerbrennbar B1/nichtbrennbar A)?		
Entsprechen die Tapezierungen der Bestuhlungen, der Sitzbänke sowie die Vorhänge und anderen Ausstattungstoffe den bes. brandschutztechnischen Anforderungen (B1, Q1, Tr1)?		
Hinweis: Diese Eigenschaften ergeben sich aus Prüfzeugnissen, Sachverständigengutachten, Herstellerangaben etc.		

Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Fluchtwegbeschilderung?	JA	NEIN
Sind Flucht- und Verkehrswege mit einer netzunabhängigen Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ausgestattet (TRVB 102)?	✓	
Sind die Notleuchten in Dauerschaltung ausgeführt?	✓	
Schalten die Notleuchten bei Ausfall des zuständigen Stromkreises der Beleuchtung selbsttätig ein?	✓	
Wann wurde die Notbeleuchtung letztmals von einem Fachkundigen überprüft? (Hinweis: Mindestens einmal jährlich durch Fachkundigen sowie monatlich durch Augenschein von geeigneten und unterwiesenen Personen)		überprüft ist nachweislich durch Zuführen!
Erfolgte ein Tausch der Akkus in Einzelbatterieleuchten laut Herstellerangaben (Lebensdauer der Akkus begrenzt)?		Tausch ist nachweislich durch Protokoll nachweisbar
Sind die Fluchtwegorientierungsleuchten und Fluchtwegbeschilderungen gut sichtbar (freigehalten von Vorhängen,...)?	✓	
Sind die Ausgänge und Notausgänge ausreichend beschildert und stimmen die angegebenen Fluchtwegrichtungen?		ist laut Brandschutzplan für Notbeleuchtung

Baulicher Brandschutz, Brandabschnitte:	JA	NEIN
Sind die brandschutztechnisch erforderlichen Brandabschnittsbildungen ausgeführt (z.B. Heizraum, Sauna, Müllraum etc.)?	✓	
Ist das Stiegenhaus mit den erforderlichen Brand- und Rauchabschlüssen (ÖNORM B 3850/ B 3855) von den abführenden Gängen abgetrennt?	✓	
Sind folgende Bedingungen erfüllt: Die erforderlichen Brandschutztüren oder - Tore, Abschottungen, Brandschutzklappen etc. sind fachgerecht eingebaut und entsprechen laut Typenschild oder Prüfzeugnis den einschlägigen Normen?		Fachgerecht eingebaut (keine Beläge durch Zuführen!)
Bestehen Wand- oder Deckendurchbrüche von Brandabschnitten zu angrenzenden Räumen?		✓
Funktionieren die Selbstschließer und Schließfolgeeinrichtungen der Brandabschlüsse?	✓	

Technische Brandschutzeinrichtungen:

(Hinweis: Im Regelfall für Beherbergungsbetriebe relevant. Bei Unklarheiten bitte Kontaktnahme mit der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung)

Sind interne Alarmierungseinrichtungen vorhanden?

JA

NEIN

Ist eine automatische Brandmeldeanlage vorhanden?

Wenn ja, wer ist für deren Betreuung verantwortlich?

von der Firma
Ein Workshop, kein Teil Fa
Sicher ist zu machen.

Gibt es eine automatische Weiterleitung des Brandalarms zur öffentlichen Brandmeldestelle?

Sind Stiegenhausrauchabzüge vorhanden?

Ist deren Funktionstüchtigkeit gegeben?

Werden die vorgenannten technischen Einrichtungen laufenden Funktionskontrollen unterzogen?

Wann wurden die vorgenannten Einrichtungen letztmals von einem Fachkundigen überprüft?

erfolgt durch Brandverhütung
(Es ist aber ein Prüfbescheid anliegen)
Bei der Erstellung der Fa.
Beratung für 2010 geplant

Ist eine Blitzschutzanlage vorhanden?

Wann wurde diese zuletzt überprüft?

Zeim Bau /
wiederkehrende Prüfungen
fehlen

Organisatorischer Brandschutz:

Wurde ein Brandschutzbeauftragter bescheidmäßig vorgeschrieben?

