



Geschäftszahl: K_30_25
Aktenzeichen: 30 E 5/25 z
Lienz, am: 30.08.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 45
Grundbuch: 85001, Ainet
GST-NR:
Anteile:
GST Adresse: Ainet 141
9951 Ainet



Auftraggeber

Name: Bezirksgericht Lienz
Anschrift: Hauptplatz 5
9900 Lienz

Inhalt

ALLGEMEINES	3
Auftrag:.....	3
Bewertungstichtag:.....	3
Besichtigung der Liegenschaft:	3
Unterlagen für die Bewertung:	3
Zweck des Gutachtens:.....	4
Preisbasis:.....	4
Erklärung des Sachverständigen:	4
BEFUND	5
Gutsbestand:	5
Dingliche Rechte:.....	5
Eigentümer:.....	5
Dingliche Lasten:	5
Diese Lasten wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus.	5
Lage, Maße, Topographie:	6
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:.....	7
Ver- und Entsorgung:	8
Beschreibung des Objektes:.....	8
Beschreibung der Außenanlagen:.....	10
Beschreibung des Zubehörs:	10
Bau- und Erhaltungszustand:	10
Besondere Umstände:	10
Energieausweis:	10
BEWERTUNGSGUTACHTEN.....	11
Sachwertverfahren.....	14
Bodenwert	14
Grundstück Nr. 672, baulich nutzbarer Teil.....	14
Grundstück Nr. 672, kaum bebaubarer Teil	15
Gebäudewert	16
Einfamilienwohnhaus.....	16
Sachwert der Liegenschaft.....	19
Verkehrswert.....	21
ZUSAMMENFASSUNG	22

ALLGEMEINES

Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz wurde die Schätzung der Liegenschaft in Grundbuch 85001, Ainet, Einl. Zahl 45 angeordnet.
Anordnung 30 E 5/25 z vom 03.07.2025.

Bewertungsstichtag:

25.07.2025

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 25. Juli 2025 im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Fr. Alexandra Kristler
Fr. MMag. Dr. Verena Rastner
SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

Dauer der Befundaufnahme 14.00 - 14.45 Uhr.

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 06.03.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe - Quelle TIRIS / Bundes Eich- und Vermessungsamt
- Erhebungen bei der Gemeinde:
 - betreffend den Flächenwidmungsplan
 - betreffend den Bebauungsplan
 - zum Baugenehmigungsbescheid mit der Zahl 131-193/2014 vom 28.01.2014
 - zum behördlich genehmigten Einreichplan
- im Internet (z.B. Statistik Austria, AI, TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem, ZT Datenforum)
- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte - Quelle IMMOUnited GmbH / ZT Datenforum
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW
- Kaufvertrag vom 09 bzw. 11.10.2013
- Rechnungen zu den Investitionen

Zweck des Gutachtens:

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren als Beweismittel zu dienen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Preisbasis:

Für ein Objekt wie das Vorliegende kommen nur Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes keine Unternehmer sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer nicht geltend machen können. Solche Objekte werden üblicherweise nur zur Eigennutzung gekauft, sodass die Bewertung somit inklusive Umsatzsteuer erfolgt.

Erklärung des Sachverständigen:

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

Beim Lokalausgensein wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Der Gutachter weist darauf hin, dass sämtliche mündlichen Angaben dokumentiert wurden und deren Richtigkeit unterstellt wird.

Die Basis dieses Gutachtens stellen die im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen und Unterlagen dar. Sollten weitere relevante Unterlagen oder Informationen vorgebracht werden, könnte es dazu führen, dass eine Änderung des Gutachtens notwendig wird.

Bei der Bewertung wird von der Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen ausgegangen.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass sämtliche gesetzlichen Regelungen, wie z.B. dass ein baurechtlicher Konsens besteht oder z.B. die brandschutzrechtlichen Bestimmungen etc., eingehalten sind.

Bei der Bewertung wird ebenso davon ausgegangen, dass die Liegenschaft von allen Fahrnissen, ausgenommen dem berücksichtigten Zubehör, geräumt ist.

Verwendete Informationen, welche aus dem Tiroler Rauminformationssystem stammen, müssen nicht zwingend mit den vorherrschenden Tatsachen gänzlich übereinstimmen. Jene Abweichungen welche relevant für die Bewertung sind, wurden aber entsprechend berücksichtigt.

