



AN DAS  
BEZIRKSGERICHT INNSBRUCK  
BRUNECKER STRASSE 3  
6020 INNSBRUCK

Innsbruck, am 31.05.2025  
**GZ 20 E 48/24h**

## GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Liegenschaft in EZ 332 KG 81133 Telfes

Liegenschaftsadresse: Thomas-Walch-Weg 4, 6165 Telfes im Stubai



Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften, größere und kleinere Wohnhäuser, Baugründe, Geschäftsräumlichkeiten, Immobilienvermittlung, Mietzins und Nutzungsentgelt.

[www.lb-immobilien.at](http://www.lb-immobilien.at)

Bankverbindung: Raiffeisen-Landesbank Tirol - AT31 3600 0000 0069 0826, BIC RZTIAT 22  
UID-Nr: ATU 312 004 01

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. ALLGEMEINES .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 1. Auftrag und Zweck.....                         | 4         |
| 2. Bewertungsstichtag .....                       | 4         |
| 3. Grundlagen und Unterlagen .....                | 5         |
| 4. Erklärung der Sachverständigen .....           | 7         |
| <b>II. BEFUND UND GUTACHTEN .....</b>             | <b>10</b> |
| 1. Grundbuchsstand .....                          | 10        |
| 2. Liegenschaftsbeschreibung .....                | 12        |
| 2.1. Grundstücksbeschreibung.....                 | 12        |
| 2.2. Maße, Form und Topographie.....              | 13        |
| 2.3. Flächenwidmung .....                         | 14        |
| 2.4. Solarpotenzial und Besonnung .....           | 15        |
| 2.5. Neigung in Prozent.....                      | 16        |
| 2.6. Gefahrenzone.....                            | 17        |
| 2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren..... | 18        |
| 2.8. Lärminfo.....                                | 20        |
| 2.9. Verdachtsflächenkataster .....               | 21        |
| 2.10. Kaminkehrer .....                           | 22        |
| 2.11. Ver- und Entsorgung.....                    | 22        |
| 2.12. Verkehrsverhältnisse .....                  | 23        |
| 3. Beschreibung des Objektes.....                 | 23        |
| 3.1. Allgemeines .....                            | 23        |
| 3.2. Zustand - Ausstattung .....                  | 26        |
| 3.3. Nutzung .....                                | 27        |
| 3.4. Fotodokumentation .....                      | 28        |
| <b>III. BEWERTUNG.....</b>                        | <b>46</b> |

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Auswahl der Verfahren .....                                                                                              | 46        |
| 2. Verfahren .....                                                                                                          | 47        |
| 2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                                                       | 47        |
| 2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren .....                                                                                  | 47        |
| 2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren .....                                                                                     | 47        |
| 2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren .....                                                                                      | 48        |
| 2.5. Verkehrswert .....                                                                                                     | 48        |
| 3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren .....                                                                        | 49        |
| 3.1. Bodenwert .....                                                                                                        | 49        |
| 3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) .....                                                                   | 50        |
| <b>IV. ZUSAMMENSTELLUNG .....</b>                                                                                           | <b>55</b> |
| <b>V. ANLAGEN .....</b>                                                                                                     | <b>56</b> |
| 1. Bescheid des Gemeindeamtes Telfes, Zl. 153/0-248/1961 vom 10.11.1961<br>/ baubehördliche Genehmigung samt Lageplan ..... | 56        |
| 2. Baubeschreibung vom 28.08.1961 .....                                                                                     | 62        |
| 3. Pläne Einfamilienhaus vom 10.11.1961 .....                                                                               | 64        |
| 4. Plan Innenraum 1986 .....                                                                                                | 65        |
| 5. Bescheid des Gemeindeamtes Telfes im Stubai, Zl. 131-9-6/1986 vom<br>24.02.1986 / Benützungsbewilligung .....            | 66        |
| 6. Bescheid der Gemeinde Telfes im Stubai, AZ 131-1-6-Kapfers/2-2024 vom<br>18.04.2024 / Benützungsuntersagung .....        | 68        |
| 7. Schreiben der Fa. Feuerschutz-Stubai, Christian Kocsis vom 10.04.2025<br>.....                                           | 71        |
| 8. Stellplatzverordnung der Gemeinde Telfes im Stubai vom 10.08.2016 ...                                                    | 72        |

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. Auftrag und Zweck**

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck zur GZ 20 E 48/24 h beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 332 KG 81133 Telfes, mit der Adresse Thomas-Walch-Weg 4, 6165 Telfes sachverständig festzustellen.

Die Liegenschaft/das Gebäude wurde am 17.04.2024 durch einen Brand stark in Mitleidenschaft gezogen und ist seit dieser Zeit unbewohnbar.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 332 KG 81133 Telfes befinden sich im Eigentum des Herrn Paul Ostermann.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und der geltenden ÖNORM B1802-1:2022 und den weiteren geltenden ÖNORMEN. Das Inventar wird vereinbarungsgemäß nicht bewertet.

### **2. Bewertungsstichtag**

Der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt fand am 26.03.2025 statt. Dieser Tag wird als Bewertungsstichtag herangezogen.

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

### 3. Grundlagen und Unterlagen

Beim Lokalausgleich am 26.03.2025 waren anwesend:

- Herr Peter Lanthaler – Bürgermeister der Gemeinde Telfes
- Fabian Macher – Gemeindebediensteter
- Robert Leitgeb – Gemeindebediensteter
- Erich Ostermann, Bruder des Verpflichteten und Nachbar
- Dr. Klotz – RA Kanzlei König, Ermacora, Klotz, Innsbruck, Vertreter der Betreibenden Partei
- Herr Josef Wetzinger – Betreibende Partei
- die unterfertigte SV Mag. iur. Sabine Lässer

Folgende Unterlagen wurden der SV zur Verfügung gestellt bzw. von der SV eingeholt. Unterlagen und Recherchen sind in alphabetischer Reihenfolge angegeben:

- Akt 20 E 48/24h des BG Innsbruck
- Bescheid des Gemeindeamtes Telfes, Zl. 153/0-248/1961 vom 10.11.1961 / baubehördliche Genehmigung samt Lageplan
- Bescheid des Gemeindeamtes Telfes im Stubai, Zl. 131-9-6/1986 vom 24.02.1986 / Benützungsbewilligung
- Bescheid der Gemeinde Telfes im Stubai, AZ 131-1-6-Kapfers/2-2024 vom 18.04.2024 / Benützungsuntersagung
- Baubeschreibung vom 28.08.1961
- Eigene Datensammlung
- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Gewinn Mai Ausgabe 2025
- Grundbuchsauszug vom 11.03.2025

- Immobilienpreisspiegel 2025
- Mappenblatt der Liegenschaft – tiris Datendienst des Landes Tirol
- Orthofoto der Liegenschaft – tiris Datendienst des Landes Tirol
- Pläne Einfamilienhaus vom 10.11.1961
- Plan Innenraum 1986
- Recherchen Immounited
- Recherchen bei der Polizeiinspektion in Fulpmes, bei der Gemeinde Telfes, bei Brandsachverständigen Land Tirol,
- Schreiben der Fa. Feuerschutz-Stubai, Christian Kocsis vom 10.04.2025
- Stellplatzverordnung der Gemeinde Telfes im Stubai vom 10.08.2016

➤ Fachliteratur:

Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Überarbeitete Auflage;

Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, 28. Auflage;

Immobilienpreisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien

Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992

Gewinn Mai Ausgabe 2025, Wirtschaftsmagazin

Franz Josef Seiser, Franz Kainz, „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage, 2011

ÖNORM B 1802

Christoph Kothbauer/Markus Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar“ Teil I und Teil II, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2010

Stumpe Tillmann „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19

WEG, Arbeitshilfen für die Praxis“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

Gabriela Bobka „Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

- Langjährige Erfahrung der gefertigten SV auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Tirol und Vorarlberg

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Tag der Besichtigung, dem 26.03.2025, aufgenommen.

#### **4. Erklärung der Sachverständigen**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten handelt.

Die unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Von der 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 (Heizung-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen) sowie der Dachhaut durchgeführt.

Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen oder Kontaminierung untersucht wurde.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien 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.

Die Verfasserin erklärt, dass sie für Fehler, welche auf unrichtige bzw. unvollständig übergebene Unterlagen zurückzuführen sind, keine Verantwortung übernehmen kann.

Die übergebenen Bestandspläne wurden auf Plausibilität, jedoch nicht auf Maßgenauigkeit überprüft, da dies einer Neuaufnahme des Bestandes gleichgekommen und somit weit über den Rahmen des Auftrages hinausgegangen wäre.

Alle Unterlagen und Bescheide, sowie eine Fotodokumentation befinden sich im Gutachten bzw. im Anhang, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Rechte und Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchsatzug zu entnehmen. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote finden keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

### Elektrotechnikverordnung:

Weiters gilt es für einen Erwerber, der die gegenständliche Wohnung erwerben und vermieten möchte, die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.



## Die Elektrotechnikverordnung 2020 (BGBl II Nr 308/2020) besagt laut § 7:

§ 7. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Der SV liegt kein Energieausweis vor.

### Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft bzw. eines Hausanteils nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Kennzahlen zur Liegenschaft bzw. zum Hausanteil sind eindeutig, beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzfläche, Baualter u. ä. Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen eine Annahme dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert bzw. Wertansatz für eine Wohnung, die Beurteilung des Bauzustandes, die Annahme der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer.

Grundsätzlich bewegt sich der Wert jeder Liegenschaft bzw. jedes Hausanteils in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite erfahrungsgemäß mit +/- 15 % zum nachstehend ermittelten Verkehrswert anzusetzen ist.

In diesem Sinne und auch unter Verweis auf die ÖNORM B 1802, 3.3, ist der AG darauf hinzuweisen, dass der nachstehend ermittelte Verkehrswert nicht jederzeit, besonders kurzfristig, am Markt realisierbar sein muss.

## II. BEFUND UND GUTACHTEN

### 1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81133 Telfes  
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 332

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 7264/2024  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
289/5 GST-Fläche \* 515  
Bauf.(10) 95  
Gärten(10) 420 Thomas-Walch-Weg 4

#### Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
4 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
4 ANTEIL: 1/1  
Paul Ostermann  
GEB: 1964-03-29 ADR: Thomas-Walch-Weg 4, Telfes 6165  
a 2093/2011 Übergabsvertrag 2010-12-17 Eigentumsrecht  
b 2093/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
5 a 4331/1990  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges und der Verlegung und  
Erhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 289/5  
für Gst 289/17 in EZ 570  
6 a 2093/2011  
WOHNUNGSRECHT für  
Ostermann Erich (1927-04-28)  
Ostermann Rosina (1929-03-21)  
7 a 2093/2011  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Ostermann Erich (1927-04-28)  
Ostermann Rosina (1929-03-21)  
8 a 7264/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 2.580,-- samt Zinsen und Kosten lt.  
Exekutionsbewilligung für Josef Wetzinger, geb. 1956-03-02  
(20 E 48/24h)

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

11.03.2025 09:08:44

---

## 2. Liegenschaftsbeschreibung

### 2.1. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft auf GST 289/5 vorgetragen in EZ 332 KG 81133 Telfes mit dem darauf befindlichen Wohnhaus befindet sich im Bezirk Innsbruck Land im Stubai am Thomas-Walch-Weg. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser. Die Liegenschaft ist auch im Winter ständig besonnt, die Zufahrt zur Liegenschaft ist durch das öffentliche Straßennetz das ganze Jahr über gewährleistet. Die Lage kann als ruhige Lage angesehen werden.