Wenn ja, wer wurde als Brandschutzbeauftragter benannt?

Verfügt dieser Brandschutzbeauftragte über die entsprechenden Ausbildungen?

Wurden in den Gästezimmern Hinweise für das Verhalten im Brandfall aufgelegt?

Sind in den Gästezimmern Fluchtwegorientierungspläne angebracht?

Sind bei den Zugangstüren zu Personenaufzügen Hinweise mit der Aufschrift „Im Brandfall nicht benutzen“ angebracht?

Wurde das Personal in der Handhabung mit den Mitteln der Ersten und Erweiterten Löschhilfe (z.B. Handfeuerlöscher, Wandhydrant) unterwiesen?

Sind die Notrufnummern an gut sichtbarer Stelle angeschlagen?

wird für Wieder-
holung 2010/11
geplant

Prüfungsergebnis: Von uns wurde(n) die oben beschriebene(n) Anlage(n) gem. § 82b GewO 1994 auf die Übereinstimmung mit dem/den vom Betriebsinhaber vorgelegten Genehmigungsbescheide(n) und den gewerberechtlichen Vorschriften in der Zeit

von

März 2010

bis

September 2010

geprüft.

Dabei wurden:

☐ keine Mängel/Abweichungen

☒ folgende Mängel/Abweichungen festgestellt

Die sich aufgrund der oben genannten Prüfungsschritte ergebenden Mängel sind folgend eingetragen.

Mängel auflisten	Vorschlag für die Mängelbehebung	Abschluss der Mängelbehebung bis:
1) Gleichrichtige Anlagen bVG EN 50118: 1997-06 sowie Elektroschutz	Ist durch ein Kantonales Elektrounternehmen durchzuführen zu lassen	31.12.10
2) Lichtanlage überprüfen	durch geeignetes Unternehmen durchführen zu lassen	31.12.10
3) Evakuierung fehlt (damit auf die noch fehlende Umsetzung von 4) Punkten zitiert der B.R.)	Für das gesamte Betriebs- objekt ist die Erstellung der sicherheits- u. brandschutztech- nischen Schutzmaßnahmen insbesondere Schutzflucht Ausdrückung Umsetzung !!	31.12.10
5) Brandschutzplan ist umzusetzen	Der im Prüfungsraum installierte Brandschutzplan ist umzusetzen. 2 Besprechungen mit dem Feuer- wehrkommandant durchgeführt.	30.06.11
6)	Zu berücksichtigen ist auch der Zustand der Feuerlöscher des Feuer- Kommandanten von F.O.P.O.P.	
7)		
8) Wartung u. Instandhaltung regelmäßig überprüfen	Der Sachverhalt ist, wenn durch die vorgetriebenen Überprüfungen, nachweislich, durchzuführen zu lassen	31.12.10
9)		
10)		

01.09.2010

Datum

Christian Felder
Unterschrift des Prüfers

Angaben zum Prüfer



Unternehmensberatung
Sicherheitsmanagement

Ing. Christian Felder MBA

Mobil: +43 0664 3807729
Fax: 05276 78013

e-mail: ch.felder@aan.at
6150 Goschnitz 131

- Unternehmensberatung, Unternehmensorganisation
- Betriebsanlagengenehmigungen
- § 82a Überprüfungen
- Sicherheitsfachkraft
- Erstellen von Brandschutzkonzepten
und deren Umsetzung
- Sicherheitsanalysen Arbeitsnehmerinnenschutz
- Baukoordination
- Schulungen im Seilbahnbereich
- (Technik, Verkehrssicherungspflicht, ASchG,
Rechtliche Angelegenheiten)

