

11 E 7/23 x
Bezirksgericht Landeck

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

Befund und Gutachten zum Verkehrswert

Wohnhaus

B-LNr. 1 (1/2 Anteil an der Gesamtliegenschaft)

Einlagezahl 732 in Katastralgemeinde 84112 Ried im Oberinntal

Ried i.O. 344, 6531 Ried im Oberinntal

Bewertungsstichtag 25. November 2025

Gegenstand der Bewertung



Orthofoto



Ostansicht mit approx. Kennzeichnung des Gutachtensgegenstandes

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN	7
1.1	Gegenstand der Bewertung.....	7
1.2	Zweck des Gutachtens	7
1.3	Auftraggeber	8
1.4	Bewertungsstichtag.....	8
1.5	Befundaufnahme und Lokalausweis.....	8
1.6	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	8
1.7	Erklärung des Sachverständigen	10
2	BEFUND.....	12
2.1	Makro- und Mikrolage	12
2.2	Verkehrsanbindung	15
2.3	Infrastruktur	17
2.4	Lagebeurteilung	18
2.5	Grundbuch.....	18
2.6	Grundstücksbeschreibung.....	22
2.6.1	Eigenschaften und Erschließung.....	22
2.6.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	23
2.6.3	Gefahrenzonen	25
2.6.4	Immissionen.....	26
2.6.5	GIS Altlasten.....	26
2.7	Gebäudebeschreibung	27
2.7.1	Überblick.....	27
2.7.2	Technische Beschreibung	34
2.7.3	Bau- und Erhaltungszustand.....	35
2.7.4	Baumängel bzw. Bauschäden.....	37
2.7.5	Zubehör (Inventar).....	38

2.7.6	Außenanlagen.....	39
2.7.7	Energieausweis.....	39
2.8	Bestandsverhältnisse	39
2.9	Freizeitwohnsitz	41
3	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)	42
3.1	Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert	42
3.1.1	Bewertungsverfahren	43
3.1.2	Umsatzsteuer	43
3.1.3	Bodenwert	44
3.1.4	Herstellungskosten.....	46
3.1.5	Gebäudealter	47
3.2	Sachwertermittlung.....	47
3.2.1	Bodenwert	47
3.2.2	Bauwert.....	48
3.2.3	Sachwert	49
3.3	Rechte und Lasten.....	49
3.4	Verkehrswert EZ 732	50
3.5	Verkehrswert Zubehör	51
4	ANHANG.....	52

Abkürzungen

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

Rechtsgrundlagen und Literatur

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG), BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 (1.3.2022) – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022), LGBl. Nr. 43/2022
- Kothbauer/Reithofer – Liegenschaftsbewertungsgesetz (Praxiskommentar, 2013)
- Seiser/Kainz – Der Wert von Immobilien, 2. Auflage (2014)
- Bienert/Funk (Hrsg.) – Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage (2014)
- Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
- Bienert/Wagner (Hrsg.) – Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage (2018)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Heft 3/2024 (2024)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten – Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung - Tiroler Rauminformationssystem tirisMaps 3.0 (kurz „tiris“)

1 ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand dieses Gutachtens ist die B-LNr. 1 (1/2 Anteil an der Gesamtliegenschaft) der Einlagezahl 732 in Katastralgemeinde 84112 Ried im Oberinntal mit dem darauf errichteten Wohnhaus (Zweifamilienhaus).

1.2 Zweck des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie nach ÖNORM B1802-1 (Liegenschaftsbewertung) im Zuge des Exekutionsverfahrens (Zwangsversteigerung) mit dem Aktenzeichen 11 E 7/23x, geführt beim Bezirksgericht Landeck (Dienststelle 840):

Verpflichtete Partei:

Vinko Landeka (geb. 12.9.1992)
Ried i.O. 344
6531 Ried im Oberinntal

Beigetretene betreibende Partei:

Raggl Installationstechnik GmbH & Co KG
Ried 12b/1
6491 Schönwies
FN 613181m

vertreten durch

RA Mag. Martin Cortazza
Maximilianstraße 9
6020 Innsbruck

Die beigetretene betreibende Partei hat bis 11.11.2025 als Heiss & Raggl Installationstechnik GmbH & Co KG firmiert.

Die mit Beschluss vom 28.1.2025 bewilligte Exekution durch Zwangsversteigerung wurde gemäß § 45a EO aufgeschoben und wird nunmehr fortgesetzt.

1.3 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenserstattung wurde dem Sachverständigen mit Beschluss vom 11. August 2025 durch das zuständige Gericht erteilt.

1.4 Bewertungsstichtag

Stichtag der Bewertung ist der 25. November 2025 als Tag des zuletzt vorgenommenen Lokalaugenscheines.

1.5 Befundaufnahme und Lokalaugenschein

Der Befund bildet die Basis für die Bewertung. Er dokumentiert einerseits festgestellte objektive Tatsachen sowie Informationen und enthält andererseits die Beurteilung durch den Gutachter. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Dieser Lokalaugenschein samt Erstellung der beispielhaft beigefügten Fotodokumentation erfolgte am 25. November 2025. Dabei waren nachfolgende Personen anwesend:

- Vinko Landeka, Hälfteigentümer und verpflichtete Partei
- Mag. Florian Haag, Sachverständiger

Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge des Lokalaugenscheines vollständig besichtigt werden.

1.6 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- + Grundbuchauszug KG 84112 Ried im Oberinntal EZ 600 vom 11.3.2025
- + diverse Abfragen im Tiroler Rauminformationssystem tiris vom 8.4. sowie

24.11.2025 (zum Teil in Befund und Gutachten abgebildet):

- Katastralmappenauszug
 - Orthofotos
 - Versorgungseinrichtungen
 - Verkehr
 - Flächenwidmungsplan
 - Gefahrenzonenplan etc.
- + Abfrage GIS Altlasten vom 25.11.2025
 - + Bebauungsplan ‚Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui – Landeka‘, datiert mit 16.5.2019
 - + Einsichtnahme in den Bauakt zum Neubau eines Wohnhauses (Nr. 131-9/08-2019) auf dem Bauamt der Gemeinde Ried im Oberinntal am 9.4.2025:
 - Bauansuchen inkl. Baubeschreibung vom 15.5.2019
 - Lageplan der Büro Kofler ZT GmbH vom 10.5.2019 (GZ 9368B)
 - Planunterlagen der thurner | mair bau.studio GmbH vom 15.5.2019
 - Energieausweis vom 12.2.2019
 - Brandschutztechnisches Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 7.10.2019
 - Baubescheid (131-9/08-2019) vom 8.10.2019
 - Baubeginnmeldung vom 4.10.2021
 - Bauvollendungsanzeige vom 27.10.2025
 - + Kaufvertrag vom 11.9.2017 (TZ 4347/2017)
 - + Besichtigung samt den dabei gemachten Angaben vom 11.4.2025 und vom 25.11.2025
 - + Fotodokumentation vom 6.3.2025 sowie 25.11.2025

1.7 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Die im Gutachten dargestellten Karten und Orthofotos sind nicht maßstabsgetreu abgebildet und sollen dem Leser lediglich einen Überblick über die Makro- und Mikrolage der bewerteten Liegenschaft vermitteln. Die dargestellten Luftbilder haben keinen Anspruch auf Aktualität, da die diesbezüglichen tiris-Datenbanken nicht tagaktuell gehalten werden (können). Neubauten und dergleichen können dadurch erst zu einem späteren Zeitpunkt im Luftbild ersichtlich werden.

Bei den angeführten Zeit- und Entfernungsangaben handelt es sich um ca.-Angaben, welche ebenfalls bloß einen groben Überblick über die bestehenden Entfernungen verschaffen sollen. In Abhängigkeit von Verkehrslagen etc. können diese Angaben durchaus variieren.

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

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

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

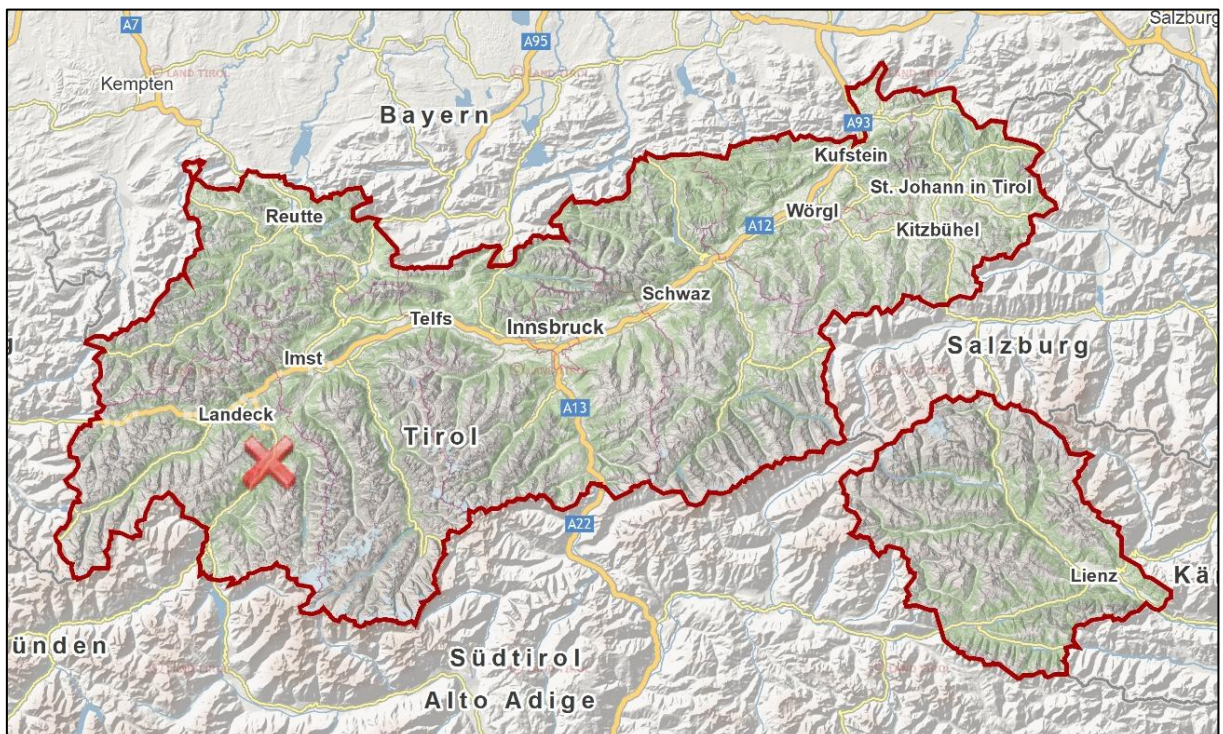
Im Falle der Verwendung des Gutachtens für abgabenrechtliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass die Behörde in Ausübung der freien Beweiswürdigung gem. § 167 Abs. 2 BAO auch einem anderen als dem gegenständlichen Sachverständigenutachten, etwa dem eines Amtssachverständigen, folgen kann.

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

2 BEFUND

2.1 Makro- und Mikrolage

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



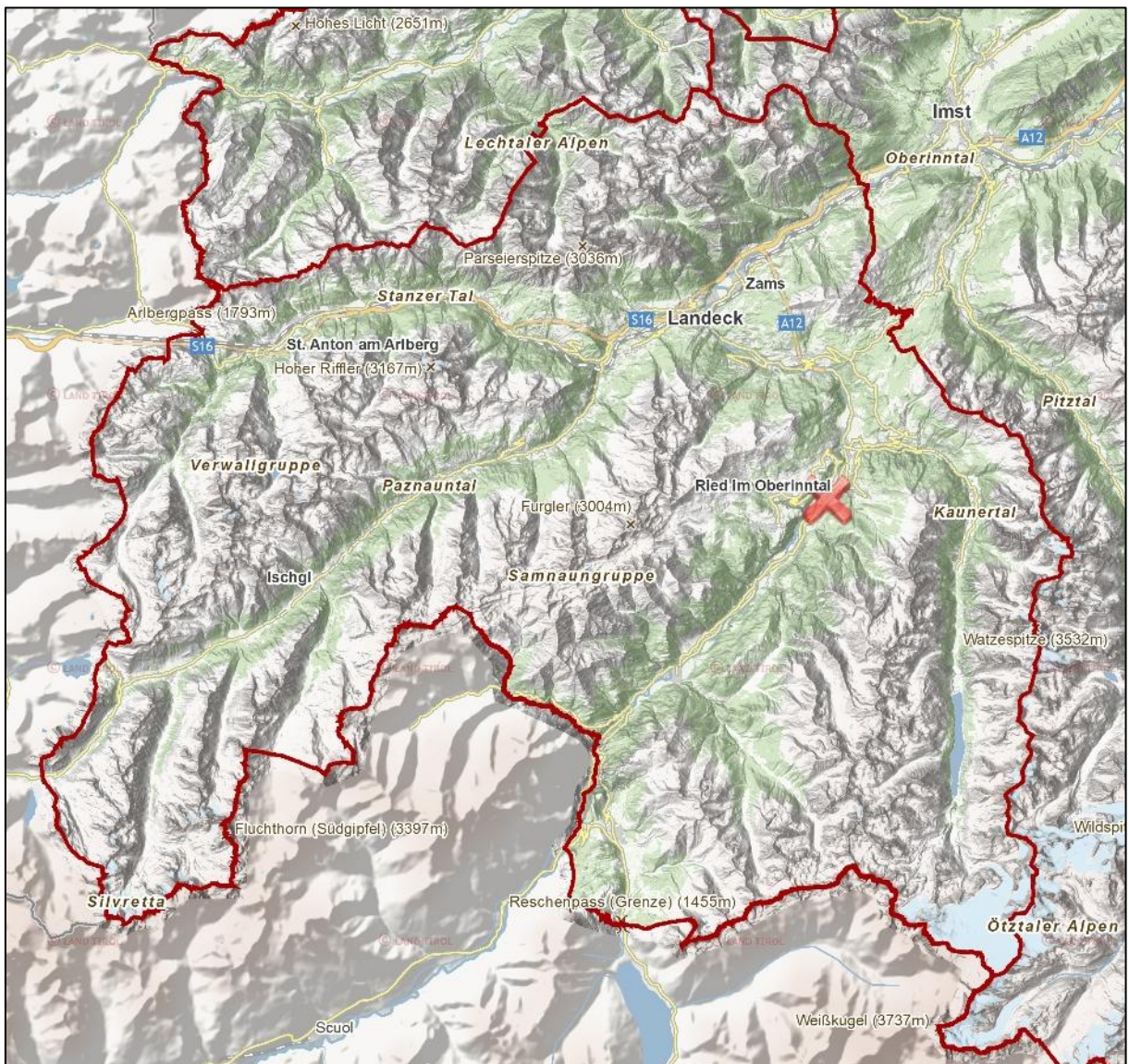
Lage im Bundesland

Die Gemeinde Ried im Oberinntal (Postleitzahl 6531, in der Folge auch kurz als „Ried“ bezeichnet), in der sich der Bewertungsgegenstand befindet, liegt im Bezirk Landeck, dem westlichsten der neun Verwaltungsbezirke des Bundeslandes Tirol und ist dem Gerichtssprengel des Bezirksgerichtes Landeck (Dienststelle 840) zugehörig.

Ried liegt beidseits des Inn (überwiegend rechts) an der Talsohle des Tiroler Oberinntales, dem so genannten „Oberen Gericht“, auf einer Seehöhe von 875 m ü. A.,

wo sich Ortszentrum und Bewertungsgegenstand befinden. Bei Ried nach Nordwesten abweigend erreicht man beispielsweise die Urlaubsregion Serfaus-Fiss-Ladis oder gelangt in südwestlicher Fahrtrichtung weiter in Richtung Südtirol (über den Reschenpass) und wiederum weiter nach Italien sowie in die Schweiz.

Angrenzende Orte sind die Gemeinden Ladis, Prutz, Fendels, Kاونertal, Tösens, Serfaus und Fiss.



Lage im Verwaltungsbezirk

Im Ort bestehen vorwiegend Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie diverse Beherbergungsbetriebe (von einfachen Zimmern und Ferienwohnungen über Campingplatz bis hin zu 4****- und 4****S-Hotels). Erwähnenswert sind außer-

dem die am nordöstlichen Ortsrand befindliche Talstation des Skigebietes Fendels (Kauertaler Gletscherbahnen) sowie der Rieder Badesee.

Die Einwohnerzahl von Ried beträgt 1.350 (Stand 1.1.2025). Ein nicht unwesentlicher Teil der erwerbstätigen Bevölkerung pendelt Richtung Landeck und Zams (von dort auch weiter Richtung Landeshauptstadt Innsbruck), in die umliegenden Gemeinden des Oberen Gerichts, wie etwa Serfaus und Fiss, das Schweizer Zollausschlussgebiet Samnaun oder arbeitet im Ort selbst. Wie im gesamten Tiroler Oberland besteht auch für die hier ansässigen Betriebe und dessen Bevölkerung eine nicht unwesentliche zumindest mittelbare Abhängigkeit vom Tourismus der Region.

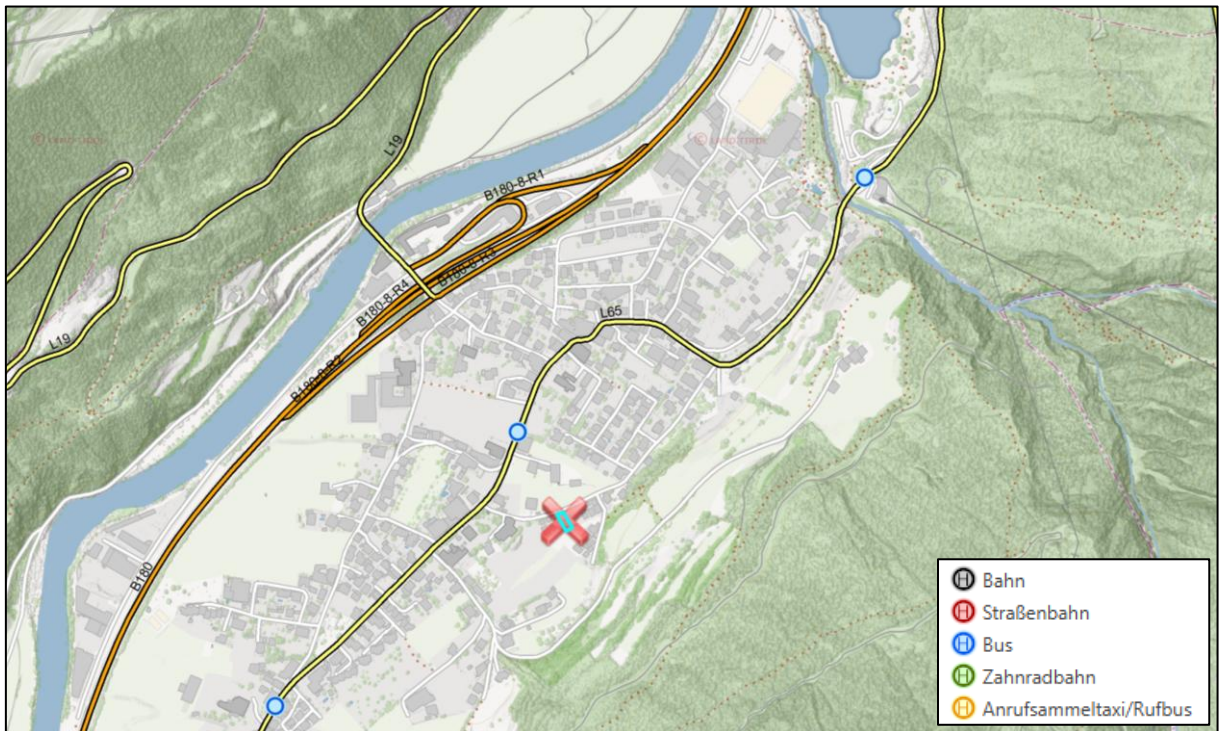


Lage im Ortsverbund

Der Bewertungsgegenstand befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsge-

bietes von Ried, auch als ‚Bartlepuif‘ bezeichnet. Es die Adresse Ried i.O. Hausnummer 344 in 6531 Ried im Oberinntal zugewiesen.

2.2 Verkehrsanbindung



Öffentlicher und Individualverkehr

Anbindung an den Individualverkehr

Ried ist im Individualverkehr als sehr gut erschlossen zu bezeichnen. Der Anschluss an den nächstgelegenen Autobahnzubringer zur A12 Inntalautobahn in Form des Landecker Tunnels befindet sich bei Fließ/Neuer Zoll und ist rund 9 Straßenkilometer oder 10 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt.

