

Christian Schlatter

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

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

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



Auftraggeber
Bezirksgericht Landeck
Herzog-Friedrich-Straße 21
6500 Landeck

GZI. 11 E 8/25x BG Landeck
Wenns, am 24.09.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg
Betriebsgebäude
6580 St. Anton am Arlberg, Gewerbegebiet Ost 1



NEUE
TAFEL
GE

INHALT

KURZÜBERISCHT	4
1. ALLGEMEINE DATEN	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR	6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	8
1.10. URHEBERRECHT	8
1.11. HAFTUNG	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	8
1.13. ENERGIEAUSWEIS	9
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 08.09.2025	11
2.1.1. GUTSBESTAND	11
2.1.2. DINGLICHE RECHTE	11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE	11
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	12
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	13
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	15
2.1.8. DENKMALSCHUTZ	15
2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ	15
2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN	15
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	15
2.2.1. LAGE	16
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	18
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	18
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE	18
2.2.5. INFRASTRUKTUR	19
2.2.6. PARKSITUATION	21
2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	21
2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	21
2.2.9. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCK	22
2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	23
2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	23
2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN	25
a. Die Rote Gefahrenzone	25
b. Die Gelbe Gefahrenzone	26
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	26
d. Die Braunen Hinweisbereiche	26
e. Die Violetten Hinweisbereiche	26
2.2.13. IMMISSIONEN	27
2.2.14. LEITUNGSANSCHLÜßE	28
2.2.15. AUFSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	30
2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT	30
2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG	30
2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	30
2.2.19. RESÜMEE	31
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	31

2.3.1.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	31
2.3.2.	BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	31
2.3.3.	OBJEKTDESCREIBUNG	32
2.3.4.	AUSSENBEREICH	33
2.3.5.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	34
2.3.6.	TECHNISCHE KENNDATEN	34
2.3.7.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG	35
2.3.8.	GEBÄUDEPLÄNE	37
2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG OBJEKT	38
2.3.10.	ANSICHTEN	53
2.3.11.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	54
2.3.12.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	55
2.3.13.	MIETVERHÄLTNIS	55
2.3.14.	HAUSVERWALTUNG	56
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT	57
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	57
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren	57
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren	58
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	58
3.2.	VERKEHRSWERT	59
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG	59
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	59
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	60
3.6.	WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER	60
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER	60
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER	61
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND	62
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	62
3.11.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	63
3.12.	ANNAHMEN BEI DER BEWERTUNG	64
3.13.	VERFAHRENSANWENDUNG	65
3.14.	PREISBASIS	66
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	67
4.1.	ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	67
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT NETTO	70
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	71
5.	ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT	72
5.1.	ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT	73
6.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	74
6.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	74
6.2.	VERKEHRSWERT	74
6.3.	ZUSAMMENFASSUNG	75
7.	BEILAGEN	76

KURZÜBERISCHT

Auftraggeber	2025 Bezirksgericht Landeck GZI. 11 E 8/25x - Exekution Gieringer Herzog-Friedrich-Straße 21 AT 6500 Landeck
Liegenschaft	Betriebsgebäude Gewerbegebiet Ost 1 AT 6580 St. Anton am Arlberg Einlagezahl 1573, Grundbuch St. Anton am Arlberg (84010), Bezirksgericht Landeck
Stichtag	01.09.2025
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer	Christoph Gieringer, B-LNR 1, 1 / 1

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Landeck, Abteilung 11, schriftlich beauftragt.

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

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

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg, inne liegend das Grundstück 167/12, mit der Grundstücksadresse 6582 St. Anton am Arlberg, Gewerbegebiet Ost 1, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 1 Christoph Gieringer

an vorgenannter Liegenschaft.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Betriebsgebäude (Büro, Produktion und Lager).

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

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

Das vorhandene Zubehör wurde unter Pkt. 2.3.11. angeführt und beschrieben sowie in der Folge entsprechend bewertet. Die Maschinen der Tischlereiwerkstatt werden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNORM B 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **11 E 8/25x BG Landeck**, für die Verwertung/Versteigerung derselben, zu ermitteln.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Arlberg Silvretta eGen
Dorfstraße 24
6580 St. Anton am Arlberg
FN 041386m

vertreten durch:

Raiffeisenverband Tirol
Michael-Gaismair-Straße 8
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei: Christoph Claus Gieringer
geb. 15.06.1983
Gewerbegebiet Ost/Tür 1
6580 St. Anton am Arlberg

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B 1800
- ÖNORM B 1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertung Österreich
- BKI Baukosten Gebäude Neubau 2024
- Empfehlungen der Herstellungskosten (Sachverständige periodische Hefte, Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp)
- Einschlägige Marktberichte (OTTO Immobilien, Knight Frank, CBRE, Deutsche Bank Research)
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

1.6. LOKALAUGENSCHEIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 01.09.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNG

- Außenflächen
- Lagerhalle
- Produktionsfläche/Werkstatt
- Büro und Verwaltungsflächen

- Zuwegung und Umgebungsbebauung

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. wurde vom Gutachter auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

Anlässlich des Lokalausgangs konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

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

- Beginn Befundaufnahme: 09:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 11:25 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Christoph Gieringer - Geschäftsführer und Eigentümer
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

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

- Bauansuchen vom 24.01.2019
- Bescheid AZ: 131/1240/11-2019
 - Neubau eines Betriebsgebäudes vom 03.05.2019
- Bescheid AZ: 131/1240/11.2-2019
 - Änderung Höhenlage vom 12.06.2019
- Bestätigung Rauchfangkehrer über Rauchfänge vom 07.11.2019
- Div. Stellungnahmen
- Energieausweis vom 17.01.2019
- Einreichpläne von der Firma Krißmer
- Flächenwidmungsplan St. Anton am Arlberg - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg vom 08.09.2025
- Immobilien-Preisspiegel
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in St. Anton am Arlberg
- Kaufvertrag Grundstück vom 17.04.2019
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskunft Tinetz / Tigas vom 01.09.2025
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den Anwesenden Personen
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Protokoll Gemeinderatssitzung vom 30.07.2018
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund

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

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

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

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

1.10. URHEBERRECHT

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

1.11. HAFTUNG

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

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

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

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige notwendige gewerberechtliche Genehmigungen vorhanden sind. Eine Prüfung gewerberechtlicher Genehmigungen erfolgte auftragsgemäß nicht. Insofern diese Annahme nichtzutreffend ist, muss das Gutachten diesbezüglich angepasst werden.

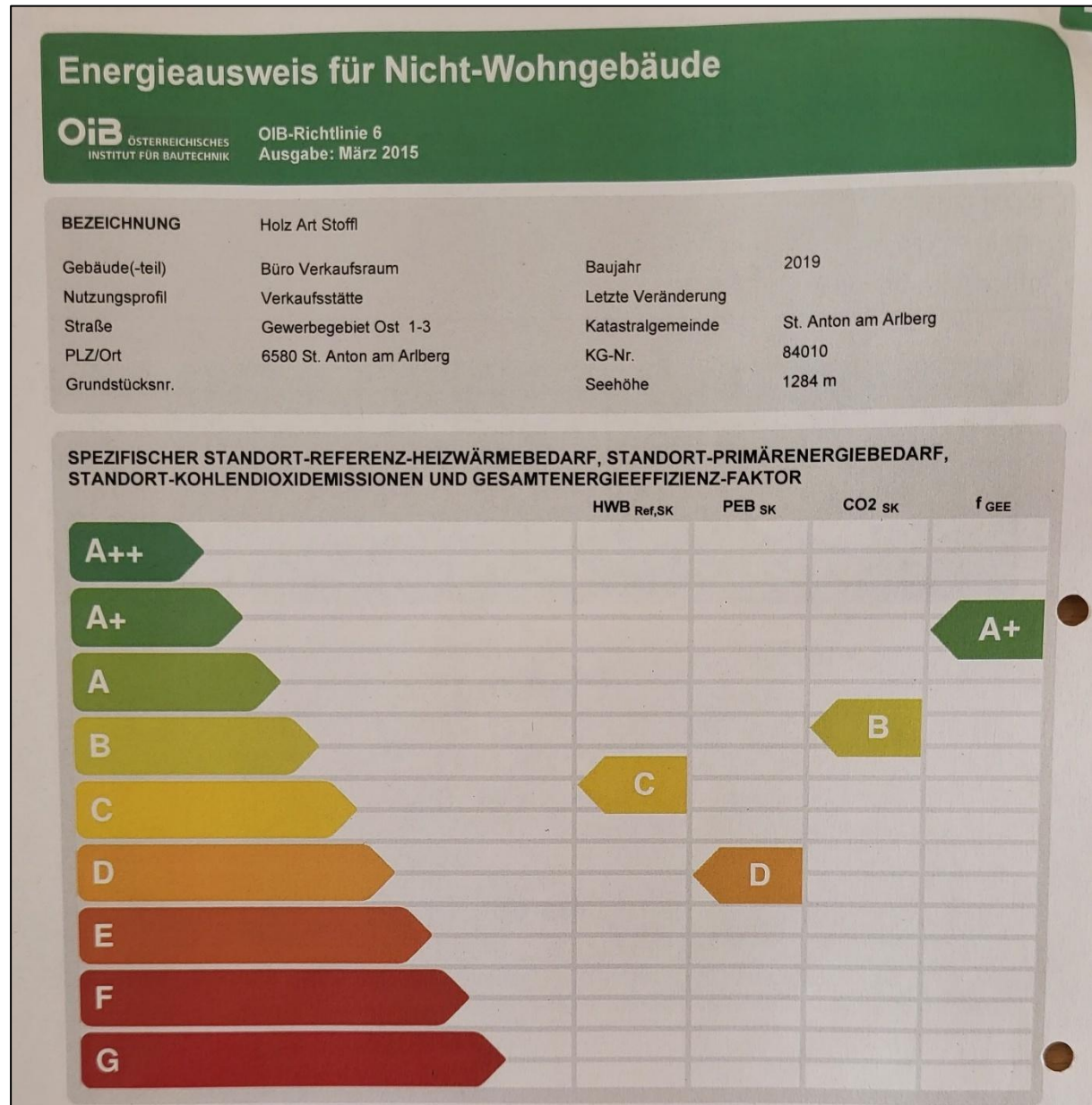
1.13. ENERGIEAUSWEIS

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

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:
 Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK):

vorhanden
 49,4 kWh/m²a

ENERGIEAUSWEIS VOM 17.01.2019



2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 08.09.2025

KATASTRALGEMEINDE 84010 St. Anton am Arlberg EINLAGEZAHL 1573
 BEZIRKSGERICHT Landeck

 Letzte TZ 1671/2025

2.1.1. GUTSBESTAND

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 167/12 G GST-Fläche * 1061
 Bauf.(10) 899
 Sonst(50) 162 Gewerbegebiet Ost 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

2.1.2. DINGLICHE RECHTE

***** A2 *****
 1 a 2107/2019 Eröffnung der Einlage für Gst 167/12 aus EZ 1422
 2 a 2107/2019 RECHT des Geh- und Fahrweges auf Gst 167/8 in EZ 106
 für Gst 167/12

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Christoph Gieringer
 GEB: 1983-06-15 ADR: Pettneu am Arlberg 109/2, Pettneu am Arlberg 6574
 a 2107/2019 Kaufvertrag 2019-04-17 Eigentumsrecht
 b 2107/2019 Vorkaufsrecht
 c 3604/2020 Namensänderung
 d 3604/2020 Adressenänderung
 e gelöscht

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

***** C *****
 1 a 707/1993
 DIENSTBARKEIT zur unterirdischen Verlegung, Benützung und
 Erhaltung von Hochspannungskabeln für Spannungen der Reihe
 30 (maximal 36 kV) gem Pkt I a) Dienstbarkeitsvertrag
 1992-10-15 in Gst 167/12 für Tiroler Wasserkraftwerke
 Aktiengesellschaft
 b 2107/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 1422
 2 a 2107/2019
 VORKAUFSRECHT gem Pkt IX. Kaufvertrag 2019-04-17 für
 Gemeinde St. Anton am Arlberg
 3 a 2107/2019
 WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt X. Kaufvertrag 2019-04-17 für
 Gemeinde St. Anton am Arlberg
 4 a 3841/2019 Pfandurkunde 2019-11-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,-
 -
 für Raiffeisenbank St. Anton am Arlberg eGen (FN 40929s)
 b gelöscht
 5 a 3604/2020 Pfandurkunde 2020-10-02

PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank St. Anton am Arlberg eGen (FN 40929s)		
Seite 1 von 2		
b	gelöscht	
6 a	2815/2021 Pfandurkunde 2021-07-14	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 150.000,--
	für Raiffeisenbank St. Anton am Arlberg eGen (FN 40929s)	
c	2815/2021 Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 472 KG 84008 Pettneu C-LNR 7	
	EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg C-LNR 6	
7 a	231/2023 Pfandurkunde 2019-11-11	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 200.000,--
	für Raiffeisenbank Arlberg Silvretta eGen (FN 41386m)	
8 a	1671/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,-- samt Zinsen und	
	Kosten lt. Beschluss für Raiffeisenbank Arlberg Silvretta	
	eGen (FN 41386m) (11 E 8/25x)	
	IM RANGE C-LNR 4 5 6 7	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		08.09.2025

Das Grundstück Nr. 167/12 mit einem Ausmaß von 1.061 m² befindet sich im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als rechtsverbindlich zu betrachten sind!

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 1573 folgende Rechte (A2-Blatt) im Sinne von Dienstbarkeiten eingeräumt:

- A2 2 a 2107/2019:
 - Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 167/8 in EZ 106 für Gst 167/12

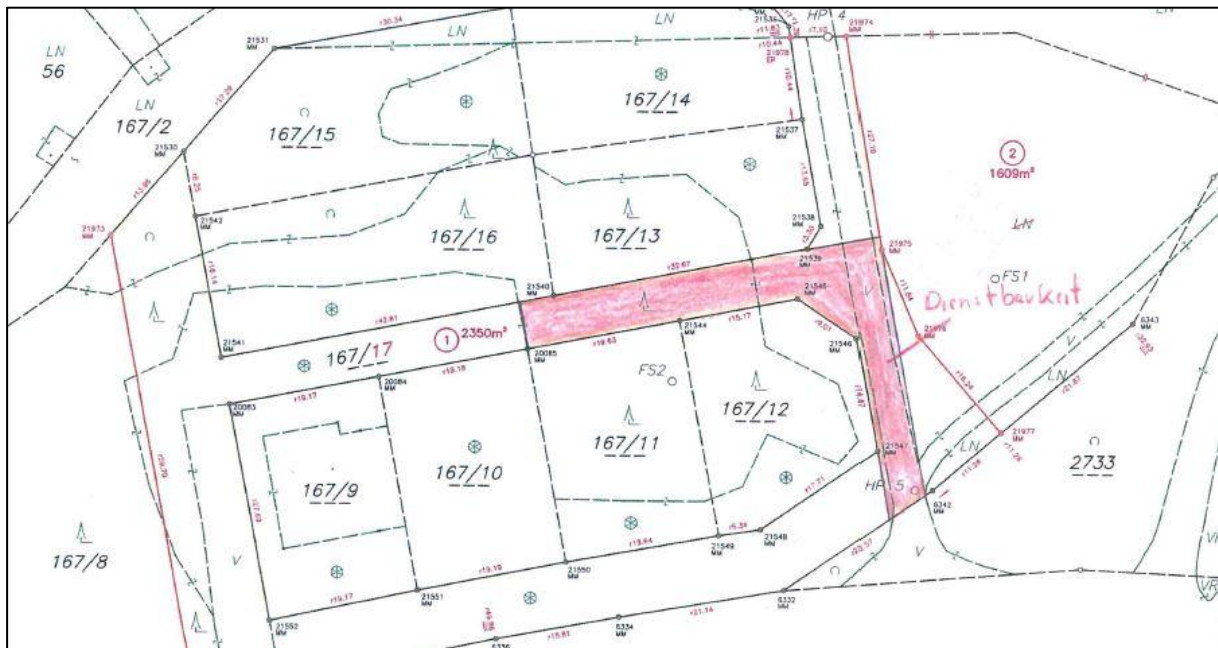
Die Eintragung geht auf den Kaufvertrag vom 17.04.2019 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

Die Verkäuferin räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Käufer und dessen Rechtsnachfolgern das unentgeltliche und uneingeschränkte Dienstbarkeitsrecht des Gehens- und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf GST-NR 167/8 für GST-NR 167/12 ein. Der genaue Verlauf des Dienstbarkeitsrechtes ergibt sich aus der, einen integrierenden Bestandteil bildenden Planbeilage.

Die Errichtung der Zufahrtsstraße erfolgt durch die Verkäuferin und hat auch die Verkäuferin die damit verbundenen Kosten zu tragen. Die Zufahrtsstraße ist entsprechend dem ortsüblichen Standard staubfrei (mit Asphaltbelag) auszugestalten, wobei die Straße zunächst im Rohbau erstellt wird und nach Errichtung aller anliegenden Betriebe asphaltiert wird.

Diese Dienstbarkeitsfläche wird von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ebenfalls benötigt und kann daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

DIENSTBARKEITSVERLAUF



2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 1573 folgende Belastungen (C-Lastenblatt) im Sinne von Dienstbarkeiten eingeräumt:

- C-LNR 1 a 707/1993:
 - Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Hochspannungskabeln für Spannungen der Reihe 30 (maximal 36 kV) gem Pkt I a) Dienstbarkeitsvertrag 1992-10-15 in Gst 167/142 für Tiroler Wasserkraftwerke Aktiengesellschaft
- C-LNR b 2107/2019:
 - Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1422

Diese Eintragung geht auf den Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 15.10.1992 zurück. Darin wurde die TIWAG berechtigt, die Hochspannungskabel gemäß Lageplan zu verlegen, in Betrieb zu nehmen, zu beaufsichtigen, instandzuhalten, zu erneuern, umzubauen oder zu beseitigen etc. Diese Dienstbarkeit schränkt die Nutzung der Liegenschaft nicht ein bzw. hat keinen direkten Einfluss auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und kann daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

- C-LNR 2 a 2107/2019:
 - Vorkaufsrecht gem Pkt IX. Kaufvertrag 2019-04-17 für Gemeinde St. Anton am Arlberg

Auch diese Eintragung geht auf den Kaufvertrag aus dem Jahr 2019 zurück. Demnach räumt der Käufer des Grundstücks der Gemeinde St. Anton am Arlberg das Vorkaufsrecht ein. Sollte der Vorkaufsfall eintreten, wurde zwischen den Vertragsparteien dieses Vorkaufsrecht wie folgt determiniert:

a) Der Gebäudewert ist von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu schätzen bzw. festzulegen.

b) Hinsichtlich des Grundstückes vereinbaren die Vertragsteile, dass der Preis laut diesem Kaufvertrag wertgesichert unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex 2015 zu bezahlen ist, wobei Ausgangsbasis die für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages verlaubliche Indexzahl ist. Dieser wird die im Monat der Ausübung des Vorkaufsrechtes zuletzt verlaubliche Indexzahl gegenübergestellt.

Der Vorkaufsverpflichtete hat den sich aus Gebäudewert und Grundstückswert ergebenden Gesamtbetrag der Verkäuferin (Gemeinde St. Anton am Arlberg) zu offerieren. Von den Parteien wird festgehalten, dass mit dieser Wertbestimmung das Bestimmtheitsgebot entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen ausdrücklich erfüllt ist.

Das Vorkaufsrecht gilt nicht für andere Veräußerungsarten wie beispielsweise Schenkung, gemischter Vertrag, Übergabevertrag, Einbringung in eine Gesellschaft etc.

Die Einräumung des Vorkaufsrechtes wird von der Verkäuferin ausdrücklich angenommen. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass gegenständliches Vorkaufsrecht grundbücherlich eingetragen wird.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientiert sich der fertige Sachverständige an den Erkenntnissen (Entscheidungen) des OGH (*Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.2006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022*), und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch im Exekutionsverfahren anzuwenden ist. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Vorkaufsrecht im Zuge der Versteigerung zu löschen ist und nicht auf einen potenziellen Ersterher übergeht.

Das Vorkaufsrecht ist laut der zugrunde liegenden Urkunde an keine weiteren wertmäßigen Restriktionen geknüpft. Gemäß § 1076 ABGB hat das Vorkaufsrecht im Falle einer gerichtlichen Feilbietung der mit diesem Recht belasteten Sache keine andere Wirkung, als dass der in den öffentlichen Büchern einverleibte Berechtigte zur Feilbietung vorgeladen werden muss. Somit ist diesem keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

- C-LNR 3 a 2107/2019:
 - Wiederkaufsrecht gem Pkt X. Kaufvertrag 2019-04-17 für Gemeinde St. Anton am Arlberg

Diese Eintragung ist ebenfalls auf den Kaufvertrag aus dem Jahr 2019 zurückzuführen. Nachfolgendes wurde vereinbart:

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren ab Unterfertigung des Vertrages mit dem Bau eines Gebäudes zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages das Gebäude fertig zu stellen und als Betriebsstandort für einen Tischlerei- bzw. Zimmereibetrieb zu verwenden.