Die wichtigsten gewerberechtlichen Verordnungen

- VO über die Begrenzung des Schwefelgehaltes von Heizöl, BGBl Nr. 94/1989 idF BGBl Nr. 545/1994
- VO über die Begrenzung des Schwefelgehaltes von Kraftstoffen für nicht zum Betreiben von Kraftfahrzeugen bestimmte Dieselmotoren, BGBl Nr. 549/1985 idF BGBl II Nr. 123/2000
- Vereinbarung gem. Art. 15 a B-VG, mit der die Vereinbarung über den höchstzulässigen Schwefelgehalt im Heizöl geändert wird, BGBl Nr. 292/1983 idF BGBl Nr. 133/1994
- VO über die Begrenzung der Emission bei der Verwendung halogenierter organischer Lösungsmittel in gewerblichen Betriebsanlagen, BGBl II Nr. 411/2005
- VO über die Begrenzung von Emissionen aus Aufbereitungsanlagen für bituminöses Mischgut, BGBl Nr. 489/1993
- VO über die Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Anlagen zur Glaserzeugung, BGBl Nr. 717/1993
- Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Anlagen zur Glaserzeugung, BGBl Nr. 498/1994
- VO über die Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Brennöfen zur Ziegelerzeugung in gewerblichen Betriebsanlagen und Bergbauanlagen, BGBl Nr. 720/1993
- VO über die Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Anlagen zur Zementherzeugung, BGBl Nr. 63/1993
- Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Gießereien, BGBl Nr. 447/1994
- VO über Lagerung und Abfüllung brennbarer Flüssigkeiten, BGBl Nr. 240/1991 idF BGBl II Nr. 309/2004
- VO über die Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Anlagen zur Erzeugung von Eisen und Stahl, BGBl II Nr. 160/1997
- VO über die Ausstattung gewerblicher Betriebsanlagen mit Gaspandelleitungen für ortsfeste Kraftstoffbehälter, BGBl Nr. 553/1991 idF BGBl Nr. 904/1995
- VO über die Ausstattung von Tankstellen mit Gaspandelleitungen, BGBl Nr. 793/1992
- VO über die Lagerung von Druckgaspackungen in gew. Betriebsanlagen, BGBl II Nr. 489/2002
- VO über die Lagerung pyrotechnischer Gegenstände in gew. Betriebsanlagen 2004, BGBl II Nr. 252/2004
- VO über Geräuschemissionen von zur Verwendung im Freien vorgesehenen Geräten und Maschinen, BGBl II Nr. 249/2001 idF BGBl II Nr. 185/2003
- Flüssiggas-Tankstellen-Verordnung, BGBl Nr. 558/1978 idF BGBl Nr. 450/1994
- Flüssiggas-Verordnung 2002, BGBl II Nr. 446/2002
- Azetylen-Verordnung, BGBl Nr. 75/1951 idF BGBl II Nr. 164/2000
- Lackieranlagenverordnung, BGBl Nr. 873/1995 (Übergangsbestimmungen bis 31.10.2007)
- Industrieunfallverordnung, BGBl II Nr. 354/2002
- VOC-Anlagen-Verordnung, BGBl II Nr. 301/2002 idF BGBl II Nr. 42/2005
- VO über Schutzmaßnahmen betreffend der Aufbereitung von bituminösem Mischgut in mobilen Einrichtungen, BGBl II Nr. 170/1998
- Lösungsmittelverordnung 1995, BGBl Nr. 872/1995
- VO über die Aufstellung von Druckbehältern, BGBl II Nr. 361/1998
- Kälteanlagenverordnung, BGBl Nr. 305/1969 idF BGBl Nr. 450/1994
- Solarienverordnung, BGBl Nr. 147/1995
- Verordnung über die Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Anlagen zum Sintern von Eisenerz, BGBl II Nr. 163/1997
- Feuerungsanlagen - Verordnung, BGBl II Nr. 331/1997
- VO über die Begrenzung der Emission von luftverunreinigenden Stoffen aus Anlagen zur Erzeugung von Nichteisenmetallen, BGBl II Nr. 1/1998
- VO über die Verbrennung gefährlicher Abfälle, BGBl II Nr. 32/1999 idF BGBl II 389/2002
- VO zur Bekämpfung der Emission von gasförmigen Schadstoffen und luftverunreinigenden Partikeln aus Verbrennungsmaterialien für mobile Maschinen und Geräte, BGBl II Nr. 136/2005
- Maschinen-Sicherheitsverordnung, BGBl Nr. 306/1994 idF BGBl II Nr. 424/2000
- Gasgeräte-Sicherheitsverordnung, BGBl Nr. 430/1994 idF BGBl II Nr. 423/2000
- Druckbehälter-Aufstellungs-Verordnung, BGBl II Nr. 361/1998
- Verordnung über explosionsfähige Atmosphären - VEXAT, BGBl II Nr. 309/2004
- Kleinanlagenverordnung, BGBl Nr. 850/1994 idF BGBl II Nr. 19/1999
- VO über die Bezeichnung jener Arten von Betriebsanlagen, die keinesfalls dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl II Nr. 265/1998
- VO über genehmigungsfreie Betriebsanlagen, BGBl II Nr. 20/1999