Von zentraler Bedeutung für das Obere Gericht mit Ried ist aber die B180 Reschenstraße, welche durch das Gemeindegebiet bzw. am Rand des Siedlungsgebietes verläuft, ab Prutz bis Pfunds als Autostraße geführt wird und bis zum Reschenpass bei Nauders reicht. Von dort gelangt man in den Vinschgau und ins weitere Südtirol sowie in weiterer Folge auch nach Italien. Außerdem erreicht man bei Pfunds oder

Nauders abzweigend in wenigen Autominuten die Schweiz mit unter anderem dem Zollausschlussgebiet Samnaun.

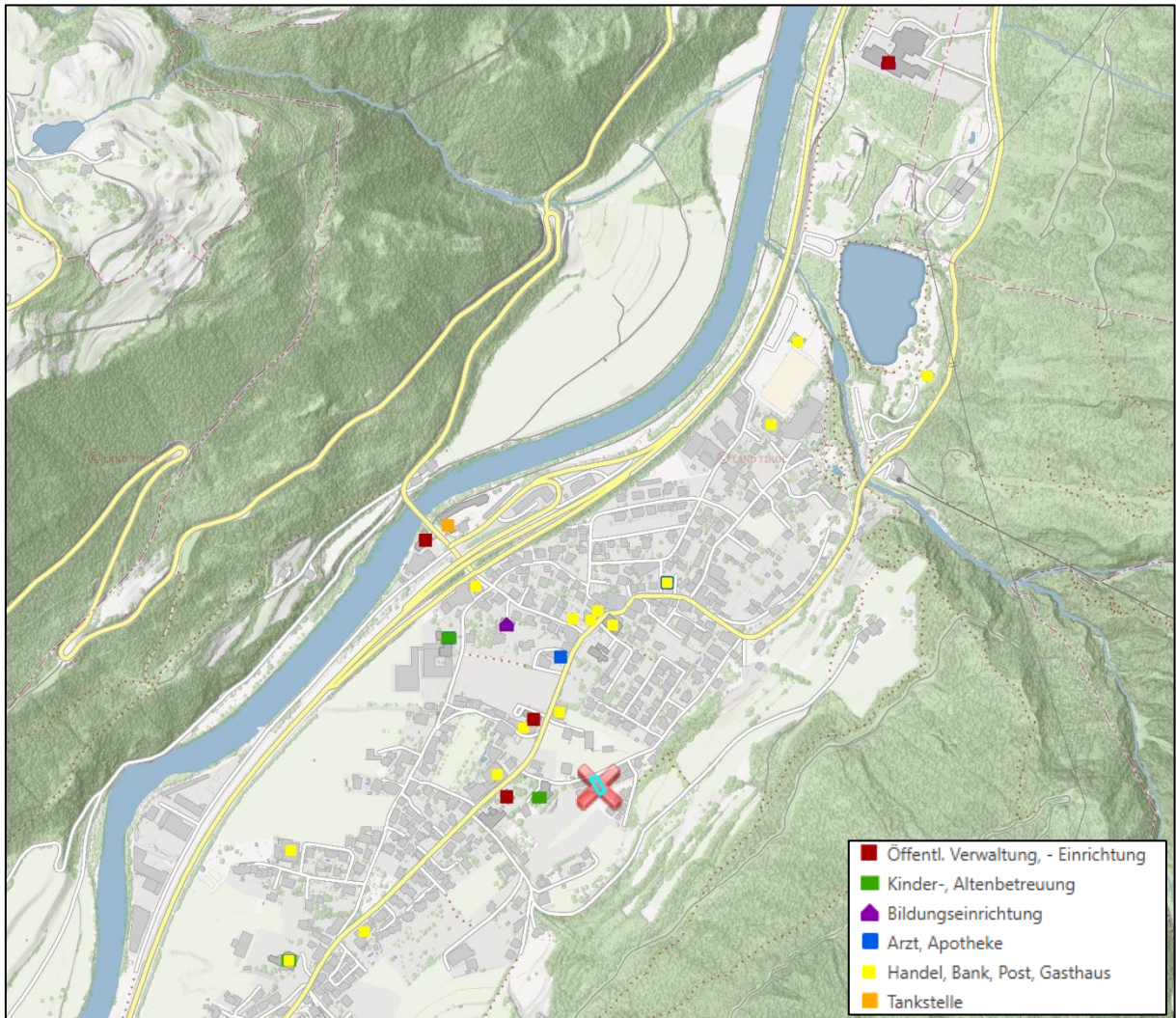
Die Liegenschaft selbst erreicht man beispielsweise abzweigend von der B180 durch das Ortszentrum über die L65 in südwestlicher Fahrtrichtung und ca. bei Straßenkilometer 2,25 nach Osten abzweigend über eine befestigte Gemeindestraße.

Öffentliche Verkehrsanbindung

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

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Ried ab dem Bahnhof Landeck-Zams mit den Buslinien des Verkehrsverbund Tirol (Linie 210 Landeck - Nauders, Linie 220 Landeck - Serfaus und teilweise auch die Linie 273 Landeck - Mals). Vom besagten Bahnhof aus beträgt die Fahrtdauer der direkten Verbindung (Linien 210 oder 220) rund 25 Minuten bis zur nächstgelegenen Haltestelle ‚Ried i.O. Gemeindeamt‘, die fußläufig lediglich 230 m vom Bewertungsgegenstand entfernt liegt.

2.3 Infrastruktur



Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

Ried ist in Anbetracht der Größe und Einwohnerzahl infrastrukturell sehr gut versorgt. Neben Kindergarten (mit Kinderkrippe) und Volksschule besteht am nördlichen Ortsrand eine Mittelschule sowie eine Polytechnische Schule.

Im örtlichen Pflegeheim praktiziert ein Allgemeinmediziner, im Ortszentrum ist eine Zahnmedizinerin ansässig und es gibt ein Fitnessstudio samt umfassender physiotherapeutischer Betreuung.

Weiters bestehen Polizeiinspektion, Kreditinstitut, Wirtschaftstreuhänder, Supermarkt (M-Preis), Bäckerei und Metzgerei. Gastronomie steht vor allem während der Sommer- und Wintermonate, aber auch in der Zwischensaison, wenn auch

nicht in einem ausgeprägten Umfang, zur Verfügung.


Auch das Freizeitangebot mit beispielsweise Bergbahn (Ried-Fendels), Rafting/Canyoning, Badensee, Sportanlage mit Beachvolleyballplätzen, Spielplätzen, Erlebniswanderweg, Rodelbahn etc. ist als überdurchschnittlich für einen Ort derartiger Größe zu beschreiben.

2.4 Lagebeurteilung

Die Lage der Liegenschaft kann aufgrund der bislang beschriebenen Merkmale insgesamt als gut bezeichnet werden.

2.5 Grundbuch

A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 84112 Ried im Oberinntal		EINLAGEZAHL 732
BEZIRKSGERICHT Landeck		

Letzte TZ 231/2025		

A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1243/6	G Gärten(10) *	362
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		

Kopf und Aufschrift mit A1-Blatt (Gutsbestand)

Die Einlagezahl 732 in Katastralgemeinde 84112 Ried im Oberinntal besteht aus Grundstück 1243/6. Dieses befindet sich im Grenzkataster, was der Indikator G in

Spalte G anzeigt. Die Grenzverläufe und Grundflächen sind daher als rechtverbindlich zu betrachten. Dem Gutachten wird die im Grundbuch dargestellte Fläche im Ausmaß von 362 m² zugrunde gelegt.

A2-Blatt (dingliche Rechte)

```
***** A2 *****  
1 a 4347/2017 Eröffnung der Einlage für Gst 1243/6 aus EZ 696
```

A2-Blatt (dingliche Berechtigungen)

Im Grundbuch werden, außer der A2-LNr. 1 Eröffnung einer neuen Einlage, welche kein werterhöhendes Recht, sondern eine inhärente Eigenschaft darstellt, keine dinglichen Rechte angezeigt. Außerbücherliche Rechte sind laut Auskunft bei der Besichtigung keine bekannt.

B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****  
1 ANTEIL: 1/2  
  Vinko Landeka  
  GEB: 1992-09-12 ADR: HNr. 28/8, Ried im Oberinntal 6531  
  a 4347/2017 Kaufvertrag 2017-09-11 Eigentumsrecht  
  b 4347/2017 Vorkaufsrecht  
2 ANTEIL: 1/2  
  Stanislava Landeka  
  GEB: 1992-06-19 ADR: HNr. 28/8, Ried im Oberinntal 6531  
  a 4347/2017 Kaufvertrag 2017-09-11 Eigentumsrecht  
  b 4347/2017 Vorkaufsrecht
```

B-Blatt (Eigentumsblatt)

Jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft auf Basis des Kaufvertrages vom 11.9.2017 (TZ 4347/2017) sind Herr Vinko Landeka (B-LNr. 1) und dessen Gattin Frau Stanislava Landeka (B-LNr. 2).

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten nur die B-LNr. 1 des Vinko Landeka (Hälfteeigentum) bewertet.

C-Blatt (dingliche Lasten)