Weiters wird auf das Publizitätsprinzip (§12 GBO) verwiesen und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut. Zusätzlich wird empfohlen, dass sich jeder Interessent selbst vor Ort ein Bild über die Immobilie macht.

Dieses Bewertungsgutachten unterliegt dem Urhaberschut, Vervielfältigungen wie z.B. Kopien, Scans etc., auch nur auszugsweise sowie etwaige Veröffentlichungen bedürfen der ausnahmslosen schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

BEFUND

Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
672      GST-Fläche          460
          Bauf.(10)           81
          Gärten(10)          379  Ainet 141
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
1  a  2140/1987 Kaufvertrag 1986-09-15 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 407 aus
    EZ 164, Einbeziehung in Gst .48/2
3  a  416/2010 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2009-12-23 Zuschreibung
    Teilfläche(n) Gst 463/2 466/2 aus EZ 58, Einbeziehung in Gst .48/2
4    gelöscht
```

Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus, da davon ausgegangen wird, dass der Grundbuchsstand die zugeschriebenen Teilflächen bereits beinhaltet.

Eigentümer:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Alexandra Kristler
  GEB: 1973-02-19 ADR: Ainet 141, Ainet 9951
    b 3671/2013 IM RANG 3089/2013 Kaufvertrag 2013-10-11 5
    d 2205/2022 Teilungsklage (Landesgericht Innsbruck - 12 Cg 70/22g)
2 ANTEIL: 1/2
  Michael Robinson
  GEB: 1970-04-29 ADR: Ainet 141, Ainet 9951
    d 3671/2013 IM RANG 3089/2013 Kaufvertrag 2013-10-11 5
    e gelöscht
```

Dingliche Lasten:

```
***** C *****
3  a  3671/2013 Pfandurkunde 2013-12-13
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 170.000,--
    für Volksbank Osttirol-Westkärnten eG FN 41420m
4  a  1207/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gemäß § 352
    EO (30E 5/25 BG Lienz)
```

Diese Lasten wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus.

Lage, Maße, Topographie:**Wohnlage:**

mäßige Wohnlage in Alleinlage mit schöner Aussicht.

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft ist von Grünflächen umgeben, etwas weiter entfernt bestehen Wohnbebauungen.

Neigung:

Steile Hanglage, laut TIRIS mit einem Höhenunterschied von fast 6m

Grundstücksform:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in Ost-Westrichtung ausgerichtet, wobei östlich ein Teil der Zufahrt vor das Rechteck ragt.

Der nach der Tiroler Bauordnung erforderliche Mindestgrenzabstände von 3,0 m im Freiland wird an der Südseite nicht eingehalten.

Südseitig verläuft das Gelände steil abfallend entlang der Gebäudeflucht und wird durch eine Hangstützmauer gesichert. Nordseitig ist das Erdgeschoss durch den ansteigenden Hang teilweise in das Gelände eingeschnitten.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindestraße, welche in weiterer Folge über weitere Gemeindestraßen in die B108 Felbertauernstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs sind in ca. 10-15 Gehminuten auf der B108 erreichbar.

Verkehrsanbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr über eine mäßig gut befahrbare Straße erschlossen, die Landesstraße B 108 ist in kürzester Fahrzeit erreichbar. Laut Auskunft ist trotz der Alleinlage der Winterdienst durch die Gemeinde sehr zufriedenstellend.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als mäßig zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Es steht eine öffentliche Verkehrsanbindung in kurzer Gehdistanz zum Bewertungsobjekt zur Verfügung wobei laut Tiris eine Güteklasse G - Basiserschließung vorliegt. (TIRIS - Infrastruktur/öffentlicher Verkehr/ÖV Güteklassen)

Zusätzlich stehen hochrangige Verkehrsmittel wie überregionale Bahnverbindungen in Lienz in ca. 15 Fahrminuten zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als mäßig zu bewerten.

örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept wurde für dieses Gebiet der Gemeinde keine Festlegung getroffen



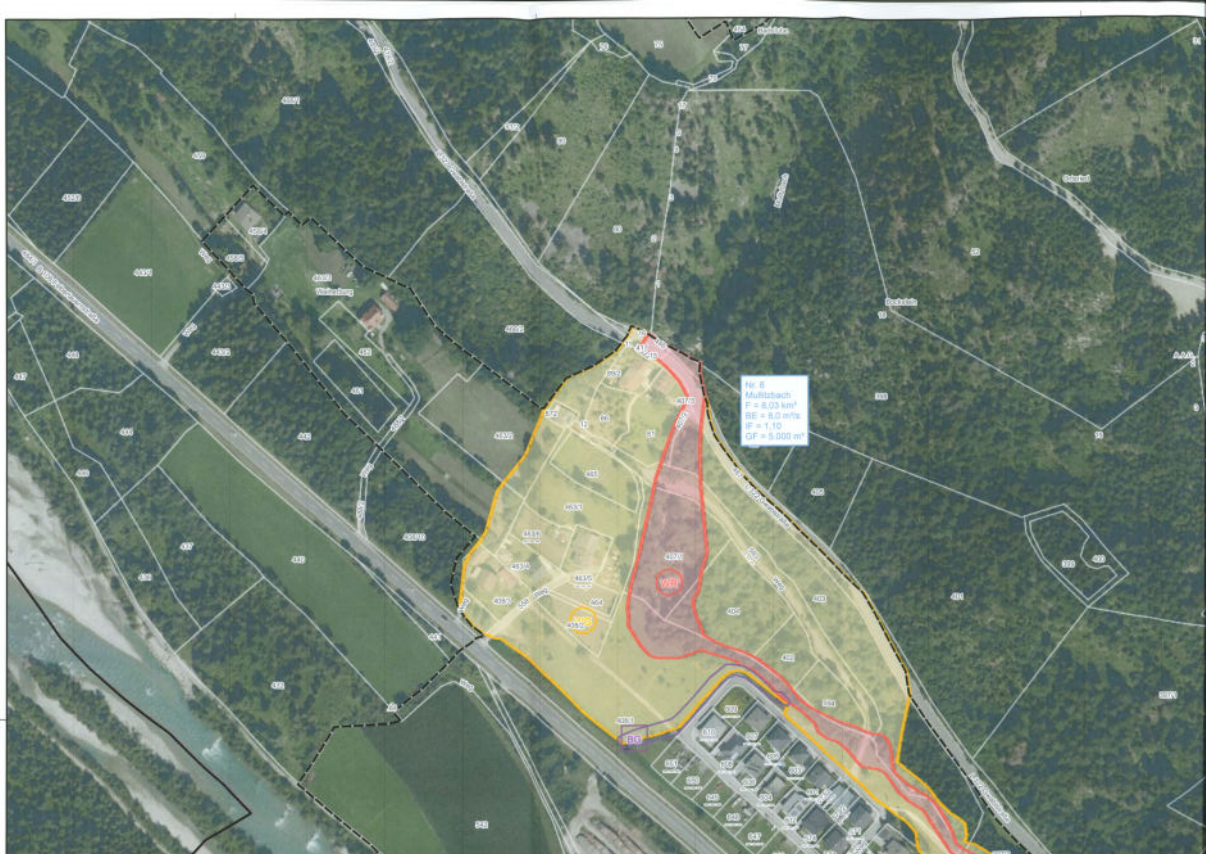
örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als FREILAND gemäß § 41 TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle zur Gänze in einer gelben Gefahrenzone ein.



Gefahrenzonenplan (Quelle Gemeinde)

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des auf gegenständlicher Liegenschaft bestehenden Gebäudes mit LWL und Trinkwasser erfolgt mit den öffentlichen Gemeindeleitungen, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den öffentlichen Gemeindekanal. Der Müll wird über den Abfallwirtschaftsverband Osttirol entsorgt. Elektrische Energie wird über das örtliche EVU (Fa. Anton Kittel Mühle Plaika GmbH) bezogen.

Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, wobei in den nordseitigen Räumen eine Fußbodenheizung installiert ist. Der Wohn- und Essbereich sowie die Räume im Obergeschoss weisen Heizkörper auf.

Ein Pufferspeicher aus der Solarthermieanlage befindet sich in einem Nebenraum außerhalb des Wohngebäudes. Die Solarpaneele sind dachparallel auf der östlichen Dachfläche montiert.