WELCHE PFLICHTEN BESTEHEN BEI FESTGESTELLTEN MÄNGELN?

Sofortige Mängelbeseitigung:

Sollte es sich um Mängel handeln, die sofort (während oder noch vor Abschluß der Prüfung) behoben werden, sind diese - da bereits behoben und daher "nicht existent" - nicht in die Prüfbescheinigung aufzunehmen; die Prüfbescheinigung muß daher auch nicht an die Behörde übermittelt werden!

Nur wenn in einer Prüfbescheinigung Mängel dokumentiert worden sind, hat der Inhaber der Anlage unverzüglich eine Zweitschrift

oder Ablichtung dieser Prüfbescheinigung der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde zu übermitteln.

Diese Mängel können darin bestehen, daß

- die Betriebsanlage nicht mit den gewerberechtlichen Vorschriften oder dem Genehmigungsbescheid übereinstimmt,

- Bescheidaufgaben nicht erfüllt sind oder

- genehmigungspflichtige Teile der Betriebsanlage nicht genehmigt sind.

Dementsprechend ist wie folgt vorzugehen:

Fehlende Genehmigung: Fehlt für genehmigungspflichtige Teile der Betriebsanlage die Betriebsanlagengenehmigung oder wurde eine fehlende Genehmigung: Fehlt für genehmigungspflichtige Teile der Betriebsanlage die Betriebsanlagengenehmigung oder wurde eine

Benachteiligungspflichtige Änderung durchgeführt, ist um die Genehmigung der Betriebsanlage.

Verfahren läuft in etwa gleich ab, wie das Verfahren zur Genehmigung der Betriebsanlage.

Bezüglich Anlagenänderungen ist anzumerken, daß bereits die theoretische Möglichkeit einer Gefährdung, Belästigung oder sonstigen

nachteiligen Einwirkung auf die durch die GewO geschützten Interessen (Leben, Gesundheit, Eigentum, Schutz vor Belästigungen durch Lärm etc.) ausreicht, eine Genehmigungspflicht der Änderung hervorzurufen. In den meisten Fällen wird daher eine Änderung der

Betriebsanlage genehmigungspflichtig sein.

Andere Mängel: Werden im Rahmen der Prüfung andere Mängel festgestellt, sind entsprechende **Maßnahmen** zu ergreifen, um diese zu beheben.

Wurden z.B. **Bescheldauflagen** nicht erfüllt, sind Maßnahmen zu setzen, daß diese eingehalten werden. Entspricht eine Betriebsanlage nicht einer für sie geltenden **Verordnung** (z.B. **Verordnung brennbarer Flüssigkeiten** etc.), so ist sie an die entsprechenden Vorschriften anzupassen.

In beiden Fällen ist der **Gewerbebehörde** unverzüglich eine **Kopie** der Prüfbescheinigung zu übermitteln und binnen "angemessener" Frist mitzuteilen, welche **Maßnahmen** ergriffen wurden, um diese Mängel zu beheben.

Zusammenfassung: Werden bei der wiederkehrenden Prüfung **keine Mängel** festgestellt, so muß die Behörde von der Prüfung **nicht** verständigt werden. Auf **Verlangen** ist die Prüfbescheinigung der Behörde jedoch vorzulegen.