```

***** C *****
1 a 4347/2017
    WIEDERKAUFSRECHT gem §§ 1068 ff ABGB gem Pkt 4.2.
    Kaufvertrag 2017-09-11 hinsichtlich Gst 1243/6 für
    Tiroler Bodenfonds
2 a 4347/2017
    VORKAUFSRECHT gem §§ 1072 ff ABGB gem Pkt 4.3.
    Kaufvertrag 2017-09-11 hinsichtlich Gst 1243/6 für
    Tiroler Bodenfonds
3 a 4347/2017
    DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Errichtung von massiven
    Einfriedungen auf Gst 1243/6 gem Pkt 5.1. Kaufvertrag
    2017-09-11 für Tiroler Bodenfonds
5 a 2151/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-06-10
    PFANDRECHT EUR 440.000,--
    14 % Z höchstens, 19 % VZ höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS
    EUR 88.000,-- Höchstbetrag
    für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
    Aktiengesellschaft (FN 38732i)
6 auf Anteil B-LNR 1
    a 4105/2022 Urkunde 2022-09-19
    PFANDRECHT vollstr EUR 30.032,46
    samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss
    für Baustoffe Roman Terzer GmbH (6 E 2614/22s)
7 a 2518/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 24.036,92 samt Zinsen und
    Kosten lt. Beschluss für AT-Thurner Bau GmbH (11 E 7/23x)
8 auf Anteil B-LNR 1
    a 84/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 6.702,36 samt Zinsen und
    Kosten lt. Beschluss für Rieder GmbH & Co KG (FN 018338v)
    (11 E 1/25t)
9 auf Anteil B-LNR 1
    a 231/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 38.545,68 samt Zinsen und
    Kosten lt. Beschluss für Heiss & Raggl Installationstechnik
    GmbH & Co KG (11 E 3/25m)

```

C-Blatt (Lastenblatt)

Das Wiederkaufsrecht C-LNr. 1 ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gericht nicht mehr zu berücksichtigen, da es von den Berechtigten nicht binnen Monatsfrist ab Zustellung der Exekutionsbewilligung geltend gemacht wurde.

Hinsichtlich des Vorkaufsrechtes C-LNr. 2 wird auf § 1076 ABGB verwiesen, der besagt, dass der in den öffentlichen Büchern einverleibte Berechtigte zur Feilbietung (bloß) vorgeladen werden muss. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert geht

davon nicht aus.

Die C-LNr. 3 untersagt die Errichtung von massiven Einfriedungen auf Gst 1243/6 Richtung Süden hin zum sogenannten „Anger“. Das Errichten eines ortsüblichen Holz- oder Maschendrahtzaunes bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm darf jedoch errichtet werden. Diese Last erscheint über den in Ansatz gebrachten Bodenwert ausreichend berücksichtigt, und wird nicht zusätzlich in Abzug gebracht.

Die Pfandrechte C-LNr. 5, 6, 7, 8 und 9 bleiben im Gutachten unberücksichtigt, die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Außerbücherliche Lasten sind laut Auskunft bei der Besichtigung keine bekannt.

2.6 Grundstücksbeschreibung

2.6.1 Eigenschaften und Erschließung



Orthofoto mit Abmessungen

Grundstück 1243/6 ist grob rechteckig konfiguriert und eben gelegen, die mittleren Abmessungen betragen 12 m x 30 m, woraus die Grundstücksfläche von 362 m² resultiert. Errichtet ist ein Wohnhaus in gekuppelter Bauweise, welches in Richtung Südosten ausgerichtet ist. Umliegend befinden sich Wohnobjekte, unbebaute Bau- und Freilandgrundstücke sowie eine befestigte Gemeindestraße (Grundstück 1554/2), von der aus die unmittelbare Zufahrt zum Bewertungsgegenstand erfolgt.

Zufahrt: öffentliches Gut
Kanal/Abwasser: Gemeindekanalisierung
Trinkwasser: Gemeinetrinkwasserversorgung
Regenwasser: Versickerung auf Eigengrund
Strom: TINETZ/TIWAG

2.6.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Flächenwidmung

Einzelabfrage Ried im Oberinntal

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Ried im Oberinntal (70620) - Wg

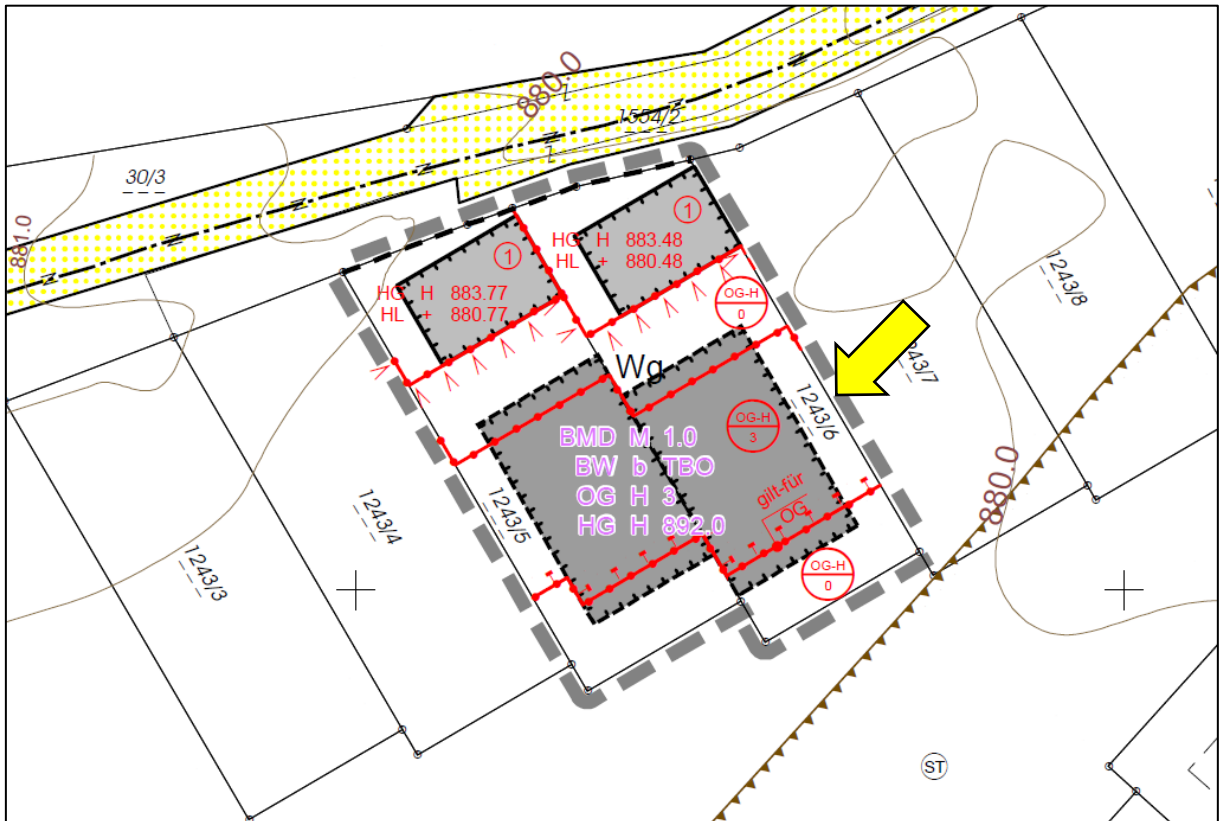
Widmungsdatum: 08.08.2020
Widmung: Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)

Lageplan:



Widmung tiris

Die Liegenschaft ist als gemischtes Wohngebiet ‚Wg‘ gem. § 38 Abs. 2 TROG gewidmet. Es ist ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan ‚Gemeindefiedlungsgebiet Bartlepui – Landeka‘, datiert mit 16.5.2019, erlassen:



Auszug Bebauungsplan

Folgende Festlegungen gehen aus diesem Bebauungsplan hervor:

Bebauungsregeln:	
	Abgrenzung Planungsbereich
	§ 58(1) Straßenfluchtlinie
	§ 59(1) Baufluchtlinie
	§ 59(3) Zwingende Baugrenzlinie
	§ 59(2)o.(3) gilt für alle oberirdischen Geschosse
	§ 61(2) Baumassendichte mindest
	§ 60(4) besondere Bauweise, es gelten die festgelegten Gebäudesituierungen, zu Grundstücken für die die offene Bauweise festgelegt bzw. kein Bebauungsplan erlassen wurde, gelten die Abstandsbestimmungen der offenen Bauweise je nach Widmung. (gem. §4 Abs.2 i.V.m. §6 Abs.1 TBO 2018)
	§ 62(2) Bauhöhe, Zahl der oberirdische Geschosse
	§ 62(2) Bauhöhe, oberster Gebäudepunkt in Metern über der Adria
	Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen
	kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets HG ... Bauhöhe, oberster Gebäudepunkt in Metern über der Adria HL ... Höhenlage
	§ 60(4) Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude
	§ 60(4) Situierung Nebengebäude 1 ... Nebengebäude, Garage, Lager Gebäude und bauliche Anlagen, die gem. § 6 TBO 2018 in die Abstandsfläche ragen bzw. in der Abstandsfläche errichtet werden dürfen
	§ 62(2) höchstzulässige Anzahl oberirdischer Geschosse für ein bestimmtes Gebäude oder einen bestimmten Gebäudeteil

Festlegungen Bebauungsplan

- BMD	M	1,0
- BW	b	TBO
- OG	H	3
- HG	H	892,0
- HL	+	880,48
- HG (Carport)	H	883,48

- Straßenfluchtlinie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze
- Baufluchtlinie im Abstand von 9,59 m (Südwesten) sowie 6,50 m zur Verkehrsfläche
- zwingende Baugrenzlinie im Abstand von 5,0 m zur Gp 1243/2
- Höhenlage für den nordwestlichen Teil von 880,48

Für weitere Details wird auf den im Anhang befindlichen Bebauungsplan samt Erläuterungsbericht verwiesen.

2.6.3 Gefahrenzonen



Gefahrenzonen tiris

Laut Abfrage in tiris sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinverbauung (WLV) sowie der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) keine Gefahrenzonen ausgewiesen. Eine Gefährdung durch Naturgefahren ist im alpinen Raum jedoch durchaus allgegenwärtig und kann, etwa ausgehend vom südöstlich gelegenen ‚Hinweisbereich Steinschlag‘, nur selten gänzlich ausgeschlossen werden.

2.6.4 Immissionen

In Kenntnis der Lage bestehen keine den Wert beeinflussenden Immissionen, die in diesem Gutachten zur berücksichtigen sind.

2.6.5 GIS Altlasten

Gemäß Abfrage des Altlastenatlas (GIS) vom 25.11.2025 finden sich keine Hinweise auf etwaige Bodenkontaminierungen, welche wertmindernd im Gutachten zu berücksichtigen sind. Dem Gutachter sind keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt, was aufgrund der konkreten Lage ohnehin eher unwahrscheinlich erscheint.

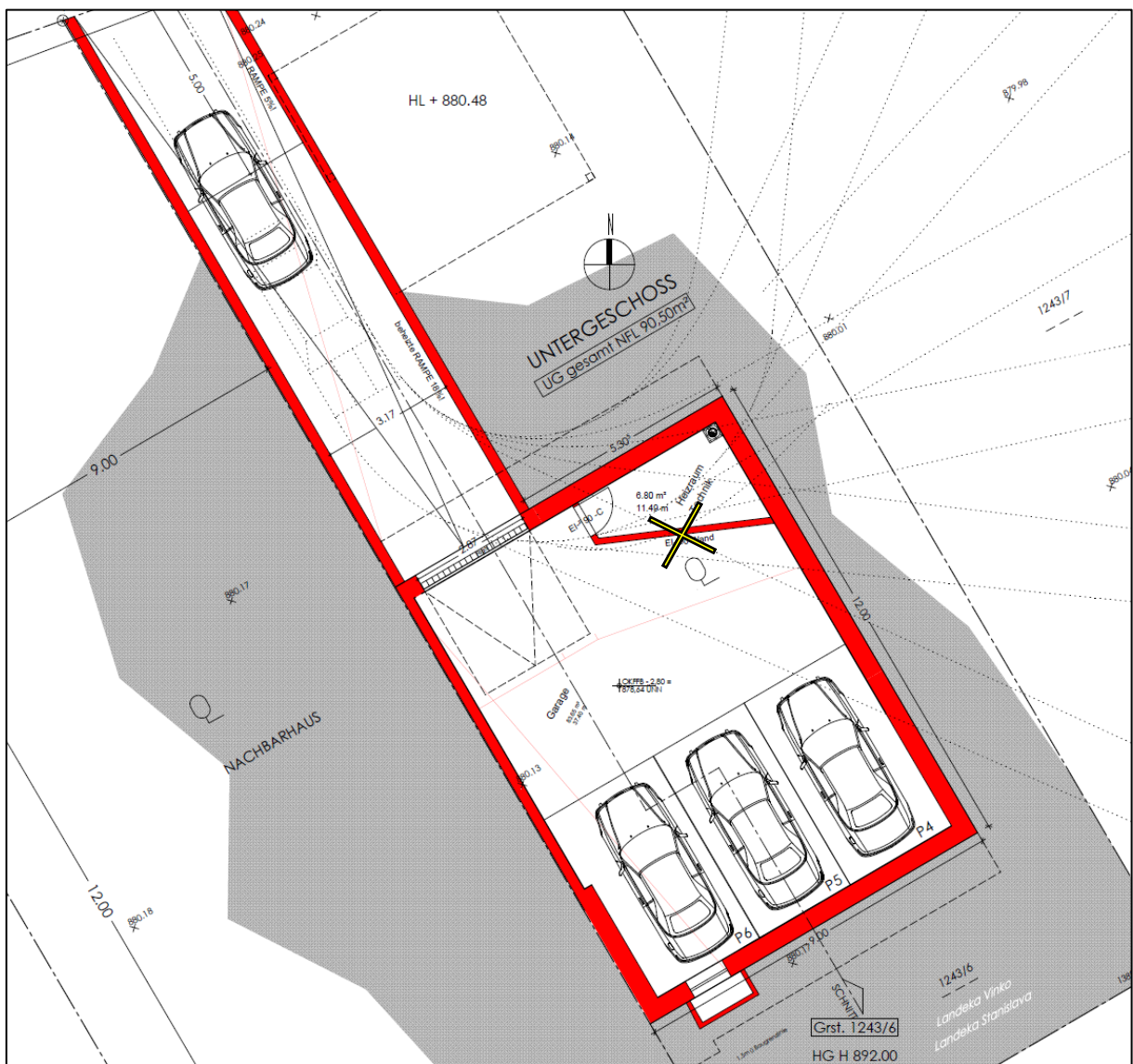
Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen bzw. veranlasst. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien oder Stoffe befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen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

2.7 Gebäudebeschreibung

2.7.1 Überblick

Mit der Errichtung des Wohnhauses wurde auf Basis des Baubescheides vom 8.10.2019, allerdings erst ab Oktober 2021, begonnen (Baubeginnsmeldung vom 4.10.2021). Bezogen wurde das Objekt im Oktober 2025 (Bauvollendungsanzeige vom 27.10.2025), mehrere Fertigstellungsarbeiten sind derzeit jedoch noch offen (siehe Punkt 2.7.3 und 2.7.4). Die Wohnungen sind in den Plänen zwar als TOP 1 und TOP 2 bezeichnet, die Begründung von Wohnungseigentum ist nach Kenntnis des Sachverständigen aber nicht geplant, geschweige denn vorgenommen.

Untergeschoß



Untergeschoß

Untergeschoß		m ²
Garage		83,65
Heizraum/Technik	derzeit keine bauliche Trennung von der Garage	6,80
Gesamt		90,45

Im Untergeschoß befinden sich Garage sowie Technikraum. Bauliche Trennung zwischen Garage und Technikraum ist (noch) keine erfolgt. Dieses Geschoß ist von den darüberliegenden Wohnetagen nicht unmittelbar, sondern nur von Nordwesten her über Vorplatz, Außen-Treppe sowie Rampe erreichbar, innenliegende Treppe besteht also keine. Die Rampe hat plangemäß eine Neigung von 18 % (~ 10,2°) und wäre beheizbar auszuführen. Anders als bewilligt wurde die Einfahrt auskunftsgemäß lediglich mit einer Neigung von 15 % (~ 8,5°) ausgeführt, sodass keine Beheizung erforderlich sein soll und dementsprechend auch keine besteht.

Laut OIB-Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (Mai 2023) wird in diesem Zusammenhang wie folgt ausgeführt:

Die maximale Neigung von nicht überdeckten Rampen von Fahrverbindungen, gemessen in der Fahrbahnmitte, darf 15 %, von überdeckten oder beheizten Rampen von Fahrverbindungen 18 % nicht überschreiten (Anm.: die Rampe ist hier nicht überdeckt). Im Bereich von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Neigung der Rampen von Fahrverbindungen nicht mehr als 5 % betragen.

Erdgeschoß (überwiegend TOP 1)



Erdgeschoß

Erdgeschoß		m ²
Gang/Vorraum	TOP 1	10,12
Schlafzimmer	TOP 1	12,13
Schlafzimmer	TOP 1	12,42
Abstellraum/Speis	TOP 1	7,16
Bad/WC	TOP 1	6,88
Wohnen/Essen/Küche	TOP 1	37,05
Wohnflächen		85,76
Terrasse	nicht fertiggestellt	o.A.
Carport	nicht errichtet	o.A.
Gesamt		85,76

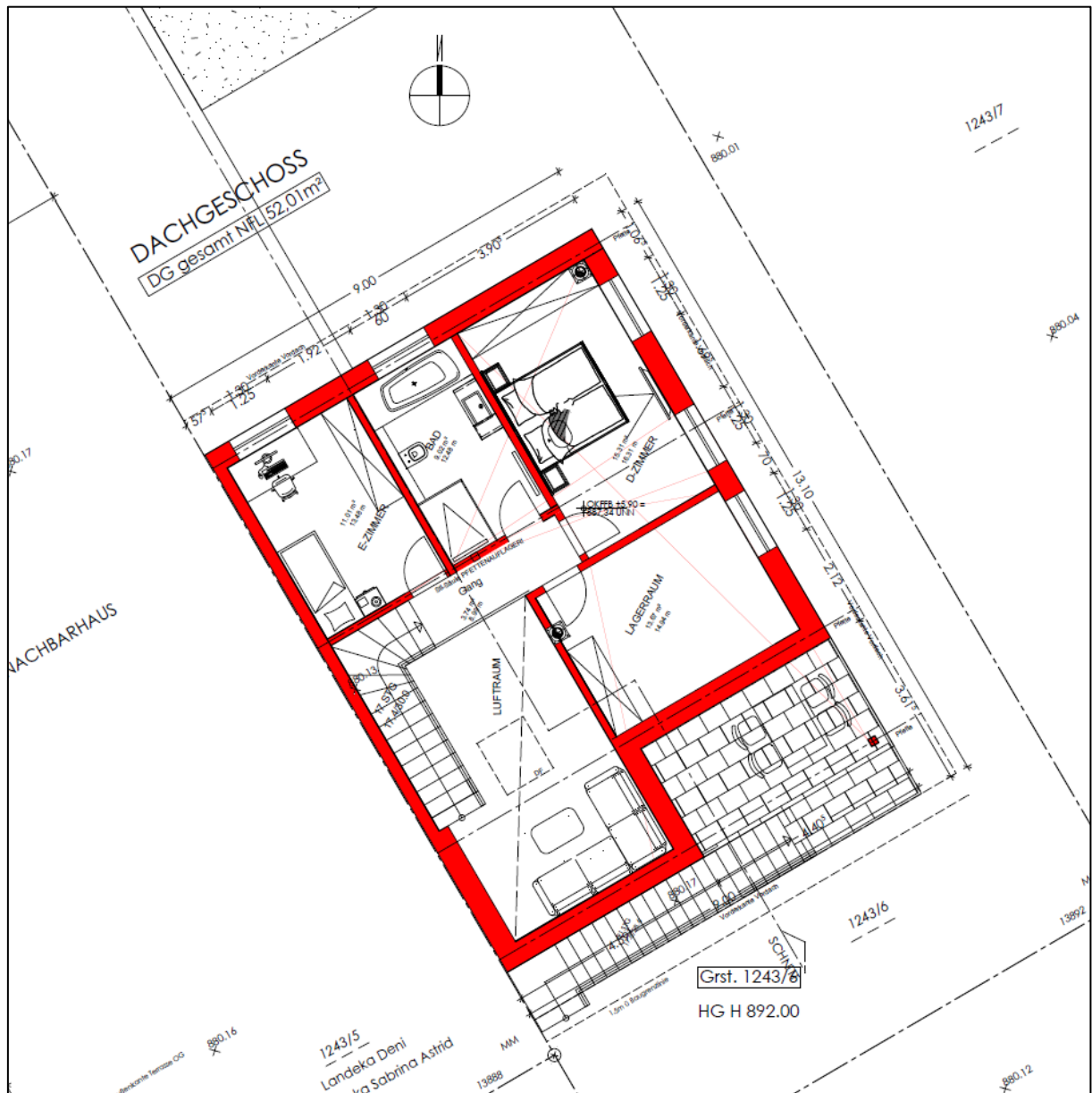
Der Zugang zur Wohnung TOP 1 im Erdgeschoß befindet sich an der Gebäudenordostseite und erfolgt unmittelbar in den Gang/Vorraum. Die Wohnung verfügt neben der Erschließungsfläche über zwei Schlafzimmer, Abstellraum/Speis, Bad/WC und offenen Wohn-/Essbereich mit östlich vorgelagerter (noch nicht fertiggestellter) Terrasse. Die Wohnfläche beträgt 85,76 m².

Ober- und Dachgeschoß (TOP 2)



Obergeschoß

Obergeschoß		m ²
Gang	TOP 2	5,47
WC	TOP 2	1,94
Abstellraum/Speis	TOP 2	7,35
Waschraum/Abstellraum	TOP 2	10,37
Kochen/Essen	TOP 2	25,89
Wohnzimmer	TOP 2	25,64
Wohnflächen		76,66
Terrasse		13,76
Gesamt		90,42



Dachgeschoß

Dachgeschoß		m ²
Gang	TOP 2	3,74
Schlafzimmer	TOP 2	11,01
Schlafzimmer	TOP 2	15,31
Bad	TOP 2	9,02
Lagerraum	TOP 2, Schlafzimmer	13,67
Gesamt		52,75

Die zweigeschoßige Wohnung in Ober- und Dachgeschoß (in den Plänen als TOP 2 bezeichnet) erreicht man über eine nordseitige Außentreppe samt Zugangspodest. Im Obergeschoß befinden sich Gang, WC, Abstellraum, Waschraum, Küche (mit Essplatz) und Wohnzimmer. Der Bereich oberhalb des Wohnzimmers ist als

Luftraum ausgeführt. Der Küche nach Südosten vorgelagert ist eine überdachte Terrasse situiert, von der aus eine weitere Außentreppe in den südlich gelegenen Garten auf Ebene des Erdgeschoßes führen soll. Diese Außen-Treppe wurde bislang aber nicht hergestellt.

Das Dachgeschoß wird über eine innenliegende Podesttreppe vom Wohnzimmer des Obergeschoßes aus erschlossen. Im Dachgeschoß befinden sich Gang, zwei Schlafzimmer, Badezimmer und plangemäßer Lagerraum (tatsächlich als Schlafzimmer genutzt und baubehördlich abzuklären, im Gutachten wird von Baukonsens ausgegangen).

Die Wohnfläche in Ober- und Dachgeschoß beträgt 129,41 m² (inkl. dem als Schlafzimmer genutzten Lagerraum im Dachgeschoß; ohne diesem 115,74 m²).

Im nördlichen Grundstück in Richtung Gemeindestraße ist ein Carport mit zwei Abstellplätzen vorgesehen, derzeit aber nicht errichtet. Sollte künftig die Errichtung erfolgen, so ist auf die Regelungen des Bebauungsplanes (Höhe, höchster Punkt etc.) Bedacht zu nehmen und baubehördlich abzuklären, ob wegen des Alters des Baubescheides (8.10.2019) zwischenzeitlich erneut um die Errichtung des Carports anzusuchen wäre. Außerdem ist der Vorplatz aktuell noch nicht befestigt (asphaltiert).

Die beim Ortstermin festgestellten Grundrisse entsprechen augenscheinlich den dargestellten bzw. beigelegten Grundrissplänen und sind keine nennenswerten Planabweichungen festzustellen.

Zu weiteren Details wird auch auf die im Anhang befindlichen Pläne sowie die Fotodokumentation vom Lokalaugenschein verwiesen, welche in ihrer Gesamtheit einen entsprechenden Überblick über die Liegenschaft verschaffen.

2.7.2 Technische Beschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom Gutachter aufgrund der Erhebungen am Bauamt (Baubeschreibungen) sowie den Angaben und den äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Besichtigungen wie folgt zusammengefasst:

Baujahr:	ab Oktober 2021, Erstbezug im Oktober 2025, Fertigstellungsarbeiten offen
Geschoße:	4: Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Stahlbeton-Plattenfundament
Kellermauerwerk:	Stahlbeton
aufgehendes Mauerwerk:	gebrannte Ziegel 25 cm
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem 20 cm, verputzt und ge- weißt
Innenwände:	gebrannte Ziegel 15 – 25 cm
Decken:	Massivdecken (Stahlbeton)
Stiegen:	Stahltreppen (Stahl/Edelstahl)
Dachstuhl/Dachform:	Satteldach mit Pfettendachstuhl
Dachdeckung:	20 cm Bauder, Bitumenbahnen, Regenrinnen in Color- blech
Fenster/Fensterbänke:	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Stein- Fensterbänke (lt. Auskunft Granit)
Sonnenschutz:	in die Fassade intergriert: Raffstore, Rolljalousien, In- sektenschutzgitter
Innentüren/Tore:	Futterstocktüren mit Umfassungszargen, Furnierholz- türblätter
Bodenbeläge:	keramische Bodenbeläge, Holzböden (Eiche) nur in den Zimmern des Dachgeschoßes
Heizung:	Luft-Wärme-Pumpe, Mauerofen im Obergeschoß
Wärmeverteilung:	Fußbodenheizung
Warmwasser:	Zentralboiler
KFZ-Stellplätze:	diverse auf Eigengrund (Garage, Freistellplätze)

2.7.3 Bau- und Erhaltungszustand