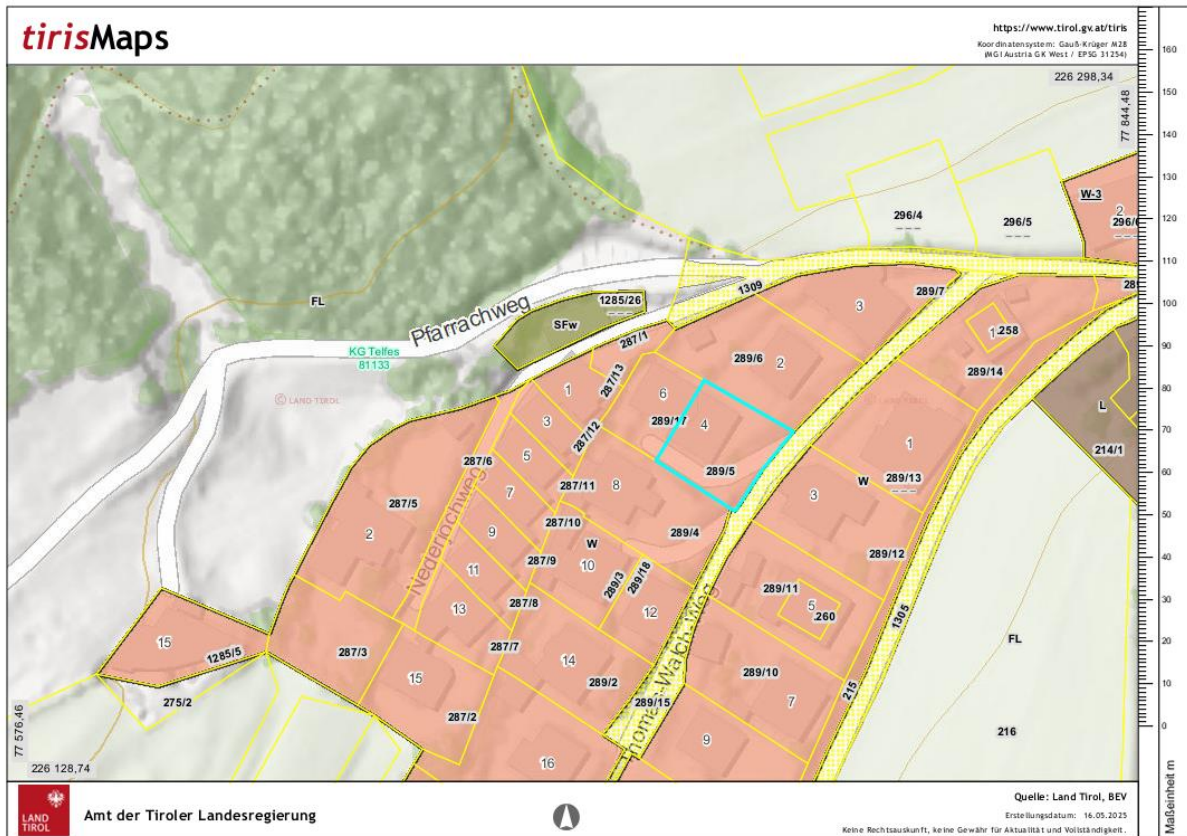






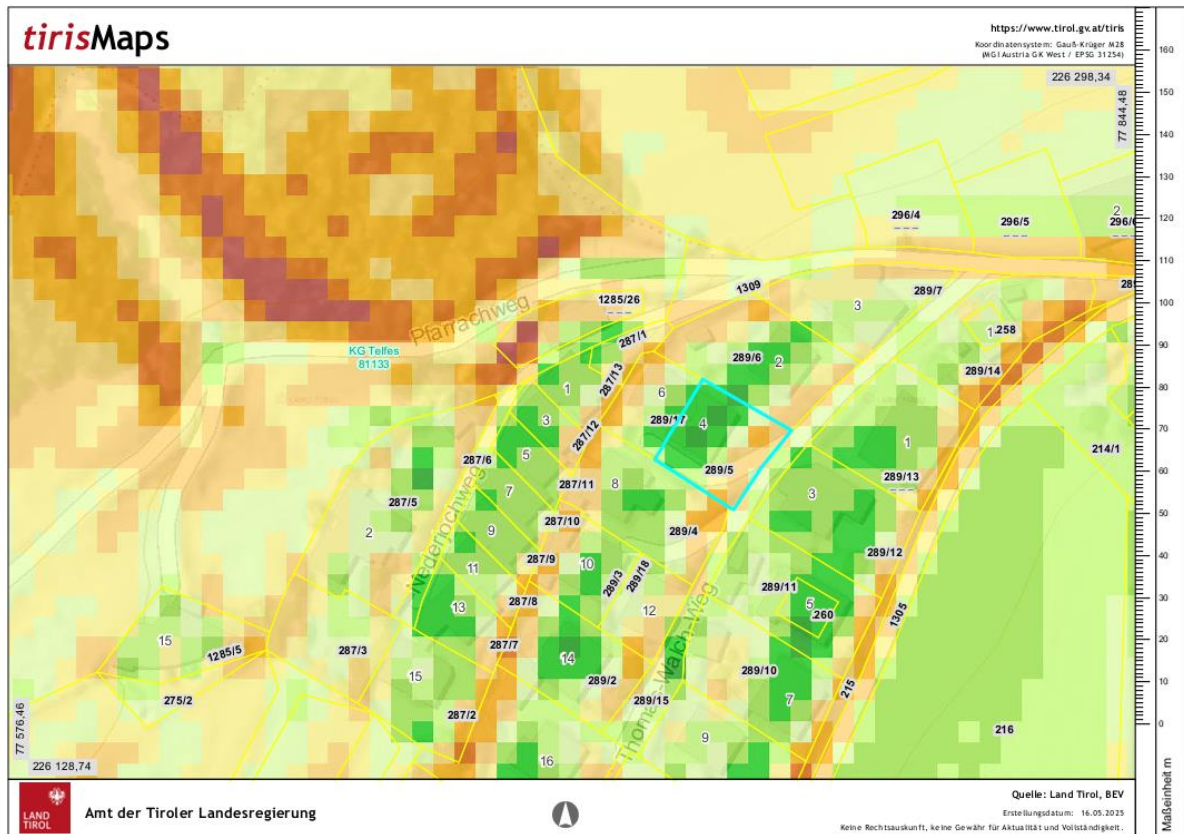
## 2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan Tiris Maps des Landes Tirol ist das GST 289/5, vorgetragen in EZ 332 KG 81133 Telfes, als „Wohngebiet“ gem. § 38 (1) gewidmet.





## 2.5. Neigung in Prozent



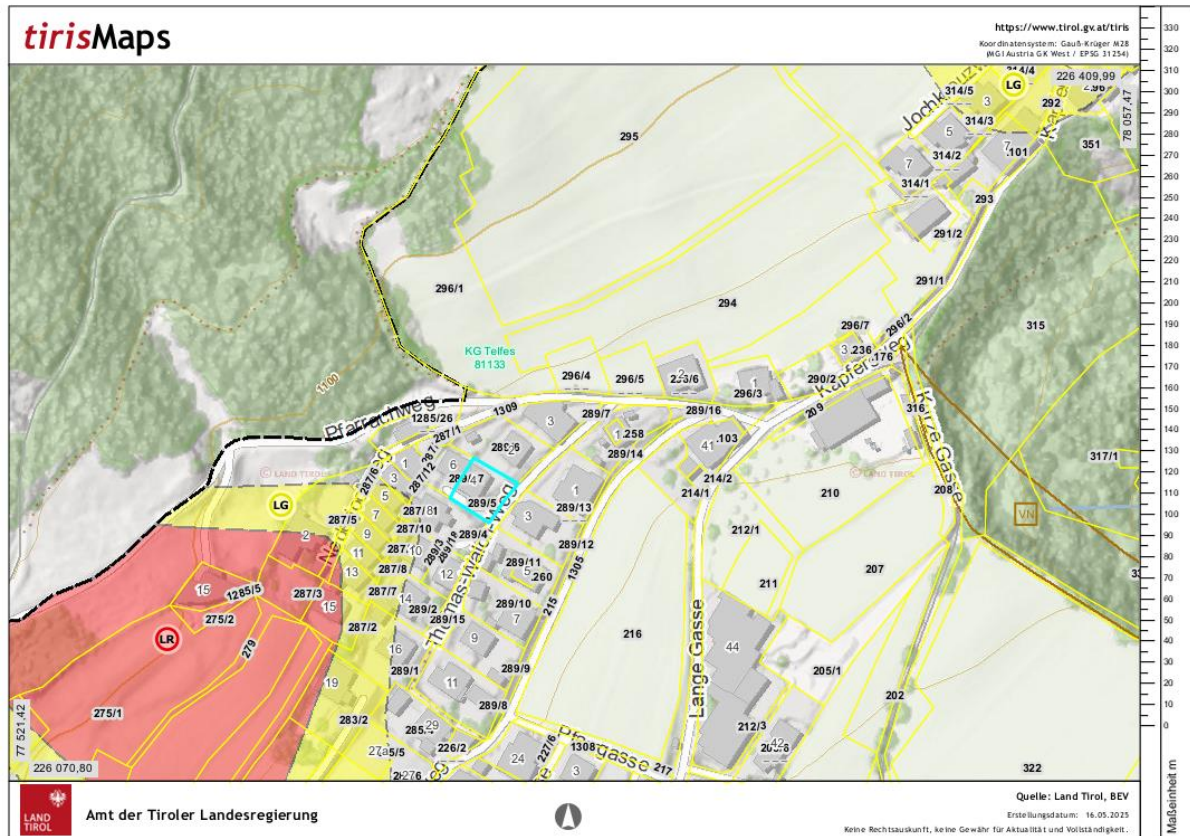
### Neigung in Prozent

- 0% - <1%
- 1% - <5%
- 5% - <10%
- 10% - <15%
- 15% - <20%
- 20% - <25%
- 25% - <30%
- 30% - <40%
- 40% - <50%
- 50% - <60%
- 60% - <70%
- 70% - <90%
- 90% - <120%
- ≥120%



## 2.6. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit GST 289/5, vorgetragen in EZ 332 KG 81133 Telfes, liegt in keiner Gefahrenzone.