WIEDERKEHRENDE PRÜFUNG VON BETRIEBSANLAGEN

§ 82 b der Gewerbeordnung (GewO) 1994 verpflichtet jeden Inhaber einer **genehmigten gewerblichen Betriebsanlage**, diese in bestimmten Zeitabständen zu **prüfen oder überprüfen** zu lassen. Viele der sich daraus ergebenden Fragen und Probleme sollen mit diesem Merkblatt beantwortet bzw. gelöst werden.

Es enthält die **wesentlichen rechtlichen Grundlagen** der wiederkehrenden Prüfung. Die regelmäßige Kontrolle Ihrer Betriebsanlage bietet Ihnen einen guten Überblick über den Zustand Ihrer Anlage und Rechtssicherheit.

Für den Betreiber einer Betriebsanlage ergibt sich durch die § 82 b - Überprüfung und der eventuellen anschließenden Mängelbehebung die Möglichkeit, die unternehmerischen Risiken (Haftung), die sich aus **Schadensfällen** an nicht konsensgemäß betriebenen Anlagen ergeben können, zu minimieren.

Als oft nicht rechtzeitig erkanntes Risiko sei erwähnt, daß **Betriebshaftpflichtversicherungen** bei Schadensfällen an nicht **genehmigten** bzw. nicht ordnungsgemäß überprüften Anlagen immer öfter **keine**, respektive nur verminderte Schadensdeckung gewährleisten.

Unberührt von § 82 b GewO bleibt die Überprüfungsmöglichkeit durch die Gewerbebehörde nach wie vor bestehen. Die behördlichen Überprüfungen werden sich besonders auf sogenannte **störfallgeneigte Anlagen** beziehen. Aber auch **gefahrengeneigte Anlagen** müssen, auch wenn die Gewerbebehörde von sich aus alle drei Jahre eine Überprüfung vornimmt, wiederkehrend nach § 82 b GewO geprüft werden.

Es ist zu prüfen:

a) **ob die Betriebsanlage mit dem gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigungsbescheid und den darin erteilten Auflagen übereinstimmt:**

Dabei sind insbesondere der Genehmigungsbescheid und sofern vorhanden auch der Betriebsbewilligungsbescheid, genehmigte Abweichungen vom Genehmigungsbescheid, allfällige Betriebsanlagenänderungsbescheide, nachträglich erteilte Auflagen, ein genehmigtes Sanierungskonzept etc. zu berücksichtigen.

Als Inhaber der Anlage sollten Sie somit vorerst den "genehmigten Bestand" Ihrer Betriebsanlage erheben. Dann ist dieser mit der

"Anlagenrealität" zu vergleichen, um mögliche **Abweichungen vom konsensgemäßen Zustand** feststellen zu können. Sollten die erforderlichen Unterlagen im Betrieb nicht (mehr) auffindbar sein, besteht die Möglichkeit, diese bei der Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft oder Magistrat), der Gemeinde oder allenfalls beim Arbeitsinspektorat zu beschaffen.

Es ist zu beachten, daß nicht nur die Übereinstimmung der Betriebsanlage mit den im Genehmigungs- oder Betriebsanlagenänderungsbescheid aufgenommenen Auflagen, sondern auch die Übereinstimmung mit den dem Genehmigungsantrag beigefügten **Projektsunterlagen** (Einreichpläne, Betriebsbeschreibung, Maschinenliste usw.) zu prüfen ist.

b) **ob gewerberechtliche Vorschriften (Gesetze oder Verordnungen), die ohne bescheldmäßige Vorschreibung unmittelbar für die Betriebsanlage gelten, vorliegen und ob die Anlage diesen entspricht:**

Unter "gewerberechtlichen" Vorschriften im Sinne der GewO sind jedenfalls alle anlagenbezogenen Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 selbst und aufgrund der GewO ergangene Verordnungen zu verstehen (Liste der Verordnungen siehe Anhang 5).