Das Wohnhaus ist zum Stichtag nicht gänzlich fertiggestellt. Zusammengefasst sind derzeit noch folgende Fertigstellungsarbeiten offen:

1. Vorplatz (derzeit nicht befestigt)
2. Abfahrtsrampe in das Untergeschoß ist lediglich betoniert (nicht asphaltiert)
3. Zugangsbereich mit Terrasse bei der Erdgeschoßwohnung nicht fertiggestellt
4. Feuchteisolierung/Eindeckung am Vordach der Haustür im Erdgeschoß nicht fertiggestellt
5. Herd sowie Abluft (Dunstabzug) in der Erdgeschoßwohnung fehlen bzw. sind nicht angeschlossen
6. Außenanlage südöstlich des Hauses nicht fertiggestellt
7. Treppe in Richtung Haustür im Obergeschoß noch nicht fertiggestellt (Trittstufen derzeit mit Mehrschichtplatten, geplant sind Steinstufen)
8. Treppe von der Terrasse im Obergeschoß in den südöstlichen Garten fehlt
9. Geländer der innenliegenden Treppe vom Ober- ins Dachgeschoß nur behelfsmäßig errichtet
10. kleinere typische Fertigstellungsarbeiten (Lampen etc.) offen

Für die Kosten der offenen Fertigstellungsarbeiten wird ein pauschaler Abschlag bei der Wertermittlung vorgenommen.



1.



2.



3.



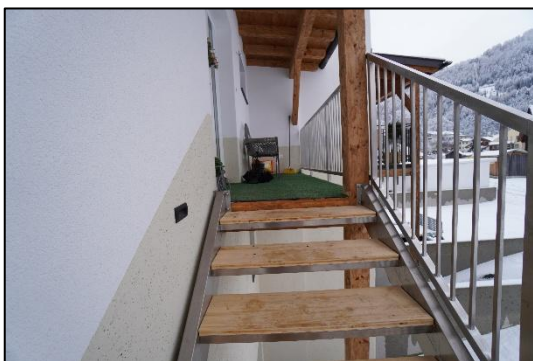
4.



5.



6.



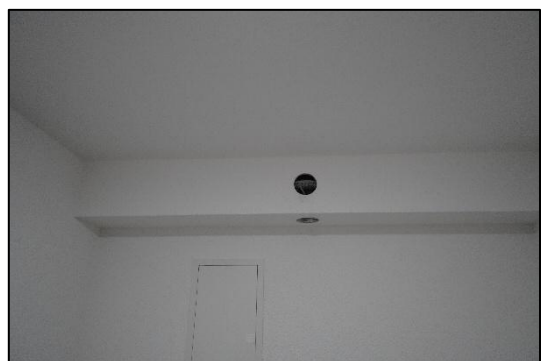
7.



8.



9.



10. (Beispiel)

2.7.4 Baumängel bzw. Bauschäden

Bauschäden bestehen in Form zweier Wassereintritte an der Decke der Erdgeschoßwohnung. Diese rühren laut Auskunft von einer mangelhaften bzw. fehlenden Feuchteisolierung an der Terrasse des Obergeschoßes her und sind auskunftsgemäß zumindest die jeweiligen Ursachen behoben, die Folgeschäden augenscheinlich aber noch nicht.



Schäden an der Decke der Erdgeschoßwohnung (TOP 1)



Schäden an der Decke der Erdgeschoßwohnung (TOP 1)

Für die abschließende Schadensbehebung wird ein Abschlag bei der Wertermittlung vorgenommen. Ebenso wird in diesem Zusammenhang ein merkantiler Minderwert in Abzug gebracht (siehe Ausführungen bei der Bauwertermittlung, Punkt 3.2.2).

2.7.5 Zubehör (Inventar)

Einbauküche im Erdgeschoß

Einbauküche mit Hängeschränken, Kühlschrank, Backofen, Spülmaschine, Dunstabzug (jeweils Fa. Miele), Herdplatte fehlt, Dunstabzug noch nicht angeschlossen

Anschaffungskosten Herbst 2025 lt. Auskunft: EUR 10.000,00 – Ansatz EUR 9.000,00

Das übrige Inventar steht auskunftsgemäß im Eigentum der Mieter und bleibt unberücksichtigt.

Einbauküche im Obergeschoß

Einbauküche mit Hängeschränken und Küchenblock, Kühlschrank (Fa. Liebherr), Backofen (Fa. AEG), Spülmaschine (Fa. Bosch), Herdplatte (Fa. AEG); kein Dunstabzug

Anschaffungskosten Frühjahr 2025 lt. Auskunft: EUR 18.000,00 – Ansatz EUR 16.000,00

Das übrige Inventar bleibt nach Rücksprache mit dem zuständigen Gericht unberücksichtigt.

2.7.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind zum Stichtag noch sehr einfach gehalten und überwiegend noch nicht fertiggestellt. Der Ansatz bei der Wertermittlung erfolgt infolgedessen mittels eines niedrigen Pauschalansatzes, die ausstehenden Arbeiten werden über einen Pauschalabschlag berücksichtigt.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gem. EAVG 2012 (Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2012) vom 12.2.2019 wurde im Bauakt ausgehoben. Daraus ergeben folgende Energiekennzahlen:

	Kennzahl	Klasse
Heizwärmebedarf HWB _{Ref,SK}	29,49	B
PEB _{SK}	72,07	A
CO ₂ _{SK}	10,41	A
Gesamtenergieeffizienz-Faktor f _{GEE}	0,716	A

2.8 Bestandsverhältnisse

Hinsichtlich der Wohnung im Erdgeschoß besteht ein behauptetes, im Herbst 2025 bloß mündlich vereinbartes Bestandsverhältnis. Laut Auskunft sei folgendes vereinbart:

Vertragsdauer: 5 Jahre

Mietzins: EUR 1.100,00 p.m. (brutto Umsatzsteuer, inkl. Betriebskosten wie Wasser, Kanal, Müll, Heizung und mangels separatem Zähler auch Strom)

Wertanpassung: ist laut Auskunft keine vereinbart

Auch sonstige Vereinbarungen seien keine getroffen worden.

Umgelegt auf die Nutzfläche der Wohnung mit 85,76 m² entspricht dies unter der Annahme von Betriebskosten in Höhe von EUR 2,50 pro m² (derzeit sind noch keine genaueren Angaben verfügbar) einer Miete von EUR 10,33 pro m² und Monat, was leicht unterdurchschnittlich erscheint.

Auf Rückfrage beim zuständigen Gericht, ob dieses behauptete Bestandsverhältnis im Verfahren, weil erst nach Einleitung und Anmerkung des Versteigerungsverfahrens im Grundbuch abgeschlossen, zu berücksichtigen ist, wurde wie folgt mitgeteilt:

Gemäß § 138 Abs 2 EO sind ab dem Zeitpunkt der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens Rechtshandlungen des Verpflichteten, die die in Exekution gezogene Liegenschaft sowie deren Zubehör betreffen und die nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam.

Die Bestimmung nennt ganz allgemein „Rechtshandlungen“ des Verpflichteten, die die Liegenschaft und deren Zubehör betreffen und die nicht „zur ordentlichen Verwaltung“ gehören. Zu den „Rechtshandlungen“ gehört etwa der Abschluss von Mietverträgen (10 Ob 14/11y; 9 Ob 31/11s; 5 Ob 197/12z; Mini in Deixler-Hübner, Exekutionsordnung, zu § 138 EO Rz 20).

Der Begriff der „ordentlichen Verwaltung“ ist unter Bedachtnahme auf den Zweck der Bestimmung, nämlich die Ausschaltung von Möglichkeiten, Zwangsversteigerungsverfahren durch Entwertung der Liegenschaft zu verhindern (9 Ob 31/11s), auszulegen. Die Vermietung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern stellt idR keine ordentliche Verwaltung iSd § 138 Abs 2 EO dar. Anderes kann für die Vermietung von Wohnungen in Mietshäusern gelten (Mini in Deixler-Hübner, Exekutionsordnung, zu § 138 EO Rz 20).

Im konkreten Fall ist wohl von einem unwirksamen Mietvertrag auszugehen, eine endgültige Klärung hat jedoch nicht im Exekutionsverfahren stattzufinden, sondern ist dies Aufgabe eines späteren Erstehers.

Somit ist auf das Bestandsverhältnis im Gutachten grundsätzlich Bedacht zu nehmen, was sich üblicherweise nachteilig auf einen Verkehrswert auswirkt, weil von einem Übernehmer so das Rechtsrisiko in Zusammenhang mit obgenannten Bestandsverhältnis getragen wird.

Die Wohnung in Ober- und Dachgeschoß ist nicht in Bestand gegeben und wird von der Eigentümerfamilie bewohnt.

2.9 Freizeitwohnsitz

Die Errichtung/Begründung eines Freizeitwohnsitzes ist gem. Kaufvertrag vom 11.9.2017 Punkt 4. letzter Absatz ausdrücklich nicht gestattet.

3 GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

3.1 Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Gutachter das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Verkehrswert zu ermitteln (synonyme Begriffe sind auch Marktwert oder gemeiner Wert).

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

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

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

- § 4 LBG: Vergleichsverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Grund und Boden, bei Eigentumswohnungen): durch Vergleich tatsächlich realisierter Kaufpreise vergleichbarer Objekte – Elemente des Vergleichsverfahrens finden sich praktisch auch in allen anderen Verfahren
- § 5 LBG: Ertragswertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei gewerblich genutzten Immobilien): durch Kapitalisierung der über die wirtschaftliche

Restnutzungsdauer erzielbaren marktüblichen Erträge, welche die damit verbundenen Bewirtschaftungskosten übersteigen

- § 6 LBG: Sachwertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Einfamilienhäusern): durch Zusammenzählung des Zeitwertes der baulichen Anlagen, dem gebundenen Bodenwert sowie etwaiger Außenanlagen

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

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

3.1.1 Bewertungsverfahren

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, das in der Regel zur (überwiegenden) Befriedigung von Wohnbedürfnissen erworben wird. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft wird das Sachwertverfahren herangezogen.

3.1.2 Umsatzsteuer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

3.1.3 Bodenwert

Der Gutachter verfügt über eine Kaufpreissammlung, die regelmäßig erhoben und aktualisiert wird. Die Festlegung des anzusetzenden Bodenwertes erfolgt auf Basis dieser Kaufpreissammlung, Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch bzw. im digitalen Urkundenarchiv, Abfragen aktueller Immobilientransaktionen sowie der laufenden Marktbeobachtung. Folgende Vergleichswerte werden für die Erstellung dieses vorliegenden Gutachtens herangezogen:

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
1340/2, 1340/3, 1341/1	2019	2994/2019	808,00	145.000,00	179,46
Lage:	Muara				
Widmung aktuell:	gemischtes Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	590 m				
Anmerkungen:	-				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
18/36	2019	3441/2019	429,00	96.000,00	223,78
Lage:	Schießstand				
Widmung aktuell:	Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	250 m				
Anmerkungen:	Raich GmbH & Co KG an Raich				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
1660/2	2020	532/2020	515,00	103.000,00	200,00
Lage:	Gartenland				
Widmung aktuell:	gemischtes Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	420 m				
Anmerkungen:	Zerzer an Zerzer				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
1080/4	2020	2359/2020	1.567,00	344.740,00	220,00
Lage:	Rinnamod				
Widmung aktuell:	gemischtes Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	800 m				
Anmerkungen:	-				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
1084/3	2020	230/2021	674,00	120.000,00	178,04
Lage:	Rinnamod				
Widmung aktuell:	gemischtes Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	750 m				
Anmerkungen:	-				

Grundstück	Jahr	TZ	Fläche in m ²	Preis	Preis / m ²
1243/9	2022	1243/9	349,00	61.075,00	175,00
Lage:	Partlapui				
Widmung aktuell:	gemischtes Wohngebiet				
Entfernung Luftlinie ca.:	35 m				
Anmerkungen:	Verkauf durch Tiroler Bodenfonds - sozial gestützt				

Die vorliegenden Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in Ried im Oberinntal liegen zeitlich bereits etwas zurück und zeigen Bodenwerte zwischen EUR 175,00 und EUR 224,00 pro m² ohne Vornahme einer zeitlichen Valorisierung. Aktuellere Kaufpreise liegen derzeit noch keine vor.

Angesichts mehrerer Angebotspreise in Ried im Oberinntal, zu denen auch konkrete Kaufinteressenten bestehen, ist je nach konkreten Eigenschaften aber bereits ein Preisniveau von EUR 300,00 pro m² und darüber zu vermuten. Auch ein Blick auf den Nachbarort Prutz, wo ein grundsätzlich ähnliches Preisniveau unterstellt werden kann, zeigen sich mehrere Kaufpreise mit EUR 300,00 pro m² und darüber (TZ 948/2024, 949/2024, 950/2024, 951/2024, 2073/2024, 2112/2024). Nichtsdestotrotz sind derzeit noch 2 Baugrundstücke im Bereich ‚Bartlepui‘ verfügbar (Kaufpreis vom Tiroler Bodenfonds laut Auskunft der Gemeinde EUR 175,00 pro m²). Der Bodenwert liegt im gegenständlichen Fall also im Bereich von EUR 175,00 pro m².

Weil ohne Berücksichtigung von Vor- und Wiederkaufsrecht nunmehr aber davon auszugehen ist, dass der Markt nicht mehr sozial gestützt (eingeschränkter Käu-

ferkreis iZm Tiroler Bodenfonds) sondern auch gegenüber „beliebigen“ Dritten geöffnet ist, wird der Bodenwert moderat oberhalb der angeführten EUR 175,00 pro m² mit EUR 210,00 pro m² festgestellt.

3.1.4 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten pro m² Nettogrundfläche werden in Anlehnung an Popp und angesichts der vorgefundenen Ausstattungsqualität wie folgt beziffert (Werte inkl. Umsatzsteuer):

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Als Herstellungskosten (Basiswert) werden EUR 3.600,00 pro m² Nutzfläche (Wohnnutzfläche) in Ansatz gebracht. Für die Flächen im Untergeschoß und Dachgeschoß (Dachschrägen) wird jeweils ein verminderter Ansatz gewählt. Die Miterichtung von Balkonen etc. ist bei diesem Ansatz pauschal enthalten.

3.1.5 Gebäudealter

Das Objekt wurde auf Basis des Baubescheides vom 8.10.2019 errichtet, der Erstbezug erfolgte nach längerer Bauphase ab Oktober 2021 im Oktober 2025. Darauf aufbauend wird als mittleres Baujahr das Jahr 2023 herangezogen.

Laut einschlägiger Fachliteratur beläuft sich die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses auf 50 - 80 Jahre (Nutzungsdauerkatalog, Seite 23 oder auch Biebert/Funk, Seite 312). In diesem Gutachten erfolgt der Ansatz mit einer mittleren Nutzungsdauer von 65 Jahren.

Das fiktive Objektalter zum Stichtag beläuft sich also auf 2 Jahre und die Restnutzungsdauer auf 63 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt 3,08 % (Alter 2 Jahre / Nutzungsdauer 65 Jahre).

3.2 Sachwertermittlung

3.2.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung			
	Fläche in m ²	EUR/m ²	EUR
Grundstück 1243/6	362,00	210,00	76.020,00
Bodenwert			76.020,00

Der Bodenwert des Grundstück 1243/6 mit einer Fläche im Ausmaß von 362 m² wird, ohne einen Anpassungsbedarf festgestellt zu haben, ermittelt mit EUR 76.020,00.

Das Grundstück wurde im Jahr 2017 vom Tiroler Bodenfonds um EUR 59.730,00 (EUR 165,00 pro m²) erworben und ist so als sozial gestützt zu bezeichnen, weil ein solches Grundstück grundsätzlich nicht von jedem erworben werden konnte, sondern bestimmte Voraussetzungen hinsichtlich eines Käufers vorliegen mussten.

3.2.2 Bauwert

Bauwertermittlung			
	m ²	EUR/m ²	EUR
Untergeschoß	90,45	2.160,00	195.372,00
Erdgeschoß	85,76	3.600,00	308.736,00
Obergeschoß	76,66	3.600,00	275.976,00
Dachgeschoß	52,75	3.060,00	161.415,00
Zwischensumme			941.499,00
Außenanlagen		3,00%	28.244,97
Neubauwert des Objekts			969.743,97
Bewertungsjahr		2025	
Baujahr des Objektes		ab 2021	
Erstbezug		2025	