Beschreibung des Objektes:

Mit dem Feststellungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ainet mit der Zahl 031-8/1995 vom 10.10.1995 wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit des Gebäudes im Freiland und das Vorliegen einer Baubewilligung vermutet. Weiters wurde die Bebauung durch den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ainet mit der Zahl 131-193/2014 vom 28.01.2014 bestätigt.

Das Wohnhaus besteht aus einem Erd- und einem Dachgeschoss und ist mit einem Satteldach in Holzbauweise mit Betondachsteinen abgedeckt. Dem Gebäude sind im Osten Nebengebäude vorgelagert, ein Anbau im Nordosten beinhaltet einen Technikraum für die Solaranlage. Im Garten besteht eine Gartengerätehütte.

Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise errichtet und weist eine Grundfläche von rd. 9,30 x 8,50 m sowie eine Raumhöhe von ca. 2,30 m auf. Das aufgehende Mauerwerk besteht aus verputztem Steinmauerwerk mit einer Stärke von rd. 50 cm, im Bereich der Zwischenwände aus Betonziegeln. Zum Teil sind innen die Steinwände sichtbar und die Deckenflächen zwischen den Holztrahmen mit OSB-Platten bzw. Gipskartonplatten gefüllt. Dabei fehlt jedoch die Endbeschichtung der jeweiligen Bauelemente.

Südseitig setzt das Haus auf einer etwa 3 m hohen Stützmauer auf, während die Nordseite durch das ansteigende Gelände teilweise ins Erdreich einschneidet. Ansonsten wird das Gelände durch Natursteinmauern terrassiert.

Die Fassade ist im Erdgeschoss verputzt und ohne Wärmedämmung, im Dachgeschoss besteht eine senkrechte Holzverkleidung.

Der Zugang erfolgt von der Ostseite in einen Vorraum der wiederum die Küche, den Wohn- und Essbereich, das Bad, das WC und den Treppenaufgang in das Dachgeschoss erschließt. Eine Holzterasse verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss, das nach dem Bescheid vom 28.01.2014 zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Abweichend von den genehmigten Einreichplänen wurde die Treppe geändert ausgeführt, wodurch im nordwestlichen Gebäudeeck eine Erweiterung des Essbereichs mit einem Wohnzimmer entstand.

An der Westseite des Wohnzimmers besteht ein Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse mit anschließender Gartenfläche, die durch eine Hangstützmauer aus Natursteinen gesichert wird. In diesem Gartenteil besteht eine Gartengerätehütte.

An der Süd-, Ost- und Westseite ist dem Gebäude ein Balkon in Holzbauweise vorgelagert.

Über eine rd. 90 cm breite, gewendelte Holzterasse gelangt man in einen zentralen Raum mit giebelseitigem Fenster im Dachgeschoss. Von dort aus werden zwei Zimmer auf der Ost- und Westseite sowie ein weiteres Schlafzimmer erschlossen.

Die Dachflächen schneiden in die Räume ein und sind mit Gipskarton verkleidet und gestrichen. Die Räume sind zum Teil durch Dachflächenfenster belichtet.

Festzustellen ist, dass der genehmigte Einreichplan wesentlich vom Baubestand abweicht, die ausgebildeten Zimmer und die geänderte Treppenanlage sind von Baubescheid nicht umfasst. Eine entsprechende Anpassung wäre jedenfalls bei der Gemeinde zu beantragen.

Im Allgemeinen bestehen die Fenster zum Teil als Holz- und teilweise auch als Kunststoffelemente.

Die Eingangstüre ist eine Holzrahmentüre mit Füllungen, die Innentüren sind in unterschiedlicher Bauart hergestellt, teilweise sind diese einfach bzw. mit Altholz ausgeführt.

Beschreibung der Außenanlagen:

Die Außenanlagen bestehen aus einem geschotterten Vorplatz, angrenzenden Rasenflächen sowie einer östlich gelegenen Terrasse, welche mit Porphyrplatten ausgelegt ist. Gartenseitig befindet sich eine weitere Terrasse mit Natursteinplatten mit einer Hangstützmauer im Norden.

Ostseitig bestehen Nebengebäude in Holzbauweise für Lagerzwecke, zusätzlich besteht ein Nebengebäude in Holzriegelbauweise mit senkrechter Fichten-Schalung und Pultdach als Gartengerätehaus im westseitigen Garten.