Da unter "gewerberechtlichen Vorschriften" nach dem Sinn und Zweck des § 82 b GewO nur **betriebsanlagenrechtliche Vorschriften**, die des Gewerbezwecks zu verstehen sind, fallen gewerbespezifische Verordnungen, wie z.B. die Aufzüge- Sicherheitsverordnung, die Maschinen-Sicherheitsverordnung, die Schutzaufbau-Sicherheitsverordnung usw. nicht unter den Prüfungsumfang. Achtung: Dies gilt nicht, wenn diese Verordnungen in den Genehmigungsbescheiden erwähnt und somit Inhalt der Bescheide sind.

Unter gewerberechtlichen Vorschriften sind u.a. auch arbeitnehmerschutzrechtliche Vorschriften nicht zu verstehen. Unter gewerberechtlichen Vorschriften sind bei der Überprüfung nur dann zu berücksichtigen, wenn sie im gewerberechtlichen Genehmigungsbescheid konkret in Form von Auflagen vorgeschrieben wurden (z.B. jährliche Messungen nach der CKW-Anlagen-Verordnung).

Gewerberechtliche Vorschriften können spezielle Prüfpflichten vorsehen (z.B. jährliche Messungen nach der CKW-Anlagen-Verordnung). In solchen Fällen reicht es für die Prüfung nach § 82 b GewO aus, daß die rechtzeitige Durchführung der speziellen Prüfung in der § 82 b-Prüfbescheinigung festgehalten wird.

c) **ob die genehmigte Anlage dem Abschnitt 8 a der Gewerbeordnung 1994 i.d.g.F. betreffend die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen unterliegt.**

ÜBERPRÜFUNGSBEFUND

gemäß § 82 b Gewerbeordnung

Angaben zur Betriebsanlage

Firmenname:

Hotel Almhof in Neustift im Stubaital

Adresse der Betriebsanlage:

6167 Neustift Mühlenweg 39
Telefon: 05226/2626



Johanna Danler
E-Mail: info@almhof.com

Art der Betriebsanlage:

Gastgewerbebetrieb Hotel „Almhof“

Kurzbeschreibung der Betriebsanlage:

Das Betriebsobjekt befindet sich in Neustift im Stubaital. Im Außenbereich befindet sich ein großflächiger Parkplatz.

Frau DANLER Johanna besitzt die von der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck erteilte Konzession zur Ausübung des Gastgewerbes vom 23.12.- 1983, Zl. 3-3630/1-C. mit den Berechtigungen des § 189 Abs. 1 Zif. 2 Z. 3 und 4 GewO 1973 der Betriebsart "Bar", im Standort Neustift, Milders, sowie die von der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck erteilte Konzession zur Ausübung des Gast- und Schankgewerbes vom 2.9.1974, ZL I-2459/5, mit den Berechtigungen des § 16 Abs. 1 lit a-g GewO 1859 in der Betriebsart Hotel (Hotel Almhof)

Prüfungsergebnis:

von uns wurde(n) die oben beschriebene(n) Anlage(n) gem. § 82b GewO 1994 auf die Übereinstimmung mit den vom Betriebsinhaber vorgelegten Genehmigungsbescheide(n) und den gewerberechtlichen Vorschriften der Zeit

von März 2010 bis April 2011 geprüft.

Dabei wurden:

- ☐ keine Mängel/Abweichungen
☒ folgende Mängel/Abweichungen festgestellt

- Blitzschutzanlage ist bei der nächsten Prüfung schriftlich zu dokumentieren.
 - Die Evaluierung ist durchzuführen (mit Einbeziehung von Brandschutz, Evakuierung, aller Arbeitsmittel, Unterweisung der Mitarbeiter, Sicherheitsdatenblätter,...)
 - In den Zimmern sind die Fluchtwegorientierungen mit Hinweisen anzubringen (laut Brandschutzplan)
- Alle anderen vorhergehenden aufgelisteten Mängel (aus Vorberichten § 82b) wurden im Überprüfungszeitraum abgearbeitet und sind somit in den wiederkehrenden Prüfungen zu kontrollieren.