## 2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST 289/5, vorgetragen in EZ 332 KG 81133 Telfes, eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

#### HORA-Pass

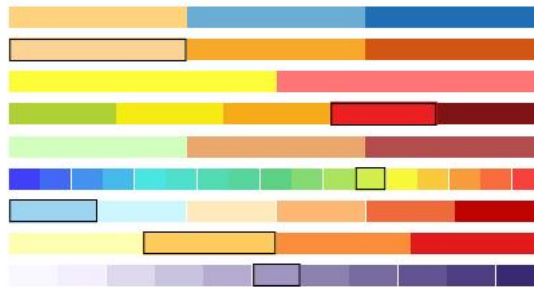
Adresse: Thomas-Walch-Weg 4, 6165 Telfes im Stubai  
Seehöhe: 1074 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 47,17026° N | 11,35840° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



#### Naturgefahr:

Hochwasser  
Oberflächenabfluss  
Lawinen  
Erdbeben  
Rutschungen  
Windspitzen  
Blitzdichte  
Hagel  
Schneelast



#### Gefährdung:

keine Daten  
niedrig  
keine Daten  
mittel  
keine Daten  
hoch  
niedrig  
hoch  
mittel

### Legende und weiterführende Informationen

#### Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

#### Erdbeben<sup>1</sup>

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

#### Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

#### Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

#### Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

#### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

#### Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

#### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

#### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,17026° N; 11,35840° O; Datum: 16.05.2025

Seite 2 / 2



## 2.8. Lärminfo

### GIS-DATEN

#### Lärminfo: Straßenverkehr

24h Durchschnitt

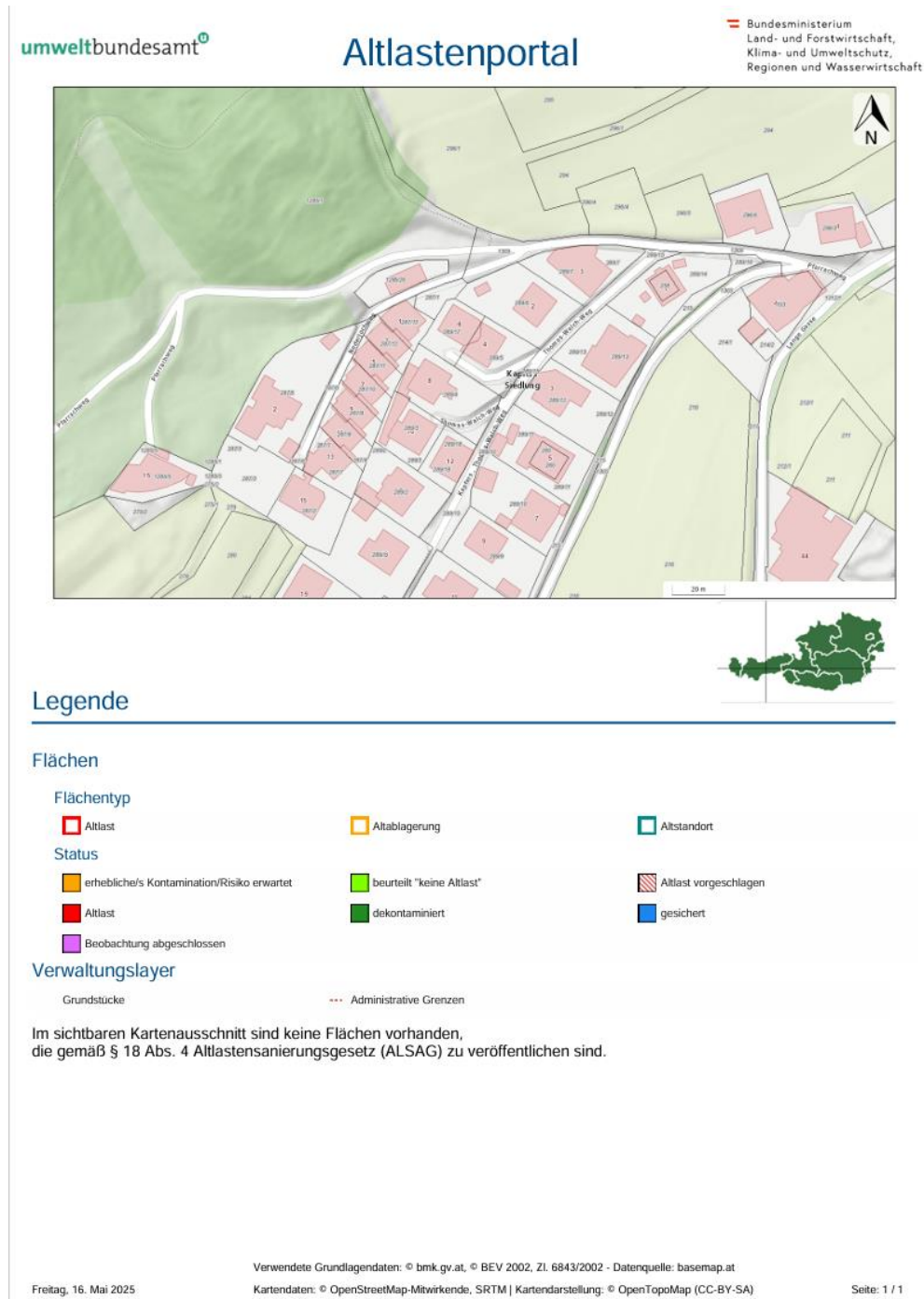


Nachtwerte



## 2.9. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft GST 289/5, vorgetragen in EZ 332 KG 81133 Telfes, ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.





## **2.10. Kaminkehrer**

Die Fa. Feuerschutz-Stubai, Christian Kocsis, hat mit Schreiben vom 10.04.2025 mitgeteilt, dass nach Begehung am 31.03.2025 nachstehendes festgestellt wurde:

- Zusatzherd in der Küche ist nicht mehr einsetzbar
- Das Rauchfangmauerwerk ist durch den Brand beschädigt
- Kamintürln im Dachbodenbereich entsprechen nicht den Anforderungen
- Putztürln entsprechen nicht den Anforderungen
- Edelstahlrohr vom Heizungsrauchfang im Dachbodenbereich (Kehrtürl) beschädigt
- Ölheizung: Ölablagerungen im Rauchrohr

Sanierungsvorschlag:

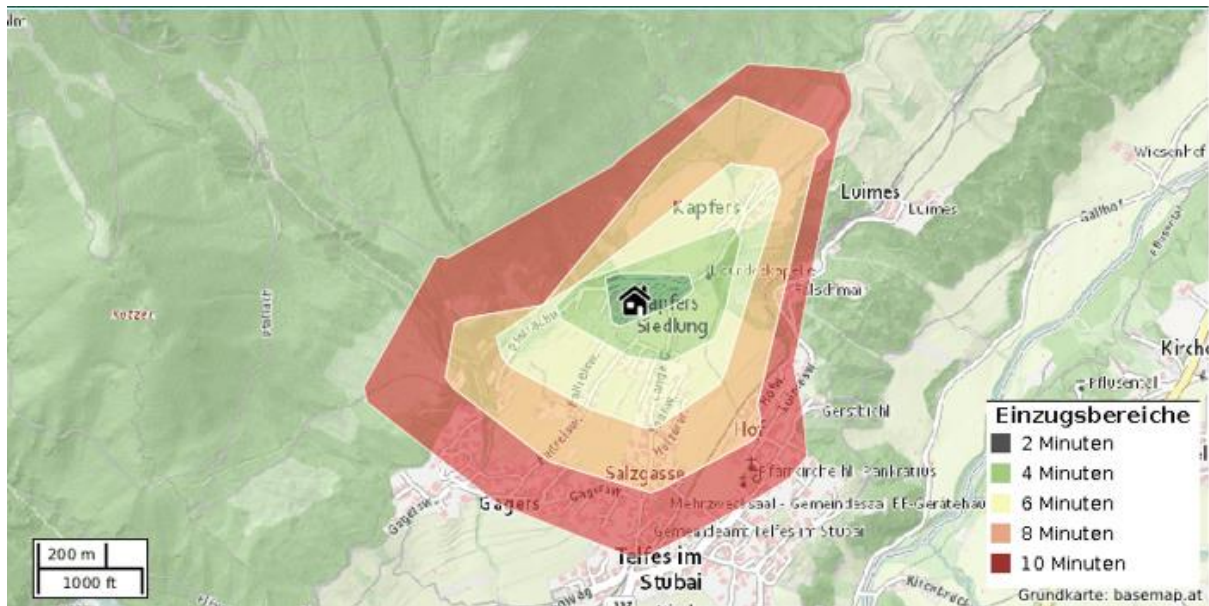
- Küchenherd erneuern
- Komplettsanierung der Rauchfanggruppe beim Küchenherd
- Kamin – und Putztürl erneuern
- Edelstahlrauchfang ist fachgerecht zu sanieren
- die Ölheizung ist von einem Servicetechniker zu überprüfen, eventuell zu erneuern

## **2.11. Ver- und Entsorgung**

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal. Elektrischer Strom ist in allen Räumen eingeleitet.

## 2.12. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt im Bezirk Innsbruck Land. Das Objekt befindet sich nahe zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Geschäften des täglichen Bedarfes und somit im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben.



## 3. Beschreibung des Objektes

### 3.1. Allgemeines

Das gegenständliche Wohnhaus wurde im Jahre 1961 errichtet und besteht aus Keller, Erdgeschoss sowie Obergeschoss.

#### Behördliche Verfahren:

Mit Bescheid des Gemeindeamtes Telfes, Zl. 153/0-248/1961 vom 10.11.1961 wurde die baubehördliche Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

Mit Bescheid des Gemeindeamtes Telfes, Zl. 131-9-6/1986 vom 24.02.1986 wurde die Benützungsbewilligung für den Neubau des Einfamilienwohnhauses erteilt.

**Baubeschreibung vom 28.08.1961:**

|                           |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Wasserversorgung:         | Gem. Wasserleitung                                |
| Abwasseranlage:           | Kläranlage und Sickergrube                        |
| Kellermauerwerk:          | Stampfbeton mit Isolierung über Terrain           |
| Erdgeschossmauerwerk:     | Mauersteine 25 cm mit 2,5 cm Heraklithis          |
| Obergeschossmauerwerk:    | wie vor                                           |
| Dachgeschossmauerwerk:    | wie vor                                           |
| Kellerdecke:              | Stahlbetondecke für 25 kg Nutzlast/m <sup>2</sup> |
| Erdgeschossdecke:         | wie vor mit 2,5 cm                                |
| Obergeschossdecke:        | wie vor                                           |
| Dacheindeckung:           | Hartbedachung                                     |
| Verbaute Fläche:          | 95,10 m <sup>2</sup>                              |
| Umbauter Raum:            | 855,90 m <sup>3</sup> (nach Önorm 4000B, 6. Teil) |
| Nutzfläche der Wohnungen: | 132,65 m <sup>2</sup>                             |

Das Haus wurde laut Unterlagen aus dem Bauakt offenbar seit der Errichtung nicht umgebaut, renoviert oder saniert. Dies deckt sich mit den Aussagen des Bruders, der mit seiner Haushälfte unmittelbar an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzt. Die Grundstücksgrenze verlaufe direkt durch die Außenmauer, welche beiden Häusern als Außenmauer dient. Eine Brandschutzmauer fehle.

**Nutzflächen**

Aus den vorliegenden Planunterlagen aus dem Jahre 1961 werden nachstehende Nutzflächen für die weitere Berechnung herangezogen.

*Keller*

|             |                      |                            |
|-------------|----------------------|----------------------------|
| Holz        | 13,61 m <sup>2</sup> |                            |
| Keller      | 14,66 m <sup>2</sup> |                            |
| Keller      | 17,21 m <sup>2</sup> |                            |
| Waschküche  | 13,16 m <sup>2</sup> |                            |
| Abstellraum | 4,16 m <sup>2</sup>  |                            |
| Gang        | 7,92 m <sup>2</sup>  | <b>70,72 m<sup>2</sup></b> |

*Erdgeschoss*

|              |                      |                            |
|--------------|----------------------|----------------------------|
| Schlafzimmer | 15,23 m <sup>2</sup> |                            |
| Zimmer       | 14,40 m <sup>2</sup> |                            |
| Wohnzimmer   | 17,84 m <sup>2</sup> |                            |
| Küche        | 12,12 m <sup>2</sup> |                            |
| Gang         | 7,92 m <sup>2</sup>  |                            |
| WC           | 1,75 m <sup>2</sup>  |                            |
| Bad          | 3,04 m <sup>2</sup>  | <b>72,30 m<sup>2</sup></b> |

*Obergeschoss*

|                                         |                      |                            |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Zimmer                                  | 15,23 m <sup>2</sup> |                            |
| Zimmer                                  | 14,40 m <sup>2</sup> |                            |
| Zimmer                                  | 17,92 m <sup>2</sup> |                            |
| Zimmer                                  | 13,53 m <sup>2</sup> |                            |
| Bad / WC                                | 4,16 m <sup>2</sup>  |                            |
| Gang                                    | 7,92 m <sup>2</sup>  |                            |
| Balkon (25 % von 30,94 m <sup>2</sup> ) | 7,74 m <sup>2</sup>  | <b>80,90 m<sup>2</sup></b> |

Das Einfamilienhaus weist eine Wohnfläche von **153,20 m<sup>2</sup>** auf.