fiktives Baujahr		2023	
übliche Gesamtnutzungsdauer		65	
Alter in Jahren		2	
Restnutzungsdauer		63	
- Wertminderung in Folge Alters		3,08%	-29.838,28
- Wertminderung in Folge verlorenen Bauaufwandes		15,00%	-145.461,60
- offenen Fertigstellungsarbeiten gem. Punkt 2.7.3 sowie Schadensbehebungen gem. Punkt 2.7.4		5,00%	-48.487,20
- merkantiler Minderwert mit Bauschäden gem. Punkt 2.7.4		2,50%	-24.243,60
Bauwert			721.713,30

Der Neubauwert wird mit EUR 969.743,97 festgestellt. Neben der Alterswertminderung wird ein pauschaler Abschlag für allfällige Kosten der Fertigstellung offener Arbeiten (siehe Punkt 2.7.3) und abschließender Schadensbehebungen (siehe Punkt 2.7.4) vorgenommen, außerdem wird ein verlorener Bauaufwand sowie ein merkantiler Minderwert berücksichtigt.

Der verlorene Bauaufwand stellt bei einer Immobilienbewertung jenen Teil der aufgewendeten Baukosten dar, der nicht mehr wertwirksam ist, weil er entweder technisch überholt, wirtschaftlich unzweckmäßig oder nicht marktfähig ist. Er ist

ein Bestandteil der wirtschaftlichen Entwertung und ist im Rahmen der Sachwertermittlung zu berücksichtigen.

Der merkantile Minderwert in Zusammenhang mit Bauschäden bildet den bleibenden wirtschaftlichen Wertverlust eines Gebäudes, der trotz vollständiger und fachgerechter Instandsetzung bestehen bleibt, ab. Er entsteht, weil potenzielle Käufer (oder Mieter) ein Objekt, das einen Schaden erlitten hat (z. B. einen Wasserschaden wie hier), häufig weniger attraktiv finden, selbst wenn der Schaden technisch komplett behoben werden konnte.

Der Bauwert beläuft sich schließlich auf EUR 721.713,30.

3.2.3 Sachwert

Sachwertermittlung		
Bodenwert		76.020,00
Bauwert		721.713,30
Sachwert		
Zubehör Einbauküche TOP 1	gem. Punkt 2.7.5	9.000,00
Zubehör Einbauküche TOP 2	gem. Punkt 2.7.5	16.000,00

Der Sachwert der Liegenschaft, bestehend aus Bodenwert und Bauwert, wird mit EUR 797.733,30 festgestellt.

Zusätzlich wird im Gutachten das Zubehör gemäß Punkt 2.7.5 (Einbauküchen in den beiden Wohnungen) mit EUR 9.000,00 bzw. EUR 16.000,00 bewertet.

3.3 Rechte und Lasten

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

3.4 Verkehrswert EZ 732

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

Verkehrswert		
Sachwert		797.733,30
+/- Rechte/Lasten		0,00
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände		0,00
+/- Marktanpassung	-15,00%	-119.660,00
Verkehrswert		678.073,31
B-LNr. 1 - Hälfteeigentum		339.036,65
Miteigentumsabschlag	-15,00%	-50.855,50
Verkehrswert B-LNr. 1		288.181,15
Verkehrswert B-LNr. 1 gerundet		288.000,00

Der Verkehrswert der B-LNr. 1 (1/2 Anteil) an KG 84112 Ried im Oberinntal EZ 732 mit dem darauf errichteten Wohnhaus wird, nach Berücksichtigung einer Marktanpassung sowie eines Miteigentumsabschlages von minus 15,00 % (Kranewitter, Seite 117), festgestellt mit:

EUR 288.000,00

in Worten: Euro Zweihundertachtundachtzigtausend

Die Marktanpassung spiegelt den Umstand wider, dass ein derartiges Neubauobjekt am lokalen Markt kaum zum vollen Sachwert verkauft werden kann und zudem auch ein Bestandsverhältnis besteht, was vom durchschnittlichen Marktteilnehmer ebenfalls mit Abschlägen bedacht wird (Übernahme Rechtsrisiko siehe Punkt 2.8), auch, weil ein leicht unterdurchschnittlicher Mietzins ohne Wertanpassung vereinbart wurde.

3.5 Verkehrswert Zubehör

Verkehrswert		
Einbauküche Erdgeschoß gem. Punkt 2.7.5		9.000,00
Einbauküche Obergeschoß gem. Punkt 2.7.5		16.000,00
Verkehrswert		25.000,00
Zubehör Hälfteigentum		12.500,00
Miteigentumsabschlag	-15,00%	-1.875,00
Verkehrswert Zubehör		10.625,00
Verkehrswert Zubehör gerundet		11.000,00

Der Verkehrswert des Zubehörs gem. Punkt 2.7.5 wird, nach Berücksichtigung eines Miteigentumsabschlages von minus 15,00 %, festgestellt mit:

EUR 11.000,00

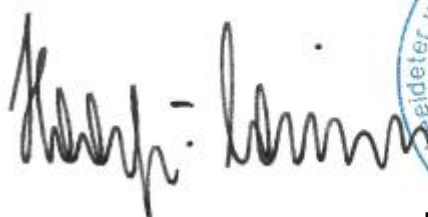
in Worten: Euro Elftausend

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall und jederzeit, vor allem kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe Einzelner (z.B. angrenzende Eigentümer) können auch vom ermittelten Verkehrswert deutlich abweichende Preise erzielt werden.

Landeck, am 30. November 2025

der allgemein beidete und gerichtlich

zertifizierte Sachverständige




Mag. Florian Haag

4 ANHANG

- Grundbuchauszug KG 84112 Ried im Oberinntal EZ 732 vom 11.3.2025
- + Bebauungsplan ‚Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui – Landeka‘, datiert mit 16.5.2019
- Baubescheid vom 16.7.1996
- Baubeschreibung vom 15.5.1996
- Einreichpläne vom 10.5.1996
- Fotodokumentation vom 25.11.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84112 Ried im Oberinntal
BEZIRKSGERICHT Landeck

EINLAGEZAHL 732

Letzte TZ 231/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1243/6 G Gärten(10) * 362

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4347/2017 Eröffnung der Einlage für Gst 1243/6 aus EZ 696

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Vinko Landeka

GEB: 1992-09-12 ADR: HNr. 28/8, Ried im Oberinntal 6531

a 4347/2017 Kaufvertrag 2017-09-11 Eigentumsrecht

b 4347/2017 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Stanislava Landeka

GEB: 1992-06-19 ADR: HNr. 28/8, Ried im Oberinntal 6531

a 4347/2017 Kaufvertrag 2017-09-11 Eigentumsrecht

b 4347/2017 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 4347/2017

WIEDERKAUFSRECHT gem §§ 1068 ff ABGB gem Pkt 4.2.

Kaufvertrag 2017-09-11 hinsichtlich Gst 1243/6 für

Tiroler Bodenfonds

2 a 4347/2017

VORKAUFSRECHT gem §§ 1072 ff ABGB gem Pkt 4.3.

Kaufvertrag 2017-09-11 hinsichtlich Gst 1243/6 für

Tiroler Bodenfonds

3 a 4347/2017

DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Errichtung von massiven

Einfriedungen auf Gst 1243/6 gem Pkt 5.1. Kaufvertrag

2017-09-11 für Tiroler Bodenfonds

5 a 2151/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-06-10

PFANDRECHT

EUR 440.000,--

14 % Z höchstens, 19 % VZ höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS

EUR 88.000,-- Höchstbetrag

für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft (FN 38732i)

6 auf Anteil B-LNR 1

a 4105/2022 Urkunde 2022-09-19

PFANDRECHT

vollstr EUR 30.032,46

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss

für Baustoffe Roman Terzer GmbH (6 E 2614/22s)

7 a 2518/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

- Hereinbringung von vollstr EUR 24.036,92 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss für AT-Thurner Bau GmbH (11 E 7/23x)
- 8 auf Anteil B-LNR 1
 - a 84/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.702,36 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss für Rieder GmbH & Co KG (FN 018338v)
(11 E 1/25t)
- 9 auf Anteil B-LNR 1
 - a 231/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 38.545,68 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss für Heiss & Raggl Installationstechnik
GmbH & Co KG (11 E 3/25m)

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

GEMEINDE
Ried im Oberinntal



**BEBAUUNGSPLAN UND
ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN**
NACH §§ 29 BZW. 54 - 62 TROG 2016

PLANUNGSBEREICH
„Gemeinesiedlungsgebiet Bartlepui - Landeka“

PROJ. NR.: 2607
PLAN NR.: RI-2607-BEBP-BS19

ERLÄUTERUNGSBERICHT
BZW.
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN



Pfunds, Mai 2019

PLANUNGSGRUNDLAGEN:

PLANGRUNDLAGE:

- DKM Datenstand 10.2018
- ENTWURF Bebauungsstudie Ried Agre Fessler – Honold 04/2014 ergänzt durch Wegplanung Plan „südl. Wegrand neu 10.07.2015
- BEBAUUNGSPLAN „Gemeinsiedlungsgebiet Bartlepui“ vom 05.05.2015, Verwaltungsprüfung RoBau 2-620/51/5-2015 vom 27.07.2015
- ERGÄNZENDEN Bebauungsplanes „Gemeinsiedlungsgebiet Bartlepui – Baustufe 1 vom 15.05. 2014, Verwaltungsprüfung RoBau 2-620/51/2-2014 vom 25.07.2014
- Einreichplan Neubau Wohnhaus Landeka Sabrina und Deni vom 15.05.2019 erstellt von Thurner Mair Bau.Studio
- Einreichplan Neubau Wohnhaus Landeka Vinko und Stanislava vom 15.05.2019 erstellt von Thurner Mair Bau.Studio
- ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT aufsichtsbehördliche Genehmigung Zl. Ve1-2-620/1-6vA vom 15.10.2003
- ELEKTRONISCHER Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ried im Oberinntal gem. LGBl. 20/2017 vom 21.02.2017

BETROFFENE GRUND-/ BAUPARZELLEN:

- Gstnr 1243/5 und 1243/6

GEFAHRENZONEN IM PLANUNGSBEREICH

- LAWINEN
- WILDBACH
- HOCHWASSERABFLUSSBEREICH
- BRAUNER HINWEISBEREICH STEINSCHLAG
- GEWÄSSERUFERSCHUTZBEREICH

ÜBERÖRTLICHE FESTLEGUNGEN

-

KENNTLICHMACHUNGEN IM PLANUNGSBEREICH

-

BEARBEITUNGSZEITRAUM

- BEAUFTRAGUNG: März 2019
- FERTIGSTELLUNG ENTWURF: 16.05.2019

BEARBEITUNG

DURCH:
INGENIEURBÜRO MARK
DI ANDREAS MARK

AUF BASIS

- GIS
- CAD

ANLAGEN.

- Planliche Darstellung M1:5.000/1:500

BEBAUUNGSPLAN UND ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN

„Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui - Landeka“

Erläuterungen

1.0 LAGE UND WIDMUNG DES PLANUNGSGEBIETES:

Der Planungsbereich befindet sich südwestlich des Dorfkerns im Siedlungsgebiet Bartlepui, ist eben und unbebaut und erstreckt sich auf die Gstnr 1243/5 und /6.

Laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan sind die Grundstücke als gemischtes Wohngebiet gem. § 38 Abs.2 TROG 2016 gewidmet.

Die Grundstücke sind Teil des Bebauungsplanes „Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui“ vom 05.05.2015 der mit Bescheid RoBau 2-620/51/5-2015 vom 27.07.2015 ordnungsgeprüft wurde und in dem für die beiden Grundstücke eine Straßen- und Baufluchtlinie, eine zwingende Baugrenzlinie, die für alle oberirdischen Geschosse gilt, die Baumassendichte mindest 1,0 die besondere Bauweise, die Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse mit höchstens 3, höchste Gebäudepunkte differenziert nach Grundstücksbereichen sowie im Bereich angrenzend an die Gemeindestraße eine Höhenlage, die sich am Niveau der angrenzenden Straße orientiert, festgelegt wurden.

Weiters sind die Grundstücke Teil des Ergänzenden Bebauungsplanes „Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui – Baustufe 1 vom 15.05. 2014, der mit Bescheid RoBau 2-620/51/2-2014 vom 25.07.2014 ordnungsgeprüft wurde und in dem für die beiden Grundstücke die Gebäudehöchstsituierung und die Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse getrennt für einzelne Grundstücksbereiche festgelegt wurde.

Gem. geändertem örtlichen Raumordnungskonzept liegen die Grundstücke innerhalb des Siedlungsentwicklungsbereiches Bartlepui. Es gelten folgende Festlegungen:

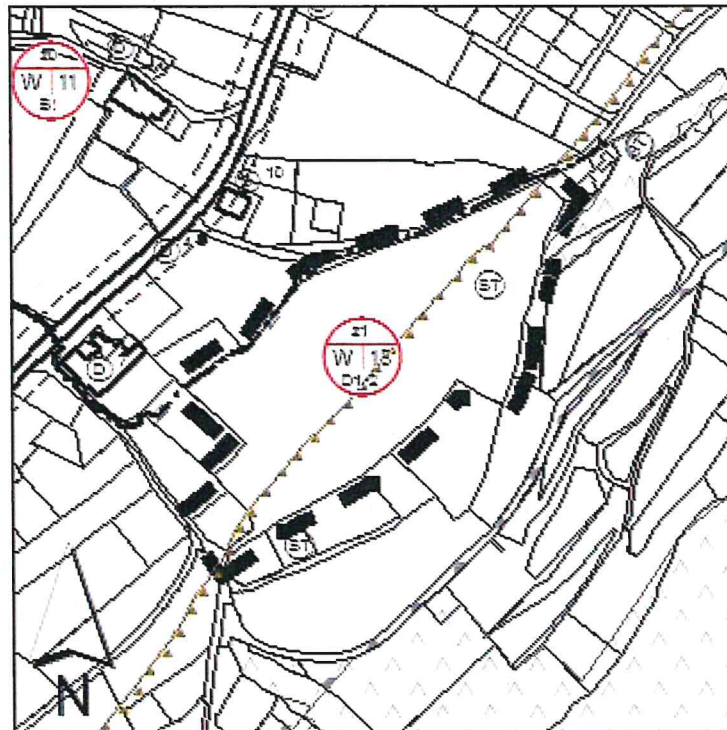
Gebiet W 13: Bartlepui, vorwiegend Wohnnutzung
Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf
Dichtezone D1-2, überwiegend lockere Bebauung

Die Gstnr 1243/2 wurde vom Tiroler Bodenfonds zur Schaffung eines Gemeindesiedlungsgebietes erworben. Im Zuge der Veräußerung an den Tiroler Bodenfonds wird eine Teilfläche im Nahbereich des Kindergartens an die Gemeinde übergeben.

Eine bauliche Entwicklung ist gebunden an

- das Vorliegen eines gesicherten Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes
- die Einhaltung der Auflagen der Landesgeologie im Rahmen des Bauverfahrens innerhalb des braunen Hinweisbereiches - Steinschlag
- das Vorliegen eines Bebauungsplans, der die geordnete bauliche Entwicklung und die verkehrsmäßige Erschließung sicherstellt

Die Gstnr 1237 wird zur Schaffung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung in den baulichen Entwicklungsbereich mit aufgenommen. Eine Bebauung dieses Grundstückes ist nach Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung des Gemeindesiedlungsgebietes von Südwesten sowie unter Einhaltung der Auflagen der Landesgeologie im Rahmen des Bauverfahrens innerhalb des braunen Hinweisbereiches – Steinschlag jederzeit möglich.



Für die betroffenen Grundstücke ist gemäß rechtsgültigem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ried im Oberinntal keine Gefährdung durch Naturgefahren kenntlich gemacht.

Die Gstnr 1243/5 steht im Eigentum von Deni und Sabrina Landeka, Bruggfeldstraße 12, 6500 Landeck und die Gstnr 1243/6 steht im Eigentum Vinko von Stanislava Landeka, Hnr. 28/8, 6531 Ried im Oberinntal.

2.0 ERSCHLIESSUNG:

Die Erschließung der beiden Grundstücke erfolgt von Norden über die Sattlergasse Gstnr 1554/2.

3.0 ANLASS FÜR DIE PLANERSTELLUNG:

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die 1. Änderung dar. Zur Nachvollziehbarkeit der Planungsmaßnahme wird der Ablauf der bisherigen Bebauungsplanung und der Grund für die Änderung im Folgenden dargelegt. Grundsätzlich wurde der Bebauungsplan bereits im Jahr 2014 beschlossen. Aufgrund Abänderungen bei der Straßenplanung musste der Bebauungsplan im Jahr 2015 neuerlich beschlossen werden, weshalb im vorliegenden Fall der ergänzende Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 noch weiterhin gilt. Die

Anlassbegründung für den ergänzenden Bebauungsplan erfolgt nach der des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015

3.1 Erlassung eines Bebauungsplanes im Jahr 2015:

Das Siedlungskonzept des Gemeindesiedlungsgebietes Bartlepui wurde über einen Wettbewerb ausgeschrieben und das Projekt der Architekten Fessler/ Honold als Siegerprojekt ausgewählt. Dieses sieht die Errichtung von 34 Einfamilienhausparzellen mit Wohnhaus, Gartenfläche und Garage/Stellplatz in verdichteter Bauform vor. Die Besucherstellplätze sind gesammelt ausgewiesen. Im Zentrum des Siedlungsgebietes soll ein gemeinsamer halb öffentlicher Bereich (Anger mit Brunnenplatz) entstehen, der von jeglichem Autoverkehr freizuhalten ist und von den Bewohnern genutzt werden kann. Weiters ist eine Fläche vorgesehen, die in der Verfügung der Gemeinde steht, im unmittelbaren Anschluss an das Kindergartenareal liegt und mit dem angrenzenden Carport für eine Nutzung als Rodelhügel vorgesehen ist.