Die Vertragsteile halten fest, dass Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ist, dass der Käufer bereits das vorgenannte Gewerbe betreibt dies auch weiter tun wird.

Für den Fall, dass der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nachkommen sollte, räumt der Käufer der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht ein. Die Vertragsteile halten hiezu ausdrücklich fest, dass es für die Gemeinde St. Anton am Arlberg als Träger von Privatrechten wichtig ist, dass ein Tischlerei- bzw. Zimmereibetrieb auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde St. Anton am Arlberg betrieben wird. Dies ist der Grund dafür, dass das gegenständlich - unbefristete - Wiederkaufsrecht eingeräumt wird. Der Wiederverkaufspreis errechnet sich in analoger Anwendung der Bestimmungen über das Vorkaufsrecht. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren des Wiederverkaufspreises sind vom Käufer (und Wiederverkäufer) zu tragen.

Auch dieses Wiederkaufsrecht wird von der Verkäuferin angenommen und ist grundbücherlich einzutragen.

Das Wiederkaufsrecht ist das Recht, eine verkaufte Sache wieder einzulösen. Es ist, solange eine einschlägige Erklärung (noch) nicht abgegeben wurde, ein höchstpersönliches Recht. Nach § 136 Abs. 2 EO ist die Bewilligung der Zwangsversteigerung an den Wiederkaufsberechtigten zuzustellen, dies verbunden mit der Mitteilung, dass er sein Recht bei sonstigem Ausschluss innerhalb eines Monats nach Zustellung der Verständigung auszuüben habe. Wird es nicht rechtzeitig ausgeübt, ist es nach Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Anspruch auf Entschädigung aus dem Meistbot zu löschen (§ 200 ABs. 2 EO).

Mit dieser Vereinbarung sollte offensichtlich einer Zweckentfremdung entgegengewirkt werden. Bei der Schätzung sind Wiederkaufsrechte nicht zu berücksichtigen (*Wittwer in Garber/Simotta* (Hrsg), EO - Exekutionsordnung (2023) zu § 200 EO Rz 46).

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

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Mit Kaufvertrag für das Grundstück vom 17.04.2019 hat sich der Käufer verpflichtet, ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde, das Objekt nicht unterzuvermieten bzw. unterzuverpachten. Diese Unterlassungsverpflichtung gilt für 10 Jahre ab allseitiger Unterfertigung des Vertrages. Im Fall einer Zuwiderhandlung, steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht zu.

Dem fertigenden Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

2.1.8. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich nicht in der Denkmalliste gem. § 3 DMSG. Somit wird in der Folge von einer nicht schützenswürdigen Immobilie ausgegangen, was den Verkehrswert aufgrund von Denkmalschutz beeinflussen könnte.

2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN

Laut Auskunft bei der Einsichtnahme in die Bauakte (07.08.2025) beim Gemeindeamt St. Anton am Arlberg, bestehen keine offenen Forderungen gegenüber der Gemeinde. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück mit der Nummer 167/12 im Gesamtausmaß von 1.061 m² und der

Anschrift 6580 St. Anton am Arlberg, Gewerbegebiet Ost 1, befindet sich ein Betriebsgebäude (Büro, Produktion und Lager). Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Dienstbarkeitsweg, welcher unter anderem als Zufahrt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft dient. Im südlichen Bereich befindet sich zwischen dem Gebäude und der Straße ein unbebauter Grundstücksstreifen. Das Grundstück im Westen ist mit einem Gewerbebetriebe bebaut.

2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg befindet sich von Westen kommend am Ortseingang und innerhalb des Gewerbegebietes Ost der Gemeinde St. Anton am Arlberg. Das Gewerbegebiet selbst liegt, wie es schon der Name andeutet, in östlicher Peripherie von St. Anton am Arlberg.

Die Gemeinde St. Anton am Arlberg zählt zum politischen Bezirk Landeck, dem westlichsten Verwaltungsbezirk des Bundeslandes Tirol. Hier beginnt auch der Arlbergtunnel bzw. der Arlbergpass, welche jeweils die Verbindung zum Bundesland Vorarlberg bilden. Die Gemeinde ist stark touristisch (Tourismus- und Tourismusexponierte Dienstleistungsbranche) geprägt und ist dieser auch der Hauptwirtschaftszweig. Man findet Beherbergungsbetriebe von Ferienwohnungen bis hin zu 5(*****) Hotels. Die Gemeinde St. Anton hat sich über viele Jahre einen hervorragenden Ruf als Wintersportdestination erarbeitet und sich dort etabliert. Die Arlbergregion wird als die Wiege des alpinen Skilaufs bezeichnet. Die Infrastruktur innerhalb der Gemeinde ist als sehr gut ausgebaut zu bezeichnen. Verkehrstechnisch liegt der Ort günstig gelegen an der S16 - Arlbergschnellstraße, welche durch den Arlbergtunnel eine Verbindung zu Vorarlberg darstellt. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 166 km².

LAGEPLAN

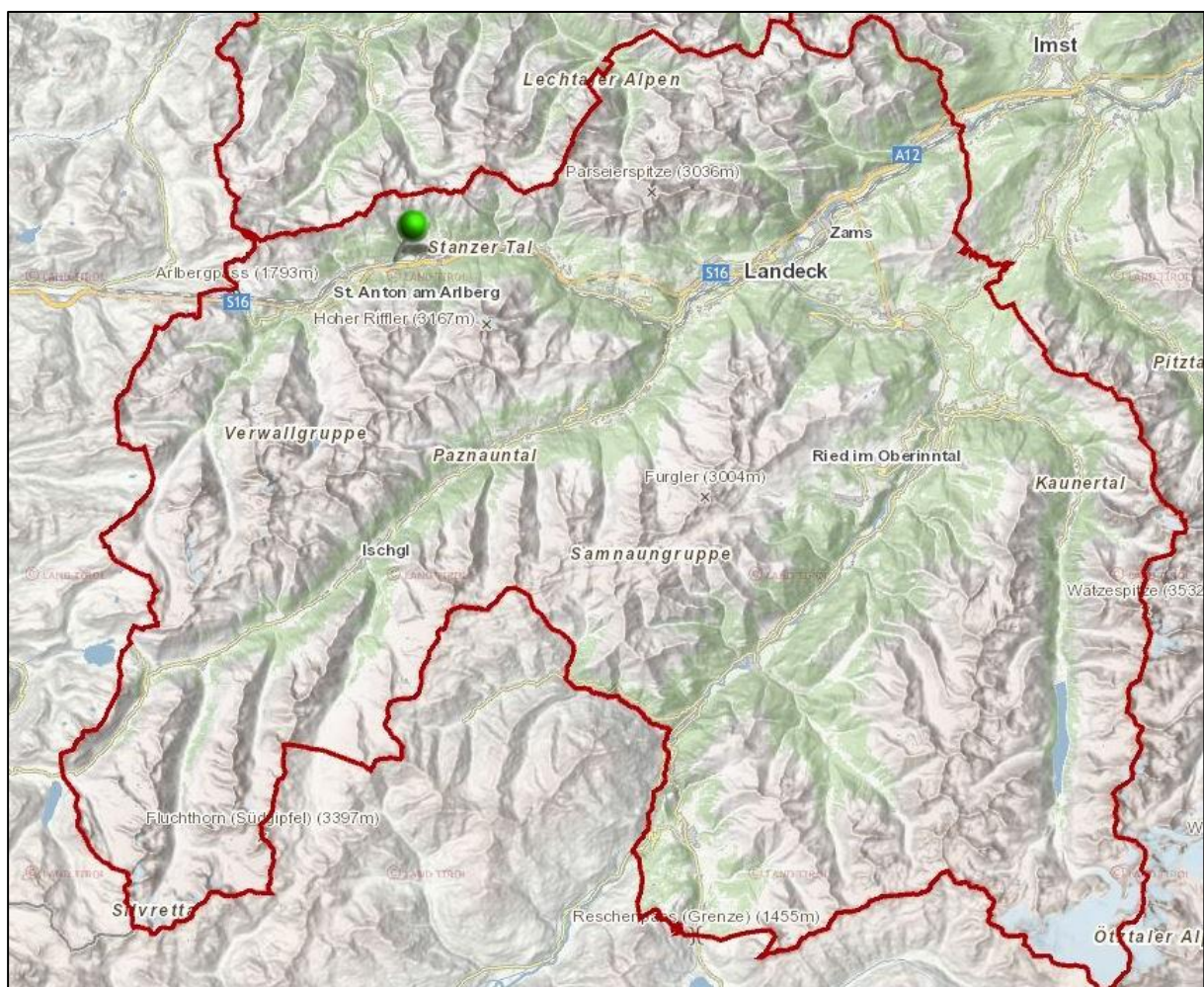


Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Gemeinde St. Anton am Arlberg 2.319 Einwohner.

Quelle: statistik.at

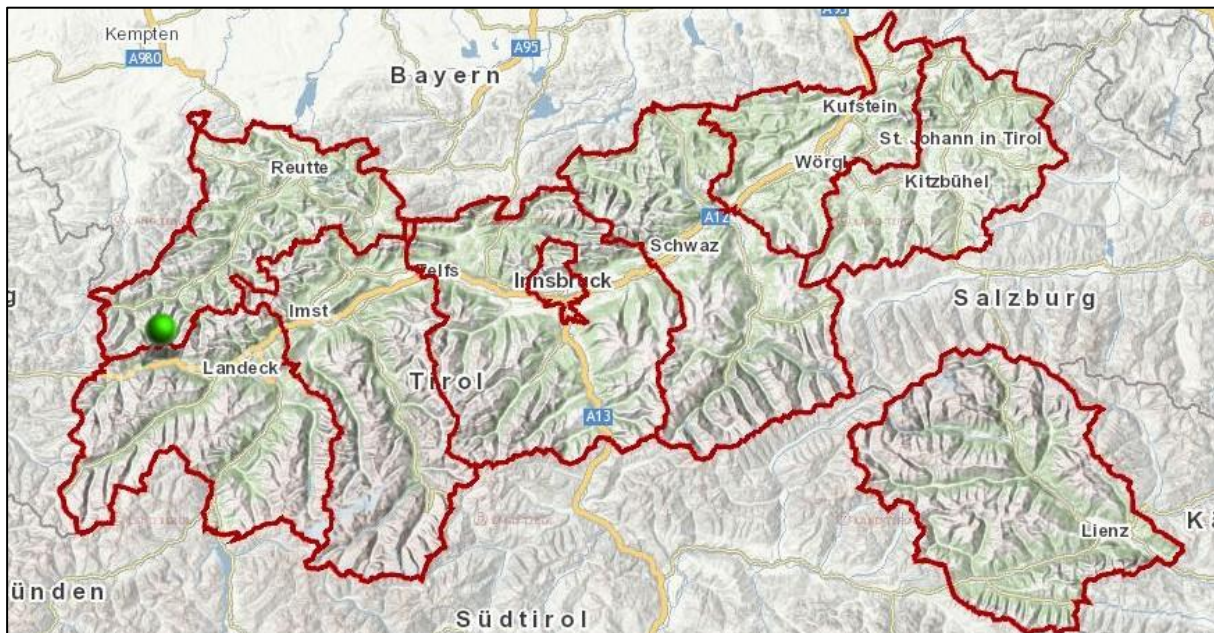
LAGE IM ORT

Quelle: tiris

LAGE IM BEZIRK

Quelle: tiris

LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Betriebsgebäude (Büro, Produktion und Lager), kann die Lage innerhalb der Gemeinde St. Anton am Arlberg als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Insbesondere weil diese gut an den Verkehr angebunden und dadurch gut erreichbar ist. Durch die unmittelbare Anbindung an die S16 - Arlberg Schnellstraße besteht eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit mit PKW und LKW als auch mit Spezialgeräten. Die direkte Straßenlage innerhalb vom Gewerbegebiet wirkt sich positiv auf die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie aus. In diesem Kontext sind vielseitige gewerbliche Nutzungen - gerade als Produktionshalle, Lagerstätte - denkbar. Dies ist allerdings mit der Gemeinde St. Anton am Arlberg zu klären!

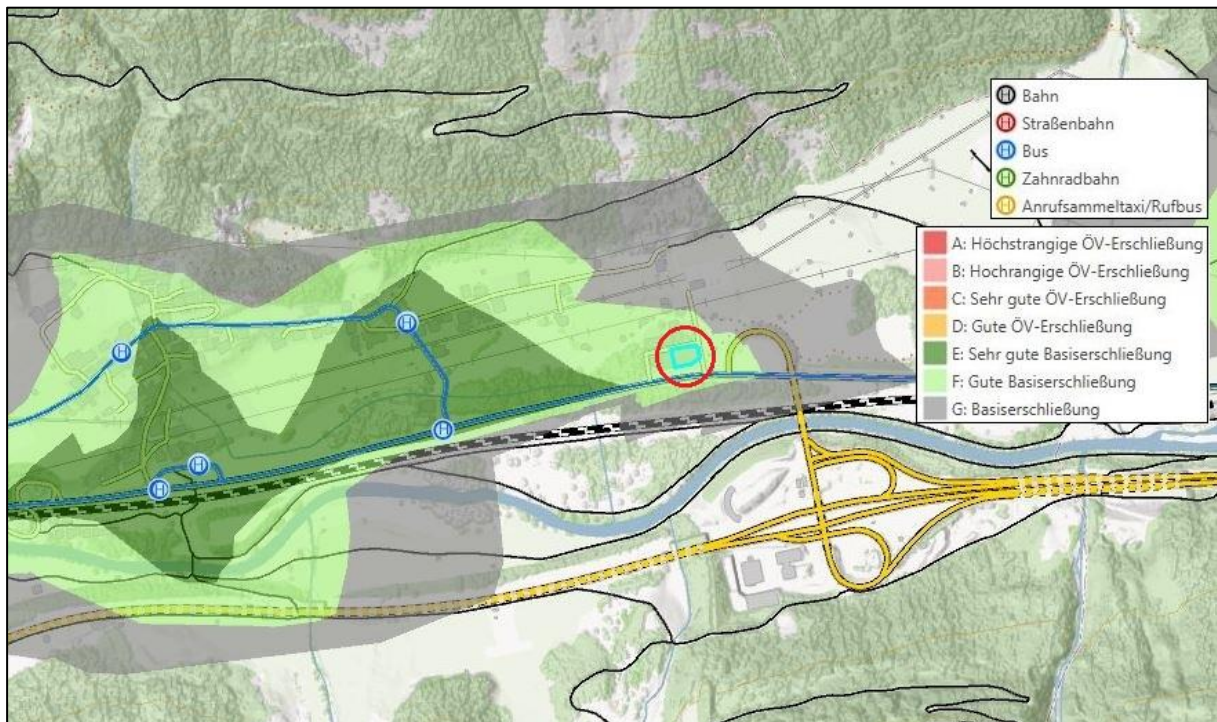
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet sind die angrenzenden Flächen ebenfalls mit entsprechenden Gewerbebetrieben bebaut.

2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Erschließung der Liegenschaft ist über die direkt vorbeiführende B197 - Arlbergstraße und im Anschluss über die Dienstbarkeitsfläche gesichert. Die Arlbergstraße ist wiederum an die S16 - Arlberg Schnellstraße angeschlossen. Die Liegenschaft ist somit sehr gut über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNG



Quelle: tiris



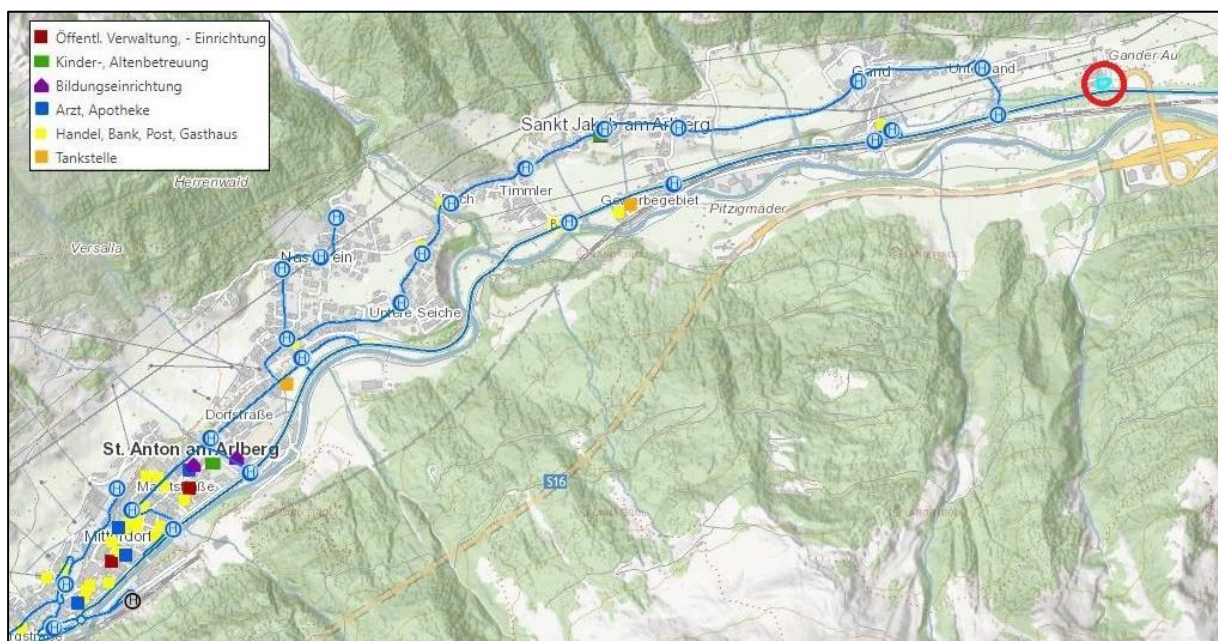
Quelle: eigene Darstellung

2.2.5. INFRASTRUKTUR

Die kürzeste Entfernung bis zum Ortszentrum (Gemeindeamt) beträgt rd. 4,2 Kilometer. In dessen nahen Umgebung befinden sich unter anderem die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Arzt mit Hausapotheke, Kindergarten, Volksschule, Bank, Lebensmittelgeschäft etc.

Anschluss S16		rd. 0,8 km
Arzt		rd. 4,8 km
BH Landeck		rd. 22,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,4 km
Gemeindeamt		rd. 1,2 km
Kindergarten und Kinderkrippe		rd. 3,8 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 1,8 km
Mittelschule		rd. 3,6 km
Sportklinik Arlberg		rd. 6,6 km
Nächster Bahnhof	St. Anton am Arlberg	rd. 4,6 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 92,0 km
Volksschule		rd. 3,7 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	2	6	21
Schulen	0	0	0	0	2
Kindergärten	0	0	0	0	1
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	3
Entfernung zur nächsten Haltestelle	421 m				
Entfernung zur nächsten Schule	1.832 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	3.874 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	3.540 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	1.810 m				

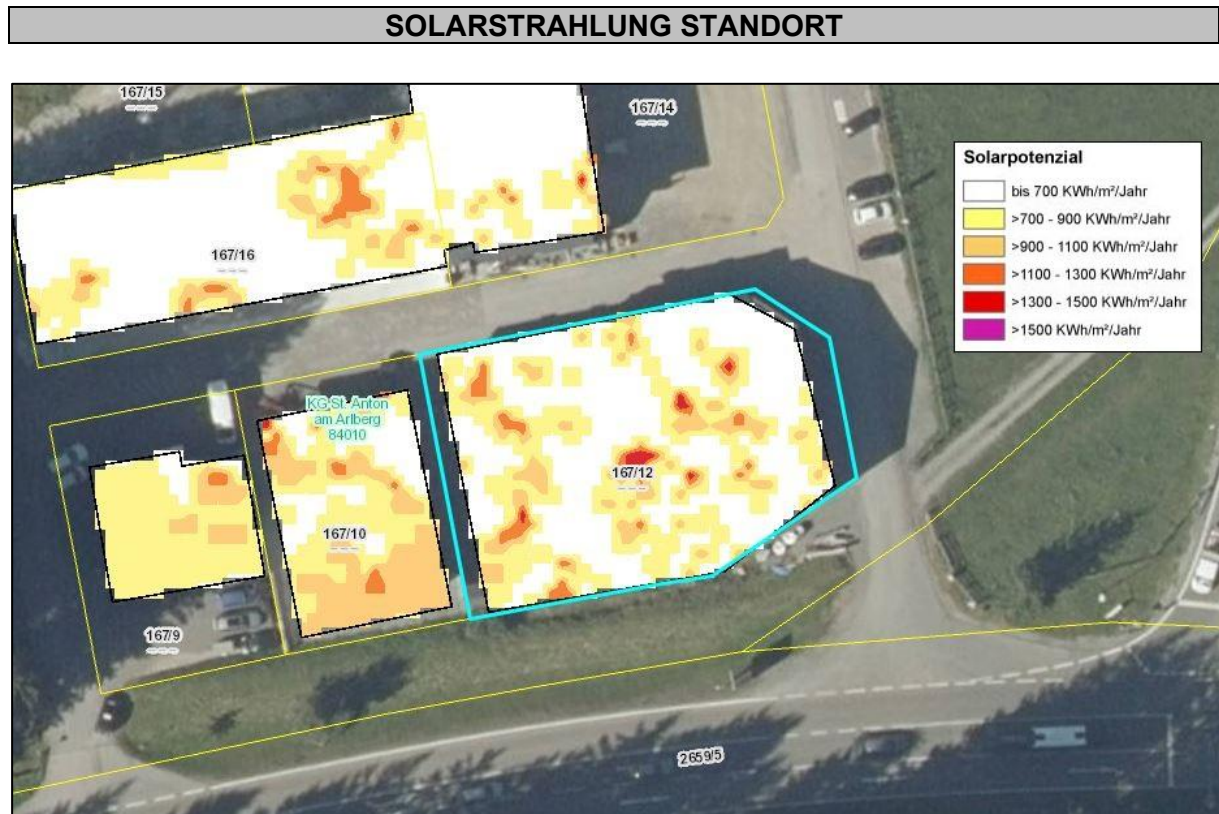
Quelle: ImmonetZT

2.2.6. PARKSITUATION

Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine ausreichende Anzahl an ausgewiesenen Parkmöglichkeiten auf Eigengrund. Im Einreichplan sind 9 Parkplätze ausgewiesen.