Das gesamte Betriebsobjekt wurde mittels Photodokumentation im Akt schriftlich hinterlegt.

30. April 2011
Datum

Christian Felder
Unterschrift des Prüfers



Unternehmensberatung
Sicherheitmanagement
Ing. Christian Felder MBA
Mobil: +43 066413807729
Fax: 03276/78013

Angaben zum Prüfer

e-mail: ch.felder@psm.at
6150 Gschneit 131

BEILAGE

- Grundbuchauszug EZ 1054 KG 81123 Neustift vom 19.11.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81123 Neustift
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1054

Letzte TZ 9536/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1496/5	GST-Fläche *	3668	
	Bauf.(10)	1016	
	Sonst(50)	2652	Mühlenweg 39

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 947/1978 Recht der Benützung des Parkplatzes auf Gst 1484 in EZ 90094 für Gst 1496/5
- 2 a 6984/1992 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 1486/1 1487 in EZ 82
- 3 a 11020/1992 Recht des Gehens und Fahrens der Errichtung, Wartung und Erhaltung des Maschinenhauses samt der darin sich befindlichen maschinellen Einrichtungen zur Erzeugung elektrischer Energie samt Auslaufgerinne und Beruhigungsbecken des Abstellens von PKW's der Errichtung und Erhaltung einer Druckrohrleitung sowie Energiefortleitung und Steuerkabel auf Gst 1489 in EZ 177 für Gst 1496/5
- 5 a 13500/2005 Miteigentumsrecht zu 1/18 an EZ 293

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Georg Danler
GEB: 1944-10-09 ADR: Mühlenweg 39, Neustift 6167
a 947/1978 Kaufvertrag 1978-02-28 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

- 1 a 947/1978
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt VII
Kaufvertrag 1978-02-28 auf Gst 1496/5 für Gst 1497/1 in EZ 90094
- 2 a 7923/1969 Schuldschein 1969-11-17
PFANDRECHT 200.000,--
7 3/8 % Z, 10 % VZ, NGS 40.000,--
für Landes-Hypothekenbank Tirol
- c 6478/1970 Lösungsverpflichtung zugunsten
Landes-Hypothekenbank Tirol
- d 9007/1972 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der
Stadt Innsbruck
- e 947/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 90094

- f 546/1979 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- g 2901/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- h 9547/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- i 9548/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- j 9553/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- k 8372/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- l 134/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- 3 a 6478/1970 Schuldschein 1970-08-04
PFANDRECHT 100.000,--
7,75 % Z, 10 % VZ, NGS 20.000,--
für Landes-Hypothekenbank Tirol
- c 9007/1972 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck
- d 947/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90094
- e 546/1979 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- f 2901/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- g 9547/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- h 9548/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- i 9553/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- j 8372/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- k 134/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- 4 a 9007/1972 Schuldschein 1972-12-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 312.500,--
für Sparkasse der Stadt Innsbruck
- b 947/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90094
- c 546/1979 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- d 2901/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- e 9548/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- f 9553/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- g 10371/1984 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- h 8372/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- i 134/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
- 5 a 546/1979 Urkunde 1979-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 6.000.000,--
für Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall

- b 2901/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
 - c 9547/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - d 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - e 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - f 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - g 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - h gelöscht
- 6 a 2901/1981 Urkunde 1981-03-25
PFANDRECHT Höchstbetrag 3.500.000,--
für Sparkasse der Stadt Innsbruck mit Sparkasse der Stadt Hall
- b 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - c 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - d 10371/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - e 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - f 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - g gelöscht
- 8 a 9547/1984 Pfandurkunde 1984-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 9,000.000,--
für Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- b 9548/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - c 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - d 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - e 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - f gelöscht
- 9 a 9548/1984 Pfandurkunde 1984-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,650.000,--
für Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- b 9553/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
 - c 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - d 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - e gelöscht
- 10 a 9553/1984 Pfandurkunde 1984-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,650.000,--
für Sparkasse Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse
- b 8372/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - c 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Landes-Hypothekenbank Tirol
 - d gelöscht
- 11 a 8372/1993 Pfandurkunde 1993-04-13