### 3.2. Zustand - Ausstattung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befand sich beim Lokalaugenschein in einem unbewohnbaren Zustand.

Das Einfamilienhaus wurde durch das Brandereignis vom 17.04.2024 erheblich beschädigt und sei nach Auskunft des Bürgermeisters neben den üblichen Brandgasen auch die toxische Substanz Blausäure freigesetzt, welche bereits in niedriger Konzentration hochgiftig ist. In hohen Konzentrationen kann Blausäure akut lebensgefährlich sein und kann zu Atemlähmung führen.

Eine vollständige Entkernung und Wiederherstellung wäre vermutlich technisch möglich, es gilt jedoch mit Fachleuten aus dem Baubereich zu klären, ob dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Für die Sanierung sind aufgrund der Blausäure besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Ob eine vollständige Dekontaminierung möglich ist, kann die SV nicht beurteilen.

Der Lokalaugenschein selbst konnte nur mit speziellen Masken durchgeführt werden.

Durch den Brand, der vermutlich im Erdgeschoß in der Küche ausgebrochen sei, wurden sämtliche Räume im Erdgeschoß komplett zerstört. In den Obergeschoßen sind teilweise die Decken eingebrochen, alle Elektroleitungen dürften geschmolzen sein und die gesamte Elektrik somit unbrauchbar. Ebenso sind die Sanitärleitungen in Mitleidenschaft gezogen. In vielen Räumen sind die Fenster zerborsten und wurde nur notdürftig mit Platten die Fensteröffnungen geschlossen, sodass auch teilweise Wasser eintritt. Das Dach ist teilweise in Mitleidenschaft gezogen worden und es sind Brandschäden entstanden. Über das Kamin dringt teilweise Wasser ins Haus.

An der Fassade sind starke Schäden erkennbar und der Holzbalkon muss abgetragen werden. Wie stark das Mauerwerk tatsächlich beschädigt ist, konnte beim Lokalaugenschein nicht festgestellt werden.



Weiters muss festgehalten werden, dass die Liegenschaft aus dem Jahre 1961 stammt, und damit bereits über ein Alter von über 60 Jahren verfügt. Nach Angaben des Nachbarn seien die regelmäßigen Wartungen nicht durchgeführt worden und das Haus hätte hohen rückgestauten Reparaturbedarf aufgewiesen. Dies konnte die SV jedoch nicht mehr überprüfen.

### **3.3. Nutzung**

Mit Bescheid der Gemeinde Telfes, Zl. 131-1-6-Kapfers/2-2024 vom 18.04.2025 wurde die weitere Benützung des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses aufgrund des Brandereignisses vom 17.04.2024 untersagt.

Die gesamten Eingänge und die meisten Fenster wurden daher von der Gemeinde aus Sicherheitsgründen mit Brettern zugenagelt, da die Nutzung lebensgefährlich sein könnte, gemäß Angaben der Gemeinde.

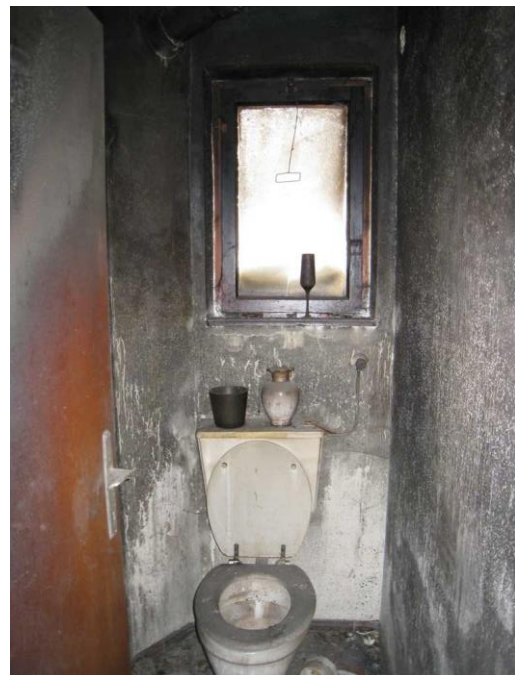
### 3.4. Fotodokumentation



















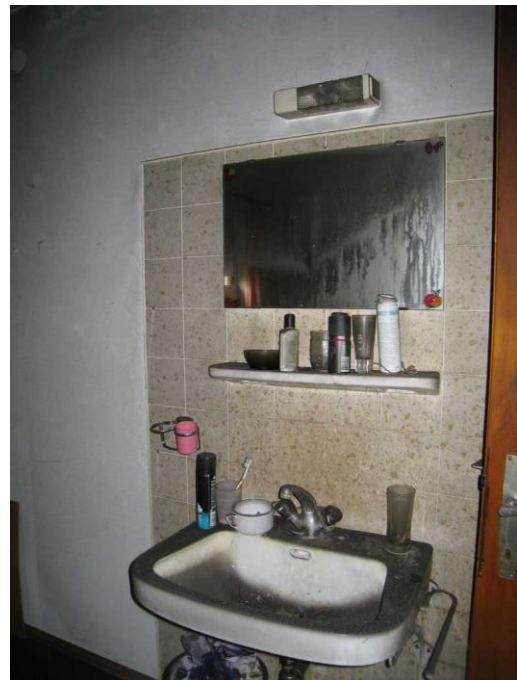












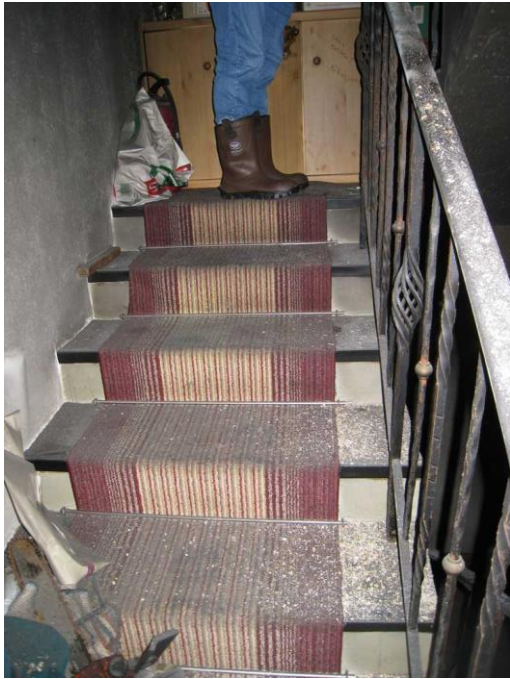


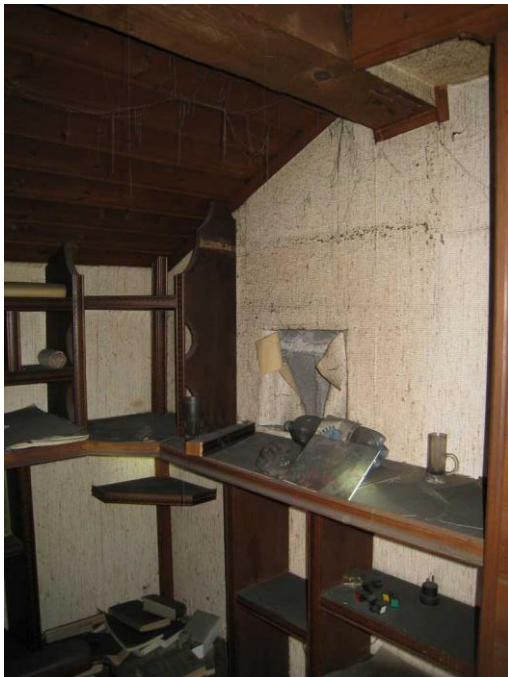






















### III. BEWERTUNG

#### 1. Auswahl der Verfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F. ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, ebenso Bindungen verwandtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. 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 und entsprechen dem aktuellen Gesetzestext (daher in Kursivschrift zur Kennzeichnung des Gesetzestextes).

## 2. Verfahren

### 2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat 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.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

### 2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) 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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### 2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten, herangezogen werden, z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

## 2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren

(1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

## 2.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen.

Die Sachverständige hat unter Einsatz ihres Fachwissens und ihrer beruflichen Erfahrung, besonders ihrer 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 zu betrachten und eventuell sogar nach oben oder unten zu berichtigen und anzupassen.

Im gegenständlichen Fall wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

### **3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren**

#### **3.1. Bodenwert**

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 332 KG 81133 Telfes mit GST 289/5 eine Grundstücksfläche von 515,00 m<sup>2</sup> auf.

Die Lage zu Wohnzwecken kann als ruhige Lage angesehen werden. Grundstücksverkäufe sind immer abhängig von der Lage, Größe des Grundstückes und insbesondere von den Bebauungsmöglichkeiten. Ausreißer im Preis nach oben oder unten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m<sup>2</sup>) im Bezirk Innsbruck-Land in mäßiger Wohnlage bei rund € 321,30 / m<sup>2</sup>, in normaler Wohnlage bei rund € 624,53 / m<sup>2</sup>, in guter Wohnlage bei rund € 989,83 / m<sup>2</sup>, in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.334,31 / m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Wirtschaftsmagazin Gewinn 2025, Mai-Ausgabe: liegen die Preise für das Gebiet Telfes zwischen € 500,00 / m<sup>2</sup> und € 700,00 / m<sup>2</sup>.

Die SV gibt an, dass hier Durchschnittswerte angeführt sind, es zwischen den Gemeinden jedoch erhebliche Preisunterschiede gibt und dieser Wert daher nur

sehr bedingt herangezogen werden kann. Weiters gelten diese Bodenpreise für bestandfreie und unbelastete Liegenschaften.

Die SV setzt daher rechnerisch aufgrund des oben Gesagten einen durchschnittlichen Preis von rund € 600,00 / m<sup>2</sup> als Berechnungsbasis heran. Dies aufgrund der sehr schönen und ruhigen Lage der Liegenschaft. Kleinere Grundstücke erfahren in der Regel einen etwas höheren Kaufpreis.

Gemäß Artikel bzgl. „gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz 2013, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, wird empfohlen, einen Bebauungsabschlag nicht mehr in Ansatz zu bringen. Dies wurde beim Bewertungsansatz entsprechend berücksichtigt.

### Bodenwert

| Ermittlung Bodenwert   |        |                |   |                           |                     |
|------------------------|--------|----------------|---|---------------------------|---------------------|
| Grundstück             | 515,00 | m <sup>2</sup> | à | € 600,00 / m <sup>2</sup> | € 309 000,00        |
| <b>Summe Bodenwert</b> |        |                |   |                           | <b>€ 309 000,00</b> |

### **3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)**

Der Herstellungswert oder Neubauwert wird auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Die Richtpreise basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten von Herstellungskosten und orientieren sich an der Nutzung des Objektes, der Bauweise, der Bauart und der Ausstattung sowie dem derzeitigen Angebotsniveau von bauausführenden Firmen.