Beschreibung des Zubehörs:

Als Zubehör wird lediglich die Kücheneinrichtung in der Bewertung berücksichtigt.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Mauerwerk des Gebäudes stammt aus einer über 100 Jahre alten Bausubstanz. Der Altbestand befand sich beim Erwerb in einem sehr schlechten Bauzustand und wurde in Folge ab 2014 instandgesetzt und saniert. Der heutige Bauzustand geht im Wesentlichen auf diese Maßnahmen zurück.

Durch die Sanierungen wurde eine weiterhin nutzbare Substanz geschaffen, die jedoch nur einen einfachen Ausbaustandard für Wohnzwecke erreicht hat. Bauphysikalisch bestehen wesentliche Einschränkungen, die unter anderem im Schall- und Wärmeschutz bestehen. Der Schallschutz entspricht nicht den üblichen Anforderungen an Wohngebäuden. Bei der Holzbalkendecke fehlt eine Trittschalldämmung und die Trennwände sind lediglich in leichter Holzriegelkonstruktion mit Kerndämmung und beidseitiger Beplankung ausgeführt. Diese konstruktiven Schwächen sind nachträglich kaum bzw. nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand behebbar.

Zusätzlich bestehen Mängel in der Abdichtung der erdberührenden Bauteile. Auch diese Ausführungsmängel können nicht wirtschaftlich vertretbar behoben werden.

Besondere Umstände:

Der Ausbau erfolgte in einer offenen, jedoch sehr individuellen Grundrissgestaltung und stellt einen gefälligen Landhausstil dar. Für ein Einfamilienhaus kann daher der Wohnwert auf Grund der Ausführungsarten als eher einfach bis durchschnittlich eingestuft werden.

Energieausweis:

Ein Energieausweis nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt zur Berücksichtigung in der Bewertung nicht vor.

Somit ist von einer dem Alter und der Art des Objektes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

§ 7 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.

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:

§ 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.

Dazu erforderlich wäre allerdings eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsobjekten mit vergleichbaren Eigenschaften wie gleiche Widmung, gleiche Bebaubarkeit, gleiche Bodenbeschaffenheit, gleiche Nutzungsmöglichkeit, gleiche Größe und zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend.

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.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch die Angabe von geringeren Werten, ungewöhnlichen Verhältnissen oder persönlichen Umständen beeinflusst wurden, sind nur dann verwendbar, wenn ihre Einflüsse wertmäßig erfasst werden können.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

(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 (Bewirtschaftungsaufwand) 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis 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 von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Ertragsobjekte sind Liegenschaften, die regelmäßig einen Ertrag abwerfen oder einen Ertrag abwerfen sollten und daher hauptsächlich zu diesem Zweck errichtet oder erworben werden. Dies sind beispielsweise Gewerbeobjekte (Geschäfte, Büros, Räume für gewirtschaftliche Nutzung usw.), Mietwohnhäuser, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften und ähnliches. Auch Eigentumswohnungen, insbesondere kleinere Wohnungen können als Ertragsobjekte angesehen werden.

Keine Ertragsobjekte stellen in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen und ähnliches dar. Bei tatsächlicher, längerfristiger Vermietung solcher Objekte ist das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

§ 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.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen oder kleinere, nur kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen anzuwenden. Industrieliegenschaften, Werkshallen oder ähnliche Objekte werden nur in Sonderfällen als Ertragsobjekte erworben oder gebaut, wodurch sich die Anwendung des Sachwertverfahrens für diese Objekte rechtfertigt.

VERKEHRSWERT

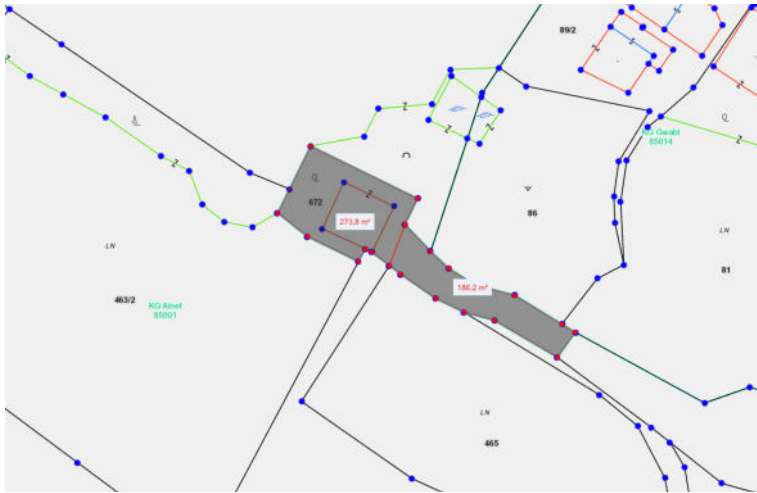
Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert mit den Verhältnissen im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen, kritisch zu würdigen und gegebenenfalls anzupassen.