2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu rd. 900 kWh pro m² auf, was als unterer Durchschnitt zu bezeichnen ist.

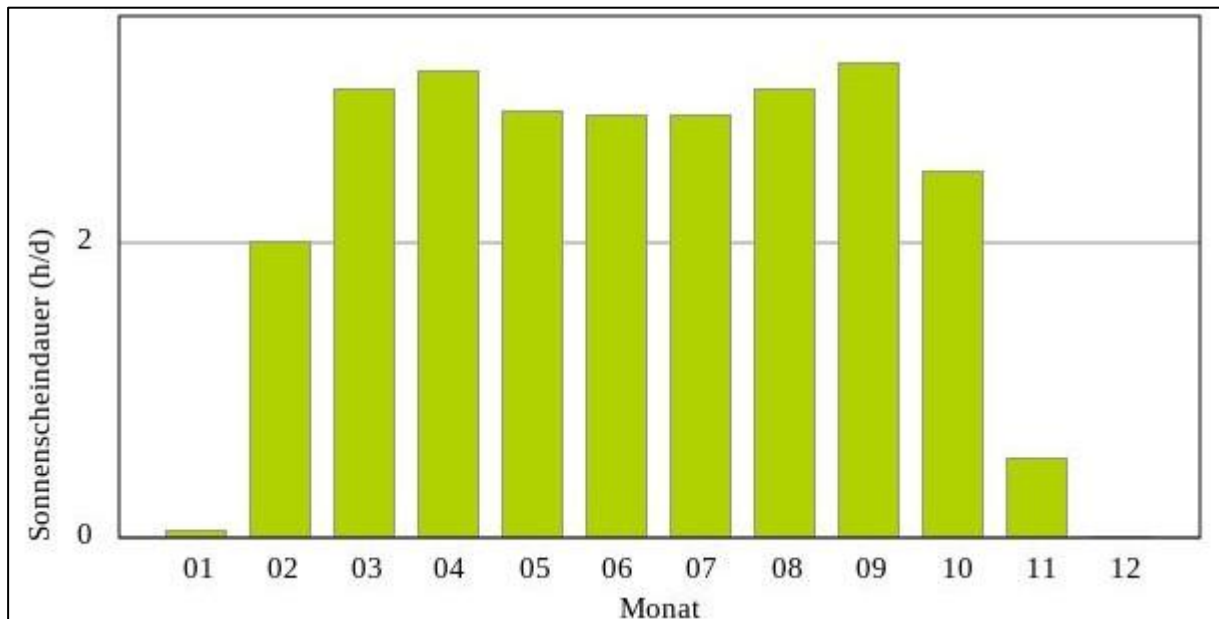


Quelle: tiris

2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 0,0 bis zu rd. 3,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 3,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 4,0 Stunden pro Tag.

SONNENSCHINDAUER STANDORT



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

2.2.9. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCK

Das Grundstück im Gesamtausmaß von 1.061 m² hat eine annähernd rechteckige Grundstücksform mit Abschrägungen an der Nordost-Ecke bzw. Südost-Ecke. Das Grundstück ist kompakt geschnitten mit einem geradlinigen Grenzverlauf. Eine Nachverdichtung ist nicht mehr möglich. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	41,30 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	27,60 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM



Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 1.214 m.

2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle ist als eben zu bezeichnen.

2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Anton am Arlberg ist das Grundstück Nr. 167/12 zur Gänze als Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 (1) TROG 2016 ausgewiesen. Derart gewidmete Flächen dienen in erster Linie der Errichtung von gewerblichen Betrieben. Um Nutzungskonflikte hintan zu halten, sind Wohnnutzungen (ausgenommen rechtmäßiger Bestand) ausgeschlossen, wenn sie betriebswirtschaftlich nicht erforderlich sind. Außer Betriebsanlagen dürfen lediglich Einrichtungen, die den sich dort aufhaltenden Personen dienen, errichtet werden. Die Immobilie wird derzeit als Betriebsobjekt (Produktion, Lager, Büro) verwendet. Die aktuelle Nutzung entspricht daher der baurechtlich angedachten Nutzung. Aus gutachterlicher Sicht wird daher diesbezüglich von keiner Einschränkung ausgegangen.

Im Gewerbegebiet ist es auch möglich - ähnlich wie im Kerngebiet - Gebäude für Veranstaltungen (z.B. Diskothek) zu errichten. So sollen Synergieeffekte erzielt werden, indem zeitlich differenzierte Nutzungen in ein Gebiet gelegt werden (z.B. tagsüber Werkstätigkeiten, nachts Diskothek).

Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Gewerbe- und Industriegebiet § 39 (1) TROG 2016 ausgewiesen.

Es wurde vom Gemeinderat ein Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan SA-4504-BEBP-GU vom 27.02.2019 nach dem TROG 2016 mit folgenden Festlegungen erlassen:

BMD	M	1,0
BW	b	TBO
HG	H	1.222,5m ü.A.
DN	M	12°

Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude

Situierung Nebengebäude - Bauliche Anlage, die gemäß § 5 TBO 2018 vor die Baufluchtlinie ragen oder vor der Baufluchtlinie errichtet werden dürfen

Straßenfluchtlinie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze

Baufluchtlinie im Abstand von 3,0 zur Straßenfluchtlinie

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Gemeinde

St. Anton am Arlberg**Widmungsbestätigung**

abgerufen am 01.09.2025

**Gemeinde:** 70621 St. Anton am Arlberg**Katastralgemeinde:** 84010 St. Anton am Arlberg**Grundstück:** 167/12**DKM-Stand:** 01.04.2025**Datenbasis:**

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

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 31. März 2014, veröffentlicht unter:

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

Widmung(en):

	Widmung
1061 m ² G	Gewerbe- u. Industriegebiet § 39 (1)

Im elektronischen Flächenwidmungsplan wurden folgende Umwidmungen durchgeführt:

Aktenzahl	Planungsnummer		
2-621/10074	621-2018-00005	16.10.2018	1061 m ²

Quelle: Portal Tirol - eFWP

2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN

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

a. Die Rote Gefahrenzone

umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

b. Die Gelbe Gefahrenzone

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

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

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

d. Die Braunen Hinweisbereiche

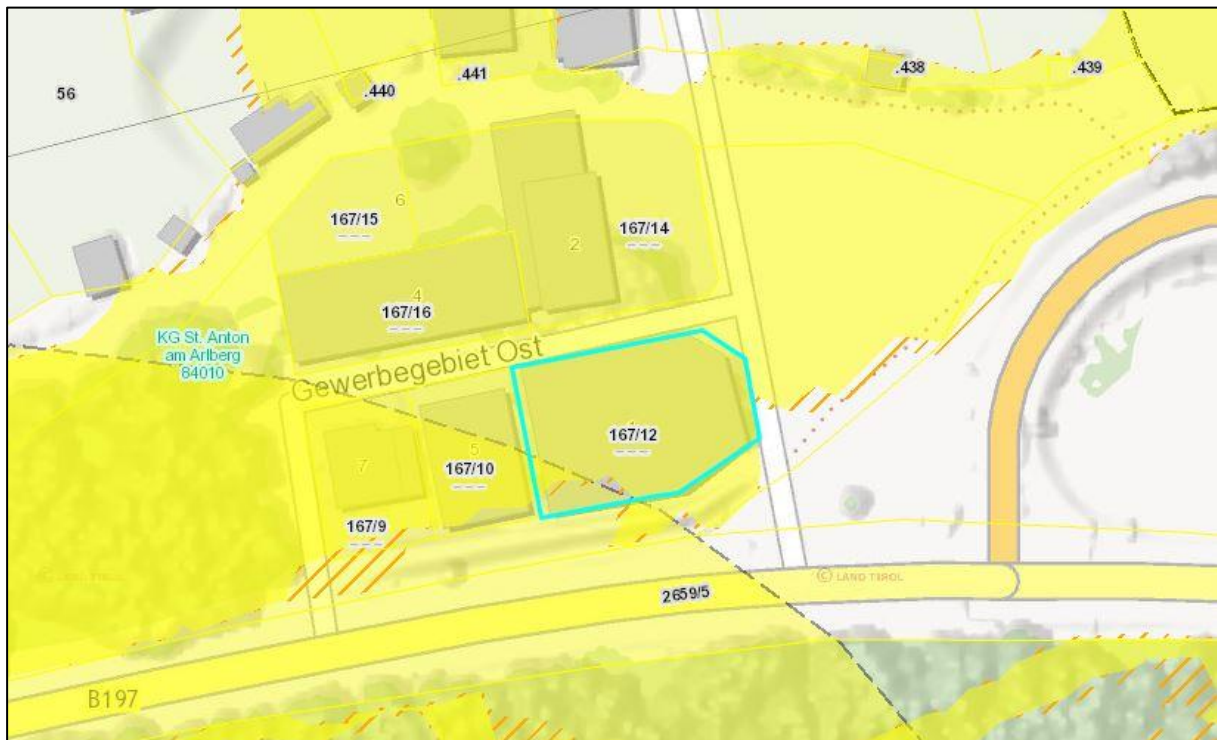
sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche

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

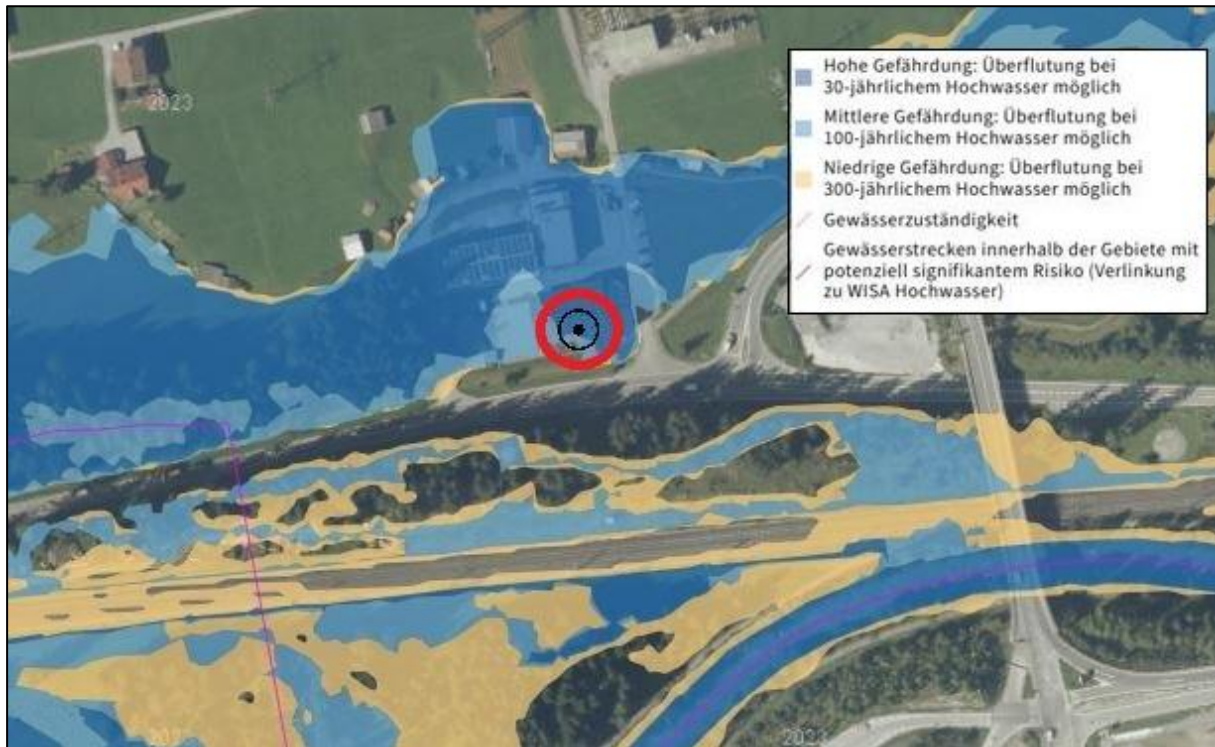
Auch für die Gemeinde St. Anton am Arlberg ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Nr. 167/12 zur Gänze in der gelben Gefahrenzone (Astigtabel-Lawine).

GEFAHRENZONENPLAN (WLV)



Auch eine zusätzliche Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)“, hat ergeben, dass die Liegenschaft zum Teil innerhalb der Bundeswasserverbauung liegt und kam dadurch ein positives Ergebnis bei einer möglichen Überflutung bei einem 30-jährlichen bzw. 100-jährlichen Hochwasser hervor (Überflutungsgefahr durch die Rosanna).

GEFAHRENZONENPLAN (BWV)



Quelle: eHORA

Im Konkreten wurden bereits Maßnahmen gesetzt und wird der Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone daher keiner Wertrelevanz beigemessen.

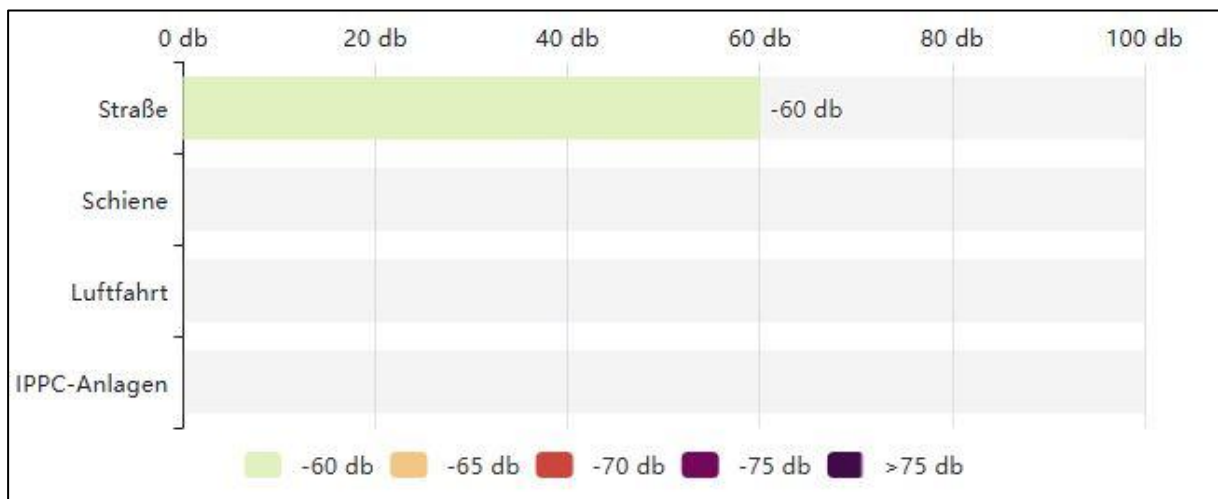
2.2.13. IMMISSIONEN

In Kenntnis der unmittelbaren Lage an der Arlbergstraße ist der Verkehrslärm auf dem Grundstück deutlich wahrnehmbar. Es ist dadurch allerdings nicht von einer eingeschränkten Nutzung auszugehen, sodass dies in der Bewertung keine Berücksichtigung findet.

STRASSENLÄRM



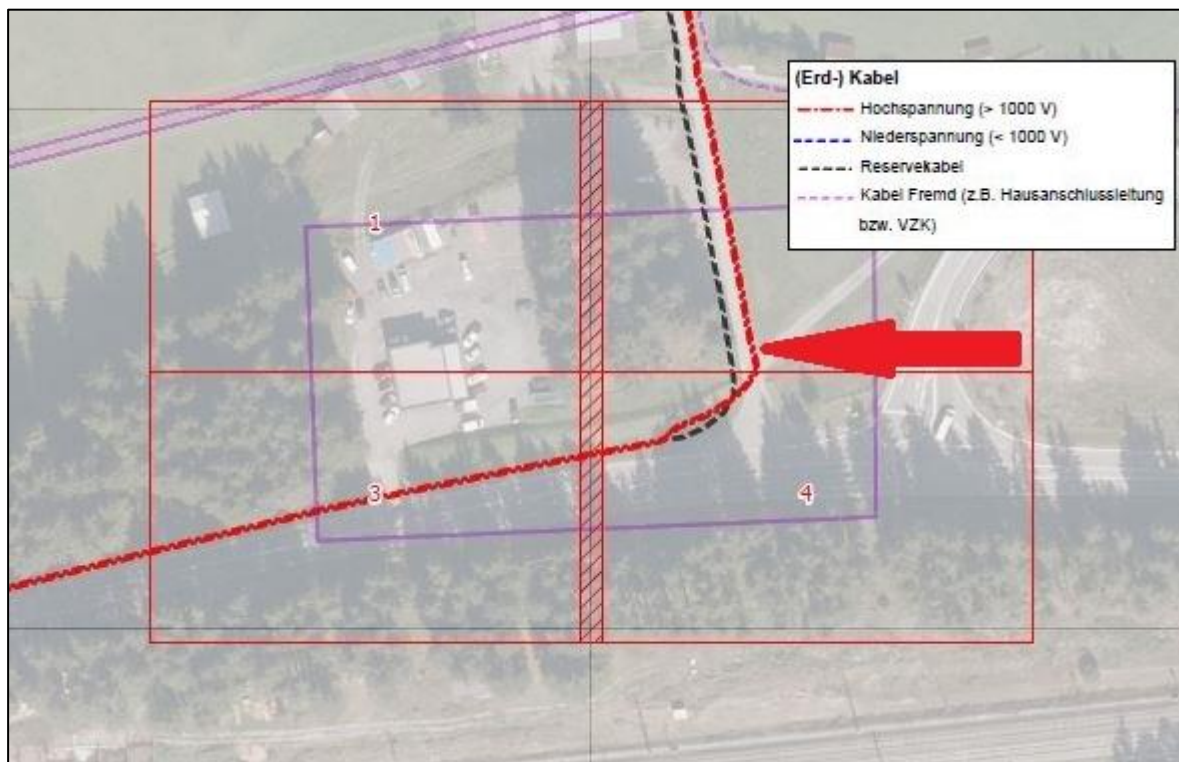
Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

2.2.14. LEITUNGS-AUSKUNFT

Gemäß Leitungsauskunft der TINETZ vom 01.09.2025, verlaufen Nieder- und Hochspannungskabel bis 30.000 Volt im Bereich der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

LEITUNGSANSKUNFT TINETZ

Quelle: Tinetz

LEITUNGSANSKUNFT TIGAS

Gemäß Leitungsauskunft der Tigas (01.09.2025) sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks keine Leitungen und/oder sonstige Einbauten vorhanden.