Der Garten ist bereits im Bodenwert anteilig mitberücksichtigt.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2024, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> für das Bundesland Tirol für das Jahr 2024, je nach Ausstattungsqualität zwischen € 3.600,00 und € 4.500,00, wobei für eine normale Ausstattungsqualität ein Wert von € 3.600,00, für eine gehobene Ausstattungsqualität ein Wert von € 4.000,00 und für eine hochwertige Ausstattungsqualität ein Wert in Höhe von € 4.500,00 anzunehmen ist. Dieser Wert wird auf das Jahr 2025 adaptiert.

### Neubauwert

| Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren |                           |                               |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Wohnfläche                                         | ca. 153,20 m <sup>2</sup> | à € 3 800,00 / m <sup>2</sup> | € 582 160,00        |
| Keller                                             | ca. 70,72 m <sup>2</sup>  | à € 1 200,00 / m <sup>2</sup> | € 84 864,00         |
| <b>Herstellungswert/Neubauwert</b>                 |                           |                               | <b>€ 667 024,00</b> |

### Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohnhaus weist zum Bewertungsstichtag ein Baualter von 64 Jahren auf, geht man vom Datum des Baubescheides vom 1961 aus.

Die angenommene Restnutzungsdauer – ohne Brandereignis – beträgt noch ca. 21 Jahre, geht man von einer geschätzten Gesamtlebensdauer von ca. 85 Jahren aus.

Nach dem Brandereignis aus dem Jahre 2024 weist das Haus enorme Schäden auf und ist unbewohnbar.

Weiters müsste vor Sanierung des Gebäudes eine genaue Untersuchung der Liegenschaft durchgeführt werden um die Tragfähigkeit von Decken etc. zu prüfen.

Weiters muss geklärt werden ob eine Dekontaminierung vollständig möglich sein wird, um die Liegenschaft wieder gefahrlos bewohnbar zu machen.

Wenn eine Sanierung angedacht wird, muss das Haus auf einen Rohbau rückgebaut werden und es entstehen weiters hohe Entsorgungskosten. Die SV zieht daher rechnerisch fiktiv rund 75 % vom Neubauwert ab.

Vom fiktiv ermittelten Rohbau sind weiters die Kosten für die Alterswertminderung in Abzug zu bringen. Für eine Liegenschaft aus dem Jahre 1961 würde sich eine Alterswertminderung von gesamt rund 66 % ergeben. Da ein Rohbau eine geringere Abnutzung aufweist, setzt die SV rechnerisch rund 40 % Alterswertminderung an.

Weiters muss die SV aus gutachterlicher Vorsicht einen weiteren Abschlag für Unvorhergesehenes und ev. auftretende Unwägbarkeiten rechnerisch ansetzen und zieht rund 20 % Abschlag heran.

|                                               |      |                     |
|-----------------------------------------------|------|---------------------|
| Herstellungswert/Neubauwert                   |      | € 667 024,00        |
| abzgl. Abschlag Rückbau Rohbau und Entsorgung | 75 % | € 500.268,00        |
| Gebäudezeitwert                               |      | € 166.756,00        |
| abzgl. red. Alterswertmind.                   | 40 % | 66.702,40           |
| Gebäudezeitwert Rohbau                        |      | 100.053,60          |
| abzügl. Unwägbarkeiten                        | 20 % | 20.101,72           |
| Summe                                         |      | 80.042,88           |
| zzgl. Bodenwert                               |      | € 309 000,00        |
| Sachwert                                      |      | € 389.042,88        |
| <b>Sachwert rechnerisch gerundet</b>          |      | <b>€ 389.050,00</b> |

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt der Liegenschaft in EZ 332 KG 81133 Telfes zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch einen Betrag von

**€ 389.050,00**

### Marktanpassung:

Die SV erachtet keine Anpassung an den Markt im gegenständlichen Fall für notwendig.



Die SV darf jedoch festhalten, dass keine Kostenvoranschläge für Rückbau auf einen Rohbau und Entsorgungskosten etc. eingeholt wurden, da dies über den Auftrag hinausgegangen wäre. Die SV greift hier auf Erfahrungswerte und die Literatur und Rücksprache mit Baumeistern zurück.

Die SV darf weiters festhalten, dass ihr kein brandsachverständiges Gutachten vorlag.

## VERGLEICHSWERTE

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgelisteten Vergleichspreisen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auswahl zu Vergleichszwecken.

### **Grundstücke:**

**TZ 3419/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 407 KG 81133, Grundstück in 6165 Telfes im Stubai, GST-Fläche: 987,00,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 610.000,00, Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 618,03.

**TZ 3954/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 1266 KG 81107, Grundstück in 6166 Fulpmes, GST-Fläche: 437,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BWG Gemischtes Wohngebiet, Kaufpreis: € 250.838,00, Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 574,00.

**TZ 6515/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ k.A. KG 81119, Grundstück in 6165 Telfes im Stubai, GST-Fläche: 1.460,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BM Allgemeines Mischgebiet, Kaufpreis: € 876.000,00, Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 600,00.

**TZ 9857/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 620 KG 81119, Grundstück in 6142 Mieders, GST-Fläche: 557,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 445.600,00, Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 800,00.

### **Einfamilienhäuser:**

**TZ 2803/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 336 KG 81133, Einfamilienhaus in 6165 Telfes im Stubai, Thomas-Walch-Weg, GST-Fläche: 793,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 141,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 600.000,00 (Bemerkung: sanierungsbedürftig, vermutlich abzutragendes Gebäude).

**TZ 5978/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 808 KG 81107, Einfamilienhaus in 6166 Fulpmes, Ebnersteig, GST-Fläche: 567,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 119,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 485.000,00.

**TZ 806/2025:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 579 KG 81133, Einfamilienhaus in 6165 Telfes im Stubai, Nederjochweg, GST-Fläche: 568,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 96,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 670.000,00.

**TZ 3111/2025:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 578, KG 81133, Einfamilienhaus in 6165 Telfes im Stubai, Nederjochweg, GST-Fläche: 198,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 105,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Wohngebiet, Kaufpreis: € 715.000,00.

## IV. ZUSAMMENSTELLUNG

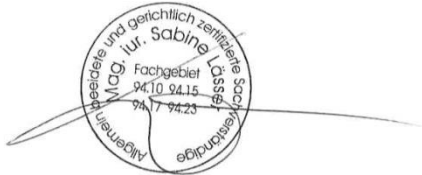
Die Sachverständige erachtet vor dem Hintergrund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes für den nachstehend ermittelten Wert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 332 KG 81133 Telfes, beträgt zum Bewertungsstichtag:**

**€ 389.050,00**

(in Worten: Euro Dreihundertneunundachtzigtausendnullfünzig)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Innsbruck, am 31.05.2025

- 1 Ausfertigung an den Auftraggeber
- 1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage

## V. ANLAGEN

### 1. Bescheid des Gemeindeamtes Telfes, Zl. 153/0-248/1961 vom 10.11.1961 / baubehördliche Genehmigung samt Lageplan

Gemeindeamt Telfes  
Telfes, den 10. Nov. 1961

Zahl: 153/0- 248/1961

*Ku: 30.01.1986*

B e s c h e i d

Herr Erich Ostermann, in Telfes Kapfers Nr. 1  
hat beim Bürgermeister der Gemeinde Telfes um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp. 289/5 der Kat.Gde.Telfes (Siedlung Kapfers) angesucht.

Befund:  
Der Bauwerber beabsichtigt auf Gp. 289/5 der Kat.Gde.Telfes ein Einfamilienwohnhaus (mit Garage) nach vorliegenden Plänen zu errichten. Nach seiner Erklärung ist er grundbücherlicher Eigentümer vorangeführter lastenfreien Liegenschaft. Die Baustelle liegt in der Siedlung Kapfers und ist gegen Süden geneigt. Zugang und Zufahrt erfolgen vom Gemeindeweg Gp. 1309 aus, über den in der Mitte des Siedlungsgebietes führenden Weges. Nach dem Teilbebauungsplan ist die Bauführung zulässig und die Einhaltung der gesetzlichen Entfernungsvorschriften bei plangemäßer Ausführung gewahrt. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Gemeindewasserleitung gesichert. Die Abwässer werden derzeit in einer dichten Abortgrube gesammelt und sollen nach Fertigstellung des Gemeindekanals in diesen eingeleitet werden. Gegenüber dem genehmigten Teilbebauungsplan wird einvernehmlich mit der Gemeinde, dem Planverfasser und dem Bauwerber der Neubau 2 m weiter nach Nordwesten abgesetzt.

Baubeschreibung:  
Der Neubau wird zur Gänze unterkellert und zweigeschoßig ausgeführt. Das aufgehende Mauerwerk wird mit Siedlerhohlblocksteinen errichtet. Sämtliche Decken werden massiv ausgeführt und das Dach mit Zementplatten eingedeckt.

| Statistik | Beb.Fl.<br>m2 | Umb.Raum<br>Önorm 4000 | Einh.Pr.<br>S m3 | Kosten<br>S |
|-----------|---------------|------------------------|------------------|-------------|
|           | 95            | 856                    |                  | 430.000,—   |

Als verantwortlicher Bauführer wurde die Firma Franz Paulweber aus Pulpmes namhaft gemacht.

S p r u c h

Auf Grund des Ergebnisses der über dieses Ansuchen abgehaltenen mündlichen Verhandlung am 8.11.1961 wird hiermit dem Bauwerber im Sinne des § 49 der TLBO. und der Verordnung über den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Verordnungs- und Amtsblatt 1/43) sowie der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (GBl.f.d.Ld. Österreich Nr. 1447/39), die baupolizeiliche Bewilligung zur Durchführung des Baues nach Maßgabe der genehmigten Pläne unter Einhaltung nachstehender Bedingungen erteilt:



Allgemeine Bedingungen:

- ~~1.) Der verantwortliche Bauführer ist vor Baubeginn der Baubehörde zu melden.~~
- 2.) Der Bauherr hat jeden Wechsel in der Bauführung unverzüglich der Baubehörde zu melden.
- 3.) Die Planierung des Baugrundstückes hat in der im Plan vorgesehenen Weise zu erfolgen.
- 4.) Für die Abwässer aus Spülklosett, Bad, Küche, Waschküche etc. ist vorderhand eine dichte Abortgrube außer Haus anzulegen, welche innen im Anschluß an den Abortschlauch durch ein Dunstrohr über Dach zu entlüften ist. Die Grubenwand muß getrennt von der Hausmauer aufgeführt werden. Die Grube ist wasserdicht zu verputzen und tragfähig abzudecken. Nach Fertigstellung der Gemeindekanalisation hat die Einleitung in dieselbe vorschriftsmäßig zu erfolgen.
- 5.) Die Decke über dem 1. Stock ist mit einem durchgehenden feuerbeständigen Pflaster zu versehen. Der Zugang zum Dachgeschoß ist feuerbeständig abzuschließen.
- 6.) Sofern keine Massivdecken zur Verlegung gelangen, ist bei Außenmauern und tragenden Mauern von weniger als 38 cm Stärke unterhalb des Deckenaufslagers jeden Stockwerkes ein gegen Wärmeverluste ausreichend isolierter, mit 2 Ø 10 mm oder mit gleichwertigen Stahleinlagen bewehrter Betonkranz einzuordnen.
- 7.) Die elektrischen Einrichtungen sind nach den jeweils geltenden elektrotechnischen Sicherheitsbestimmungen einzurichten und dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.
- 8.) Es dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die den Zulassungsbedingungen des Amtes der Tiroler Landesregierung entsprechen. Wird die Wärmehaltung einer 38 cm starken Vollziegelmauer nicht erreicht, so sind die Außenmauern der Aufenthaltsräume mit ausreichend dicken Dämmplatten innenseitig zu isolieren.
- 9.) Die Verwendung von grellen Farbanstrichen, roten Dachziegeln sowie Aluminiumblech für die Dacheindeckung ohne vorherige Behandlung der Farbtonung und die Ausführung von Modeputzen ist verboten.
- 10.) Das Grundstück kann gegen die Nachbargrundstücke mit einer Einfriedung versehen werden. Diese ist in ortsüblicher Weise mit einer maximalen Höhe von 1,08 m herzustellen. Die gegenseitige Einfriedung ist im Einvernehmen mit der Baubehörde I. Instanz (Gemeinde) zu errichten.
- 11.) Vor oder während der Bauführung errichtete Bauhütten sind spätestens vor Benützung des Baues unaufgefordert abzutragen.
- 12.) Alle Arbeiten sind im Sinne der geltenden Vorschriften der TLBO. und der Verordnung zum Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes gegen Verunstaltung plan-, sach- und fachgemäß auszuführen. Im Plan vorgenommene amtliche Berichtigungen sind einzuhalten. Eigenmächtige Abweichungen vom Bauplan sind nicht gestattet.
- 13.) Nach Fertigstellung des Baues und nach Durchführung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen ist gem. § 58 der TLBO. unaufgefordert bei der Gemeinde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 14.) Im Sinne der Önorm B 8201 ist zugleich mit dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung ein Prüfbericht des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Betriebssicherheit der Rauch- und Abgasfänge vorzulegen.
- 15.) Die Ausführung der tragenden Bauteile hat nach statischer Berechnung zu erfolgen.

Bedingungen für den Bau und Betrieb der Garage:

- 16.) Alle Umfassungswände der Garage sind zu mauern. Die Decke ist als Massivdecke auszubilden.
- 17.) Der Fußboden der Garage muß einen fugendichten wasser- und ölbeständigen Belag mit einem Gefälle erhalten, welches ein Ausfließen von Treibstoffen aus der Garage verhindert und zumindest den Tankinhalt in einer Bodenmulde aufnehmen kann.
- 18.) In der Nähe des Garagenfußbodens und unmittelbar unter der Garagendecke sind, möglichst an den gegenüberliegenden Seitenwänden, ständig wirksame Entlüftungsöffnungen anzubringen, von denen jede mindestens 100 cm<sup>2</sup> freien Querschnitt haben muß.
- 19.) Die elektrischen Installationen in der Garage sind nach den derzeit geltenden elektrotechnischen Vorschriften herzustellen und instandzuhalten. Elektrische Schalter, Steckdosen, Sicherungen etc. müssen, sofern sie nicht explosionssichere Ausführung haben, in einer Höhe von mindestens 1,50 m oberhalb des Fußbodens angebracht werden. Glühlampen sind mit Schutzgläsern auszustatten.
- 20.) Das Aufstellen von Verbrennungsöfen in der Garage ist untersagt. Beheizungseinrichtungen müssen derart beschaffen sein, daß sich Dämpfe und Gase daran nicht entzünden können. Kaminputztüren dürfen in den Garagenraum nicht ausmünden.
- 21.) Zur ersten Löschhilfe sind ein handliches Gefäß mit Sand oder ein Löschgerät bereit zu halten.
- 22.) Im übrigen sind bei dem Bau und Betrieb der Garage die Vorschriften der Garagenordnung (GBl.f.d.Land Österreich Nr. 1447/1939) einzuhalten.



Stellungnahme des Vertreters des Kulturbauamtes vom 19.6.1961.

Nachdem es sich beim vorliegenden Bauansuchen um ein Ansuchen einer großen Zahl von neu zu entstehender Vorhaben in diesem Gebiet handelt und die gegebenen Geländeverhältnisse (steilheit, dichtes Bodengefüge) eine Versickerung von Abwasser nicht gestattet, wird die Errichtung einer dichten Abortgrube vorgeschrieben. Nach Erklärung des Bürgermeisters dürfte in nächster Zeit das Baugebiet kanalisiert werden, wodurch sodann der Anschluß an diesen Kanal nach Einholung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligung möglich sein wird.

Der Amtstechniker stellt fest, daß bei Einhaltung der in den Lageplänen eingezeichneten Situierung und vorgenommenen Plankorekturen gegen die Genehmigung des gegenständlichen Bauvorhabens keine Bedenken bestehen.

Vor eingetretener Rechtskraft dieses Bescheides darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Die baupolizeiliche Bewilligung wird unwirksam, wenn mit dem Bau nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft des Bescheides begonnen wird.

An Verwaltungsabgabe ist auf Grund der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 5.7.1961, LGBI. 38/1961, der Betrag von S 162,--

An Kommissionsgebühren gemäß der Kommissionsgebührenverordnung vom 20.5.1952, LGBI. 23/1952, der Betrag von S 32,--

zusammen S 194,--  
=====

binnen 2 Wochen nach Zustellung des Bescheides beim Gemeindeamt Telfes einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen ab dessen Zustellung beim Gemeindeamt Telfes die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden. Eine allfällige Berufung ist mit S 6.-- zu stempeln.

B e g r ü n d u n g

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









## 2. Baubeschreibung vom 28.08.1961

Ostermann Erich, Typ 2b, Platz Nr. 6

B a u b e s c h r e i b u n g

Der Bauwerber beabsichtigt auf Gp./Bp. 289/5 der KG, Telfes den Neubau - ~~Zubau (An- und Aufbau)~~ ~~Umbau~~ nach den vorliegenden Plänen durchzuführen. Eigentümer des Bauplatzes ist Ostermann Erich, Telfes, Kapfers Nr. 1. Die grundbücherliche Übertragung an den Bauwerber ist im Gange. Der Vermessungsplan liegt - ~~nicht~~ vor.

Wasserversorgung: ..... Gen. Wasserleitung  
Abwasseranlage: ..... Kläranlage und Sickergrube  
Stampfbeton mit Isolierung über Terrain

Kellermauerwerk: .....  
Erdgeschoßmauerwerk: ..... Mauersteine 25 cm mit 2,5 cm Heraklithis.  
Obergeschoßmauerwerk: ..... wie vor. -"-  
Dachgeschoßmauerwerk: ..... wie vor. -"-

Kellerdecke: ..... Stahlbetondecke für 25 Kg. Nutzlast/m<sup>2</sup>  
Erdgeschoßdecke: ..... wie vor mit 2,5 cm  
Obergeschoßdecke: ..... wie vor. -"-

Dacheindeckung: ..... Hartbedachung

Verbaute Fläche: 95.10 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 855.90 m<sup>3</sup> m<sup>2</sup> (nach Önorm 4000 B, 6. Teil)  
Nutzfläche der Wohnungen: 132.65 m<sup>2</sup>

In a l l e n Räumen (einschließlich Bad, Küche, WC., Waschküche, Speis usw., jedoch ohne Stiegenhaus) ist die jeweilige Größe der Bodenfläche in m<sup>2</sup> anzugeben. Für jede Wohnung ist sodann die Summe dieser Einzelflächen zu bilden, die dann die Wohnnutzfläche ergibt.

1. Wohnung - Nutzfläche: ..... m<sup>2</sup>  
2. Wohnung - " ..... m<sup>2</sup>  
3. Wohnung - " ..... m<sup>2</sup>

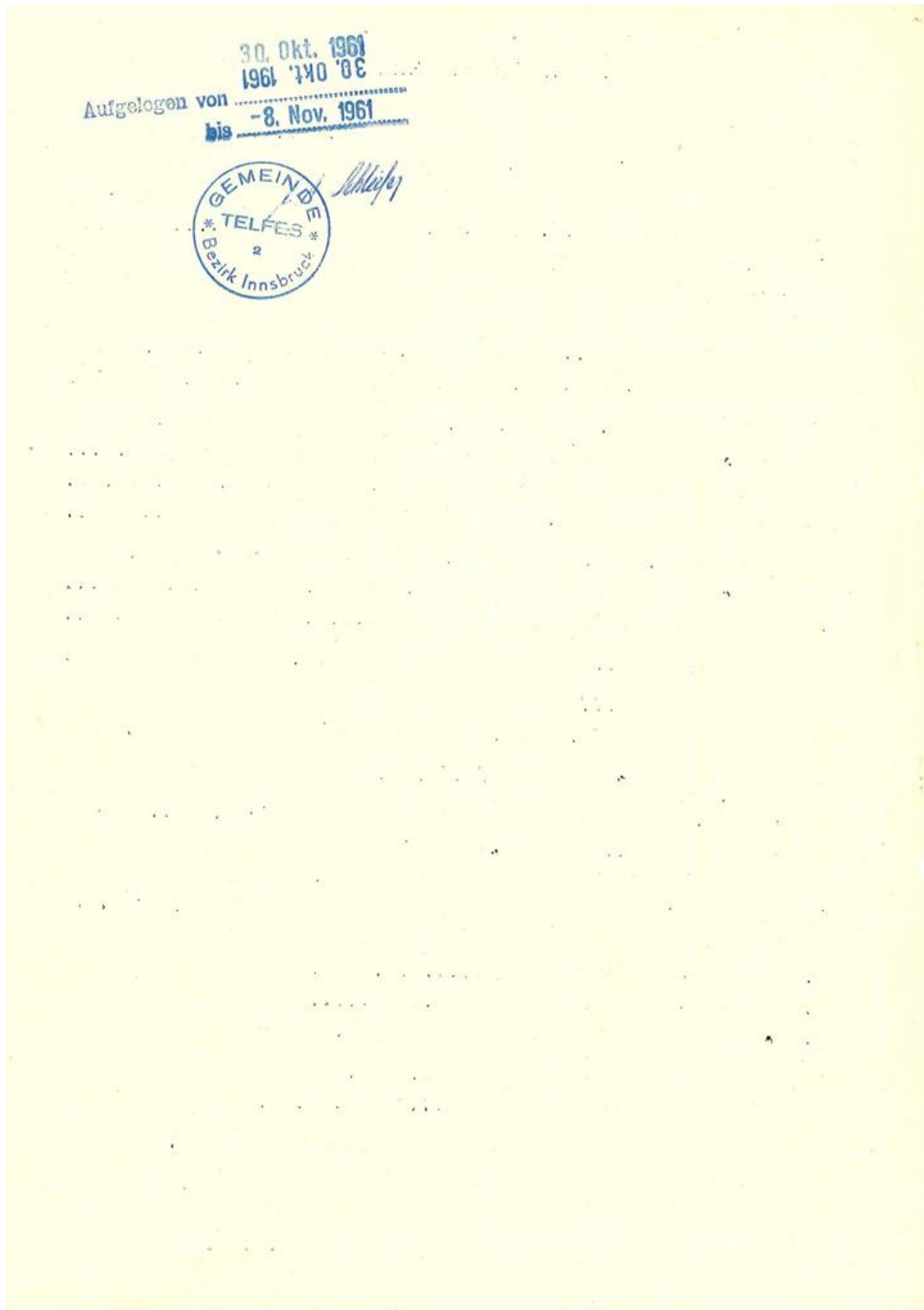
Nutzfläche der Betriebsräume: ..... keine ..... m<sup>2</sup>  
" " Garagen: ..... 14.40 ..... m<sup>2</sup>

Dachgeschoß ~~ausgebaut~~ ~~teilweise~~ nicht ausgebaut.