- PFANDRECHT Höchstbetrag 7,200.000,--
für Landes-Hypothekenbank Tirol
c 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Landes-Hypothekenbank Tirol
- 12 a 134/1995 Pfandurkunde 1995-01-02 Höchstbetrag 7,560.000,--
PFANDRECHT
für Landes-Hypothekenbank Tirol
c 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Landes-Hypothekenbank Tirol
d 292/1995 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 13 a 134/1995 Pfandurkunde 1995-01-02 Höchstbetrag 2,400.000,--
PFANDRECHT
für Landes-Hypothekenbank Tirol
im Range nach LNR 12
b gelöscht
- 14 a 1139/1992
VORKAUFSRECHT gem Pkt IV Erbubereinkommen 1990-05-15 für
Gleirscher Eduard geb 1946-03-05
hinsichtlich des Miteigentums A2-LNR 5
b 13500/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 165
- 15 a 8107/2024 Pfandurkunde 2024-09-18, Protokoll 2024-06-17 Höchstbetrag EUR 630.000,--
PFANDRECHT
für Tourismusverband Stubai Tirol, Claudia Hofer Danler,
Laura Kovacs, Harald Giegerl, Raphael Hofer, Marliese
Knoflach, Rositsa Nikolova, Anton Schnitzer, Klara Susic,
Anita Steinkasserer, Richard Weiskopf, Renata Sperlova,
Andrea Löffler, Norbert Katonka, Gyemant Katonka Norbertne
Csaszar, Antonia Pacigova, Galina Yanakieva, Gemeinde
Neustift im Stubaital, Alpen Privatbank Aktiengesellschaft,
RMA Media Services GmbH, Freund Tiefkühlservice GmbH, Unser
Lagerhaus Warenhandelsgesellschaft m.b.H., Wintersport
Tirol Aktiengesellschaft & Co. Stubaier Bergbahnen
Kommanditgesellschaft, T-Mobile Austria GmbH, Herold
Business Data GmbH, Vinoribis GmbH, Volksbank Tirol AG
(FN 42236m), ÖGK-T, Winterhalter Gastronom Vertrieb und
Service GmbH, Wirtschaftstreuhand Tirol Steuerberatungs
GmbH & Co KG, Reifen Team West GmbH, TIWAG-Tiroler
Wasserkraft AG, Grenkeleasing GmbH, Tiroler Sparkasse
Bankaktiengesellschaft Innsbruck (FN 45551m), Land Tirol,
hollu Systemhygiene GmbH, Cancom Austria AG, Dr. Ewald
Jenewein Rechtsanwalt, TIROLER VERSICHERUNG V.a.G
(FN 32927y), Finanzamt Österreich DS 81 Innsbruck,
Bergkäserei Zillertal GmbH (FN 18648z), Peter Troppacher
GmbH, Ragg GmbH (FN 41609s), IEF Service GmbH
Geschäftsstelle Innsbruck (FN 213441i), BRAU UNION
Österreich Aktiengesellschaft (FN 77559h)
Alleinige Berechtigung des Treuhänders Mag. Christoph
Rasner, geb. 19.07.1980, über das Pfandrecht mit Wirkung
für und gegen die Gläubiger nach § 157h Abs 3 IO zu
verfügen.
b 8107/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 123 KG 81123 Neustift C-LNR 6
EZ 1054 KG 81123 Neustift C-LNR 15
EZ 1092 KG 81123 Neustift C-LNR 5
EZ 1544 KG 81123 Neustift C-LNR 2
EZ 349 KG 81123 Neustift C-LNR 10
EZ 1176 KG 81123 Neustift C-LNR 1
EZ 1331 KG 81123 Neustift C-LNR 4

EZ 90094 KG 81123 Neustift C-LNR 9
16 a 9536/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.018.604,75, Kosten EUR 4.923,92
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
(FN 045551m) (23 E 4822/25s)

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

Grundbuch

19.11.2025 13:05:43