Die verkehrsmäßigen Erschließungen erfolgen über am Rand des Siedlungsgebietes verlaufende breite Erschließungsstraßen, die aber als Wohnstraßen ausgewiesen werden. Die Parkmöglichkeiten sind neben den Parkplätzen auf den eigenen Grundstücken nur auf den ausgewiesenen 4 größeren Parkplätzen zulässig. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sowohl für Einsatzfahrzeuge als auch Kommunalfahrzeuge (Müllfahrzeug, etc.) jedenfalls die Straßen freizuhalten sind, da ansonsten die erforderlichen Ausrundungsradien nicht freigehalten werden und eine Befahrung nicht zulassen. Es wird empfohlen, dies über entsprechende Parkverbote abzusichern.

Die Bebauung erfolgt stufenweise von Norden (ausgehend von der Sattlergasse) Richtung Südwesten erfolgen.

Die im Zuge der Schaffung einer ausreichend dimensionierten Zufahrt von Südwesten her erforderliche Änderung der Grundstücksform der Gstnr 1237 wurde im Rahmen eines Tauschvertrages geregelt. In Zusammenhang mit diesem Grundtausch wurde seitens der Gemeinde an die Grundeigentümer die Zusage gemacht, dass für die neue Gstnr 1237 alle Voraussetzungen für eine sofortige Bebauung seitens der Gemeinde veranlasst werden und im dazugehörigen Bebauungsplan eine Baufluchtlinie von 3,0m zu den angrenzenden Straßen fixiert wird.

Gem. den Übergangsbestimmungen § 118 Abs. 3 ist bis zum Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit den Festlegungen nach § 31 Abs. 5 sowie auf in diesem Zeitpunkt anhängige Bauverfahren sind § 54 Abs. 5 und § 55 dieses Gesetzes in der Fassung LGBL. Nr. 27/2006 mit der Maßgabe weiter anzuwenden. Da für den Planungsbereich keine Ausnahme gem. § 55 TROG 2006 anzuwenden ist und zur Ermöglichung der Umsetzung des geplanten Projektes aufgrund des Zusammenrückens der einzelnen Häuser auf 2,6m (zur Grundgrenze 1,2 bzw. 1,4m) ist die Festlegung der besonderen Bauweise jedenfalls erforderlich und eine Bebauung erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes und eines ergänzenden Bebauungsplanes, die beide eine geordnete räumliche Entwicklung im Sinne der Ziele des Wettbewerbes sicherstellen, möglich.

Im Zuge der genauen Straßenplanung innerhalb des Siedlungsgebietes, der geplanten Erhöhung der Sattlergasse und der für die Straße erforderlichen Oberflächenentwässerungsmaßnahmen wurde der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Dahingehend wurde die Straßenfluchtlinie von der Straßenplanung des Büros Walch & Plangger vom Wettbewerbssieger übernommen. Weiters wird entlang der Sattlergasse für Gstnr 1243/3 – 11 im Bereich der Carports aufgrund der Straßenerhöhung der Sattlergasse eine Höhenlage und ein höchster Gebäudepunkt festgelegt, damit eine Bebauung mit 2,8m hohen Carports auch weiterhin möglich ist. Der ergänzende Bebauungsplan bleibt unverändert.

3.2 Erlassung des ergänzenden Bebauungsplanes im Jahr 2014:

Zur Umsetzung des geplanten Gemeindesiedlungsgebietes Bartlepui wurde für den betroffenen Bereich bereits eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, der Flächenwidmung sowie ein Bebauungsplan beschlossen. In diesem Bebauungsplan wurde zur Ermöglichung einer Bebauung gem. dem Siegerprojekt, das im Zuge eines Wettbewerbes ausgewählt wurde, die Festlegung der besonderen Bauweise erforderlich. Da von Seiten der Gemeinde eine stufenweise Bebauung von Nord nach Süd gewünscht wird beschränkt sich der Planungsbereich für den zwingend erforderlichen ergänzenden Bebauungsplan derzeit auf die Baustufe 1, gem. welcher insgesamt 14 Bauparzellen ausgewiesen werden. Von diesen ist mit Ausnahme der nordöstlichsten Teilfläche die besondere Bauweise festgelegt, für die der vorliegende ergänzende Bebauungsplan vorgesehen ist.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es die im Bebauungsplan „Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui“ bereits eingeleitet bauliche Entwicklung fortzuführen und eine geordnete räumliche Entwicklung im Sinne der Ziele des Wettbewerbs, der vom Planungsträger entschieden worden ist, sicherzustellen.

3.3 Erlassung eines Bebauungsplanes und Ergänzenden Bebauungsplanes für Gstnr 1243/5 und /6 im Mai 2019:

Die Wettbewerbssieger haben sich bei der Präsentation des Siegerprojektes dahingehend geäußert, dass es auch vorstellbar ist, falls sich 2 Grundstückseigentümer zusammenfinden, dass diese an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenbauen können. Dies sollte dann anlassbezogen durch Abänderung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Dies wurde den jeweiligen Interessenten auch bei der Vergabe mitgeteilt. Die Eigentümer der Gstnr 1243/5 und /6, die in einem verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander stehen, haben nun bei der Gemeinde Ried jeweils Bebauungsentwürfe vorgelegt, die ein Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundgrenze vorsehen. Da dies aber dem dzt. gültigen Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan widerspricht, ist eine entsprechende Abänderung erforderlich, die aufgrund der seitens des Wettbewerbssiegers zugesagten Kuppelung zwischen zwei Gebäuden raumordnungsfachlich vertretbar ist. Im Siedlungsgebiet Bartlepui orientiert sich die Bebauung am Siegerprojekt, das der Tiroler Bodenfonds als Eigentümer ausgelobt hat. Daher sind in diesem Siedlungsgebiet raumordnungsfachlich nur Bebauungsplanänderungen zulässig, die mit dem Gesamtprojekt übereinstimmen.

Durch die Vorlage entsprechender Bebauungsentwürfe ist davon auszugehen, dass die beiden Grundstückseigentümer der Kuppelung zustimmen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es den beiden Grundeigentümern das von ihnen gewünschte Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundgrenzen ihrer Grundstücke 1243/5 und /6 zu ermöglichen und dabei die im Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan für das Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui bereits eingeleitet bauliche Entwicklung weiterhin fortzuführen und eine geordnete räumliche Entwicklung im Sinne der Ziele des Wettbewerbs, der vom Planungsträger entschieden worden ist, sicherzustellen.

4.0 BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN:

4.1 Straßenfluchtlinie (§ 58 TROG 2016):

Die Straßenfluchtlinie grenzt die dem Verkehr dienenden Flächen von den übrigen Flächen im Bauland ab und werden aus dem bisher geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen und wieder entlang der Grundgrenzen zum öffentlichen Gut Wege – Gstnr 1554/2 festgelegt.

4.2 Baufluchtlinie (§ 59 TROG 2016):

Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Die Baufluchtlinie wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen und wieder entsprechend dem Siegerprojekt abgestuft festgelegt.

4.3 Baugrenzlinie (§ 59 Abs.3 TROG 2016):

Die Baugrenzlinien sind nicht straßenseitig gelegene Linien, durch die der Mindestabstand baulicher Anlagen gegenüber anderen Grundstücken als Straßen bestimmt wird. Sie werden im Wesentlichen aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Lediglich, die aufgrund des Zusammenbauens geänderte Gebäudesituierung an der gemeinsamen Grundgrenze erfordert auch eine entsprechende Anpassung der zwingenden Baugrenzlinie. Die Baugrenzlinie gilt nur für oberirdische Geschosse.

4.4 Bauweise (§ 60 TROG 2016):

Für Gstnr 1243/5 und /6 wird wie im bisher geltenden Bebauungsplan die „besondere Bauweise“ festgelegt. Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der im ergänzenden Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöchstsituierungen zulässig.

4.5 Baudichten (§ 61 TROG 2016):

Die Mindestbaudichte wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und mit einer Mindestbaumassendichte von 1,0 festgelegt. Die Festlegung einer Höchstdichte ist aufgrund des Siedlungskonzeptes des Siegerprojektes mit kleinen Grundstücken und den vertraglich genau geregelten Verwendungszweck raumordnungsfachlich nicht aussagekräftig und erforderlich.

4.6 Bauhöhe (§ 62 TROG 2016):

Die Bauhöhen werden aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen mit höchsten Gebäudepunkten in Meter über Adria festgelegt und aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und mit 892,0 müA und kleinräumig vor der Baufluchtlinie differenziert festgelegt. Auch die zusätzliche Absicherung der maximalen Bauhöhe mit einer maximalen Geschossanzahl von 3 oberirdischen Geschossen wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen und festgelegt.

4.7 Höhenlage (§ 62 Abs.7 TROG 2016):

Zusätzlich wird wie auch schon im bisher geltenden Bebauungsplan aufgrund der Straßenplanung, die nicht überall mit dem anschließenden Gelände ident ist, zur Ermöglichung eines Nebengebäudes mit 2,8m mittlerer Wandhöhe vor der Baufluchtlinie zur Straße hin eine Höhenlage entsprechend der Lage der neuen angrenzenden Straße festgelegt. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich bzgl. der Abstandsbestimmungen

4.8 Anordnung und Gliederung der Gebäude (§ 60 Abs. 4 TROG 2016):

Gem. § 60 Abs. 4 TROG 2016 ist für Grundstücke für welche die besondere Bauweise festgelegt wird bzw. wurde die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. Eine Bebauung ist nur innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudehöchstsituierungen zulässig, die sich an der vorgelegten Bebauungsstudie der. Arge Fessler-Hunold vom 04/2014 (Gebäude und Grundgrenzen) orientiert und aufgrund der Ermöglichung des Zusammenbauens an der gemeinsamen Grundgrenze so festgelegt wird, dass die von Seiten der Eigentümer gewünschte und mit den Zielen der Siedlungsentwicklung im Gemeindefiedlungsgebiet übereinstimmende Kuppelung an der gemeinsamen Grundgrenze möglich wird. Die bisher festgelegten kleinräumigen Höhenentwicklungen mit der 3 geschossigen Bebauung im Hauptbereich und mit der für den Bereich der möglichen auskragenden Kellerwände (Belichtungsschächte) nicht zulässigen Schaffung oberirdischer Geschoße bleibt aufrecht.



Gemeindeamt Ried im Oberinntal

6531 Ried im Oberinntal, Ried i.O. 98

Bezirk: Landeck/Tirol

Ried i.O, am 08.10.2019

Aktenzeichen: 131-9/08-2019

Betrifft: Landeka Vinko und Stanislava
Neubau Wohnhaus auf Gst. 1243/6, EZ 732 –
KG 84112 Ried im Oberinntal

B E S C H E I D

Vinko und Stanislava Landeka, beide wh. 6531 Ried im Oberinntal, Ried i.O. 28/4 haben bei der Gemeinde Ried im Oberinntal um die baurechtliche Bewilligung **zum Neubau eines Wohnhauses** auf Gst. 1243/6, EZ 732 – KG 84112 Ried im Oberinntal angesucht.

B E F U N D

In der Gemeinde Ried im Oberinntal, im Bereich des Siedlungsgebietes Bartlepui, soll auf dem noch unbebauten Grundstück 1243/6 ein Wohnhaus mit Carport errichtet werden.

Das Grundstück 1243/6 befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der Bauwerber Vinko Landeka und Stanislava Landeka.

Das Baugrundstück grenzt nordwestlich an das öffentliche Gut (Gp 1554/2) und ist somit mit dem öffentlichen Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Ried im Oberinntal direkt verbunden.

Das Baugrundstück liegt entsprechend dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ried im Oberinntal in keinem Gefährdungsbereich von Naturgefahren.

Das Grundstück ist als gemischtes Wohngebiet nach §38 Abs.2 TROG 2016 gewidmet.

Für das Grundstück 1243/6 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ried im Oberinntal ein Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan erlassen, dieser ist auch in Rechtskraft erwachsen.

Folgende Festlegungen wurden getroffen:

BMD	M	1,0
BW	b	0,6 lt. TBO
OG	H	3
HG	H	892,0
HG (Bereich Carport)	H	883,77

Straßenfluchtlinie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze
Baufluchtlinie im Abstand von 8,51m (Südwesten) - 6,50m (Nordosten) zur Verkehrsfläche
Zwingende Baugrenzlinie im Abstand von 5,0m zur Gp 1243/2

Höhenlage für den nordwestlichen Teil von 880,48

Für den Planungsbereich wurde die besondere Bauweise festgelegt. Die Lage der Gebäude richtet sich nach dem ergänzenden Bebauungsplan „Gemeindesiedlungsgebiet Bartlepui – Landeka“.

Baubeschreibung

Der hochbautechnischen Beurteilung liegen die Einreichpläne der Fa. thurner/mair baustudio gmbH, Gewerbegebiet 4, 6493 Mils bei Imst vom 15.05.2019, der Lageplan gemäß §31 (2) TBO 2018 der Vermessung Büro Kofler ZT GmbH, Gartenland 159, 6531 Ried i. O. vom 17.10.2018, der Energieausweis der Fa. thurner/mair baustudio gmbH vom 09.07.2019, sowie das Baugesuch samt Baubeschreibung zu Grunde.

Auf dem ebenen Grundstück wird ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 2 Wohnungen und ein Carport errichtet. Im Keller sind eine Tiefgarage sowie ein Heiz-/Technikraum geplant.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Kellergeschoss:

Dieses Geschoss hat die Außenabmessungen von 12,0m x 9,0m. Über die Rampe erreicht man die Garage (83,65m²) von dem man in den Heizraum / Technik (6,80m²) gelangt.

Erdgeschoss:

Dieses Geschoss hat die Außenabmessungen von 12,0m x 9,0m. Im Erdgeschoß erreicht man über den südwestlichen Eingang das Top 1. Über diesen gelangt man in den Gang (10,12m²) von dem aus man das Bad/WC (6,88m²), zwei Zimmer (12,13m² + 12,42m²) einen Abstellr. / Speis (7,16m²) und Wohnen / Essen / Küche (37,05m²) erreicht. Über das Wohnzimmer erreicht man die im Südwesten situierte Terrasse.