Quelle: Tigas

2.2.15. AUF SCHLI ESSUNG, VER- UND ENT SOR GUNG

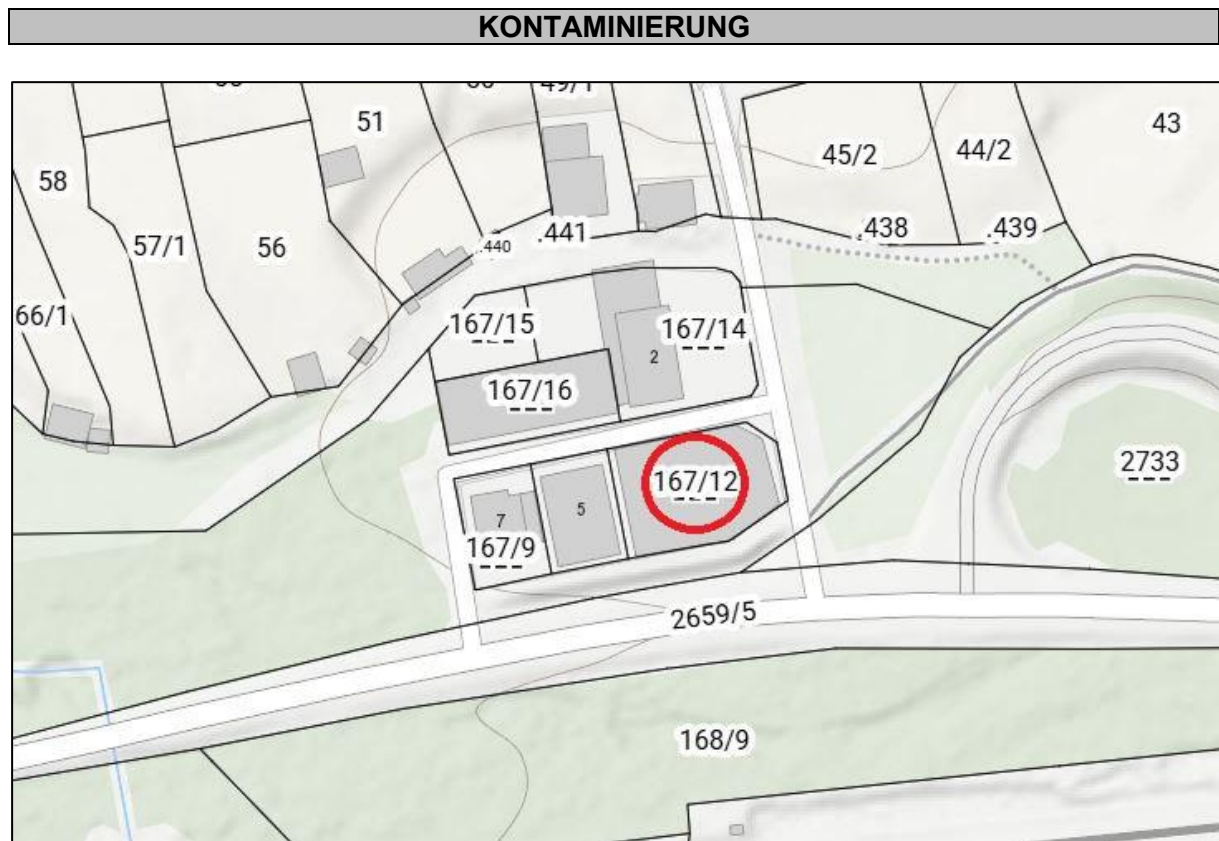
Trinkwasserversorgung	-	öffentliches Netz
Elektrischer Strom	-	öffentliches Netz
Abwasserentsorgung	-	öffentlicher Kanal

2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden Grundparzelle nicht kontaminiert ist.



Quelle: Altlastenportal

2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist (bei Aufrechterhaltung der bestehenden baulichen Anlagen) weitgehend ausgeschöpft, eine Nachverdichtung kaum möglich. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes wird bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt. Eine Berücksichtigung selbständig handelbarer Teilflächen und Reduktion der Bodenwertverzinsung, die dem bestehenden Gebäude angelastet werden muss, ist somit nicht vorzunehmen.

2.2.19. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein gut und kompakt geschnittenes Baugrundstück im Gewerbegebiet Ost der Gemeinde St. Anton am Arlberg, welches mit einem Betriebsgebäude (Büro, Produktion und Lager) bebaut ist.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Gemeinde St. Anton am Arlberg sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 03.05.2019 mit der Zahl: 131/1240/11-2019, mit welchem der Neubau zur Errichtung eines Betriebsgebäudes "Tischlerei" auf der Gp. 167/12 baubewilligt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffend:

- Energieausweis vom 17.01.2019
- Bescheid Änderung der Höhenlage beim Neubau vom 12.06.2019
- Bescheid Untersagung für die Errichtung eines Werbeschildes vom 25.04.2022

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 07.08.2025 nahm der fertigende Sachverständige Einsicht in den Bauakt beim Bauamt der Gemeinde St. Anton am Arlberg. Darin befinden sich, wie vorstehend bereits ausgeführt, für die Bewertung notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 01.09.2025 konnten augenscheinlich nachfolgende Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den in der Bauakte abgelegten und genehmigten Plänen bzw. den vom Planer zur Verfügung gestellten Plänen festgestellt werden.

ERDGESCHOSS

Hier wurden Zwischenwände teilweise nicht ausgeführt. Dies betrifft hauptsächlich den östlichen Gebäudeteil, wo auf Höhe des Erdgeschosses keine der geplanten Zwischenwände hergestellt wurden. Im Bereich der Produktion wurde eine Zwischenwand nicht ausgeführt und im südlichen Bereich eine Tür ins Freie eingebaut. Des Weiteren wurden die WC Einheiten nicht plankonform ausgeführt.

OBERGESCHOSS

Auch in diesem Geschoss wurden zum Teil Zwischenwände nicht ausgeführt. Die Raumeinteilung und in der Folge auch die Raumnutzung im westlichen Bauteil stellt sich gänzlich anders dar.

ANMERKUNG

Da es sich lediglich um Änderungen im Innenbereich handelt, können diese unberücksichtigt bleiben.

2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück mit der Nummer 167/12 befindet sich ein mittels Bescheid vom 03.05.2019 bewilligtes und in der Folge errichtetes Betriebsgebäude mit den Außenabmessungen von 26,62 x 36,15 m. Das zweigeschossige Gebäude unterteilt sich in Erd- und Obergeschoss und weist eine Baumasse nach der ÖNROM B1800 von 5.176,39 m³ auf. Es ist also nicht unterkellert. Das Gebäude wurde in sehr hochwertiger Massivbauweise errichtet, mittels einer Satteldachkonstruktion abgedacht und mit Blech eingedeckt. Die Gebäudeflächen gliedern sich lt. Flächenaufstellung bzw. Planstand gem. Einreichung in zwei Abschnitte. Zum einen in einen östlichen und zum anderen in einen westlichen Bereich. Der östliche Bereich wurde dabei zweigeschossig ausgebildet.

ERDGESCHOSS OST

Auf Höhe des Erdgeschosses befindet sich der Produktionsbereich (Tischlereibetrieb). Dieser ist über den östlich situierten Haupteingang zugänglich. Zusätzlich verfügt die Produktionshalle über ein elektrisches Deckensektionaltor. Die Fläche unterteilt sich in Halle-Tischlerei, Lackierraum, Brennstofflager, Heizraum, Müllraum und WC. Der Müllraum ist ausschließlich von außen zugänglich.

OBERGESCHOSS OST

Das Obergeschoss besteht aus einem repräsentativen Büroteil/Ausstellungsfläche/Loungebereich. Dieser Bereich ist ebenfalls über den Haupteingang und im Anschluss über eine Treppe erreichbar und gliedert sich in Ausstellungsraum, WC, Büro, Besprechungsraum, Küche, Dusche und Technikraum. Nordseitig befindet sich eine Terrasse.

ERDGESCHOSS WEST

Der westliche Trakt ist mit dem östlichen Trakt verbunden. Die Halle verfügt über Eingänge im Norden und Süden sowie über zwei elektrische Deckensektionaltore. Dieser Bereich wurde nur zu einem geringen Teil zweigeschossig hergestellt. Die Lagerhalle verfügt über einen hohen Luftraum. Allerdings ist anzumerken, dass hier die Möglichkeit zum Einzug einer Decke besteht und in der Folge die Obergeschosse Ost und West über eine Tür verbunden wären. Zusätzlich wäre dieser Bereich nach Errichtung einer Freitreppe von außen erreichbar.

OBERGESCHOSS WEST

Über eine im südwestlichen Bereich gelegene Treppe gelangt man zu den Sanitäreinheiten. Das im Einreichplan vermerkte Büro kam nicht zur Ausführung.

HEIZUNG

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer eigenständigen Biomassenheizung (Hackschnitzel, Pellets). Das Spänesilo hat ein Fassungsvermögen von 40 m³.

ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT / INNENAUSBAU

Die architektonische Qualität entspricht nicht den typischen baulichen Anlagen eines Produktionsbetriebs, sondern hebt sich von diesen deutlich zum Positiven ab!

Auch der Innenausbau wurde mittels qualitativ hochwertiger Materialien und gut durchdacht ausgeführt. So haben z.B. die Zwischenwände zum Teil auch eine Funktion als Stauraum für Ordner udgl. Im Bürobereich wurden zwecks Schallschutz mit Merino-Wolle bekleidete Spanplatten verbaut. Auch im Produktionsbereich wurde auf zusätzlichen Schallschutz Bedacht genommen.

GEBÄUDETECHNIK / ELKTROINSTALLATIONEN

Die Technik entspricht einem modernen Standard. So erfolgt z.B. im Bürobereich die Kabelführung über Kabelkanäle im Bodenaufbau. Des Weiteren verfügt das Gebäude über ein Bussystem.

Die Bodenplatte ist in Stahlbeton inkl. Betonkernaktivierung zur Kühlung-/Heizung ausgeführt.

AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE

Die Außenbereiche sind asphaltiert bzw. geschottert.

ALLGEMEIN

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Es ist vielseitig verwendbar, dies derzeit allerdings nur nach Absprache mit der Gemeinde (vgl. Ausführung Pkt. Lasten).

2.3.4. AUSSENBEREICH

Der Zugangs-/Zufahrtsbereich ist asphaltiert. Die nichtverbauten Grundstücksflächen sind asphaltiert bzw. begrünt.

ÜBERSICHT



Quelle: eigene Darstellung

2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Art des Gebäudes	Massivbauweise
Baujahr	2019
Beschattung	nein
Bodenbeläge	Teppich, Parkett, Gummiboden (Werkstatt), Monofinish
Brennstoff	Hackschnitzel, Pellets
Dacheindeckung	Blech, Glas, Rundholz und Steine (optisch)
Dachform	Satteldach
Dachrinne	verzinktes Colorblech
Decken	Massiv
Fassade	Altholzbeplankung, GUTEX Holzfaserdämmung
Fenster	Holzfenster Holz-Alu
Fensterverglasung	3-fach; zum Teil explosionssicher
Heizung	Biomasse
Kamin	vorhanden
Lift	nein
PV-Anlage	nein
Treppe	Stahlkonstruktion mit Holzritten
Türstöcke	Stahlzargen, Holzzargen
Türblatt	Holz

2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN

Nachfolgende Angaben wurden dem Baubescheid vom 03.05.2019, welcher beim Gemeindeamt St. Anton am Arlberg in der Bauakte abgelegt ist, entnommen.

GRUNDRISSFLÄCHE

Fläche	EG + OG	=	1.401,66 m ²
--------	---------	---	-------------------------

BAUMASSE

Baumasse ÖNROM B1800		=	5.176,39 m ³
----------------------	--	---	-------------------------

2.3.7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die in der Bauakte abgelegten und genehmigten Einreichpläne vom 15.05.2019, der ebenfalls abgelegten Nutzflächenermittlung vom 22.01.2019 sowie die Gegebenheiten vor Ort. Wenngleich der fertigende Sachverständige mit der gebotenen Sorgfalt die Maße erhoben hat, können diese aufgrund der zur Verfügung gestandenen technischen Hilfsmittel auch ungenau sein. Der fertigende Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung, auch nicht Dritten gegenüber, für die Genauigkeit der Maße. Möchte man die exakten Maße wissen, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen. Der Ordnung halber ist diesbezüglich noch darauf hinzuweisen, dass das tatsächliche Ausmaß der Räumlichkeiten vermutlich etwas kleiner ist, da in den Einreichplänen in der Regel Rohbaumaße eingetragen werden und sich die Nutzfläche durch den Ausbau zumeist geringfügig verkleinert. Diese Maßdifferenz liegt allerdings durchwegs im Toleranzbereich.

RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoss Ost Produktion ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Empfang	21,40 m ²
	WC	2,93 m ²
	WC	2,26 m ²
	Produktionsfläche	195,75 m ²
	Komplettierung	63,17 m ²
	Lackierraum	45,41 m ²
	Lacklager	1,24 m ²
	Heizraum	16,10 m ²
	Müll	3,82 m ²
	Brennstofflager	16,68 m ²
	Holzlager	28,85 m ²
	Summe ca.	397,61 m²

Erdgeschoss West Lager ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Halle	229,34 m ²
	Annahme	16,37 m ²
	Lager	8,07 m ²
	Windfang	5,13 m ²
	Lager	30,59 m ²
	Summe ca.	289,50 m²

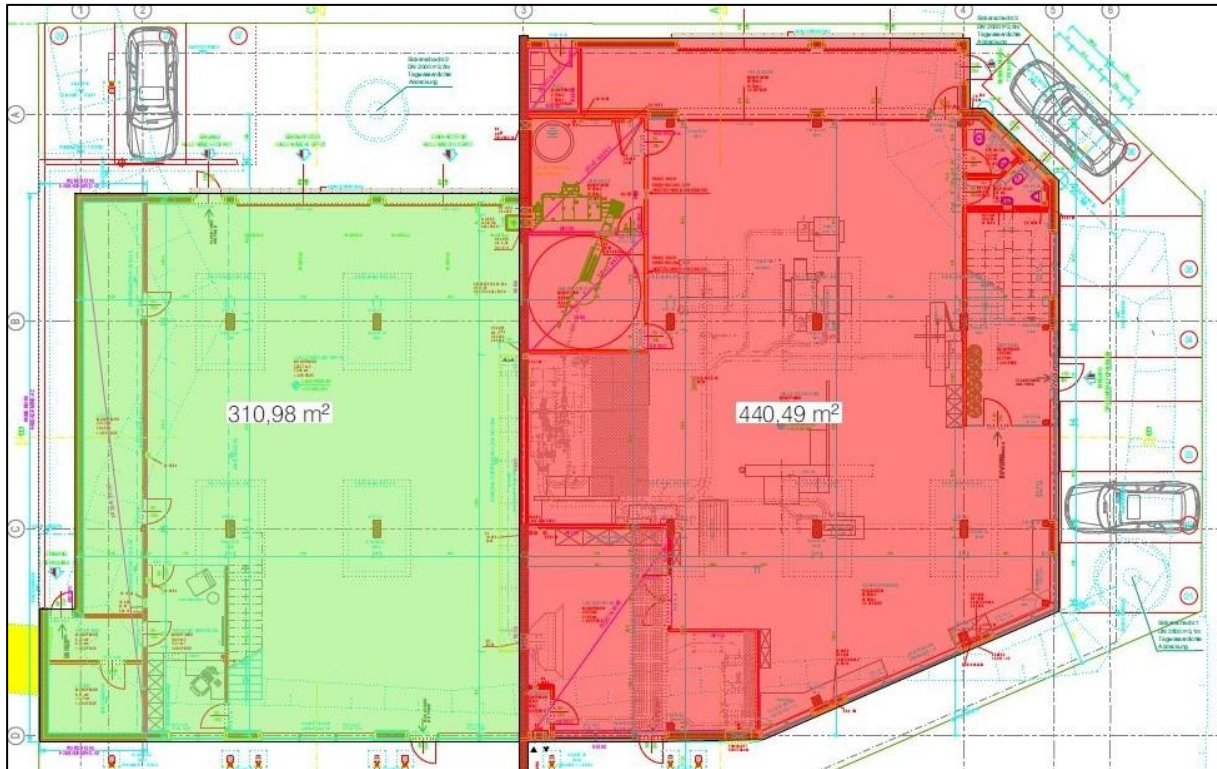
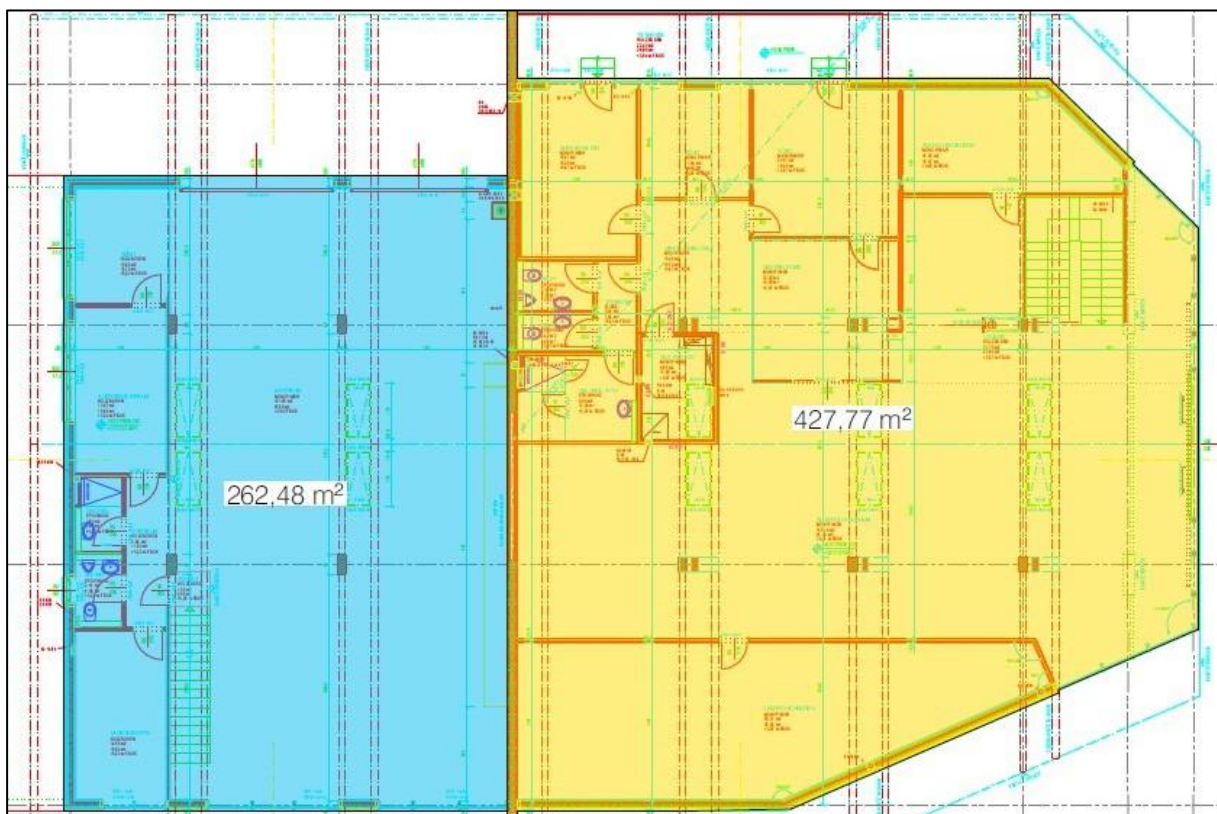
1. Obergeschoss Ost Büro ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Lounge	38,45 m ²
	Ausstellungsraum	153,78 m ²
	Lager/Dachboden	63,68 m ²
	Besprechung	19,09 m ²
	Büro 1	20,66 m ²
	Büro 2	11,34 m ²
	Dachboden/Archiv	18,55 m ²
	Aufenthaltsraum	19,64 m ²
	Elektro-Technik	6,29 m ²
	Garderobe	13,02 m ²
	Vorraum	4,05 m ²
	WC Herren	3,01 m ²
	WC Herren	3,01 m ²
	Umkleide/Dusche	8,24 m ²
	Summe ca.	382,81 m²

1. Obergeschoss West ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Lager/Archiv	14,75 m ²
	Podest	1,30 m ²
	Mitarbeiter Umkleide	2,80 m ²
	Mitarbeiter WC	2,65 m ²
	Aufenthaltsraum	14,20 m ²
	Vorraum	5,98 m ²
	Büro	10,00 m ²
	Summe ca.	51,68 m²

GESAMTNUTZFLÄCHE CA.	1.121,60 m²
-----------------------------	-------------------------------

2.3.8. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die bearbeiteten Einreichpläne.