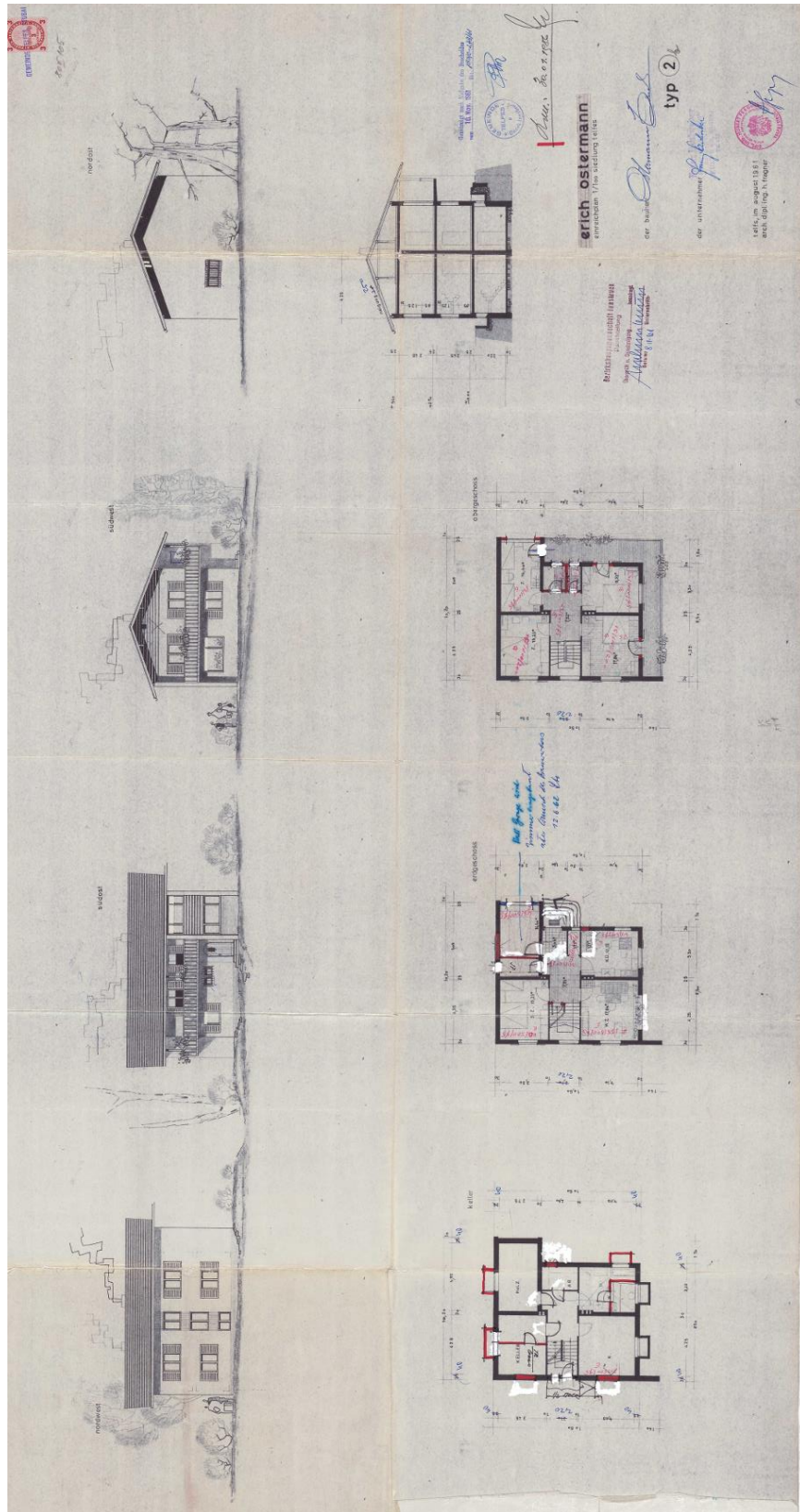
Nichtzutreffendes ist jeweils zu streichen !

Der Planverfasser :  
Telfes, den 28.8.61





### 3. Pläne Einfamilienhaus vom 10.11.1961





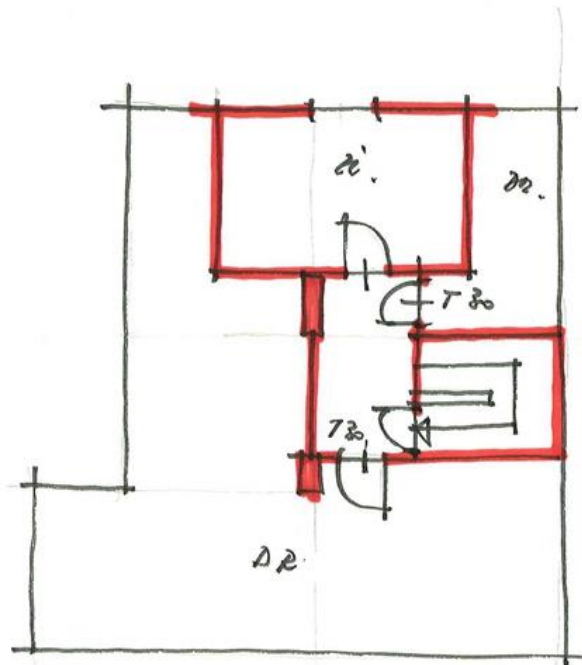
#### 4. Plan Innenraum 1986

ERICH OTTERMANN, TELFES-KAPFERS 12

EINWURF EINES WOHNRAUMES IN DEN  
BEST. ANENRAUM.

Am.: 30.01.1986

GEMEINDESTÜCK



OTTERMANN

HANDKIZZE M.: 1/100

## 5. Bescheid des Gemeindeamtes Telfes im Stubai, Zl. 131-9-6/1986 vom 24.02.1986 / Benützungsbewilligung



### Gemeindeamt Telfes im Stubai

Bezirk Innsbruck  
Tel. 05225/2290

A-6165 Telfes im Stubai, den 24.2.1986

Bankverbindung:  
Tiroler Landes-Hypothekenbank, Sillale Sulpmes,  
Konto Nr. 270 003 037  
Raika Sulpmes-Telfes i. St.,  
Konto Nr. 9020116

Zahl: 131-9-6/1986

Betr.: Benützungsbewilligung

Bezug: Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
in Telfes im Stubai, Kapfers Nr.12

### B e s c h e i d

Über Antrag des (der) Bauwerber(s) Erich OSTERMANN  
wurde am 30.1.1986 die Revision des mit Bescheid vom  
10.11.61, Zl. 153-0-248/61 genehmigten Bauvorhabens  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
auf Gp. 289/5 Bpz. KG. Telfes im Stubai  
an Ort und Stelle durchgeführt.

Anlässlich der örtlichen Überprüfung wurde folgendes festge-  
stellt :

#### Befund :

1. Das Bauvorhaben wurde im wesentlichen plan- und bescheid-  
gemäß ausgeführt.
2. Die planlichen Änderungen wurden im Gemeindeplanstück  
(Grundriss) eingetragen.

#### Spruch :

Es wird hiemit gemäß § 43 TB0. die Benützungsbewilligung  
für das mit Bescheid vom 10.11.61, Zl. 153-0-248 bewilligte  
Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienwohnhauses

unter der Auflage erteilt, daß die  
nachstehenden Bedingungen lt. Fristsetzung erfüllt und so-  
dann unaufgefordert der Gemeinde gemeldet werden.

#### Bedingungen :

- Sofort :
- 1.) Die Wohnraumwände zu den Dachräumen sind brand-  
hemmend herzustellen (F 30) und desgleichen die  
Dachraumtüren ( T 30 ).
  - 2.) Kaminkehrerbefund vorlegen ( TB.Pkt.14)
  - 3.) Handlauf bei der Kellerstiege anbringen.
  - 4.) Alle Stiegenanlagen über vier Stufen sind  
mit einem Handlauf zu versehen.
  - 5.) Ölfeuerungs-genehmigung beantragen.
  - 6.) Der Heizraum muß vom Tankraum brandbeständige  
(F 90) getrennt werden.
  - 7.) Ständige Entlüftung im Tankraum.

Kosten :

An Verfahrenskosten sind erwachsen :

Verwaltungsabgabe

S 642,-

Kommissionsgebühr

S

Stempelgebühr ( Barauslagen )

S

Summe S 642,-

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Gemeindeamt Telfes im Stubai schriftlich oder telegraphisch die Berufung eingebracht werden.

Begründung :

Der Spruch stützt sich auf das Ergebnis des am 30.1.1986 erfolgten Lokalaugenscheines, der Kostenspruch auf die Verordnung LGB1.Nr. 22/85.

Der Bürgermeister :



( Josef Thaler )

Ergeht an :

- 1.) Herrn Erich Ostermann in Telfes im Stubai, Kapfers Nr.12
- 2.) Herrn Ing.Richard Dierl in Volders
- 3.) Finanzamt Innsbruck
- 4.) Vermessungsamt Innsbruck, Bürgerstraße 34,  
mit Lageplan gem.§ 43(4) TBO.
- 5.) Gemeinde Telfes im Stubai zu Akt : 131-9-6/1986

## 6. Bescheid der Gemeinde Telfes im Stubai, AZ 131-1-6-Kapfers/2-2024 vom 18.04.2024 / Benützungsuntersagung



GEMEINDE  
TELFES im Stubai

Behnstraße 1 • 6165 Telfes im Stubai    Tel: +43 5225 62290  
gemeindeamt@gemeinde-telfes.at    www.gemeinde-telfes.at

Herrn  
Paul Ostermann  
Thomas-Walch-Weg 4  
6165 Telfes im Stubai

DI Simon Kinzner  
**Hochbauamt**  
Telefon: +43 (0) 5225 62251-6  
bauamt@gemeinde-telfes.at  
www.gemeinde-telfes.at  
DVR: 0094757; ATU 58472539

Aktenzahl:  
131-1-6-Kapfers/2-2024  
Telfes, am 18.04.2024

### **Bescheid Benützungsuntersagung**

Benützungsuntersagung nach Brand auf Grundstück Nr. 289/5 (Thomas-Walch-Weg 4), KG Telfes, EZ 332  
Herr Paul Ostermann, Thomas-Walch-Weg 4, 6165 Telfes im Stubai

## **B E S C H E I D**

Aufgrund des Brandereignisses vom 17.04.2024 auf Gst. Nr. 289/5 (Thomas-Walch-Weg 4), wodurch das Wohnhaus Thomas-Walch-Weg 4 stark in Mitleidenschaft gezogen wurde, sodass im Falle einer weiteren Benützung eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen besteht, muss die weitere Benützung aufgrund dieses Baugebrechens untersagt werden.

### **I. Spruch**

Der Bürgermeister der Gemeinde Telfes im Stubai als Baubehörde gemäß § 62 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022 - TBO 2022, LGBl. Nr. 44/2022, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

#### **I. Benützungsuntersagung:**

Gemäß § 47 Abs. 3 TBO 2022 wird Ihnen die weitere Benützung der baulichen Anlage Thomas-Walch-Weg 4

#### **u n t e r s a g t.**

Gemäß § 46 Abs. 6 werden folgende Maßnahmen zur Durchsetzung des Verbotes aufgetragen:

1. Das betreffende Grundstück ist entsprechend abzusperren, sodass der Zugang zum Gebäude wirksam verhindert wird.
2. Auf der Absperrung ist eine entsprechende Beschilderung gut lesbar anzubringen.