Die nachstehende Bewertung erfolgt, unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt, nach dem Sach- und Vergleichswertverfahren, welche für Objekte wie das Gegenständliche die geeignetsten Verfahren sind.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen wirtschaftlich relevanten Ertrag ab.

Sachwertverfahren

Bodenwert



**Grundstück Nr. 672, baulich nutzbarer Teil
Freiland,**

Grundstücksgröße

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe Anhang). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig:

Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt.

Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab.

Mangels fehlender anderer verbindlicher Angaben wird für das Grundstück 672 in der Berechnung von den Angaben im Grundbuch ausgegangen, das Grundstück 672 befindet sich nicht im Grenzkataster.

Grundstückswert

Der Wert des unbebauten Grundstückes mit der Widmung als Bauland Wohngebiet wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahren in der näheren Umgebung im Gemeindegebiet mit 85 - 100 € / m² bewertet.

Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert darstellen, welcher den durchschnittlichen Wert, für Grundstücke im gegenständlichen Gemeindegebiet, wiedergibt. Es sollten im Wesentlichen gleiche Lage und Nutzungsverhältnisse vorliegen.

Abweichungen von wertrelevanten Umständen, wie etwa Lage, Art der Nutzung und Größe bzw. Form des Grundstückes werden mit diesbezüglichen Zu- und Abschlägen angepasst und entsprechend berücksichtigt.

Da die Zufahrt und die Lage im Freiland erheblich von den Vergleichsgrundstücken, welche direkt an der B108 und über gute Verkehrserschließung verfügen, abweicht, ist eine Abwertung der Vergleichspreise notwendig.

Der einspurige geschotterte Weg mit beschränkter Wendemöglichkeit, stellt eine erhebliche Einschränkung dar.

Da die Grundstücksfläche teils als Bauplatz und teils als Zufahrtsfläche zu qualifizieren ist, wird für den baulich nutzbaren Teil der volle Baulandpreis angesetzt. Der Anteil der Zufahrtsfläche, der als kaum bebaubar einzustufen ist, wird hingegen lediglich mit 1/3 des Baulandpreises bewertet.

Für das gegenständliche Grundstück erscheint ein um 15% geminderter Wert, auf Grund der Lage, der Nutzungsmöglichkeit, dem Vergleich mit den durchgeführten Transaktionen sowie dem Vergleich mit Grundstücksdatenbanken von rd. 100,00 €/m² - 15% somit von rd. 85,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als gerechtfertigt.

Bebauungsabschlag

Nach derzeit aktueller Literatur hat die bestehende Bebauung sehr wohl einen Einfluss auf den Bodenwert, da davon auszugehen ist, dass das Grundstück oder ein Teil davon durch die Bebauung gebunden ist.

Im Falle dessen, dass die bauliche Nutzung nach Art und Maß ausgeschöpft ist, kann ein Bebauungsabschlag jedoch nicht begründet werden.

Sollte eine unübliche oder eine geringere Form der Ausnutzung bestehen, so könnte eine entsprechende Anpassung durch einen Bebauungsabschlag begründet werden.

Auch bei einer möglichen Nachverdichtung des Grundstückes sollte der volle Vergleichspreis des Bodenwertes, eines unbebauten Grundstückes, angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall kann daher mit der bestehenden Bebauung ein Bebauungsabschlag nicht begründet werden.

273,80 m² Grundfläche à 85,00

Grundstückswert

23.273,00

Grundstück Nr. 672, kaum bebaubarer Teil
Freiland,

186,20 m² Grundfläche à 33,33

Grundstückswert

6.206,05

Bodenwerte

29.479,05

Gebäudewert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1900, fiktives Baujahr 2000, fiktives Alter des Objektes 25 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 45 Jahre

Baujahr

Der ursprüngliche Errichtungszeitpunkt konnte nicht erhoben werden, wobei der Bestand der Grundmauern auf über 100 Jahre eingeschätzt wird. Unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten im Jahr 2014 wird das Jahr 2000, im Bezug auf die Restnutzungsdauer als angemessener Zeitpunkt bewertet und als fiktives Baujahr für die Berechnung herangezogen.