Obergeschoss:

Das OG hat die Außenabmessung von 12,0m x 9,0m.

Das Obergeschoß (Top 2) wird über die nordwestliche Außentreppe erschlossen und umfasst folgende Räume: Gang (5,47m²), WC (1,94m²), Abstellraum (7,35m²), Wasch- Abstellraum (10,37m²), Küche (25,89m²) und Wohnzimmer (25,64m²). Im Südosten ist ausgehend vom Küche-/Essbereich eine überdachte Terrasse im Ausmaß von 13,76m² situiert. Ausgehend von dieser Terrasse führt eine Außentreppe in den südlich gelegenen Garten.

Dachgeschoss:

Das DG hat die Außenabmessung von 12,0m x 9,0m.

Das Dachgeschoß wird über die Innentreppe erschlossen und umfasst folgende Räume: Gang (3,74m²), E-Zimmer (11,01m²), Bad (9,02m²), D-Zimmer (15,31m²) und Lagerraum (13,67m²).

Im nordwestlichen Bereich ist ein Carport für 2 PKW vorgesehen.

Die Höhe der Grenzmauer Richtung Nordosten beträgt 1,60m vom Urgelände lt. NO-Ansicht, Ebenfalls ist eine Grenzmauer Richtung Nordwesten lt. Grundriss UG geplant.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Das Dach wird als Satteldach ausgeführt.

Die Baumasse entsprechend des TVAG wurde vom Planer korrigiert abgegeben.

Fläche des Bauplatzes: 362,00 m²
Verbaute Fläche: 107,85 m²
Baumasse gemäß TVAAG: 1.215,65 m³

Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen: keine

Das Raumprogramm ist aus den Plänen ersichtlich. Hinsichtlich der Technischen Ausführung, der Baumasse und der verbaute Fläche wird auf die Baubeschreibung verwiesen (Beilage A).

SPRUCH

Der Bürgermeister der Gemeinde Ried im Oberinntal als Baubehörde I. Instanz gemäß § 62 Tiroler Bauordnung 2018 - TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

Gem. § 34 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018 wird die beantragte **Baubewilligung** nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter Einhaltung nachstehender und beiliegender Auflagen und Bedingungen erteilt:

Hochbautechnische Auflagen:

1. Grenzsteine dürfen durch die Bauführung in keiner Weise verändert werden und sind dementsprechend vor Baubeginn zu sichern. Bei Grenzverletzungen aus Nichtbeachtung vorangeführter Maßnahmen ist das Grundstück durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Verursachers neu zu vermessen und der geschädigte Anrainer schadlos zu halten.
2. Die Ausführung der tragenden Bauteile, sowie aller Stützmauern und Böschungen, welche steiler als 33° sind, hat nach den statischen Berechnungen eines konzessionierten Bauunternehmers oder eines autorisierten Ziviltechnikers für das Bauwesen zu erfolgen. Die statische Berechnung ist auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
3. Alle anfallenden Oberflächenwässer (Dächer und befestigte Flächen) sind am Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.
4. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen und zu erhalten, um das Abrutschen von Schnee und Eis vom Dach auf Hauszugänge, Gehsteige, Parkplätze und Straßen zu verhindern.
5. Die Standfestigkeit der bestehenden baulichen Anlagen im Nahbereich der Baugrube, einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich des Bauplatzes, darf während als auch nach der Bauführung nicht beeinträchtigt werden.
6. Für die Erstellung von Baugruben oder Teilbereichen von Baugruben, die auf Grund des Geländes und/oder angrenzenden baulichen Anlagen nicht in offener Weise erstellt werden können, ist eine Baugrubensicherung nach den entsprechenden Sicherungserfordernissen zu erstellen. Die Art und Umfang der Baugrubensicherung ist von einem befugten Zivilingenieur für Geotechnik zu berechnen, zu planen und zu überwachen.
7. Der Bauwerber hat bei der Bauausführung alle Maßnahmen zu treffen, die die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleisten (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern, Absicherung von Baugruben den Nachbarn).

Hinweise:

1. Der Bauherr hat gemäß §37 Abs. 3 TBO 2018 den Baubeginn der Behörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
2. Das Bauvorhaben ist gemäß den Einreichunterlagen und entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung in der geltenden Fassung, sowie den Bestimmungen der technischen Bauvorschriften in der geltenden Fassung und in weiterer Folge entsprechend den Vorschriften der geltenden
OIB-Richtlinien 1 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit),
OIB-Richtlinien 2 (Brandschutz 2.1, Brandschutz bei Betriebsbauten, sowie 2.2 Brandschutz bei Garagen überdachten Stellplätzen und Parkdecks),
OIB-Richtlinien 3 (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz),
OIB-Richtlinien 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit),
OIB-Richtlinien 5 (Schallschutz),
OIB-Richtlinien 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz, einschließlich des Leitfadens - Energietechnisches Verhalten von Gebäuden),
sowie den anderen OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen und zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke) auszuführen. Ferner werden die, in den vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebenen Richtlinien, zitierte Normen und sonstigen technischen Regelwerke in der jeweils geltenden Fassung für verbindlich erklärt.
3. Der Bauwerber wird für die Ausführung von Bauvorhaben auf §38 Abs. 1 TBO 2018 hingewiesen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird besonders auf die Technischen Bauvorschriften – TBV 2016 verwiesen. Der Bauwerber ist für die Einhaltung aller für seine Gewerke zutreffenden technischen Bauvorschriften verantwortlich. Der Bauwerber kann für die Errichtung von Bauwerken die Vertretung seiner Pflichten nach §39 TBO 2018 einem Bauverantwortlichen übertragen.
4. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beginnen (lt. §35, Abs. 1b TBO 2018), andernfalls verliert die Baubewilligung ihre Wirksamkeit. Das Bauvorhaben ist binnen vier Jahren nach Baubeginn zu vollenden (lt. § 35 Abs. 1b TBO 2018). Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, dass diese, in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand (lt. §47 Abs. 1 TBO 2018) erhalten wird.
5. Das Gebäude ist lt. Lageplan §31, Abs. 2, TBO 2018 von befugten Personen nach §38 Abs. 2 TBO 2018 einzumessen. Der Bauherr hat von der ordnungsgemäßen Vermessung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder von befugten Personen nach §38, Abs. 2 TBO 2018 ein Protokoll (Bestätigung) der Baubehörde unverzüglich vorzulegen.
6. Der Bauherr hat lt. §38 Abs. 3 TBO 2018, der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw. der jeweilige obere Wandabschluss ist auf geeignete Weise deutlich sichtbar zu kennzeichnen.
7. Die anfallenden Hausabwässer sind fachgerecht zu sammeln und in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage einzuleiten. Dazu wird festgestellt, dass sich das Bauvorhaben nach der Verordnung der Gemeinde im Anschlussbereich der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage befindet, weshalb nach dem Tiroler Kanalisationsgesetzes (TiKG 2000) Anschlusspflicht besteht.

Während des Baues und der Benützung der Anlage darf der Verkehr auf Gemeinde- bzw. Privatstraßen weder behindert noch gefährdet werden. Das stehen lassen von Fahrzeugen, die Ablagerung von Baumaterial oder die baubedingte Durchführung von Arbeiten auf Straßengrund bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, so ist hierfür eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich.

9. Soweit für die Bauausführung die Benützung fremder Grundstücke erforderlich ist, muss das Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt werden. Die Benützung fremder Grundstücke ist unter möglicher Schonung der Interessen des Nachbarn auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken (§43 TBO 2018).
10. Zum Zwecke der Durchführung der Bauaufsicht nach §41 TBO 2018 sind die Organe der Behörde berechtigt, den Bauplatz zu betreten und die Baustelle zu besichtigen. Der Bauherr und gegebenenfalls auch der Bauverantwortliche haben dafür zu sorgen, dass den Organen der Behörde auf deren Verlangen Einsicht in alle das Bauvorhaben und dessen Ausführung betreffenden Unterlagen gewährt wird und ihnen weiters alle erforderlichen Auskünfte erteilt werden. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Planunterlagen müssen auf der Baustelle aufliegen.
11. Werden im Rahmen der Bauaufsicht wesentliche Mängel in der Ausführung des Bauvorhabens festgestellt, so ist von der Behörde dem Bauherrn die weitere Ausführung der betreffenden Teile des Bauvorhabens zu untersagen und ihm die Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen. Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde die weitere Bauausführung durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt einstellen (§ 42 (1) TBO 2018)
12. Das Ablagern von Bodenaushub auf einer Bodenaushubdeponie ist nach der Deponieverordnung 2008 geregelt. Demnach muss bei einem Aushub unter 2000 to (1.100 m³) je Bauvorhaben eine sog. Abfallinformation ausgefüllt und dem Deponiebetreiber vor der ersten Anlieferung vorgelegt werden. Bei einer Aushubmenge über 2000 to (1.100 m³) je Bauvorhaben ist eine chemische Untersuchung des Bodenaushubmaterials durchzuführen.

Diese Untersuchungen (=Grundlegende Charakterisierung) sollten vor Beginn der Aushubtätigkeiten durchgeführt werden, da nach erfolgtem Aushub für die gleiche Aushubmenge das bis zu 5-fache an Kosten anfallen kann! Die Übernahme auf die Deponie erfolgt erst nach Vorliegen aller erforderlichen Dokumente. Sollten diese nicht nachgereicht werden (können), ist das Bodenaushubmaterial wiederum zu entfernen.

Wiederverwendung:

Sollte Bodenaushubmaterial für eine Wiederverwendung herangezogen werden (z.B. landw. Aufschüttung) so bedarf es auch hier, neben dem Vorliegen der entsprechenden Genehmigungen bei einer Aushubmenge über 2000 to je Bauvorhaben einer chemischen Analyse nach Bundesabfallwirtschaftsplan 2011 (BAWP).

Die Gemeinde bietet ihren Bauherren an, sich bei Fragen rund um das Thema Aushub den Verein Umweltwerkstatt für den Bezirk Landeck, Herrn Ing. Bernhard Weiskopf (0699/10890784) oder Herrn Mag. (FH) Claudio Hauser (0699/10682269) zu kontaktieren, um unnötige Kosten zu vermeiden.

13. Für die Errichtung der Wasserleitung und deren Anschluss ist Kontakt mit der Gemeinde Ried bzw. mit dem Gemeindevorarbeiter und Wassermeister Peter Zöhler – 0664/88314262 – aufzunehmen.
Die Abwässer des Gebäudes sind in die wasserrechtlich bewilligte Gemeindekanalisation einzuleiten. Vor Anschluss ist Kontakt mit dem Gemeindevorarbeiter und Wassermeister Peter Zöhler – 0664/88314262 – aufzunehmen.

14. Zement-oder kalkhaltige Abwässer (z.B. Reinigung von Baumaschinen und Geräte) dürfen keinesfalls in die öffentliche Kanalisation direkt oder über Straßenabläufe eingeleitet werden. Der Bauwerber haftet für alle Schäden an der öffentlichen Kanalisationsanlage, die infolge einer Einleitung derartiger Abwässer sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt auftreten.
15. Werden durch die Bauführung, Straßen, Gehsteige, Parkplätze und Stützmauern verschmutzt oder beschädigt, so hat der Bauwerber ohne Aufforderung auf eigene Kosten die Beschädigung zu beheben und den ursprünglichen Zustand herzustellen.
16. Beeinträchtigungen der Umgebung und der Nachbarn durch Lärm und Staub sind tunlichst zu vermeiden (Baulärmverordnung 2016 und §40 TBO 2018).
17. 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.
18. Für das Gebäude ist entsprechend §44 Abs. 1 TBO 2018 die Bauvollendung zu melden.

Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht:

Eine Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, deren Vorschriften einzuhalten sind, liegt vor und bildet somit einen Bestandteil dieses Bescheides (Beilage B).

Auflagen aufgrund der Stellungnahmen der Leitungsbetreiber:

TINETZ:

Eine Erklärung der TINETZ-Tiroler Netze GmbH zum Bauvorhaben liegt vor und bildet einen Bestandteil des Bescheides (Beilage C).

KOSTENSPRUCH

Für diese Bewilligung werden

- gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu §1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht, Zif. 9) eine Verwaltungsabgabe von € 607,80 und
- den Barauslagen gemäß §76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. Nr.5/2008 und Gebührenanspruchsgesetz – GebAG für Sachverständigengebühren von € 465,00

Der Gesamtbetrag von € 1.072,80 ist binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des gegenständlichen Bescheides zur Einzahlung zu bringen.

Hinweis:

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens, der Beilagen und der Niederschrift gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 65,00 zu entrichten.

zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf € 1.137,80 und kann mittels beliebigem Erlagschein oder auf sonstige geeignete Weise entrichtet werden.

Hinweis:

Zu den Berechnungsgrundlagen für die Baumasse, welche den Vorschriften des Kostenspruchs zugrunde liegen, ist auszuführen, dass diese vorerst auf Grund der vom Bauwerber getätigten Angaben übernommen wurden.

Sollte sich im Zuge der Nachkontrolle durch das Bauamt der Gemeinde Ried i.O. eine Differenz ergeben, wird hiezu ein gesonderter Kostenbescheid ergehen (Änderungen bis maximal 20 m³ / € 10,-- bleiben unberücksichtigt).

Beiträge zu den Kosten der Verkehrserschließung:

Die Gemeinde Ried im Oberinntal hebt auf Grund des §7 des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes und des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.12.2018, den Erschließungsbeitrag mit einem Einheitssatz von 2 % des von der Tiroler Landesregierung durch Verordnung LGBl. Nr. 67/1995 mit € 168,50 festgesetzten Erschließungskostenfaktors ein, das sind somit € 3,37 pro Einheit der Bemessungsgrundlage.

Weiters ist lt. Wasser- und Kanalgebührenordnung, für das Bauvorhaben die Anschlussgebühr zu entrichten. Die Sätze betragen € 2,29 bzw. € 5,66 (inkl. 10 % MWSt.) pro m³ umbauten Raum.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides im Gemeindeamt der Gemeinde Ried im Oberinntal schriftlich einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingenden öffentlichen Interesse entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,— zu vergewähren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mittels „Finanzamtzahlung“ sind als Steuernummer/Abgabekontonummer 109999102, als Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ und als Zeitraum das Datum des Bescheides und der Betrag anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Das Carport welche im Abstandsbereich zum öffentlichen Gut liegt und für diese eine Höhenlage von 880,48 im Bebauungsplan festgelegt wurde, überragt die maximale Höhe von 2,8m um 20 cm. Dies ist daher unzulässig. **korrigiert**

Zwingende Baugrenzlinie im Abstand von 5,0m zur Gp 1243/2 **eingehalten**

3. Überprüfung der Gebäudesituierung:

Das geplante Wohnhaus liegt innerhalb der Gebäudesituierung des Ergänzenden Bebauungsplanes.

Das geplante Carport liegt innerhalb der Nebengebäudesituierung des Ergänzenden Bebauungsplanes.

Die Gebäudesituierung wird somit eingehalten.

4. Überprüfung der Einhaltung der OIB-Richtlinien:

Die Überprüfung der Planunterlagen hinsichtlich der OIB-Richtlinien und der TBV hat ergeben, dass diese im Wesentlichen eingehalten werden.

5. Überprüfung der Stellplatzverordnung:

Auf dem Baugrundstück können ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

6. Überprüfung der Baumasse nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz

Im Dachgeschoss wurde der überdachte, überwiegend umschlossene „Terrassenbereich“ nicht berücksichtigt. Durch die überwiegende Umschließung entsteht jedoch ein Gebäudeteil, welcher baumassenwirksam ist. Dahingehend ist eine korrigierte Baumassenberechnung vorzulegen.

Stellungnahme des brandschutztechnischen Sachverständigen:

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und bei **Einhaltung der nunmehr im beiliegenden brandschutztechnischen Gutachten ZI. 2255/19(B)-Stiq/Ma vom 07.10.2019 vorgeschriebenen Auflagen und Hinweise** bestehen aus der Sicht der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung keine Einwände gegen die Erteilung der beantragten Baugenehmigung.
(Beilage B)

Stellungnahme der Leitungsbetreiber:

TINETZ:

Das gegenständliche Bauvorhaben berührt Leitungsanlagen, die von der TINETZ-Tiroler Netze GmbH betrieben werden und es wird auf **die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften lt. Erklärung der TINETZ BVNr. 45648 vom 04.09.2019 verwiesen.**
(Beilage C)

Parteienvorbringen:

Weitere Stellungnahmen von Nachbarn oder sonstigen Beteiligten wurden, aufgrund der schriftlichen Verständigung vom 02.09.2019 und der Möglichkeit der Akteneinsicht bis zum 17.09.2019, keine eingebracht.

Die Behörde hat erwogen wie folgt:

Vinko und Stanislava Landeka haben um die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit überdachten Stellplätze und Tiefgarage auf Gst. 1243/6, EZ 732 – KG 84112 Ried im Oberinntal angesucht.

Aus den im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten Stellungnahmen ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat somit ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nachbarrechte im Sinne des §33 Abs. 3 TBO 2018 werden nicht berührt.
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

Hinweise:

Der/die BauwerberIn wurde bereits darüber informiert, dass eine Beschwerde gegen einen Baubescheid seit 01.05.2017 (Tiroler Verwaltungsreformgesetz 2017, LGBl. Nr. 26) keine aufschiebende Wirkung mehr hat. Dies bedeutet, dass der/die BauwerberIn mit Erlassung des Baubescheides mit dem Bauvorhaben grundsätzlich beginnen kann, auch wenn die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist. Dem/der BauwerberIn wird jedoch dringend empfohlen die Rechtskraft des Baubescheides abzuwarten oder entsprechende Rechtsmittelverzichtserklärungen einzuholen. Im Falle einer stattgebenden Beschwerde durch das Landesverwaltungsgericht Tirol müssten sämtliche baulichen Anlagen wieder entfernt werden.



Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer:	Landeka Vinko Ried i.O. 28/4, 6531 Ried i.O.	Gst. 1243/6	GB Ried	per RSb
	Landeka Stanislava Ried i.O. 28/4, 6531 Ried i.O.	Gst. 1243/6	GB Ried	per RSb
Nachbarn:	Kiraly Viktor Ried i.O. 268/3, 6531 Ried i.O.	Gst. 1243/4	GB Ried	per RSb
	Kiralyne Pesti Monika Ried i.O. 268/3, 6531 Ried i.O.	Gst. 1243/4	GB Ried	per RSb
	Landeka Deni Bruggfeldstraße 12/54, 6500 Landeck	Gst. 1243/5	GB Ried	per RSb

Landeka Sabrina Bruggfeldstraße 12/54, 6500 Landeck	Gst. 1243/5	GB Ried	per RSb
Maria Heymich-Schuler Herrenanger 17, 6534 Serfaus	Gste. 26/1	GB Ried	per RSb
Tiroler Bodenfonds 6020 Innsbruck	Gste. 1243/2, 1243/7 u. 1243/8	GB Ried	per E-Mail
Gemeinde Ried i.O. u. Öffentl. Gut/Gemeinde Ried	Gste. 1554/2 u. 30/3	GB Ried	

Sonstige:	Tiroler Landesstelle für Brandverhütung Sterzinger Straße 2, 6020 Innsbruck		per E-Mail
	TINETZ, Bauverhandlung		per E-Mail
Planverfasser:	thurner|Mair baustudio 6493 Mils bei Imst		per E-Mail

f

Gemeindeamt Ried

BAUANSUCHEN inkl. BAUBESCHREIBUNG

6180 Ried Oberinntal

Gemeindeamt Ried im Oberinntal

Stempelgebühr € 14,30

Verwaltungsabgabe €

bar entrichtet am 24/2019

An die Baubehörde der Gemeinde Ried

Eingel. 10. Aug. 2019

Zahl: Beilg:

Der gefertigte Bauwerber (natürl. oder jurist. Person) Landeka Vinko und Stanislava

wohnhaft / Firmensitz in 6531 Ried, Dorf 28

E-Mailadresse: clputz@outlook.at Tel.Nr.: 0660/3912727

beantragt die Baubewilligung für nachstehende Bauführung:

Vom Bauwerber auszufüllen:

1 BESCHREIBUNG des BAUVORHABENS: (technische Angaben unter Baubeschreibung)

Neubau Wohnhaus

ART des BAUVORHABENS: (Mehrfachangaben möglich)

- Neubau
- Umbau
- Zubau
- Abbruch
- Änderung des Verwendungszweckes
- große Renovierung
- Sonstige Änderungen:

VERWENDUNGSZWECK des BAUVORHABENS: (Mehrfachangaben möglich!)

- Wohnung / Wohnhaus
- Land-/Forstwirtschaftlich
- Handel/Verwaltung
- Gewerbe/Industrie
- Wohnanlage gemäß § 2 Abs.5 TBO 2018
- Nebengebäude oder Nebenanlage
- Freizeitwohnsitz
- Sonstige Verwendung

2 ANGABEN zum BAUPLATZ:

Katastralgemeinde:	Ried	Gst.Nr.:	1243/6
Straße, Nummer:	Bartlepui	Einlagezahl:	
Widmung lt. Flächenwidmungsplan:	Wohngebiet	Größe in m²:	362,05

3 NAME und ANSCHRIFT des Grundstückseigentümers nach derzeitigem Grundbuchstand bzw. des Bauberechtigten: (Nachweis der Bauberechtigung erforderlich; bei mehreren Eigentümern Beilage) w.o.

4 ANGABE der NACHBARN laut Tiroler Bauordnung in der geltenden Fassung: (Bei einer größeren Anzahl von Nachbarn bitte Beilage verwenden.)

Gst.Nr.	Name	Adresse
lt. Geometer		

5 ZUFAHRT zum BAUPLATZ über:

- Gemeindestraße
- Landesstraße
- Bundesstraße
- öffentlich rechtliche Straßeninteressentschaft(en): Bezeichnung, Obmann u. Adresse:
- Privatstraße/-weg (Grundbuchsatzug / Benützungsberechtigung als Beilage)

6 BAUMASSEN, KUBATUREN:

Baumasse gesamt lt. § 61(3) TROG 2016 (-> § 42 TROG 2016 - Freiland, Baumassendichte) [m³]:	
Baumasse lt. § 2(5) Tiroler	Baumasse Neu = hinzukommend [m³]:
Verkehrsaufschließungsabgabengesetz 2011 - TVAG 2011	Baumasse Bestand [m³]:
	Baumasse Umbau [m³]:
(überprüfbare Berechnungen sind beizulegen):	1193,67

7 VER- und ENTSORGUNG des BAUPLATZES:

- Wasserversorgung: Gemeindeleitung / Kommunale Wasserversorgung
 nicht öffentlich (Trinkwasserattest!)
- Schmutzwasserentsorgung: Gemeindekanal (ABA) (Vertrag mit dem Entsorger notwendig)
 private Kleinkläranlage (wasserrechtl. Bewilligung notwendig)
 Senkgrube
 Güllegrube
- Niederschlagswasserents.: Versickerung (alternativ wasserrechtl. Bewilligung erforderlich)
 Kanalnetz (Vertrag mit dem Entsorger notwendig)
 Einleitung in Gewässer (wasserrechtl. Bewilligung notwendig)
- Energieversorgung: zB TIWAG, Sonst. Anbieter:
- Abfallentsorgung: Gemeindeabfuhr
 Eigenabfuhr

8 BAUAUSFÜHRUNG: (Detailbeschreibung beiliegen)

Art der Konstruktion:

Art der Heizung:

Leistung der Heizung:

Dach und Dachhaut: (Form, Konstruktion, Neigung)
 Ja Nein

Blitzschutzanlage:

Brandschutzeinrichtung:

wie z.B. Feuerlöscher, Wandhydrant, Brandmeldeanlage, Automatische Löschanlage, Flucht-
wegorientierungsbeleuchtung, etc.

9 STATISTISCHE ANGABEN (lt. ÖSTAT-Wohnbaustatistik):

Verbaute Fläche: [m ²]	<input type="text" value="107,85"/>	Anzahl der Wohnungen:	<input type="text" value="2,00"/>
		Anzahl sonst. Nutzungseinheiten:	<input type="text"/>
Gesamtnutzfläche d. Gebäudes [m ²]:	<input type="text" value="305,67"/>		
davon:			
Wohnzwecke [m ²]:	<input type="text" value="215,17"/>	Verkehrs-/Nachrichtenwesen [m ²]:	<input type="text"/>
Wohngebäude von Gemeinschaften [m ²]:	<input type="text"/>	Industrie-/Lagerzwecke [m ²]:	<input type="text"/>
Hotel, Gasthof, Pension, u.ä [m ²]:	<input type="text"/>	Kultur/Freizeit/Bildung/Gesundheit [m ²]:	<input type="text"/>
Groß-/Einzelhandel [m ²]:	<input type="text"/>	Sonstige Zwecke [m ²]:	<input type="text" value="90,50"/>
Wohnnutzfläche der Wohnungen [m ²]:	<input type="text"/>	Freistehende Garagen [m ²]:	<input type="text"/>

(Wohngebäude von Gemeinschaften sind z.B. Senioren-, Wohn-, Schwestern-, Schüler- oder Studentenheime)

10 AUSSEN- und NEBENANLAGEN:

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das ggstl. Bauvorhaben:
 von Gesamtanzahl behindertengerecht:
 von Gesamtanzahl Stellplätze oberirdisch:
 von Gesamtanzahl Stellplätze unterirdisch:

Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen:

Müllsammlung:

Sonstige Einrichtungen lt. § 12 TBO 2018: Ja Nein

11 BARRIEREFREIES BAUEN - ergänzende Angaben zur Gebäudenutzung:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Räume für öffentliche Zwecke vorgesehen | <input type="checkbox"/> mehr als 50 Besucher zu erw. |
| <input type="checkbox"/> Räume für Bildungszwecke vorgesehen | <input type="checkbox"/> Planung gemäß ÖN B 1600 |
| <input type="checkbox"/> Handelsbetrieb oder Geldinstitut | |
| <input type="checkbox"/> Sozial oder Gesundheitswesen | |

12 GESUCHSBEILAGEN: (angeführte Unterlagen sind zwingend vorzulegen!)

Baupläne 1:100 (dreifach)
Lagepläne 1:500 oder größer (dreifach)
lt. § 31 TBO 2018

Sonstige Beilagen:

Energieausweis (dreifach)
aktueller Grundbuchsatzzug incl. A2- u. C-Blatt

Baumassenermittlung gemäß TVAG 2011

Massenermittlung nach TROG 2016 (oberird. Baumasse)

Nutzflächenermittlung aller Nutzungseinheiten (nachvollziehbare Aufstellung)

**13 Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird bestätigt.
Pläne müssen vom Bauwerber und dazu befugten Planverfasser unterschrieben sein!**

*Ladella Villo
Vantke Stanikam*

Ried, 15.05.2019

Ort / Datum

Unterschrift des Bauwerbers

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird bestätigt.

thurner | mair
bou.studio

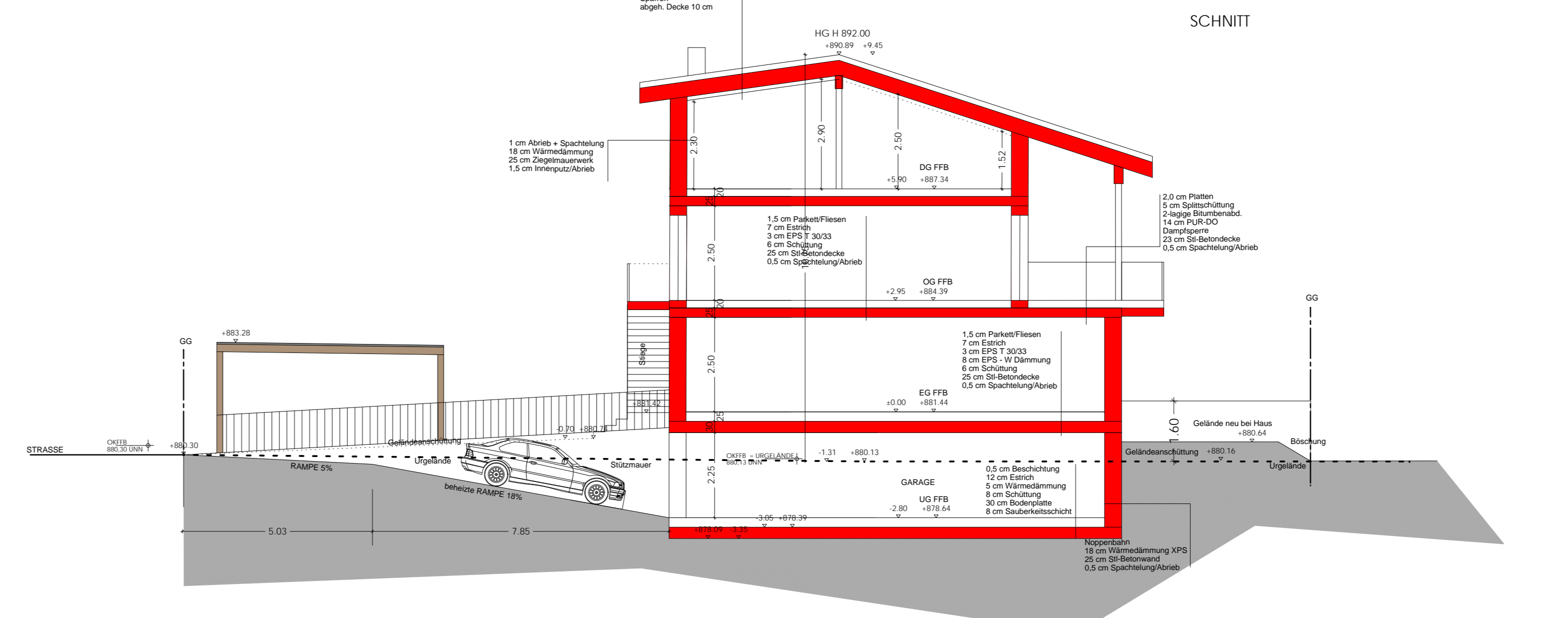
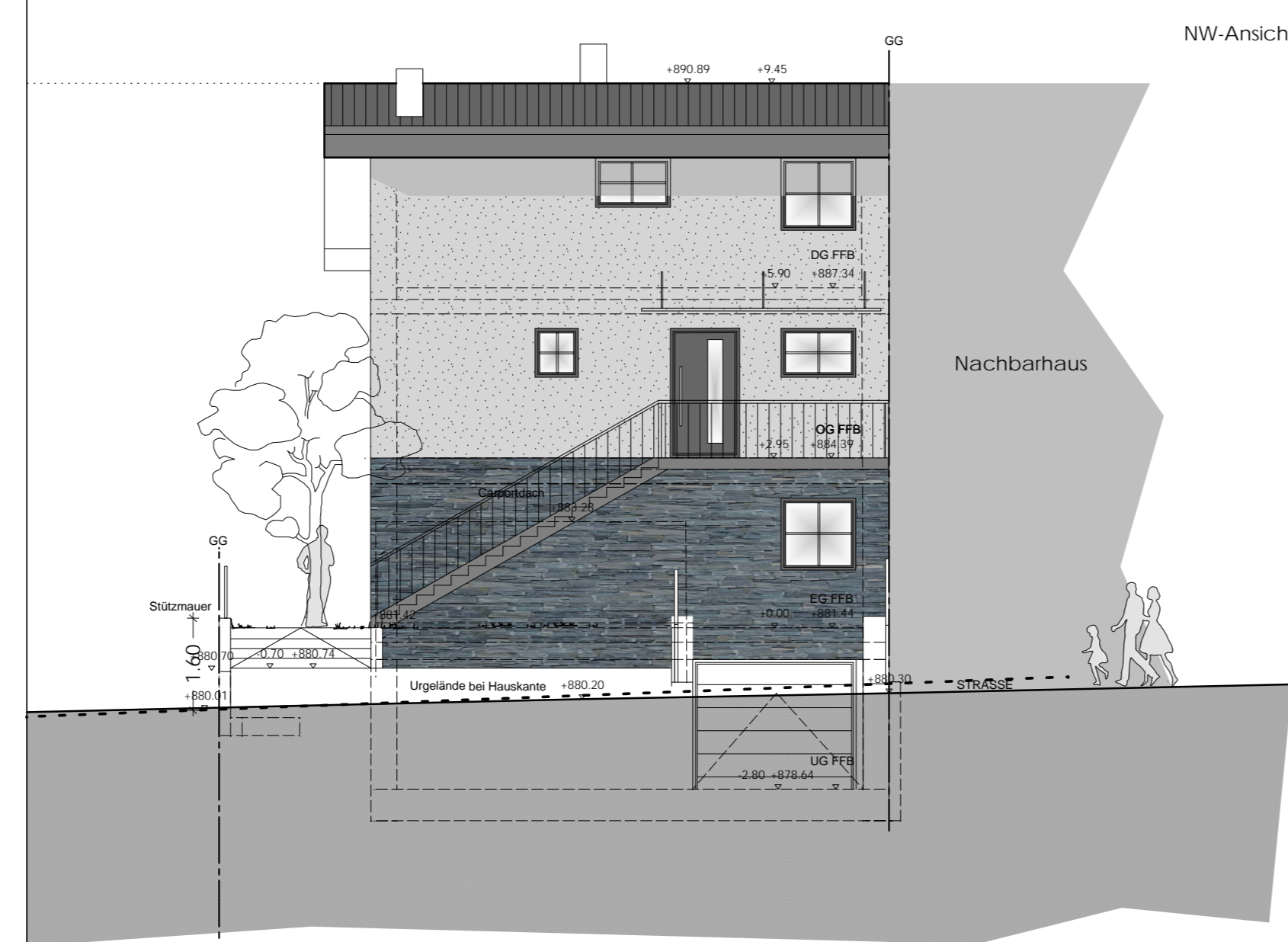
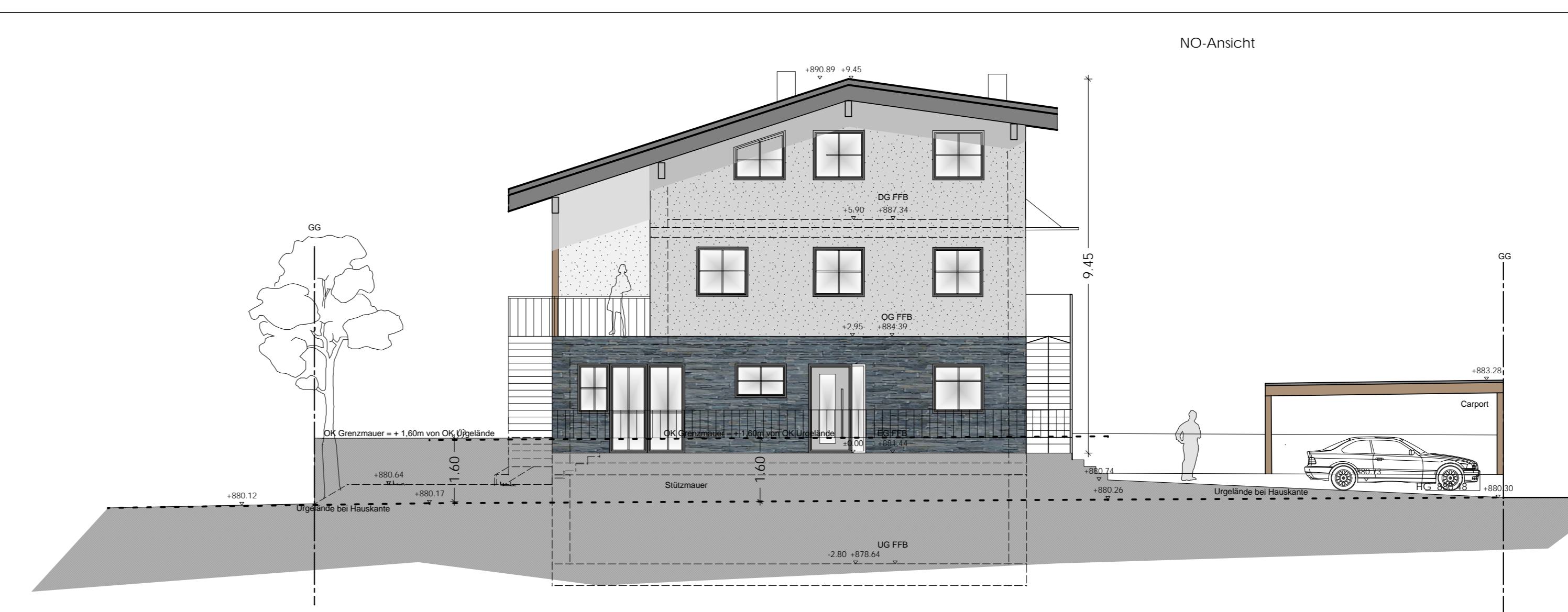
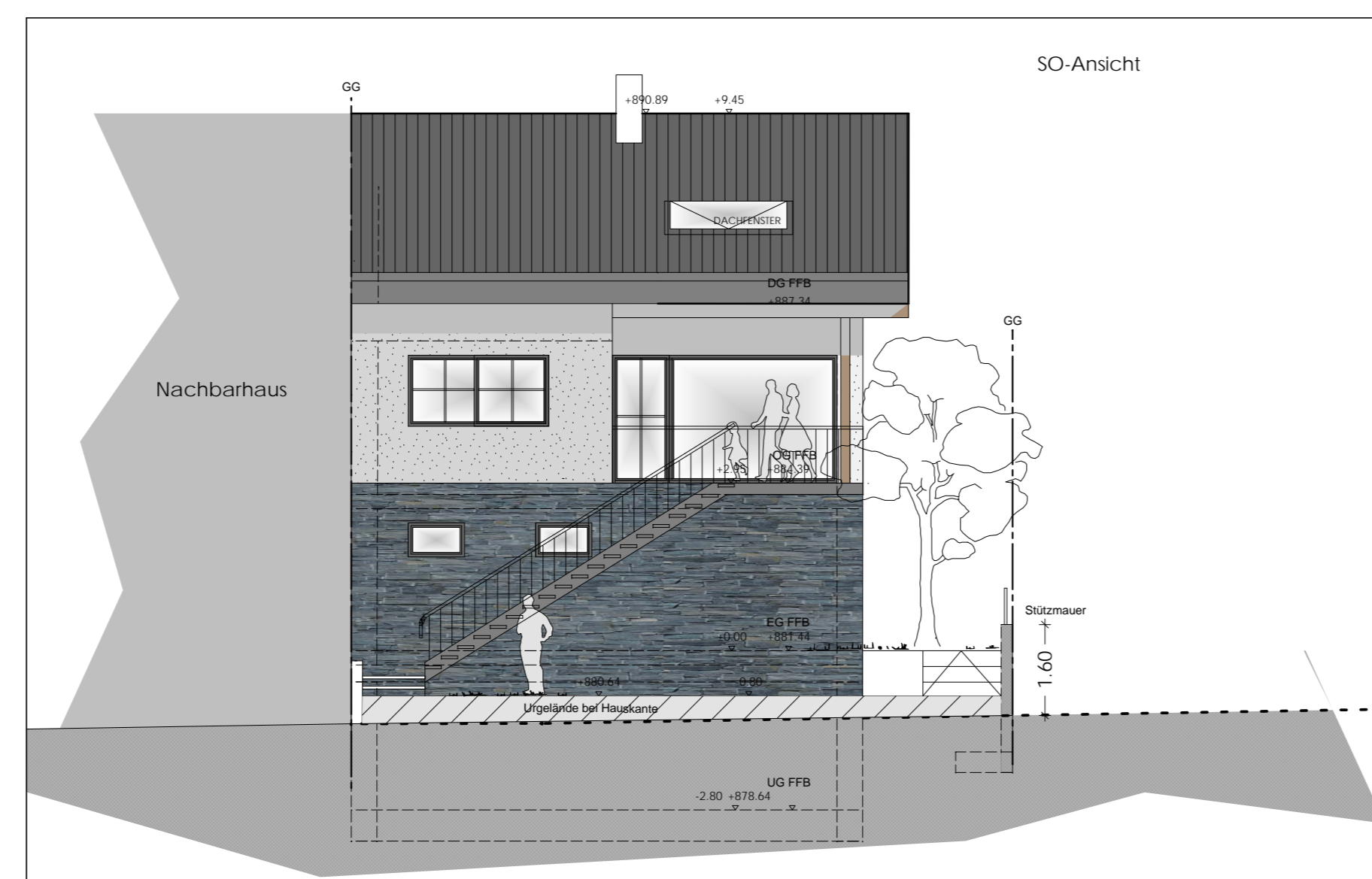
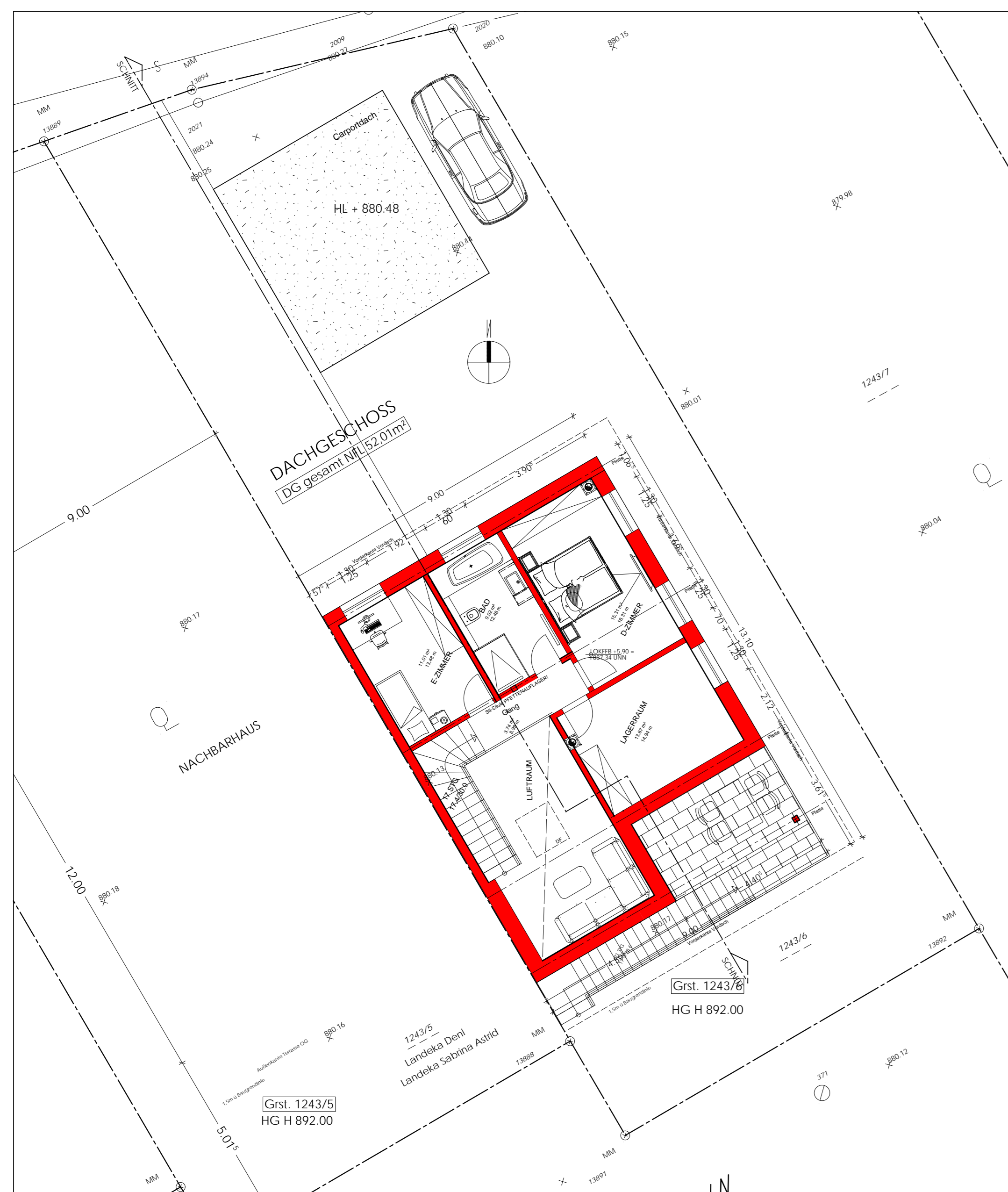
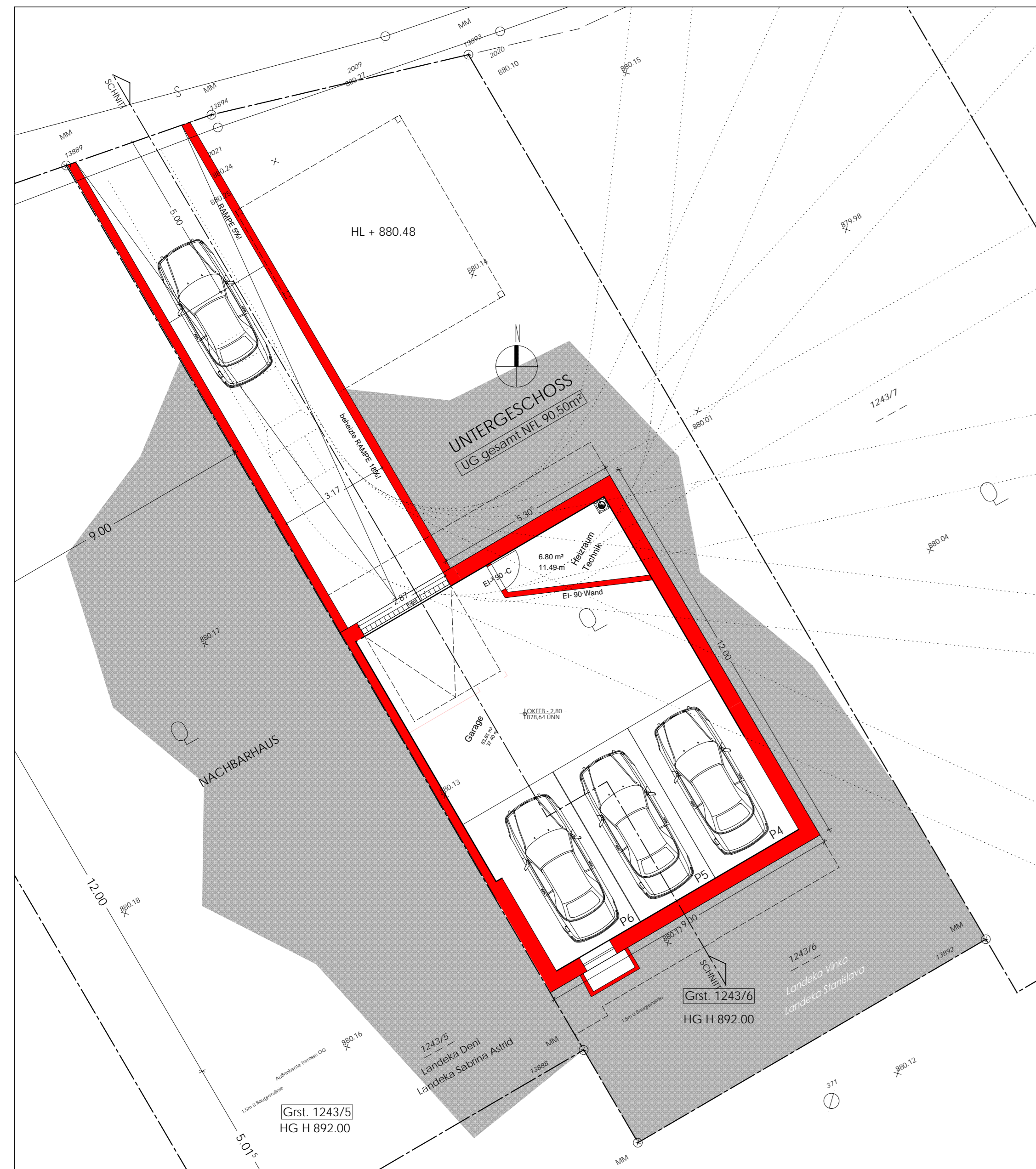
Mils, 15.05.2019

Ort / Datum

Unterschrift und Stempel des Planers

thurner | mair
gewerbegabel 4 - 6493 mls bei imst - austria
FN 415204 w

14 AMTLICHE VERMERKE:



LEGENDE
 NEUBAU
 BESTAND
 ABERBLICH

BAUWERBER
 PLANVERFASSER
 BEHORDE

PROJEKT
 NEUBAU WOHNHAUS
 BAUHERR
 Landeka Vinko + Stanislava
 Bartlepi
 6531 Red in Obernirdl
 PLANVERFASSER
 thurner | mair
 baustudio
 gmbh
 gewerbegäß 4
 6473 mitz bei ma

TEL: 0043-548-2060
 WEB: www.thurner-mair.at
 MAIL: info@thurner-mair.at

ZEICHNUNG
 GRUNDRISS
 ANSICHTEN - SCHNITT
 -0.00 + 881.44 UA

LEISTUNGSSTADIUM
 EINREICHPLANUNG

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PROJEKT-NR.	ZEICHN.-NR.	INDEX
15.05.2019	OM	1:100	05-19	100	A

thurner | mair
 baustudio

DIESE PLÄNE SIND NACH DEM VERBODENEN VERFAHREN BEARBEITET. VERBODENES VERFAHREN BEZIEHT SICH AUF DIE BEARBEITUNG VON ZEICHNUNGEN UND VERBODENES VERFAHREN BEZIEHT SICH AUF DIE BEARBEITUNG VON ZEICHNUNGEN UND VERBODENES VERFAHREN BEZIEHT SICH AUF DIE BEARBEITUNG VON ZEICHNUNGEN.



Nordansicht



Westansicht



Südansicht

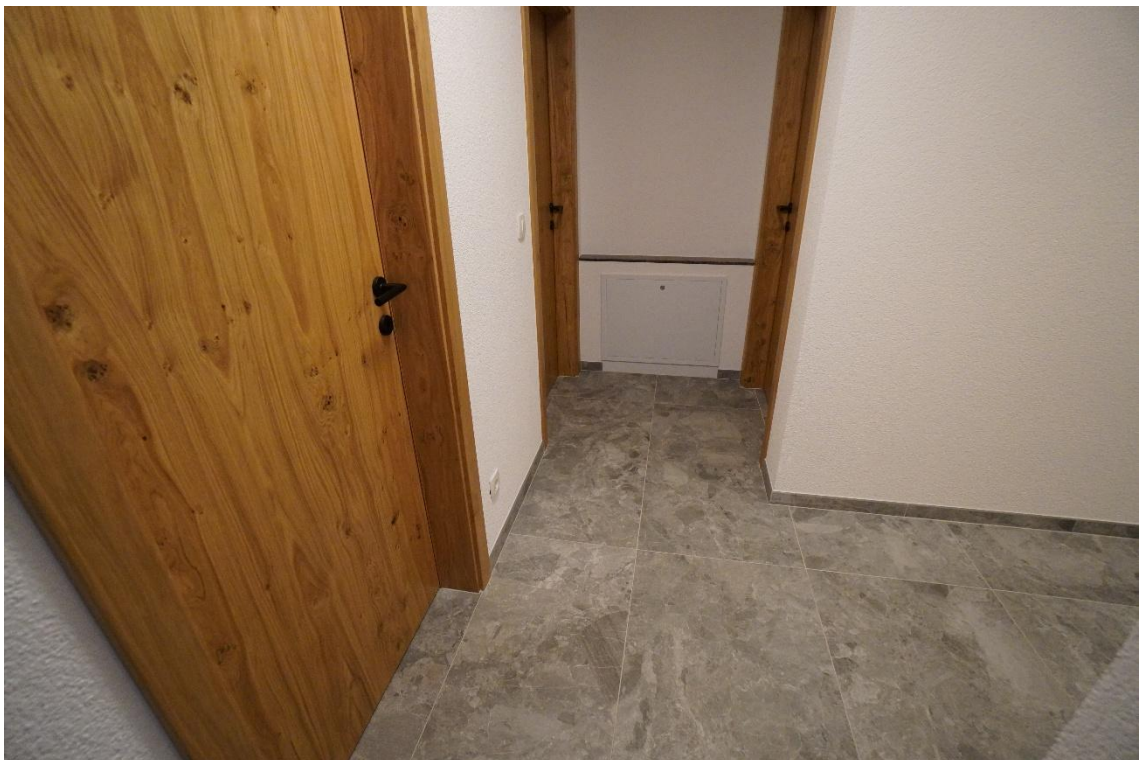


Luftbild mit approx. Kennzeichnung des Grundstückes

Erdgeschoß



Zugangsbereich Wohnung



Gang



Küche/Esszimmer



Küche



Wohnzimmer



Abstellraum/Speis



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Deckenschäden



Deckenschäden



Vorplatz



Rampe ins Untergeschoß

Obergeschoß



Außentreppe



Vorraum



WC



Küche/Esszimmer



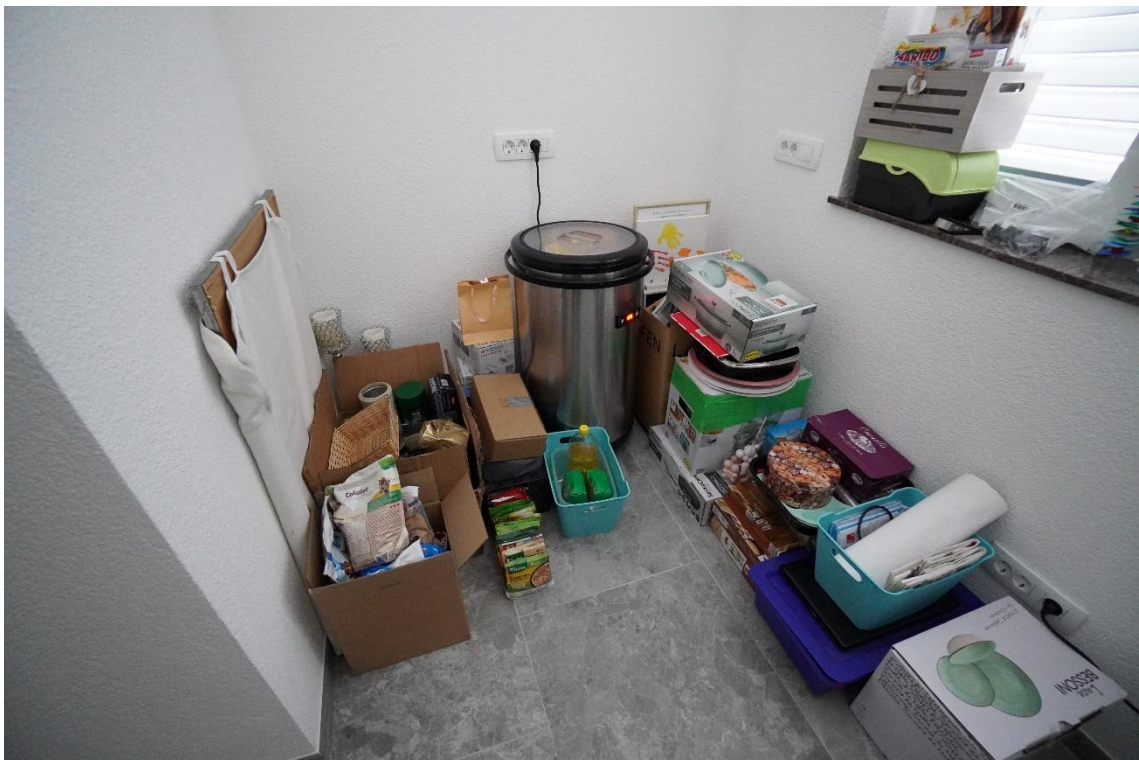
Küche



Wohnzimmer



Tür zur Speis



Speis



Verteilerschrank



Abstellraum/Waschküche



Terrasse



Treppe ins Dachgeschoß

Dachgeschoß



Zimmer



Zimmer



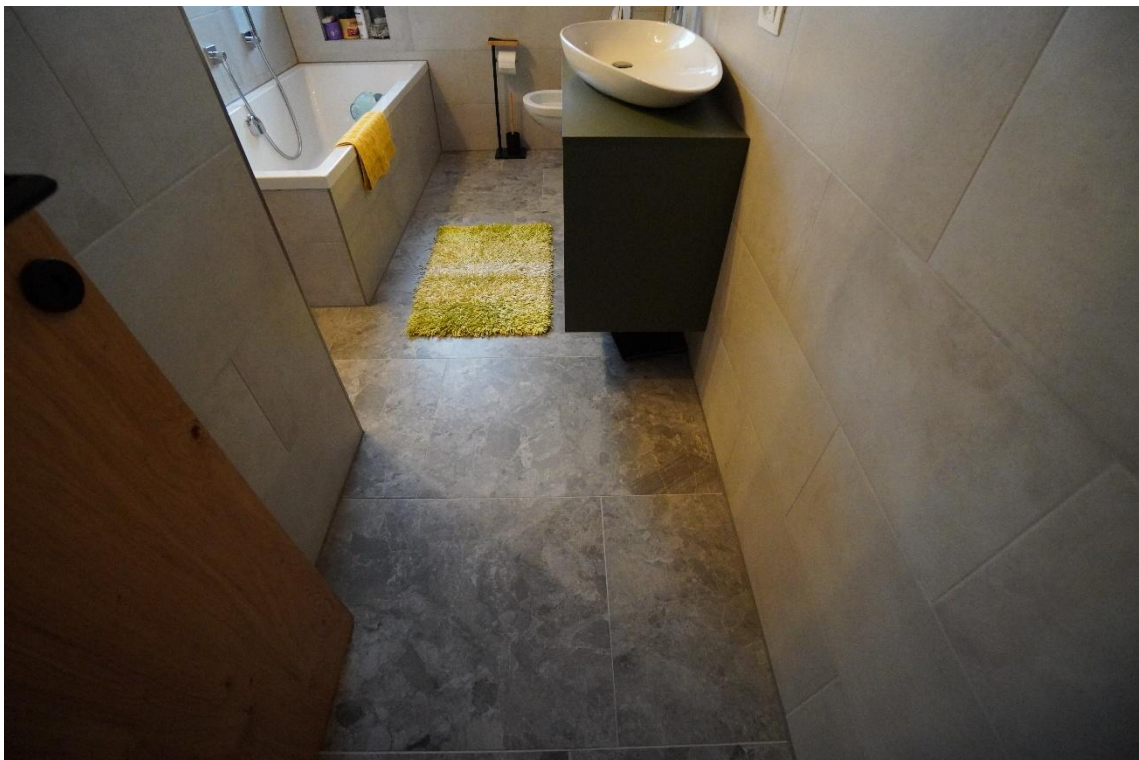
Zimmer



Badezimmer



Badezimmer

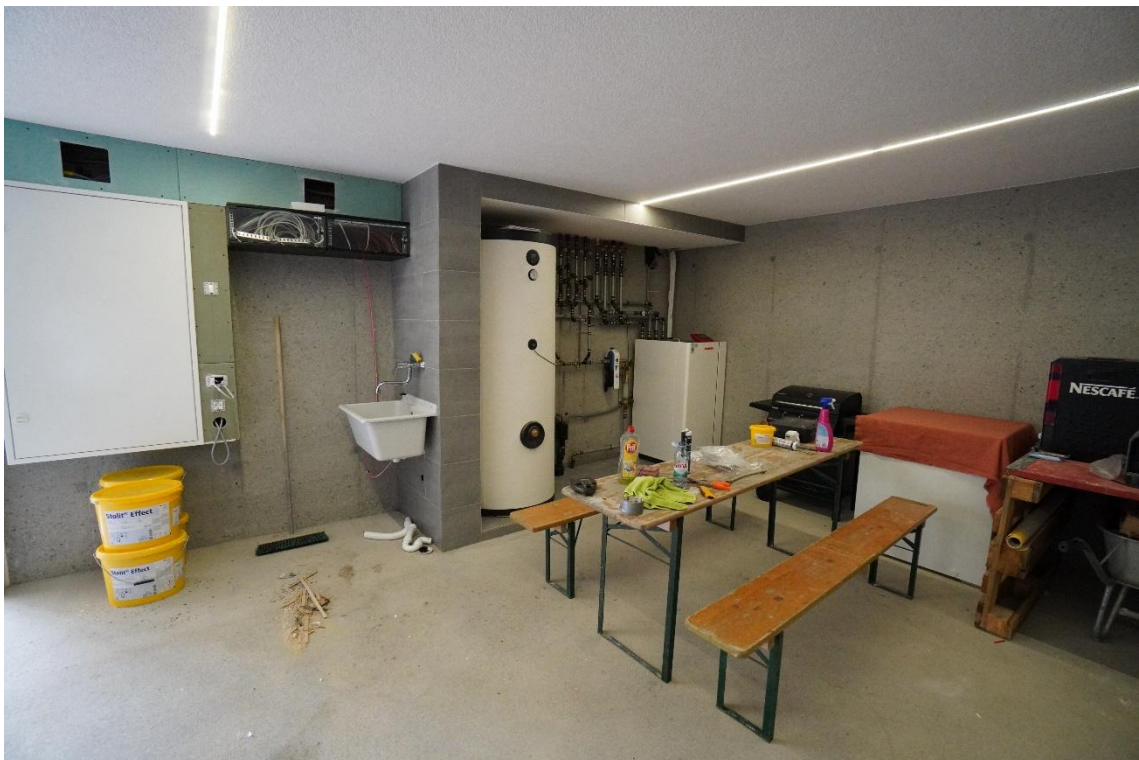


Badezimmer

Untergeschoß



Garage



Garage



Garage



Außentreppe zum Untergeschoß

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

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

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