ERDGESCHOSS**OBERGESCHOSS**

2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG OBJEKT

ERDGESCHOSS OST	
Eingang Ost	Holztüre mit Mehrfachverriegelung, Griff außen und Drücker innen 
Empfang	dieser Bereich wird gemeinsam mit dem Obergeschoss genutzt, Teppichboden, Wände verputzt und geweißt bzw. zum Teil holzvertäfelt, mehrere Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, Decke in Beton 

Produktion/Tischlerei	Holztüre in Holzzarge, spezieller Werkstattboden (gummierter Boden), Wände holzvertäfelt, mehrere Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, Decke in Beton mit Schallschutzzattung Anmerkung: Leitungen offen verlegt, elektrischer Deckensektionaltor
-----------------------	---



Heizraum

Brandschutztüre in Stahlzarge, Betonboden, Wände in Trockenbau (Brandschutzausführung), Decke in Beton
 Anmerkung: Leitungen offen verlegt, Heizung (Baujahr 2019) vom Hersteller KWB (Hackschnitzel, Pellets, etc.), Warmwasserboiler



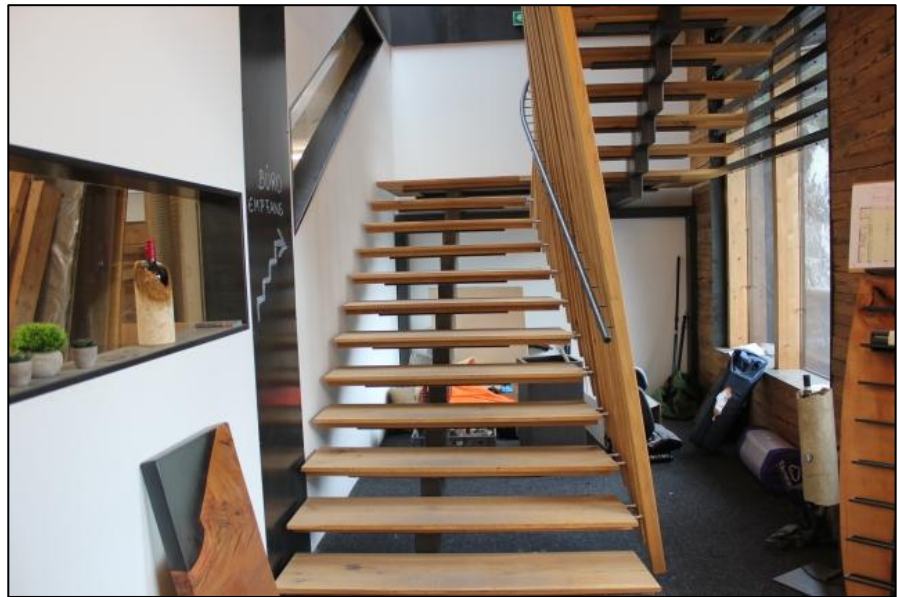
Brennstofflager	Brandschutztüre in Stahlzarge, Wände in Trockenbau (Brandschutzausführung), Decke in Beton 
Lackierraum	Brandschutztüre in Stahlzarge, Gummibelag, Wände in Trockenbau, Tür ins Freie, Fenster mit in 3-fach Isolier-/Fixverglasung (Sonderausführung, Explosionssicher), Decke in Beton und geweißt 

WC-Vorraum	Holztüre in Holzzarge, Gummiboden, Wände verputzt und geweißt bzw. im Bereich vom Waschbecken verfliest, 1 Stk. Holz-Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt
WC	Holztüre in Holzzarge, Gummiboden, Wände verfliest bzw. oberhalb verputzt und geweißt, 1 Stk. Holz-Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Pissoir
Müllraum	Alutüre mit Einfachverriegelung, elektronisches Türschloss, Knauf außen - Drücker innen, Betonboden versiegelt, Wände in Trockenbau verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke in Trockenbau 

OBERGESCHOSS OST

Treppe

Stahlkonstruktion mit Holztritten, halbgewendelt mit Zwischenpodest

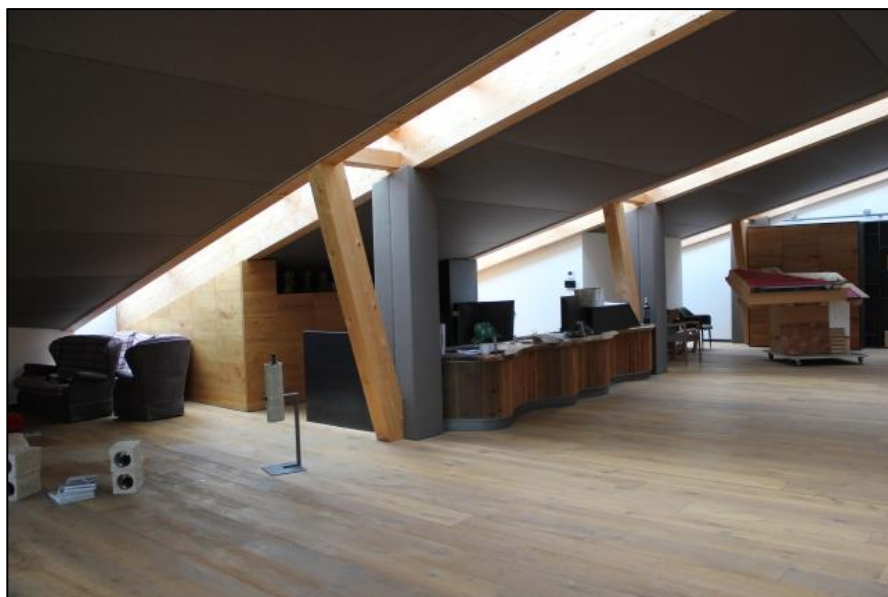
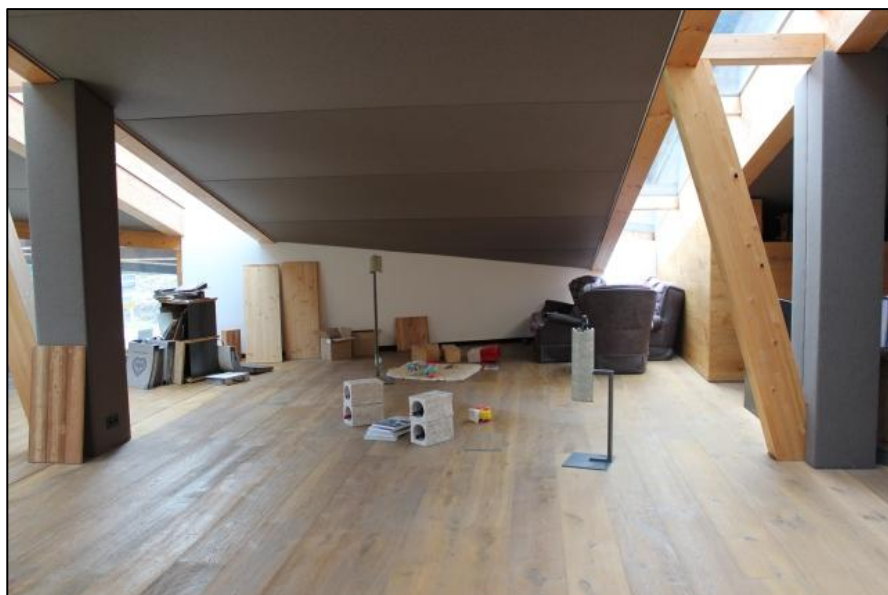


Ausstellungsfläche

repräsentative Fläche, Parkettboden, mehrere Fenster mit 3-fach Fix-/Isolierverglasung, Hebeschiebetür in Holz-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, Decke mit Schall- und Brandschutz aus Merino-Wolle, Fixverglasung im Dach für Lichteinfall







WC-Vorraum	Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, spezielle Holzverkleidung (Proxy) bzw. oberhalb verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: Waschtisch 
WC	Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, spezielle Holzverkleidung (Proxy) bzw. oberhalb verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Pissoir 

Büro	Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt bzw. Zwischenwände aus Einbauschränken, Decke wie bei Ausstellungsraum, 1 Stk. Balkontüre aus Holz-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, 2 Stk. fixverglaste Fenster mit 3-fach Isolierverglasung 
Besprechungsraum	Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Decke wie bei Ausstellungsraum, 1 Stk. Balkontüre aus Holz-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, 2 Stk. fixverglaste Fenster mit 3-fach Isolierverglasung 

Küche

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, Decke wie im Ausstellungsraum, 1 Stk. Balkontüre aus Holz-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, 1 Stk. fixverglastes Fenster mit 3-fach Isolierverglasung



Dusche

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verfliest, Decke verputzt und geweißt
Ausstattung: Waschbecken, Duschgarnitur, Rinne



Technikraum	offen gestaltet vom Ausstellungsraum, Betonboden, Wände verputzt und geweißt Ausstattung: Technikschränke für Haustechnik 
Terrasse	Zugang von Büro, Besprechungsraum, Küche, Holzlattenrost, Holzbrüstung mit Blechverkleidung 

ERDGESCHOSS WEST

Lagerhalle

Betonboden Monofinish, Wände (Beton) geweißt bzw. zur Tischlerei hin in Trockenbau, 2 Stk. Industrietore (Sektionaltore) elektrisch, mehrere Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, hohe Raumhöhe (Möglichkeit für eine Zwischendecke und Erweiterung), Blechdach (BRUCHA-Paneele)



OBERGESCHOSS WEST

Treppe

Stahlkonstruktion mit Holztritten, halb gewandelt mit Zwischenpodest



WC-Vorraum

Holzboden, Wände verputzt und geweißt bzw. im Bereich vom Waschbecken verfliest



WC

Holztüre in Holzzarge, Holzboden, Wände verputzt und geweißt bzw. im Bereich vom WC/Pissoir verflies, Decke verputzt und geweißt
Ausstattung: Waschbecken, Pissoir, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten



Aufenthaltsbereich

Zwischenwand nicht ausgeführt, Holzboden, offen gestaltet, Möglichkeit mittels Durchbruch für Fenster, Treppe von außen möglich



DACH

Dach

Satteldachkonstruktion mit BRUCHA-Paneele, Rundholz als Schneefangsystem und Beschwerungssteinen optischer Natur

**2.3.10. ANSICHTEN**

Blick von Norden



Blick von Osten



Blick von Süden



Blick von Westen



2.3.11. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

In der vorliegenden Bewertung werden die mit der Immobilie fest verbundenen Bauteile (wesentliche Bestandteile bzw. Zubehör) mitbewertet. Soweit diese nicht bereits in den Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet. Selbst sollten einzelne Elemente bisher lediglich einem geringen Gebrauch und damit nur geringem Verschleiß ausgesetzt gewesen sein, so unterliegen diese dennoch einer wirtschaftlichen Alterung. In Anlehnung an typische AfA-Sätze die ebenfalls eine Alterung annehmen, wurde für diese Bauteile eine entsprechende Gesamtnutzungsdauer und Alterswertminderung, ausgehend von typischen Anschaffungskosten, unterstellt. Die Ergebnisse wurden einer weiteren Würdigung anhand von aktuellen Marktgegebenheiten unterzogen und gegebenenfalls weiter gutachterlich angepasst. Die festverbauten Zubehörelemente wurden gem. Auskunft beim Ortsaugenschein alle im Rahmen der Errichtung des Gebäudes im Jahr 2019 eingebaut. Die Zubehörelemente befinden sich augenscheinlich in einem weitestgehend guten Zustand, jedoch wurden die Elektrogeräte nicht auf deren Gebrauchstauglichkeit bzw. Funktion überprüft!

Dem fertigenden Sachverständigen konnten keine Rechnungen vorgelegt werden, da die bewertungsrelevanten Elemente in Eigenregie hergestellt wurden. Hier muss sich der fertigende Sachverständige also auf die Auskunft von Herrn Gieringer verlassen.

Geschätzter Zeitwert pauschal für:

- Küche
- Einbauschränke
- Empfangsbereich

in Summe in Höhe von € 42.000,00, für die vorangeführten Zubehörelemente, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

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

2.3.12. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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

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

sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
mittelmäßig	rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
schlecht	alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen
sehr schlecht	das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass das Objekt einem dem Alter entsprechenden guten bis sehr guten Bau- und Erhaltungszustand aufweist.

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

2.3.13. MIETVERHÄLTNIS

Der westliche Bereich der Immobilie war an eine Wäscherei vermietet. Dieses Mietverhältnis wurde zwischenzeitlich aufgelöst, was auch beim Ortsaugenschein festgestellt werden konnte. Herr Gieringer hat dem fertigenden Sachverständigen den Mietvertrag mittels E-Mail-Nachricht vom 03.09.2025 zur Verfügung gestellt. Laut Auskunft bei der Befundaufnahme bestehen keine Bestandsrechte i.S. von Mietverträgen oder anderen Nutzungsrechten Dritter. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird jedenfalls von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.3.14. HAUSVERWALTUNG

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

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

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

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

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

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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

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

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

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

3.2. VERKEHRSWERT

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

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

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

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

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

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

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

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

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

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

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

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

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

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

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

3.6. WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER

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

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Diese wird hier mit 60 Jahren beziffert.

3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEM. HERRSCHENDER LEHRE

Literatur	Nutzung	Angaben in Jahren
Meister/Schulz in Bewertung von Spezialimmobilien (Bienert/Wagner)	Industrieimmobilien	40 - 60
Seiser + Seiser in Die Nutzungsdauer	Gewerbe- und Industriegebäude	30 - 50
Bienert/Funk (HRSG.) Immobilienbewertung Österreich	Gewerbe- und Industriegebäude	30 - 50
Gewählter Ansatz GND		60

Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legt der fertigende Sachverständige für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

3.8. RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

Am 03.05.2019 erteilte die Gemeinde St. Anton am Arlberg mit Bescheid AZ: 131/1240/11-2019 die Baubewilligung für das Objekt. Seither sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen notwendig gewesen. Aus Sicht des fertigenden Sachverständigen ist aufgrund der hochwertigen und nicht mit einer typischen Gewerbeliegenschaft vergleichbaren Bauweise, dieser Umstand in Form der Verlängerung der Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

RESTNUTZUNGSDAUER

Parameter	Erläuterung	Angaben in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gem. Literatur	60
Baujahr	Jahr der Baubewilligung	2019
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Baujahr)	6
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	54
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Hochwertige/moderne Ausführung	6
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	60

Vom fertigenden Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) somit mit **60 Jahren** beziffert.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

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

3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

Das zu bewertende Objekt zählt zu den Wohnliegenschaften. Die konkrete Mikrolage ist aus fachlicher Sicht als "gut" zu bezeichnen.

Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständigenzeitschrift Heft 02/2025, ist der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) für Immobilien mit gegenständlicher Nutzung (Gewerblich genutzte Liegenschaft) in guten bis sehr guten Lagen mit einer Bandbreite von 4,5 bis 8,5 % anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs sowie anhand von durchgeführten Ertragswertermittlungen, wird der Liegenschaftszinssatz im gegenständlichen Fall aufgrund der Lage und Nutzung des Objektes (Produktion, Lager, Büro) mit **5,50 %** angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes. Festzuhalten ist, dass die Renditen in innerstädtischen Lagen durchschnittlich niedriger als in der Peripherie sind.

EMPFEHLUNG HAUPTVERBAND

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport- Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
<u>Gewerblich genutzte Liegenschaft</u>	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

	Erläuterung	Prozentangaben
Zinssatz (Basis)	Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,00 %
Anpassungen	Lage (Standortrisiko)	0,10 %
	Leerstand	0,00 %
	Drittverwendungsrisiko	0,20 %
	Wertentwicklungsrisiko	0,10 %
	Marktrisiko	0,10 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz		5,50 %

3.11. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (Dach & Fach), Mietausfallwagnis, werden gemäß Liegenschaftsbewertung *Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 91 ff bzw. Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 820 ff* sowie Erfahrungswerte, marktübliche Werte in Ansatz gebracht.

Erfahrungsgemäß werden die Betriebskosten für Versicherungen, öffentliche Abgaben, Energie, Wasser, Heizung, Reinigung etc. in Form von Nebenkostenabrechnungen erhoben und diese in weiterer Folge vom Mieter getragen. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten sind alle übrigen Betriebskosten, die der Vermieter zu tragen hat. Im gegenständlichen Fall wird davon ausgegangen, dass sämtliche Betriebskosten auf die Mieter weiterverrechnet werden können.

Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,0 %
-----------------------------------	-------

Zu den Verwaltungskosten zählen beispielsweise Jahresabschlüsse, Buchhaltung, Kontrollarbeiten, Personalangelegenheiten, Versicherungsangelegenheiten etc. Im Rahmen der Wertermittlung ist davon auszugehen, dass bei einer Vermietung der Gewerbeflächen anfallende Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt werden können, weshalb in der vorliegenden Wertermittlung von Verwaltungskosten in Höhe von 0,00 % des Jahresrohertrages betragen.

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	0,0 %
--------------------------------------	-------

Das Mietausfallwagnis versteht sich als kalkulatorischer Wert für den Vermieter für Leerstandszeiten z.B. zwischen zwei Bestandsverträgen, offene Forderungen, aber auch gerichtliche Auseinandersetzungen. Hier wird ein marktübliches Wagnis von 3,0 % in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis	3,0 %
-------------------	-------

Die Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit des Objektes entstehen und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung laufend erforderlich sind. Sie dienen der Wahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes und umfassen Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen und können nicht an den Mieter weiterverrechnet werden. Im konkreten Fall werden, aufgrund der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards, des Zustandes sowie des Alters des Gebäudes ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 3,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht im vorliegenden Fall rd. 6,30 Euro/m²/p.a. (= € 235.161,84 x 3,00 % / 1.121,60 m²) bezogen auf die Mietfläche. Aufgrund des Gebäudealters und des hohen Ausführungsstandards sowie der stetig steigenden Instandhaltungsaufwendungen erscheint dieser Ansatz als angemessen.

Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten	3,0 %
--	-------

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ZUSAMMENFASSUNG

Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,0 %
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	0,0 %
Mietausfallwagnis	3,0 %
Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten	3,0 %
Gesamte Bewirtschaftungskosten	6,0 %

Die kumulierten Bewirtschaftungskosten entsprechen 6,00 % des Jahresrohertrages der Liegenschaft und bewegen sich im üblichen Rahmen für entsprechend genutzte Liegenschaften.

3.12. ANNAHMEN BEI DER BEWERTUNG

Bei der Bewertung der Liegenschaft wird diese in 3 Abschnitte unterteilt.

GEBÄUDETEIL OST ERDGESCHOSS

Dieser Bereich wird derzeit als Tischlerei genutzt und wird bei der nachstehenden Bewertung auch in Zukunft auf diese Nutzung abgestellt. Die repräsentative Lage ist bei der Bewertung zu berücksichtigen.

GEBÄUDETEIL OST OBERGESCHOSS

Dieser Bereich wird derzeit als Büro genutzt. Hier ist es aus Sicht des fertigenden Sachverständigen notwendig verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Ausstellungsfläche, Schauraum, div. Veranstaltungen, Seminare etc.) und die repräsentative Lage in die Bewertung mit einfließen zu lassen.

GEBÄUDETEIL WEST ERD- UND OBERGESCHOSS

Dieser Bereich ist ebenfalls vielseitig verwendbar. Zum einen als Produktionsfläche zum anderen als Lagerfläche - jeweils mit der Möglichkeit einer Büronutzung. Aufgrund der durchdachten Bauweise ist es mit einem finanziell überschaubaren Aufwand möglich eine Zwischendecke zu installieren. Dadurch kann auch die Bürofläche entsprechend der erforderlichen/benötigten Größe hergestellt werden.

3.13. VERFAHRENSANWENDUNG

Es handelt sich hier um eine Betriebsobjekt (Produktion, Lager, Büro). Für die Bewertung einer Erträge generierenden Immobilie hat sich herausgebildet, dass sich der Wert einer solchen Immobilie daraus ergibt, welches Ertragspotenzial diese in Zukunft erbringen kann.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) zu ermitteln. Selbst wenn die Immobilie vom Eigentümer selbst genutzt wurde, so ist doch am Markt für eine derartige Nutzungskategorie eine Marktmiete feststellbar und derartige Liegenschaften werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Anlageobjekt zur Erzielung einer angemessenen Rendite auf das eingesetzte Kapital erworben. Für einen allfälligen Ersterher der Liegenschaft steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Nichtsdestotrotz erfolgt ebenfalls eine Bewertung auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG). Sachwerte kommen dann zur Anwendung, wenn sich ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten wichtig. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren (4 LBG).

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage. Der Sachwert aus einem kostenorientierten Wertansatz für die bauliche Anlage und dem Bodenwert. Des Weiteren sind gegebenenfalls auch sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, wie insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen.
- Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder im Zinssatz berücksichtigt sind.
- Vertragliche Bindungen z.B. Abweichungen von ortsüblichen Mieten.
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

Grundlage für die Bewertung sind die beim Bauamt der Gemeinde St. Anton am Arlberg aufliegenden und genehmigten Einreichpläne, die ebenfalls in der Bauakte befindliche Flächenaufstellung sowie die vom Planer übermittelten Pläne.