Gewöhnliche Nutzungsdauer

Für Wohngebäude in der vorliegenden Bauausführung ist laut Literatur mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 50 - 70 Jahren zu rechnen.
Für die Berechnung wird die gewöhnliche Nutzungsdauer mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Durch die oben angeführten Ansätze ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 45 Jahren.

Neubauwerte

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungswert).

Die Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) basiert auf den Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – veröffentlicht im Heft „der Sachverständige“ Ausgabe 3/2024 – unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für eine in Relation bessere bzw. geringere Bauweise und Ausstattung.

Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche wird vom genehmigten Plan ausgegangen, Nebenräume z.B. Anbauten, Gartengerätehütte und Flächen der Balkone und Terrassen bleiben bei der Nutzflächenermittlung unberücksichtigt, jedoch sind in den Ansätzen der Herstellungskosten anteilige Kosten für diese Bauteile mitberücksichtigt.
Abweichungen der Pläne zum Bestand werden für die Berechnung der Herstellungskosten als nicht relevant angesehen.

Gebäudeteil	EG	1. OG
Ausstattungsqualität	Einfach/Normal	Einfach/Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2024 für Tirol - Region Land	3.600,00	3.600,00
Basiswert exklusive UST für Tirol - Region Land	exklusive UST	exklusive UST
Basiswert exklusive UST für Tirol - Region Land	3.000,00	3.000,00
Anpassungsfaktor: Ausstattungsunterschied zum heutigen Standard, fehlende Arbeiten	80 %	65 %
Angepasster Basiswert	2.400,00	1.950,00
auf Grund der Zeitdifferenz zum Bewertungsstichtag, des kleineren, individuell gestalteten Bauwerkes und der dislozierten Lage sowie der Hanglage	15 %	15 %
Herstellungskosten je m² Wohnnutzfläche	2.760,00	2.240,00

In diesen Ansätzen ist auch ein Anteil von Eigenleistung, welcher im ländlichen Raum üblich ist, mitberücksichtigt.

Baunebenkosten

Als Baunebenkosten werden hier die Kosten für Abgaben, Planung etc. angesetzt. Meist werden Gebäude dieser Art nur bis zur Einreichung geplant und anschließend nicht mehr weiter betreut. Eine eigene Bauausführungsplanung erfolgt in den meisten Fällen nicht. Da die Umsatzsteuer in die Berechnung mit einfließt, wird an dieser Stelle auch der Ansatz dafür vorgenommen. Daher wird für die Nebenkosten ein 30%iger Wert der Baukosten berücksichtigt.

Alterswertminderung

Für ein Gebäude mit einer durchschnittlichen Standard-Innenausstattung und einer dem Verwendungszweck entsprechenden Beanspruchung, wie es bei dem Vorliegenden der Fall ist, ist laut Literatur eine lineare Wertminderung wegen Alters anzuwenden.

Verlorener Bauaufwand

Jeder Käufer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil abgeändert herstellen, wodurch davon auszugehen ist, dass das Objekt den Vorstellungen eines eventuellen Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Diese Überlegung führt dazu, dass ein Teil der tatsächlich investierten Baukosten dadurch als verloren anzusehen sind.

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Objektkosten berechnet, wobei im vorliegenden Fall die Überlegung, dass die Grundrisslösung durchaus noch als aktuell zu bezeichnen ist, jedoch die Lage des Bades im Erdgeschoss und jene der Schlafzimmer im Obergeschoss, eine Abwertung als notwendig erachten lässt.

Im gegenständlichen Fall wird von einem angemessenen Abschlag in der Höhe von 7,50% ausgegangen.

Baumängel

Geringere Schäden wie Bohrlöcher, Farbabsplitterungen an den Wänden, und eine im normalen Umfang stattfindende Abnutzung werden mit der Alterswertminderung in der Berechnung einbezogen.