Hypo Tirol Bank AG IBAN AT74 5700 0002 7000 3037



**II. Aberkennung aufschiebende Wirkung:**

Gemäß § 13 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG, BGBl. I Nr. 33/2013 idgF, wird einer allfälligen Beschwerde gegen diesen Bescheid die aufschiebende Wirkung

aberkannt.

**II. Kosten**

Gemäß den Bestimmungen der Kommissionsgebührenverordnung 2017 – KGebV, LGBl. Nr. 28/2017, i. d. g. F., wird eine Kommissionsgebühr von € 13,00 vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des gegenständlichen Bescheides zur Einzahlung zu bringen.

**III. 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 Erlassung des Bescheides bei der Gemeinde Telfes im Stubai schriftlich, nach Maßgabe der bei der Gemeinde vorhandenen technischen Möglichkeiten auch fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung (an die E-Mail Adresse: [bauamt@gemeinde-telfes.at](mailto:bauamt@gemeinde-telfes.at)) oder in jeder anderen technisch möglichen Weise einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. 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. 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.

**IV. Begründung**

Gemäß § 47 Abs. 3 hat die Behörde in Fällen des Abs. 2 mit schriftlichem Bescheid die vorläufige Weiterbenützung der baulichen Anlage an Auflagen oder Bedingungen zu knüpfen oder überhaupt zu untersagen, soweit dies zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen erforderlich ist. Dies gilt auch, wenn der Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen nicht mehr gewährleistet ist, weil baulichen oder organisatorischen Vorkehrungen im Sinn des § 3 Abs. 2 und 3 nicht oder nicht hinreichend entsprochen wird.

Seite 2

Im Fall der Untersagung der weiteren Benützung hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung dieses Verbotes, wie eine entsprechende Beschilderung, die Anbringung von Absperrungen und dergleichen, aufzutragen. Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde die bauliche Anlage durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt räumen.

Nach § 13 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG, BGBl. I Nr. 33/2013 idgF, kann die Behörde die aufschiebende Wirkung mit Bescheid ausschließen, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist. Davon war im Gegenstandsfall ebenfalls auszugehen.

**Die Behörde hat erwogen wie folgt:**

Aufgrund des Brandereignisses vom 17.04.2024 auf Gst. Nr. 289/5 (Thomas-Walch-Weg 4), wodurch das Wohnhaus Thomas-Walch-Weg 4 stark in Mitleidenschaft gezogen wurde, sodass im Falle einer weiteren Benützung eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen besteht, muss die weitere Benützung aufgrund dieses Baugebrechens untersagt werden.

Da im Falle des Objektes Thomas-Walch-Weg 4 jedenfalls Gefahr im Verzug im Falle einer Weiterbenützung besteht, ist die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde abzuerkennen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

Der Bürgermeister



Peter Lanthaler

Ergeht gleichlautend an:

Antragsteller/Eigentümer Paul Ostermann, Thomas-Walch-Weg 4, 6165 Telfes im Stubai

Behörde Gemeindekasse  
BA 6 Kapfers

## 7. Schreiben der Fa. Feuerschutz-Stubai, Christian Kocsis vom 10.04.2025

### FEUERSCHUTZ-STUBAI

Christian Kocsis

Industriegelände Zone A 5a, 6166 Fulpmes

+43 (0) 676 33 88 268 | info@feuerschutz-stubai.at



Frau  
Mag. Sabine Lässer  
Schobergasse 9  
6020 Innsbruck

Fulpmes, am 10.04.2025

Sehr geehrte Frau Mag. Lässer!

Bei einer augenscheinlichen Begehung am 31.03.2025, mit Herrn Bürgermeister Lanthaler Peter, in der Liegenschaft 6165 Telfes Thomas-Walch-Weg 4, Besitzer Herr Ostermann Paul, wurde Folgendes festgestellt:

- Zusatzherd in der Küche nicht mehr einsetzbar
- das Rauchfangmauerwerk ist durch den Brand beschädigt
- Kamintürln im Dachbodenbereich entsprechen nicht den Anforderungen
- Putztürln entsprechen nicht den Anforderungen
- Edelstahlrohr vom Heizungsrauchfang im Dachbodenbereich (Kehrtürl) beschädigt
- Ölheizung: Ölablagerungen im Rauchrohr

Sanierungsvorschlag:

- Küchenherd erneuern
- Komplettsanierung der Rauchfanggruppe beim Küchenherd
- Kamin – und Putztürl erneuern
- Edelstahlrauchfang ist fachgerecht zu sanieren
- die Ölheizung ist von einem Servicetechniker zu überprüfen, eventuell zu erneuern.

Für Fragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Christian Kocsis  
Rauchfangkehrermeister  
Industriegelände Zone A 5a  
6166 Fulpmes

## 8. Stellplatzverordnung der Gemeinde Telfes im Stubai vom 10.08.2016

### **STELLPLATZVERORDNUNG**

#### **DER GEMEINDE TELFES IM STUBAI**

Der Gemeinderat der Gemeinde Telfes i. Stubai hat mit Beschluss vom 9.8.2016, aufgrund der Ermächtigung des § 8 Abs. 6 TBO 2011, LGBl.Nr. 57 idgF folgende Verordnung über die Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Anzahl der Stellplätze für bauliche Anlagen**

Die Zahl der jeweils erforderlichen Stellplätze oder Garagen für Neu-, Zu- und Umbauten wird wie folgt festgelegt:

Arten der baulichen Anlagen

Anzahl der Stellplätze

#### **1) WOHNBAUTEN**

Gemeinde der Kategorie II:

| Wohngebäude bzw.<br>Wohneinheiten | bis 60 m <sup>2</sup><br>Wohnnutzfläche | 61 bis 80 m <sup>2</sup><br>Wohnnutzfläche | 81 bis 110 m <sup>2</sup><br>Wohnnutzfläche | mehr als 110 m <sup>2</sup><br>Wohnnutzfläche |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Hauptsiedlungsgebiet              | 1,4                                     | 2,1                                        | 2,4                                         | 2,5                                           |
| Übriges<br>Siedlungsgebiet        | 1,6                                     | 2,4                                        | 2,8                                         | 3,0                                           |

Hauptsiedlungsgebiet sind jene Teile des Siedlungsgebietes, von denen aus der Ortskern fußläufig innerhalb von 15 bis 20 Minuten erreichbar ist. Zum Ortskern gehören jene Teile des Siedlungsgebietes, die eine verdichtete Bebauung aufweisen und in denen sich die der zentralörtlichen Bedeutung der jeweiligen Gemeinde entsprechenden Einrichtungen befinden.

Als Wohnnutzfläche für Wohnbauvorhaben gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind nicht zu berücksichtigen:

- Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie
- Treppen, offene Balkone, Loggien und Terrassen.

Gegebenenfalls ist die Wohnnutzfläche nach mathematischen Regeln zu runden.

Die Höchstzahlen für Wohnbauvorhaben sind nach mathematischen Regeln zu runden. Bei Wohnanlagen im Sinn des § 2 Abs. 5 der Tiroler Bauordnung 2011 darf die Höchstzahl an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge 85 v.H. der jeweiligen Höchstzahl nach Abs. 1 nicht überschreiten. Weiters ist bei Wohnanlagen immer auf ganze Zahlen abzurunden.

#### **2) HEIME**

|     |                                          |   |                                       |
|-----|------------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 2/1 | Altenwohnheime                           | ) | für 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder |
|     |                                          | ) | je angefangene 8 Betten –             |
| 2/2 | Schüler-, Lehrlingsheime                 | ) | 1 Stellplatz                          |
| 2/3 | Ledigen-, Studenten-,<br>Schwesternheime |   | für 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder |
|     |                                          |   | je angefangene 2 Betten –             |
|     |                                          |   | 1 Stellplatz                          |
| 2/4 | Jugendherbergen                          |   | 10 Besucher – 1 Stellplatz            |



**3) SCHULEN**

- 3/1 Kindergärten, Horte, Sonderschulen, Volks-, Hauptschulen je Klasse oder Gruppenraum - 1 Stellplatz

**4) PFLEGEANSTALTEN**

- 4/1 Pflegeanstalten je 2 Zimmer oder je 6 Betten - 1 Stellplatz

**5) GASTSTÄTTEN, BEHERBERGUNGSBETRIEBE UND PRIVAT-ZIMMERVERMIETUNG**

- 5/1 Hotels, Pensionen ohne Restaurationsteil je Fremdenzimmer – 1 Stellplatz
- 5/2 Hotels, Pensionen mit Restaurationsteil je Fremdenzimmer – 1 Stellplatz, zusätzlich für je 8 Sitzplätze im Restaurant – 1 Stellplatz
- 5/3 Restaurationen, Tanzlokale, Ausflugsgaststätten, Raststätten je 5 Sitzplätze – 1 Stellplatz
- 5/4 Privatzimmervermietung, Gästehaus je Fremdenzimmer – 1 Stellplatz

**6) VERKAUFSSTÄTTEN**

- 6/1 Läden, Geschäftshäuser je 30 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche – 1 Abstellplatz, mind. jedoch 2 Abstellplätze
- 6/2 für Einkaufszentren je 30 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche – 1 Abstellplatz, mind. jedoch 2 Abstellplätze

**7) GEWERBLICHE ANLAGEN**

- 7/1 Industrie- und Gewerbetriebe je 50 m<sup>2</sup> Betriebsfläche – 1 Stellplatz oder je 5 Beschäftigte – 1 Stellplatz
- 7/2 Lagerhäuser je 100 m<sup>2</sup> Betriebsfläche – 1 Stellplatz oder je 5 Beschäftigte – 1 Stellplatz

**8) ÖFFENTLICHE GEBÄUDE, BÜROS, VERWALTUNGS- UND PRAXISRÄUME**

- 8/1 Büro- und Verwaltungsgebäude, Schalter, Abfertigungs- und Beratungsräume, Arztpraxen udgl. je 25 m<sup>2</sup> Bürofläche – 1 Stellplatz, mindestens jedoch 1 Stellplatz

**9) VERSAMMLUNGSSTÄTTEN**

- 9/1 Theater, Konzerthäuser, Kongresshäuser, Mehrzweckhallen udgl. je 10 Sitzplätze – 1 Stellplatz
- 9/2 Kinos, Vortragssäle je 10 Sitzplätze – 1 Stellplatz

**10) SPORTANLAGEN**

|      |                           |                                                                           |
|------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 10/1 | Spiel- und Sporthallen    | je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche oder je<br>10 Benutzer – 3 Stellplätze |
| 10/2 | Freibäder                 | je 200 m <sup>2</sup> Fläche –<br>3 Stellplätze                           |
| 10/3 | Hallenbäder               | je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche oder je<br>10 Benutzer – 3 Stellplätze |
| 10/4 | übrige Sportanlagen udgl. | je 10 Benutzer – 2 Stellplätze                                            |

Falls bei der Ermittlung der Stellplatzanzahl verschiedene Berechnungen möglich sein, ist jene zu wählen, die eine niedrigere Stellplatzanzahl ergibt.

Ergibt die ermittelte Zahl eine Dezimalstelle, so ist bei den vorstehenden, unter Pkt. 2) bis Pkt. 10) angeführten Einrichtungen abzurunden.  
Restsummen sind nicht zu berücksichtigen;

**§ 2**  
**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1.9.2016 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 6.10.2008 und 22.6.2009 außer Kraft.

Telfes i. Stubai, am 10.8.2016

Der Bürgermeister:

Georg Viertler