3.14. PREISBASIS

Die Käuferschicht eines solchen Objektes ist typischerweise vorsteuerabzugsberechtigt, weshalb für die Verkehrswertermittlung Nettobeträge zum Ansatz gebracht werden. Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer i.H.v. 20 % erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nicht und wird die Liegenschaft exklusive Umsatzsteuer bewertet.

4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

4.1. ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

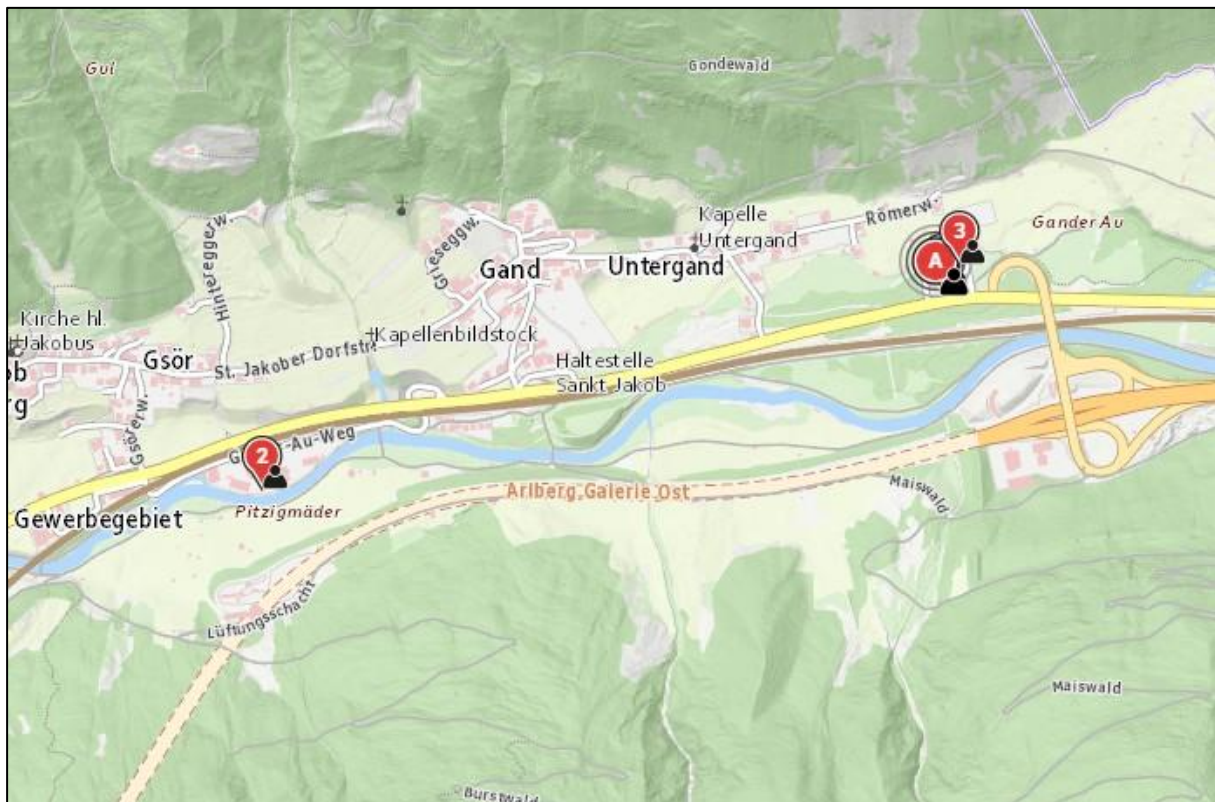
Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m² Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Boden für eine Mehrheit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

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

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

Das Preisniveau lag dabei zwischen € 100,00 und rd. € 160,00 pro m².

GRUNDSTÜCKSABFRAGEN GEMEINDE ST. ANTON AM ARLBERG



Quelle: immotZT

KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	167/10
Vertragsdatum	11.09.2020
Tagebuchzahl	3562/2020
Fläche	521 m ²
Kaufpreis	€ 65.819,64
Kaufpreis pro m²	€ 125,61
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Lage	Gewerbegebiet Ost
Entfernung Luftlinie	Nachbarschaft
Anmerkung	Verkäufer: Gemeinde St. Anton am Arlberg

GST (2)	2855
Vertragsdatum	30.09.2024
Tagebuchzahl	3946/2024
Fläche	975 m ²
Kaufpreis	€ 100.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 102,56
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Lage	Gsörer Au Weg
Entfernung Luftlinie	ca. 1.350 m
Anmerkung	-

GST (3)	167/14
Vertragsdatum	03.10.2024
Tagebuchzahl	4012/2024
Fläche	335 m ²
Kaufpreis	€ 53.526,53
Kaufpreis pro m²	€ 159,78
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Lage	Gewerbegebiet Ost
Entfernung Luftlinie	Nachbarschaft
Anmerkung	-

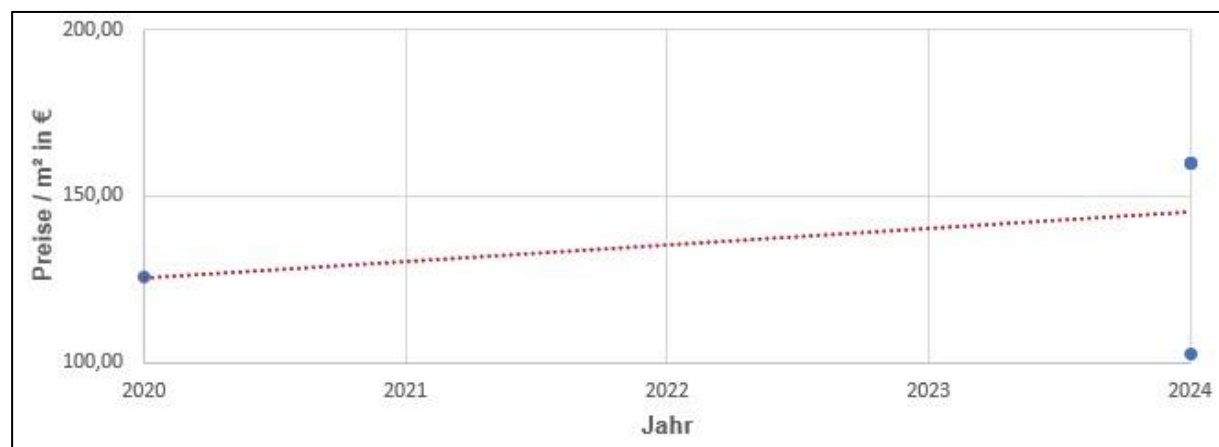
GST (4)	167/15
Vertragsdatum	03.10.2024
Tagebuchzahl	4040/2024
Fläche	418 m ²
Kaufpreis	€ 66.788,33
Kaufpreis pro m²	€ 159,78
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Lage	Gewerbegebiet Ost
Entfernung Luftlinie	ca. 60 m
Anmerkung	-

GST (5)	167/15
Vertragsdatum	03.10.2024
Tagebuchzahl	211/2025
Fläche	418 m ²
Kaufpreis	€ 66.788,33
Kaufpreis pro m²	€ 159,78
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Lage	Gewerbegebiet Ost
Entfernung Luftlinie	ca. 60
Anmerkung	-

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m ²	Preis in €	Preis/m ² in €
1	Gemeinde	Privat	11.09.2020	524	65.819,64	125,61
2	Privat	Privat	30.09.2024	975	100.000,00	102,56
3	Privat	Privat	03.10.2024	335	53.526,53	159,78
4	Privat	Privat	03.10.2024	418	66.788,33	159,78
5	Privat	Privat	03.10.2024	418	66.788,33	159,78

PREISENTWICKLUNG GEWERBEGRUNDSTÜCKE ST. ANTON AM ARLBERG



In direkter Nachbarschaft wurden in den Jahren 2020 und 2024 Gewerbegrundstücke verkauft. Im Jahr 2024 um rd. € 160,00 pro m²

Der fertige Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Anpassungen der Vergleichspreise einen unbelasteten Bodenwert in Höhe von € 170,00 pro m² für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen einzupreisen. Im vorliegenden Fall sind aus Sicht des fertigen Sachverständigen, trotz zum Teil einer gelben Gefahrenzone, keine Anpassungen im Sinne des § 3 (3) LGB erforderlich (vgl. vorstehende Ausführung).

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topografie, Bebaubarkeit und Wertsteigerung (ca. 2 % pro Quartal) mit **€ 170,00 / m²** zu bewerten ist.

GRUNDSTÜCK NR. 167/12

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.061,00 m² Grundfläche à 170,00**Grundstückswert****180.370,00****Bodenwerte****180.370,00****4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT NETTO**

Die Neuherstellungskosten werden nach den Brutto-Grundflächen gemäß ÖNORM B1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden zunächst auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt. Es werden fiktive Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag bei Errichtung eines derartigen Gebäudes anfallen würden, angesetzt. Nicht relevant sind somit Herstellungskosten die seinerzeit aufgewendet wurden. Auf Einflussfaktoren wie Objektgröße, Ausstattung, Nutzbarkeit, Honorare, Baunebenkosten, etc. wurde Bedacht genommen. Die Außenflächen sind in den gewählten Ansätzen enthalten.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m² können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetypen, Ausstattung, Bundesländern und Baujahren differenziert worden.

Im vorliegenden Fall muss der hohe Büroanteil sowie der für ein Betriebsgebäude hohe Ausführungsstandard beachtet werden. Neben dem BKI "Baukosten für Gebäude Neubau 2024" werden zur Ermittlung der Neuherstellungskosten die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft „Der Sachverständige, 03/2024*) Richtwerte für hochwertige Ausstattung, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung pro m² Brutto-Grundfläche herangezogen und mittels Baupreisindex für entsprechend indexiert. Die Kategorie "hochwertig" ist für das bewertungsgegenständliche Objekt zutreffend.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis 3.190,00 - 90,00 (ca. 3,0 %) = rd. € 3.100,00.

Produktion / Lager ca.	75 %
------------------------	------

BETRIEBSGEBÄUDE

Baujahr 2019, Alter des Objektes 6 Jahre, Lebensdauer 66 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Erdgeschoss Ost Produktion ca.**

440,49 m² à 2.325,00 1.024.139,25

Erdgeschoss West Lager ca.

310,98 m² à 2.325,00 723.028,50

Obergeschoss Ost Büro ca.

427,77 m² à 3.100,00 1.326.087,00

Obergeschoss West Büro ca.

71,07 m² (262,48 – 191,41) à 3.100,00 220.317,00

Neubauwert 3.293.571,75**Bauwert**

Neubauwert 3.293.571,75

9,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -296.421,00**Bauwert zum Stichtag 01.09.2025 2.997.150,75****4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT**

Bodenwert 180.370,00

Bauwert 2.997.150,75

Sachwert der Liegenschaft 3.177.520,75

5. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT

Für die Berechnung des Ertragswertes wurde die in der Bauakte befindliche Nutzflächenaufstellung vom 22.01.2019 verwendet. Diese wurde mit den weiteren Unterlagen/Grundrissen der Baugenehmigung und der Luftbildaufnahmen abgeglichen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag auszugehen, von welchem die nicht auf die Mieter umlegbaren und somit vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten abzuziehen sind, was den Reinertrag ergibt. Der Ermittlung des Rohertrages sind in diesem Kontext jedoch nicht die ggf. tatsächlich vereinbarten Mieterlöse, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zu Grunde zu legen (§ 5 Abs. 3 LBG).

Zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Roherträge stützt sich der fertige Sachverständige auf aktuelle Markterhebungen in St. Anton, Rücksprache bei Banken und Sachverständigenkollegen, Recherchen im Internet und in internen Datenbanken sowie Auskünfte heimischer Makler und nicht zuletzt auf den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband für Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Derartige Objekte sind in St. Anton am Arlberg selten und erfreuen sich daher großem Interesse. Aufgrund der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie der repräsentativen Lage ist der Interessentenkreis als entsprechend hoch einzustufen. Im gegebenen Fall ist es auch nicht zwingend notwendige die Flächen gemeinsam zu vermieten - vor allem im westlichen Bereich! Die Qualität der Ausführung ist als überdurchschnittlich hochwertig zu bezeichnen. Im Sinne des Highest-and-Best-Use ist von dem derzeitigen Nutzungsprofil (Betriebsgebäude) auszugehen und wird keine (Um-) Nutzungsüberlegung bei der Ableitung der nachhaltig erzielbaren Miete angestellt. Jedoch sind die Lagerbereiche (Halle) hochwertig hergestellt/ausgebaut und insofern eher mit einer guten (Großraum-) Büroimmobilie in Bezug auf den Mietansatz vergleichbar (viel natürliches Tageslicht, hell, Heizung/Kühlung etc.).

Entsprechend der Lage innerhalb eines A-Standortes, dem neuwertigen Gebäudezustand, der hochwertigen Ausführung und der nicht erforderlichen Umnutzungsmöglichkeit ist ein entsprechend hoher Mietansatz zu wählen.

Der Eingangsbereich (Empfang) im Erdgeschoss wird zur Hälfte dem Erdgeschoss und zur Hälfte dem Obergeschoss zugeschlagen, da sich diesen die zwei Flächen teilen.

Nutzungskategorie	Fläche	Nettomiete / Monat / m ²
Erdgeschoss Ost Produktion	386,91 m ²	16,00
Obergeschoss Ost Büro etc.	393,51 m ²	20,00
Erdgeschoss West Lager	289,50 m ²	15,00
Obergeschoss Ost Büro	51,68 m ²	17,00

Das Gebäude wird derzeit zur Gänze vom Eigentümer genutzt. Der westliche Gebäudeteil war bis letztes Jahr (2024) an eine Wäscherei vermietet. Dem fertigenden Sachverständigen wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Demnach hat das Unternehmen mit Beginn des Mietverhältnisses eine Nettomiete in Höhe von € 4.500,00 / Monat bezahlt. Diese indexiert bis zur Auflösung des Mietvertrag mit 30.09.2024, ergibt eine Nettomiete in Höhe von rd. € 5.600,00 / 341,18 m² = € 16,41 / m² / Monat.

BETRIEBSGEBÄUDE

60 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,50 %

Jahresroherträge**Erdgeschoss Ost Produktion ca.**386,91 m² à monatlich 16,00 (fiktiv,
eigegenutzt)

74.286,72

Obergeschoss Ost Büro ca.393,51 m² à monatlich 20,00 (fiktiv,
eigegenutzt)

94.442,40

Erdgeschoss West Lager ca.289,50 m² à monatlich 15,00 (fiktiv,
eigegenutzt)

52.110,00

Obergeschoss West Büro ca.

51,68 m² à monatlich 17,00 (fiktiv, eigegenutzt)

10.542,72

Autoabstellplätze im Freien ca.9,00 KFZ Abstellplätze im Freien à monatlich
35,00 (fiktiv, eigegenutzt)

3.780,00

Jahresrohertrag**235.161,84**

6,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1)

-14.109,72

Jahresreinertrag**221.052,12****(1) Bewirtschaftungsaufwand**

3,00 % Mietausfallwagnis ca.

-7.054,86

3,00 % Instandhaltungskosten ca.

-7.054,86

Summe (Basis Prozentwerte: 235.161,84)**-14.109,72****Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 180.370,00, Verzinsung des Bodenwertes 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 60,00 Jahre, Kapitalisierungszins 5,50 %, Vervielfältiger 17,44985

Jahresreinertrag

221.052,12

Verzinsung des Bodenwertes

-9.920,35

Jahresreinertrag der baulichen Anlage

211.131,77

Zwischensumme

3.684.217,72

anteiliger Bodenwert

180.370,00

Ertragswert**3.864.587,72****5.1. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT**

Ertragswerte

3.864.587,72

Ertragswert der Liegenschaft**3.864.587,72**

6. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

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

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Ertragswertverfahren bewertet. Die Ergebnisse des Sachwertes haben nur stützenden Charakter und werden in der Folge nicht weiter betrachtet.

Die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens notieren um rd. 18,0 % über den Resultaten des Sachwertverfahrens. Ein primär eigennutzungsorientierter Käufer wäre somit zu einem niedrigeren Betrag als dem ausgewiesenen Ertragswert zum Kauf der Liegenschaft bereit. Dies ist insbesondere mit der Lage sowie der guten Vermietbarkeit im Vergleich mit dem geringen Angebot derartiger Liegenschaften zu begründen.

6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Sämtliche Eingangsparameter spiegeln bereits die Marktverhältnisse wider und ist aus diesem Grund eine gesonderte Anpassung der Marktwerte im vorliegenden Bewertungsfall nicht notwendig. Auch muss die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt herrschende Lage berücksichtigt werden. Diese Wertverhältnisse bestimmen sich an maßgeblichen Umständen für Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wie:

- die allgemeine konjunkturelle Situation,
- den Vorgaben des Kapitalmarktes,
- die Entwicklung im betrachteten Teilmarkt.

Es ist darauf zu achten, dass nur solche Aspekte zu einer Anpassung führen dürfen, die nicht bereits über die erhobenen Marktdaten eingepreist sind.

In Abwägung aller Marktdaten ist der fertigende Sachverständige der Auffassung, dass keine weiteren Marktanpassungen vorzunehmen sind.

6.2. VERKEHRSWERT

Sachwert	3.177.520,75	
Ertragswert	3.864.587,72	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	3.864.587,72	
Verkehrswert zum 01.09.2025 (gerundet)		3.865.000,00

6.3. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg mit der Anschrift 6580 St. Anton am Arlberg, Gewerbegebiet Ost 1, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (01.09.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT
NETTO
GERUNDET
€ 3.865.000,00**

**ZUBEHÖR
GERUNDET
€ 42.000,00**

Sachwert der Liegenschaft	€	3.177.520,75
Ertragswert der Liegenschaft	€	3.864.587,72
Zubehör gem. Pkt. 2.3.11.	€	42.000,00

Anmerkung:

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

Wenns, am 24.09.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



7. BEILAGEN

- Bescheid AZ: 131/1240/11-2019
 - Neubau eines Betriebsgebäudes vom 03.05.2019
- Grundbuchauszug EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg vom 08.09.2025

BEILAGEN

- Bescheid AZ: 131/1240/11-2019
 - Neubau eines Betriebsgebäudes vom 03.05.2019

Aktenzeichen: 131/1240/11-2019

Datum: 03.05.2019

Baubewilligung

Neubau eines Betriebsgebäudes - Tischlerei auf dem Grundstück Nr. 167/12, KG St. Anton am Arlberg, EZ 1422
Tischlerei Holz-Art Stoffl, Christoph Schneider, Ganderweg 4, 6580 Sankt Anton am Arlberg

BESCHEID

Die Fa. Tischlerei Holz-Art Stoffl, Christoph Schneider hat bei der Gemeinde St. Anton am Arlberg um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Neubau eines Betriebsgebäudes - Tischlerei auf dem Grundstück Nr. 167/12, KG St. Anton am Arlberg, EZ 1422 angesucht.

BAUBESCHREIBUNG:

Auf der Grundparzelle 167/12 soll ein zweigeschossiges Betriebsgebäude mit den Außenabmessungen von 26,62 x 36,15m entstehen.

Erdgeschoss:

Das FOK dieser Ebene liegt auf einer Höhe von 1.214,00m ü.A., was der Höhenlage der östlich vorbei führenden Erschließungsstraße entspricht.

Der Eingang liegt auf der Ostseite. Man gelangt in einen Empfangsraum (21,40m²) und in das Erschließungstiegenhaus (Podesttreppe).

Im östlichen Bereich befindet sich dann die Werkstatt (195,75m²), ein Lackierraum (45,41m²), ein Brennstofflager (16,68m²), ein Heizraum (16,10m²), ein Mülllager (3,82m²), ein Holzlager (28,85m²) und zwei getrennte WC-Einheiten.

Im Westlichen Bereich entstehen eine Halle mit Depotfläche (229,34m²), ein Lager (30,59m²), ein Windfang (5,73m²), ein weiteres Lager (8,07m²) und eine Annahmehalle (16,37m²).

Über eine innenliegende, einläufige Treppe gelangt man von der Halle in den westlichen Bereich des Obergeschosses.

Im Nord-Westen und im Osten werden insgesamt 9 Freiparkplätze geschaffen.

Obergeschoss – Ost:

Es entsteht ein Ausstellungsbereich (153,78m²), ein Besprechungsraum (19,09m²), zwei Büro's (20,66m²; 11,34m²), ein Aufenthaltsraum (19,54m²), ein Technikraum (6,29m²), zwei WC-Räume und ein Umkleieraum (8,24m²).

Obergeschoss – West:

Es wird nur der westlichste Bereich zweigeschossig ausgeführt. Es entstehen ein Büro (10,00m²), ein Aufenthaltsraum (14,20m²), ein Umkleideraum, ein WC, ein Vorraum, sowie ein Lager 14,75m² errichtet.

Das Gebäude wird in Mischbauweise (Stahlbeton und Holzriegelbau) erstellt.
Die Heizung wird als Holzbrikettsanlage betrieben.

Das Dach wurde als Satteldach mit einer Neigung von 15° geplant.

Die Baumasse nach dem TVAG beträgt 4.511,04m³.

Der nähere Umfang des Projektes geht aus den dem Bauvorhaben zugrunde liegenden Bauplänen und der Baubeschreibung hervor.

Bei der am 09.04.2019 an am Gemeindeamt St. Anton am Arlberg durchgeführten mündlichen Verhandlung hat sich folgender

Befund

ergeben:

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau im Sinne des §2 der TBO 2018.

Die Errichtung der baulichen Anlage ist ein, nach §28 Abs. 1 TBO 2018, bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Das Baugrundstück erfüllt die Voraussetzungen als Bauplatz im Sinne des §2 Abs. 12 TBO 2018.

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Anton als Gewerbe- und Industriegebiet nach §39 Abs. 1 TROG 2016 ausgewiesen.

Für das Baugrundstück wurden vom Gemeinderat ein Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan SA-4504-BEBP-GU vom 27.2.2019 nach dem TROG 2016 mit folgenden Festlegungen erlassen:

BMD	M	1,0
BW	b	TBO
HG	H	1.222,5m ü.A.
DN	M	12°

Gebäudesituierung – Höchstausmaß Hauptgebäude

Situierung Nebengebäude – Bauliche Anlage, die gemäß §5 TBO 2018 vor die Baufluchtlinie ragen oder vor der Baufluchtlinie errichtet werden dürfen

Straßenfluchtlinie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze
Baufluchtlinie im Abstand von 3,0 zur Straßenfluchtlinie

Der Bauplatz ist von der Lage, der Form und der Größe für die vorgesehene Bebauung geeignet.

Die durch die umliegende Bestandsbebauung bekannte Bodenmechanik des Baugrundstückes lässt nach Aussage des Bausachverständigen auf eine für die geplante Bebauung geeignete Bodenbeschaffenheit schließen.

Das Baugrundstück weist eine rechtlich gesicherte, dem Verwendungszweck entsprechende Verbindung zum öffentlichen Straßen und Wegenetz auf.

Das Baugrundstück liegt im gelben Gefährdungsbereich durch Lawinen. **Der Sachverständige der Wildbach- und Lawineneverbauung** hat folgende Stellungnahme abgegeben.

SACHVERHALT		
Zweck des Gutachtens:	Bauverfahren	
Konsenswerber/ Bauherr:	Gemeinde St. Anton am Arlberg/Tischlerei Holz-Art Stoffl	
Räumlicher Gültigkeitsbereich:	Gemeinde:	St. Anton am Arlberg
	Parzelle:	167/12

Grundlagen:	- Seitens der Gemeinde St. Anton am Arlberg übermittelte Planunterlagen zum gegenständlichen Bauvorhaben - Gefahrenzonenplan der Gemeinde St. Anton am Arlberg, Revision 2013 - Ortskenntnis des Sachverständigen
Bereits erstattete Gutachten:	Gutachten zur Widmung im Bereich der Gp. 167/2 und 167/8 (Zl.:3141/48-2010 vom 15.03.2010)
Vorhaben:	Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Tischlerei Gebäudes. Die Haupteinfahrt des Gebäudes inkl. Einfahrtstor soll aus nördlicher Richtung erfolgen. Der Kundeneingang sowie die Kundenparkplätze sind auf der westlichen Gebäudeseite geplant. Im Bereich der südlichen Gebäudefront sind zwei Fluchtwegtüren geplant.
Beschreibung Gelände:	Gegenständliches Bauvorhaben befindet sich im ebenen Talbodenbereich unmittelbar nördlich der B 197 Arlbergstraße. Dem Gebäude ist auf der Südseite ein rund 2 m Höhe Damm vorgelagert. Laut Planunterlagen wird dieser Damm in seiner Wirkungshöhe nicht verändert.

GZP:

GZP vorhanden



Jahr der Bewilligung: 2013

innerhalb Raumrelevanz



außerhalb Raumrelevanz ☐

Gefahrenzone

WB ROT



WB GELB



LW ROT



LW GELB



relevante
Gefahrenquellen:

Astigtobel-Lawine

Schneelawine:

Mischlawine ☐

Staublawine ☒

Fließlawine ☐

Lage zur
Gefährdung:

Gegenständliches Bauvorhaben befindet sich im äußerst nördlichen Einflussbereich der Astigtobel-Lawine. Die Astigtobel-Lawine hat ein relevantes Anbruchgebiet von rund 12 ha. Das Anbruchgebiet der Astigtobel-Lawine befindet sich südlich der Rosanna und stößt aus südlicher Richtung in den Siedlungsraum vor. Gemäß Gefahrenzonenplan befindet sich die geplante Tischlerei im äußerst randlichen Bereich der Gelben Gefahrenzone. Der nordöstliche bzw. nördliche Bereich der geplanten Tischlerei befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen.

SCHLUSSEFOLGERUNG

Anmerkungen:

Positiv zu bewerten ist, dass die Hauptzufahrt sowie der Haupteingangsbereich auf der gefahrenabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Weiters ist der südlich vorgelagerte Damm, welcher eine Wirkungshöhe von rund 2 m hat, positiv zu bewerten. Das Gebäude selbst befindet sich also im Wirkungsschatten dieses Damms. Im gegenständlichen Bereich ist mit einer Staubdruckwirkung aus südlicher Richtung zu rechnen. Aufgrund der Gunstlage hinter dem Damm und der randlichen Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone ist ein möglicher Aufprall fester Komponenten (zB. Bäume) im Bereich der südlichen bzw. südöstlichen Gebäudefront sehr unwahrscheinlich.

Maßgebliche Einwirkung ₁₁ :	<u>Infolge:</u> Staublawine <u>Richtung:</u> aus südlicher Richtung <u>Intensität:</u> bis zu 1 kN/m ² <u>Einwirkungsbereich:</u> Die gesamte südliche bzw. südöstliche Gebäudefront der Tischlerei
Nebenbestimmungen bzw. Zusammenfassung ₁₂ :	Um die nachteilige Wirkung Alpiner Naturgefahren und eine negative Beeinflussung von Unterliegern zu vermeiden, werden vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Oberes Inntal, folgende Maßnahmen für notwendig erachtet: 1. Die gesamte südliche bzw. südöstliche Gebäudefront (samt Türen und Fenster) ist auf eine horizontal einwirkende Gleichlast von 1 kN/m² zu dimensionieren. 2. Die gesamte Dachkonstruktion ist auf einen vertikal nach oben gerichteten Druck von 50 kg/m² zu bemessen. 3. Werden auf der Dachfläche zusätzliche Aufbauten wie beispielsweise Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen oder Satellitenanlagen errichtet, müssen diese einer Druckeinwirkung von ebenfalls 1 kN/m² aus südlicher Richtung standhalten. 4. Anlässlich der Baufertigstellungsanzeige ist der Baubehörde ein von einer hierzu befugten Person gefertigter Nachweis vorzulegen, in dem bestätigt wird, dass obige Auflagen auch eingehalten wurden.
	Zusammenfassend kann mitgeteilt werden, dass gegen das vorliegende Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen aus fachtechnischer Sicht des Schutzes vor Wildbach-, Lawinen- und Erosionserscheinungen nichts einzuwenden ist. Es wird darauf hingewiesen, dass ein bestehendes Restrisiko auch nach Umsetzung aller Nebenbestimmungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft hinsichtlich einer Überflutungsgefahr durch die Rosanna:

GzL: BBAIM-2013/621/97-2013

Sehr geehrter Herr DI Rainer!

Hinsichtlich des Bauansuchens der Firma Holz-Art Stoffl auf Gst. 167/12 GB St. Anton am Arlberg wird seitens der Wasserbauverwaltung festgestellt, dass **grundsätzlich** kein Einwand gegen das geplante Bauvorhaben besteht.

Aus dem Gefahrenzonenplan Rosanna für die Gemeinde St. Anton am Arlberg ist zu entnehmen, dass das Gewerbegebiet Ost bereits beim Abfluss eines dreißigjährigen Hochwassers (HQ 30) zum

überwiegenden Teil und beim Abfluss eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) zur Gänze überflutet wird.

In einer von der Gemeinde St. Anton am Arlberg beauftragten Studie wird vom Ingenieurbüro Schönherr

festgestellt, dass durch eine Anschüttung des Gewerbegebietes oder gleichwertige Hochwasserschutzmaßnahmen

dieses bis zum Abfluss eines HQ 100 an der Rosanna hochwasserfrei gestellt werden kann. Im Gegenzug

wird die Hochwassersituation westlich und nordwestlich des Gewerbegebietes durch einen Wasserspiegelanstieg von bis zu 30 cm verschlechtert. Nördlich des Gewerbegebietes ist durch die Anschüttung des Gewerbegebietes im Bereich der Gste. 50 und 51 GB St. Anton am Arlberg mit einem geringfügigen Wasseranstieg – rd. 3 cm – zu rechnen.

Aus der Studie des Ingenieurbüros Schönherr geht hervor, dass nach der Umsetzung der vorgeschlagenen Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes Ost bis zu Abfluss eines HQ 100 keine Hochwassergefährdung mehr für das GSt. 167/12 GB St. Anton am Arlberg besteht.

Seitens der Wasserbauverwaltung wird empfohlen, den Baubescheid für das geplante Bauvorhaben auf GSt. 167/12 GB St. Anton am Arlberg erst nach der Umsetzung der zwingend erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu erlassen.

Das Baugrundstück liegt im Nahbereich des S16 Schnellstraße. **Die ASFINAG als Straßenerhalter** hat folgende Stellungnahme abgegeben.

bezugnehmend auf die Kundmachung und Ladung zur mündlichen Verhandlung (Ihre GZ: 131/1240/11-2019) am 09.04.2019 im baurechtlichen Bewilligungsverfahren zum Ansuchen der Firma Tischlerei Holz-Art Stoffl Christoph Schneider auf Errichtung eines Betriebsgebäudes/Tischlerei auf der Gp. 167/12 KG St. Anton am Arlberg, weisen wir darauf hin, dass gemäß §21 Bundesstraßengesetz idgF bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie Einfriedungen und überhaupt Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 40 Meter beiderseits der Bundesautobahnen weder errichtet noch geändert werden dürfen. Auf Bundesschnellstraßen, Rampen von Anschlussstellen sowie Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen und Bundesschnellstraßen gilt dies für eine Entfernung von 25 Meter.

Die ASFINAG hat als Bundesstraßenverwaltung auf Antrag Ausnahmen zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen und des Straßenbildes, Verkehrsrücksichten sowie Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung oder erforderliche Maßnahmen nach §§ 7 und 7a BStG nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Zustimmung ist auch bei Bauführungen über oder unter Bundesautobahnen erforderlich.

Innerhalb einer Zone von 15 m erwächst dem Grundeigentümer bzw. Bergbauberechtigten bei Verweigerung dieser Ausnahmegewilligung kein wie immer gearteter Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Die genannten Abstände bemessen sich – unterschiedlich je nach Anlagenverhältnissen der Bundesstraße – vom äußeren Rand des Straßengrabens, bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß, bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittsböschungskante, in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette.

Um eine Ausnahmegenehmigung zu erlangen ist durch den Projektwerber hierzu das Einvernehmen mit der Bundesstraßenverwaltung (ASFINAG) herzustellen und eine Gestattung bzw. Sondernutzung zu erwirken. Wir ersuchen dies dem Projektwerber mitzuteilen.

Der Straßenmeister als Vertreter der Landesstraße hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Das gegenständliche BV befindet sich außerhalb des gesetzlichen 10,00m Schutzbereiches und somit besteht seitens der Landesstraßenverwaltung kein Einwand.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Stromversorgung sind durch den Bestand gegeben.

Stellungnahme EWA GmbH - Strom, Wasser und Abwasser

1. ALLGEMEINES:

- Rechtzeitig vor Baubeginn (min. 2 Wochen) sind bei der EWA die Anträge auf Strom, Wasser- und Kanalanschluss zu stellen. Die diesbezüglichen Formulare wurden dem Bauwerber übergeben bzw. können von der Homepage heruntergeladen werden (www.ewa-services.at)
- Vor Baubeginn ist bezüglich der Lage von bestehenden Einbauten (Kabel, Leitungen udgl.) mit den EWA GmbH Kontakt aufzunehmen.
- Die Herstellung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser und Kanal), sowie die Verbindungen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur von dazu befugten Unternehmen und unter Aufsicht der EWA GmbH erfolgen. Ein Anschließen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ohne Beisein des Netzbetreibers wird ausdrücklich untersagt. Die daraus anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Anschlusswerbers.
- Die Strom- und Wasserlieferung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt nach den allgemeinen Bedingungen der EWA GmbH.
- Der EWA GmbH ist ein verantwortlicher Bauführer für die Bauausführung und die ordnungsgemäße Ausführung der Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen namhaft zu machen.

2. STROMVERSORGUNG:

- Die Beendigung der Installationsarbeiten ist durch eine Fertigstellungsmeldung dem Netzbetreiber bekannt zu geben. Die Stromversorgung erfolgt nach Einlangen der Fertigmeldung und Vorliegen eines gültigen Netzzugangsvertrages und eines Lieferantrages elektrischer Energie.
- Die Stromversorgung für die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich über einen Stromzähler und entsprechend den Bedingungen der EWA. Die Montage und Demontage der Zähleinrichtung wird auf Kosten des Antragstellers durch die EWA GmbH durchgeführt. Eventuelle Beschädigungen der Zähleinrichtung sind unverzüglich zu melden.
- Bei Umbauten und Erweiterungen ist der evtl. Bedarf einer größeren Stromversorgung zu prüfen. (höheres Strombezugsrecht, Dimension Hausanschlusskabel, Hauptverteilereinrichtung,.....)
- Wir weisen darauf hin, dass die Stromversorgungsanlagen der EWA St. Anton GmbH ständig unter Spannung stehen und jede Beschädigung sowie Berührung lebensgefährlich ist!
- Es ist Sache des Bauwerbers, die bauausführenden Firmen bzw. alle beim Bau Beschäftigten auf alle diese Voraussetzungen und Umstände hinzuweisen.
- Kabelanlagen der EWA dürfen nur im Beisein eines Mitarbeiters der EWA freigelegt werden.
- Ebenso dürfen diese Kabelanlagen nur im Beisein der EWA wieder eingegraben werden.
- Werden Kabelanlagen ohne der Erlaubnis der EWA eingegraben, müssen diese wieder auf Kosten des Bauwerbers freigelegt und dürfen erst nach der Kontrolle durch einen Mitarbeiter der EWA wieder eingegraben werden.

3. WASSERVERSORGUNG:

- Die Wasserversorgung für die Ausführung des Bauvorhabens (Bauwasser) erfolgt über einen Anschluss an der Hauptwasserleitung. Eine provisorische Wasserentnahme über einen Hydranten ist nicht gestattet.

- Die verbrauchte Wassermenge wird gemessen und nach den Bauwassertarifen abgerechnet. Der Wasserzähler wird von der EWA GmbH zur Verfügung gestellt. Die Montage und Demontage der Zähleinrichtung erfolgt durch die EWA GmbH auf Kosten des Antragstellers. Eventuelle Beschädigungen der Zähleinrichtung sind unverzüglich zu melden.
- Die Verbrauchsanlage darf erst in Betrieb genommen werden bzw. der Wasserzähler wird von der EWA GmbH erst eingebaut, wenn der Abnehmer dem WVU eine von einem befugten Installateur unterzeichnete Fertigstellungsmeldung, das Protokoll der Druckprobe und Bestandsunterlagen über die Lage, Länge, Rohrmaterial und Nennweite der Anschlussleitung übergeben hat.
- Bauwasseranschlüsse müssen bis spätestens 30. Oktober demontiert werden (Frostbeschädigungen).
- Der Einbauort der Wassermesseinrichtung muss für spätere Ablesungen und für einen regelmäßigen Zählertausch geeignet sein. Dieser Einbauort ist gemeinsam mit der EWA GmbH festzulegen.
- Bis zur ordnungsgemäßen Übergabe aller Unterlagen wird dem Abnehmer der Bauwassertarif verrechnet.

4. ABWASSERBESEITIGUNG:

- In das Kanalnetz dürfen nur Schmutzwässer eingeleitet werden. Dach- und Oberflächenwässer, sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Das Einleiten von ständig fließenden Drainagewässer in den Kanal wird ausdrücklich untersagt.
- In Hausanschlussschächten ist ein Rückflussverhinderer einzubauen, damit ein Rückfließen von Wasser in die Gebäude verhindert werden kann.

Hinsichtlich der Entsorgung wurde mit dem Abwasserverband „Oberes Stanzertal“ ein Entsorgungsvertrag abgeschlossen und der Baubehörde vorgelegt.

EWA Netz

Der Stromanschlusspunkt wird nach einlangen des Antrages für den Netzzutritt festgelegt.

Sollte der Anschlusspunkt von einem Kabelverteiler aus möglich sein, ist vom Bauherrn ein geeigneter Platz für die Platzierung eines Kabelvertailers zur

Verfügung zu stellen. Eine Vereinbarung darüber wird zwischen dem Bauherrn und der EWA nach einlangen des Netzzutrittsantrages abgeschlossen.

Eine Bauherrenmappe wird übergeben.

TINETZ AG:

Von der TINETZ AG wurde hinsichtlich einer 30kV Hochspannungsleitung eine Stellungnahme abgegeben

Erklärung zu Bauvorhaben

BVNr.: 44343

im Bereich von Leitungen der

TINETZ-Tiroler Netze GmbH

Bauwerber:

Christoph Schneider

Ganderweg 4

6580 St. Anton am Arlberg

Bauvorhaben:

Neubau Tischlerei HOLZ-ART Stoffl

Grundparzelle / Kat. Gemeinde:

167/11, 167/12 St. Anton am Arlberg

Betroffene Leitungsanlagen:

Hochspannungserdkabel

Das gegenständliche Bauvorhaben berührt Leitungsanlagen, die von der TINETZ-Tiroler Netze GmbH betrieben werden und wir weisen als Verfahrensbeteiligte auf die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften hin.

Der Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen der TINETZ-Tiroler Netze GmbH darf durch die Bautätigkeit nicht gefährdet und beeinträchtigt werden. Insbesondere sind vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens acht Wochen vorher) Erkundigungen über die Lage vorhandener Energiekabel und sonstiger unterirdischer Einbauten bei der TINETZ-Tiroler Netze GmbH einzuholen. Privatkunden erreichen uns unter der Telefonnummer +43 (0)50708 190, Geschäftskunden können sich unter www.leitungsauskunft.at kostenlos registrieren und erhalten die gewünschte Auskunft per E-Mail im Format PDF zugesandt. Allenfalls notwendig werdende Sicherungs- und Umbaumaßnahmen an den Stromversorgungsanlagen werden einvernehmlich festgelegt.

Nieder- und Hochspannungskabel bis 30 000 Volt:

Nur bei Kenntnis der genauen Lage der Kabel ist ein Maschineneinsatz zulässig. Maschineller Aushub ist jedenfalls nur bis 30 cm über der vom Betreiber angegebenen bzw. der erkundeten Tiefenlage zulässig. Der Abstand von 30 cm gilt auch für den seitlichen Abstand von der genau bestimmten Kabeltrasse (Suchschlitz). Eine Freilegung von Kabeln darf nur mit der nötigen Vorsicht und mit Handwerkzeugen geschehen.

Wir weisen darauf hin, dass die Stromversorgungsanlagen der TINETZ-Tiroler Netze GmbH ständig unter Spannung stehen und jede Beschädigung und jede Unterschreitung der angeführten Mindestabstände lebensgefährlich ist!

Es ist Sache des Bauwerbers, die bauausführenden Firmen bzw. alle beim Bau Beschäftigten auf alle diese Voraussetzungen und Umstände hinzuweisen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung dieser Stellungnahme im Baubescheid.

Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten durch die TINETZ finden Sie in unserem Informationsblatt Datenschutz. Dieses ist unter www.tinetz.at abrufbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen das Informationsblatt Datenschutz gerne zu.

Stellplätze:

Mitarbeiter (Tischlerei): (2 Stellplatz / 4 Mitarbeiter)

Mitarbeiter (Wäscherei): (1 Stellplatz / 1 Mitarbeiter)

Verkaufsräumlichkeiten (154 + 38 =) 192m² (1 Stellplatz / 30m²)

Für das geplante Bauvorhaben sind nach §8 Abs. 1 TBO 2018, in Verbindung mit der Parkplatzverordnung der Gemeinde St. Anton am Arlberg 9 neue Stellplätze für die ständigen Benützer und Besucher dieser baulichen Anlage zu schaffen.

Demnach ergibt sich eine Nachweispflicht von 9 Stellplätzen.

Als Nachweis für die Pflichtabstellplätze wurde dem Bauansuchen ein Stellflächenplan (Lageplan)

beigeschlossen, aus welchem die Anzahl der Stellplätze mit 9 die Größe und lagemäßige Anordnung sowie die Zu- und Abfahrten ersichtlich sind.

Sollten sich durch den laufenden Betrieb bzw. gesteigerte Besucherfrequenzen eine Mehrzahl an notwendigen Parkplätzen ergeben, so ist mit der Gemeinde St. Anton am Arlberg Kontakt aufzunehmen und eine entsprechende Lösung anzustreben.

Hinsichtlich des **Brandschutzes** wurde von der Landesstelle für Brandverhütung folgende Stellungnahme abgegeben.

Zahl: 0283/19(B)-Stig/Er

Durchwahl: 24

Innsbruck, am 05.02.2019

BETRIFFT: Christoph Schneider, Tischlerei „Holz-Art Stoffl“
GEMEINDE: St. Anton a.A.
GST. NR: 167/11, 167/12, KG St. Anton a.A.
BAUVORHABEN: Errichtung eines Betriebsbaues
EINREICHUNG: Bauansuchen inkl. Baubeschreibung vom 24.01.2019, Einreichpläne vom 22.01.2019, Plannr. EP 00 bis EP 03 und Brandabschnittsplan jeweils der ATP Krissmer & Partner GmbH, Tarrenz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 30.01.2019 wurden vorangeführte Einreichunterlagen zum gegenständlichen Bauvorhaben mit der Bitte um Abgabe eines

BRANDSCHUTZTECHNISCHEN GUTACHTENS

gemäß § 32 der Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) i.d.g.F. übermittelt.

Befund:

Am Grundstück 167/12 soll ein teils zweigeschossiges Betriebsgebäude mit einer Nutzfläche des Gebäudes von ca. 1.402 m² errichtet werden. Der Neubau wird in Mischbauweise (Stahlbeton und Holzriegelbau) errichtet. Südseitig grenzt ein Damm und in weiterer Folge die B 197 an. Ostseitig ist der Zufahrtsweg gegeben. Nordseitig an das Grundstück grenzt ebenfalls laut Plandarstellung ein Verkehrsweg an.

Der Neubau gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teilen, nämlich im westlichen Bereich in eine Wäschehalle mit Depot- und Sozialräumen und in den östlichen Teil in die Tischlerei mit Ausstellungsflächen und Technikräumen. Beide Betriebseinheiten sollen durch eine geschlossene Wand in der Feuerwiderstandsklasse REI 90 voneinander abgetrennt werden. Beide Einheiten verfügen somit über jeweils voneinander unabhängige Zu- und Abgangsmöglichkeiten und Zufahrtsmöglichkeiten.

Die westseitige Einheit gliedert sich in die Halle für das Wäschedepot mit 230 m², in Lagerräume zwischen 8 und 30 m² sowie in den Windfang mit Eingang und die Annahme.

Die Tischlerei im östlichen Teil soll eine Fläche von ca. 260 m² einnehmen. Dazu kommen noch einzelne Räume, wie Heizraum, Brennstofflagerraum, Lackierraum, Lacklagerraum und Empfangsbereich. Im Obergeschoß sind bei der Wäscherei lediglich ein Lager, ein Aufenthaltsraum und ein Büroraum vorgesehen. In der Gebäudemitte sind Nassräume geplant. Bei der Tischlerei soll im Obergeschoß ein Lager/Dachboden mit 63 m², ein Ausstellungsbereich mit ca. 154 m² und im nordwestseitigen Teil ein Büro- und Sozialtrakt ausgeführt werden. Die

Beheizung soll mit einer Pelletsfeuerungsanlage erfolgen. Diese ist im Betriebsteil der Tischlerei situiert.

Beurteilung:

Nach Durchsicht der Unterlagen kann festgehalten werden, dass es sich beim Bauvorhaben um einen Betriebsbau handelt, der zwei voneinander unabhängige Betriebseinheiten beherbergen soll. Beide Betriebseinheiten werden voneinander durch eine Trennwand abgetrennt. Innerhalb der jeweiligen Betriebseinheit werden Räume mit erhöhter Brandgefahr in der Feuerwiderstandsklasse REI 90/EI 90 ausgeführt. Im westseitigen Teil des Wäschelagers werden Bauteile innerhalb der Abstandsflächen von 3,00 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit Bauteilen in der Feuerwiderstandsklasse REI 90/EI 90 ausgeführt.

Die Fluchtweglängen von 40 m bis zu sicheren Bereichen aus beiden Einheiten werden eingehalten.

Gegen die Erteilung der beantragten baubehördlichen Bewilligung bestehen bei projektspezifischer Ausführung und bei Einhaltung nachstehender Vorschriften keine Einwände:

1. Folgende Bereiche, Räume bzw. Raumgruppen sind als Brandabschnitte auszubilden:
 - Lacklagerraum; Brennstofflagerraum; Lackierraum; Heizraum; Mülllagerraum;

Brandabschnittsbildende Wände und Decken sowie deren tragenden Bauteile sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, R 90, EI 90 gemäß ÖNORM EN 13501 auszuführen.

2. Die in den Plänen ausgewiesenen Bauteile, welche eine brandschutztechnische Qualifikation erfüllen und erfüllen müssen, sind entsprechend der ÖNORM EN 13501 auszuführen.

3. Die tragenden Bauteile und aussteifenden Bauteile sind mindestens in der Feuerwiderstandsklasse R 30 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen.

4. Für die Fassadengestaltung (Fassadenverkleidungen) bzw. Außenwandgestaltung (Außenwandbekleidungen) sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 3.9 der OIB-Richtlinie 2.1 einzuhalten.

5. Für die in der Planung bereits berücksichtigten Feuerschutzabschlüsse ist deren Eignung durch die Prüfplakette gemäß ÖNORM EN 13501, EN 1634 am Abschluss nachzuweisen. Die Feuerschutzabschlüsse müssen außerdem über ein Übereinstimmungszeugnis einer ermächtigten oder zugelassenen Stelle zur Berechtigung der ÜA-Kennzeichnung des Feuerschutzabschlusses verfügen.

6. Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie in brandabschnittsbildenden Bauteilen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) sicher zu stellen, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.

Für die Verwendung von FLI und FLI-VE wird auf die ÖNORM H 6027 und die TRVB 110 B verwiesen.

7. Für die Errichtung der Heizungsanlage wird auf das Tiroler Gas-, Heizungs-, und Klimaanlagegesetz 2013 - TGHKG 2013 - und die Tiroler Gas-, Heizungs-, und Klimaanlageverordnung 2014 - TGHKV 2014 - hingewiesen. Für die bauliche und technische Ausführung einer automatischen Holzfeuerungsanlage sind zusätzlich die Bestimmungen gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 118 H, Automatische Holzfeuerungsanlagen- zu berücksichtigen.
8. Türen aus allgemein zugänglichen Bereichen müssen in Fluchtrichtung öffnend ausgeführt werden und jederzeit leicht ohne fremde Hilfsmittel geöffnet werden können (Notausgangverschluss gemäß ÖNORM EN 179).
9. Die vorgesehene Blitzschutzanlage ist gemäß ÖNORM ÖVE-EN 62305 auszuführen.
10. Das Betriebsgebäude ist mit einer netzunabhängigen Beleuchtung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 102 E, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung- auszustatten. Dies gilt auch für Fluchtwege im Freien.
11. Flucht- und Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge sind mit Hinweisschildern (ÖNORM F 2030 / ÖNORM EN ISO 7010 / BGBl.: 101/1997, KennV) auszustatten.
12. Die Betriebseinheiten sind mit offenbaren Wand- und/oder Deckenöffnungen auszustatten, die im Brandfall eine Rauchableitung ins Freie ermöglichen. Dies gilt jedenfalls als erfüllt, wenn die Räume Öffnungen von mindestens 2 % der jeweiligen Grundfläche aufweisen.
13. Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten sind nach der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 124 F, Erste und erweiterte Löschhilfe- in Absprache mit dem Bezirksfeuerwehrinspektor festzulegen.
14. Für die Verwahrung ölgetränkter, allenfalls zur Selbstentzündung neigender Putzlappen sind geprüfte Sicherheitsabfallbehälter bereitzustellen.

Für die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten wird auf die Verordnung über die Lagerung und Abfüllung brennbarer Flüssigkeiten (Verordnung über brennbare Flüssigkeiten - VbF) BGBl Nr. 240/1991 hingewiesen.

Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen:

Befund:

Der hochbautechnischen Beurteilung liegen die Einreichpläne des Atelier Krissmer & Partner GmbH, Hauptstraße 7, 6464 Tarrenz vom 22.1.2019, der Lageplan nach §31 TBO der Vermessung AVT-ZT-GmbH, Malser Straße 20, 6500 Landeck vom 17.1.2019, der Energieausweis des Bmstr. DI Herbert Hafele, Pfarrgasse 8, 6460 Imst vom 17.1.2019 sowie das Baugesuch samt Baubeschreibung zu Grunde.

Die Überprüfung der Festlegungen des Bebauungsplanes hat Folgendes ergeben:

BMD	M	1,0	eingehalten
BW	b	TBO	
HG	H	1.222,5m ü.A.	eingehalten
DN	M	12°	eingehalten

Gebäudesituierung – Höchstausmaß Hauptgebäude

eingehalten

Situierung Nebengebäude – Bauliche Anlage, die gemäß §5 TBO 2018 vor die Baufluchtlinie ragen oder vor der Baufluchtlinie errichtet werden dürfen

eingehalten

Straßenfluchtlinie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze

eingehalten

Baufluchtlinie im Abstand von 3,0 zur Straßenfluchtlinie

Vordächer an der Nordseite müssen so weit zurückgenommen werden, als dass ein Mindestabstand von 1,50m zur Grundstücksgrenze gegeben ist

Gutachten:

Bezüglich der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes und der Abstandsbestimmungen nach §5 und §6 der TBO 2018, sowie der allgemeinen bautechnischen Erfordernisse für diese bauliche Anlage, wie mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Nutzungssicherheit, Schallschutz und Wärmeschutz und bei Einhaltung der technischen Bauvorschriften nach §20 TBO 2018, werden vom hochbautechnischen Sachverständigen, bei Einhaltung aller Auflagen keine Bedenken erhoben.

Auflagen

1. Das Vordach an der Nordseite und im Ausrundungsbereich Richtung Osten ist soweit zurückzunehmen, dass ein Mindestabstand von 1,50m zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.
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. 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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).

S P R U C H

Der Bürgermeister der Gemeinde St. Anton am Arlberg erteilt für oben beschriebenes Bauvorhaben gemäß §34 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2018, in Verbindung mit dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, unter Zugrundelegung der einen Bestandteil des Bescheides bildenden Einreichpläne, sowie der auf das Vorhaben bezogenen Baubeschreibung und, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, die

BAUBEWILLIGUNG

für das Vorhaben - Neubau eines Betriebsgebäudes - Tischlerei auf dem Grundstück Nr. 167/12, KG St. Anton am Arlberg, EZ 1422 unter folgenden

A U F L A G E N

1. Die Zustimmung zur Bestellung als Bauverantwortlicher ist mit der Baubeginnmeldung der Behörde vorzulegen.
2. Für das gegenständliche Bauvorhaben sind nach §8 TBO 2018 und der Stellplatzverordnung der Gemeinde St. Anton mind. 9 PKW-Abstellmöglichkeiten außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zu schaffen.
3. Vor Baubeginn hat der Bauherr bzw. Bauverantwortliche den jeweiligen Betreiber oder Erhalter von Kabelanlagen, Ver- oder Versorgungsleitungen oder von sonstigen Rohrleitungsanlagen zu verständigen.
4. Niederschlagswässer sind so abzuleiten, dass Schäden am Gebäude vermieden und Rechte der Anrainer nicht berührt werden. Insbesondere darf kein Wasser auf die Straße bzw. die Verkehrsfläche abgeleitet werden.
5. Die Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund zum Versickern zu bringen und dürfen nicht in den Sammelkanal der Gemeinde eingeleitet werden.
6. Während der Sommersaison, das ist in der Zeit vom 07.07. bis zum 15.09. eines jeden Jahres, dürfen keine maschinellen Aushubarbeiten, keine maschinellen Hinterfüllarbeiten und keine maschinellen Abbrucharbeiten sowie keine Bohr- und Sprengarbeiten ausgeführt werden. In besonders gelagerten Fällen ist eine Ausnahmegenehmigung durch den Bauausschuss der Gemeinde St. Anton möglich.
7. Beim Einsatz von Kompressoren sind ausnahmslos schallgedämpfte Geräte zu verwenden. Schremmarbeiten, Betonschneidearbeiten etc. dürfen während der Sommersaison lediglich von Montag bis Samstag von 9.00 bis 17.00 Uhr ausgeführt werden.

8. Während der Sommersaison ist zwischen 18.00 und 8.00 Uhr jede Bautätigkeit, welche mit Baulärm (gemäß Baulärmverordnung in der geltenden Fassung) verbunden ist, untersagt.
9. Die im Befund vom brandschutztechnischen Sachverständigen vorgeschlagenen Maßnahmen werden hiermit zu verbindlichen Auflagen erklärt und sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.
10. Die im Befund vom Sachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung vorgeschlagenen Maßnahmen werden hiermit ebenfalls zu verbindlichen Auflagen erklärt und sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.
11. Die im Befund vom hochbautechnischen Sachverständigen vorgeschlagenen Maßnahmen werden hiermit ebenfalls zu verbindlichen Auflagen erklärt und sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.
12. Die im Befund vom EWA als Ver- und Entsorgungsbetrieb der Gemeinde St. Anton vorgeschlagenen Maßnahmen werden hiermit ebenfalls zu verbindlichen Auflagen erklärt und sind einzuhalten.
13. Die im Befund von der TINETZ AG vorgeschlagenen Maßnahmen werden hiermit ebenfalls zu verbindlichen Auflagen erklärt und sind einzuhalten.
14. Die im Befund von der ASFINAG vorgeschlagenen Maßnahmen werden hiermit ebenfalls zu verbindlichen Auflagen erklärt und sind einzuhalten.

KOSTEN

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus:

der **Verwaltungsabgabe** gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007, LGBl. Nr. 31/2007, i.d.g.F.:

TP 9 - Bewilligung Neu- und Zubau - für 4500 m ³ Baumasse	1.100,00 €
--	------------

den **Kommissionsgebühren** gemäß § 1 der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2007, LGBl. Nr. 11/2007 i.d.g.F.:

2 Amtsorgan(e) mit einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunde(n)	64,00 €
---	---------

den **Barauslagen** gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F.:

Brandschutztechnischer Sachverständiger	96,00 €
---	---------

Der Betrag von	1.260,00 €
----------------	------------

ist gemäß §§ 75ff AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F. von der Firma Tischlerei Holz-Art Stoffl, Christoph Schneider binnen zwei Wochen nach Rechtskraft des gegenständlichen Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeinde St. Anton a/A zu überweisen.

Hinweis:

Mit Zustellung dieser Erledigung entstehen gemäß § 11 Abs. 1 Zi. 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F.

Bundesgebühren

Bundesstempel

Bundesstempel

Bundesstempel

28,60 €

42,90 €

87,20 €

Summe Bundesgebühren

158,70 €

Dieser Betrag ist in der am Zahlschein angeführten Gesamtsumme von **1.418,70 €** bereits enthalten. Die Bundesgebühr wird sodann an das Finanzamt Innsbruck weitergeleitet.

Begründung:

Die Zuständigkeit der Entscheidung gründet sich auf §62 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2018.

Anlässlich des Ermittlungsverfahrens konnte festgestellt werden, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Beachtung der in diesem Bescheid vorgeschriebenen Bedingungen und Auflagen, gegen die Erteilung der angesuchten Genehmigung kein Anstand obwaltet.

Der Eigentumsübergang ist faktisch vollzogen. Die grundbücherliche Eintragung des Eigentumserwerbes durch den Bauwerber noch ausständig. Durch die Zustimmung der Gemeinde St. Anton am Arlberg als bürgerlicher Eigentümer kann auf die Vorlage eines Grundbuchbeschlusses verzichtet werden und ist dieser Mangel behoben.

Der zu Grunde liegende Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplane SA-4504-BEBP-GU vom 27.2.2019 des DI Mark Andreas ist rechtswirksam.

Auf die Einhaltung folgender Bestimmungen wird hingewiesen

1. Der Bauwerber bzw. der Bauherr hat der Behörde den Baubeginn 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. 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.
8. 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 (TKG 2000) Anschlusspflicht besteht.
9. Der Einbau einer Feuerungsanlage ist bei der Gemeinde mit den entsprechenden Unterlagen anzuzeigen (siehe Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagenverordnung - TGHKAV 2014).
10. 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.
11. Soweit für die Bauausführung die Benützung fremder Grundstücke erforderlich ist, muss das Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt werden. Die Benützung fremder Grundstück ist unter möglicher Schonung der Interessen des Nachbarn auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken (§43 TBO 2018).
12. 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.
13. 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.

14. Beeinträchtigungen der Umgebung und der Nachbarn durch Lärm und Staub sind tunlichst zu vermeiden (Baulärmverordnung 2016 und §40 TBO 2018).
 15. 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.
 16. Für das Gebäude ist entsprechend §44 Abs. 1 TBO 2018 die Bauvollendung zu melden
-

Nachbareinwendungen sind gegen das Bauvorhaben keine erfolgt.

Der Kostenspruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Weiters wird festgestellt, dass die Bebauung des betreffenden Grundstückes einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft, dass die Bebauung des betreffenden Grundstückes einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die technischen Sachverständigen stellen fest, dass gegen das Bauvorhaben bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung und bei Einhaltung aller Auflagen kein Einwand besteht.

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 St. Anton am Arlberg 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 zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen 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:

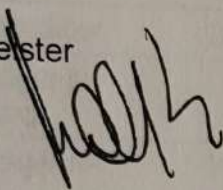
Die Beschwerde ist mit € 30,- zu vergewähren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr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

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden

Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Der Bürgermeister
Helmut Mall

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Mall', written over the printed name 'Helmut Mall'.

BEILAGEN

- Grundbuchauszug EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg vom 08.09.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84010 St. Anton am Arlberg
BEZIRKSGERICHT Landeck

EINLAGEZAHL 1573

Letzte TZ 1671/2025

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
167/12	G	GST-Fläche	*	1061
		Bauf.(10)		899
		Sonst(50)		162 Gewerbegebiet Ost 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2107/2019 Eröffnung der Einlage für Gst 167/12 aus EZ 1422
- 2 a 2107/2019 RECHT des Geh- und Fahrweges auf Gst 167/8 in EZ 106 für Gst 167/12

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Christoph Gieringer
GEB: 1983-06-15 ADR: Pettneu am Arlberg 109/2, Pettneu am Arlberg 6574
a 2107/2019 Kaufvertrag 2019-04-17 Eigentumsrecht
b 2107/2019 Vorkaufsrecht
c 3604/2020 Namensänderung
d 3604/2020 Adressenänderung
e gelöscht

***** C *****

- 1 a 707/1993
DIENSTBARKEIT zur unterirdischen Verlegung, Benützung und
Erhaltung von Hochspannungskabeln für Spannungen der Reihe
30 (maximal 36 kV) gem Pkt I a) Dienstbarkeitsvertrag
1992-10-15 in Gst 167/12 für Tiroler Wasserkraftwerke
Aktiengesellschaft
b 2107/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1422
- 2 a 2107/2019
VORKAUFSRECHT gem Pkt IX. Kaufvertrag 2019-04-17 für
Gemeinde St. Anton am Arlberg
- 3 a 2107/2019
WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt X. Kaufvertrag 2019-04-17 für
Gemeinde St. Anton am Arlberg
- 4 a 3841/2019 Pfandurkunde 2019-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenbank St. Anton am Arlberg eGen (FN 40929s)
b gelöscht
- 5 a 3604/2020 Pfandurkunde 2020-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank St. Anton am Arlberg eGen (FN 40929s)

- b gelöscht
- 6 a 2815/2021 Pfandurkunde 2021-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank St. Anton am Arlberg eGen (FN 40929s)
- c 2815/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 472 KG 84008 Pettneu C-LNR 7
EZ 1573 KG 84010 St. Anton am Arlberg C-LNR 6
- 7 a 231/2023 Pfandurkunde 2019-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Arlberg Silvretta eGen (FN 41386m)
- 8 a 1671/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss für Raiffeisenbank Arlberg Silvretta
eGen (FN 41386m) (11 E 8/25x)
IM RANGE C-LNR 4 5 6 7

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