Als Baumängel werden Kosten für die fehlenden Abdichtungen berücksichtigt. Die schalltechnischen Baumängel werden als gegeben betrachtet und die Einschränkungen in der Nutzung als Einfamilienhaus als vertretbar angesehen.

Eine Anpassung für diese Baumängel würde als rückgestauter Reparaturaufwand in der Bewertung vorgenommen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem Zeitwert von 5% des Gebäudewertes bewertet.

gewöhnliche Herstellungskosten**Erdgeschoss**56,63 m² (3) à 2.760,00 156.298,80**Dachgeschoss**56,76 m² (4) à 2.240,00 127.142,40**(3) Flächenberechnung**

Flur	13,72 m ²
Bad/WC	6,06 m ²
Technik	6,85 m ²
Gard.	1,97 m ²
Küche	14,93 m ²
Wohnzimmer	13,10 m ²
Summe	56,63 m²

(4) Flächenberechnung

Flur	6,16 m ²
WC	2,19 m ²
Abstellr.	9,24 m ²
Abstellr.	9,40 m ²
Zimmer	29,77 m ²
Summe	56,76 m²

gewöhnliche Herstellungskosten 283.441,20

30,00 % Baunebenkosten (1) 85.032,36

Neubauwert 368.473,56**(1) Baunebenkosten**

30,00 % Honorare Nebenkosten inkl. USt. 85.032,36

Bauwert

Neubauwert 368.473,56

36,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -132.650,00

12,50 % Abwertung (2) -46.059,20

Bauwert zum Stichtag 25.07.2025 189.764,36**(2) Abwertung Objektkosten**

7,50 % Verlorener Bauaufwand -27.635,52

5,00 % rückgestauter Reparaturbedarf -18.423,68

Summe (Basis Prozentwerte: 368.473,56) -46.059,20**Bauwerte****189.764,36****Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert 29.479,05

Bauwert 189.764,36

5,00 % Außenanlagen (5) 9.488,22

Sachwert der Liegenschaft**228.731,63****(5) Außenanlagen**

5,00 % Außenanlagen (Nebengebäude, Terrassen, Natursteinmauern etc.) 9.488,22

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Sachwertobjekt

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Einfamilienhaus in Alleinlage handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Ein nachhaltig erzielbarer wirtschaftlich relevanter Ertrag ist aus dem Objekt nicht zu erwarten, daher wird nur der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Zeitwert der Küche

Laut Nutzungsdauerkatalog des Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Landesverband Steiermark und Kärnten - Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020, haben eingebaute Küchenmöbel eine Nutzungsdauer von 15 - 25 Jahren.

Für die gegenständliche Einbauküche wird auf Grund der Art und Qualität die Nutzungsdauer mit 15 Jahren angesetzt.

Der Neupreis der Küche konnte nicht erhoben werden, wird aber mit 10.000,-€ - 15.000,-€ eingeschätzt und mit einem Mittelwert von rd. 12.500,- € angesetzt. Mittels einer linearen Wertminderung wird in weiterer Folge der Zeitwert ermittelt.

Da eine Einbauküche immer individuell an die Situation angepasst wird, kann davon ausgegangen werden, dass für diese bei einer Entfernung nur mehr ein Bruchteil des Wertes am Markt zu erzielen sein wird. In diesem Fall würde ich von einem zusätzlichen Abschlag von rd. 70% ausgehen.

Da die Küche aber im Objekt verbleibt erscheint ein derartiger Ansatz als überzogen, wodurch eine Abwertung von 30%, für die Individualität trotz des verbleibenden Vorteils des Bestandes, als angemessen angesehen wird.

Küche im Erdgeschoss

Gesamtneupreis geschätzt rd. 12.500,- €

Herstellungsjahr 2014

Alter gewichtet 11 Jahre

Lebensdauer 15 Jahre - Restlebensdauer 4 Jahre

allgemeine Abwertung 30%

$12.500,- - 30\% \cdot 4/15 = \text{rd. } 2.350,-\text{€}$

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Die errechneten Werte sind gemäß § 7 LBG einer kritischen Nachkontrolle unter Berücksichtigung des freien Marktes zu unterziehen.

Ein positiver Aspekt ist die Ausformung und die Nutzung des Grundstückes, neben der Situierung des Gebäudes ist auch noch ein ausreichend gut nutzbarer Garten vorhanden. Zusätzlich lässt sich das Gebäude innen gut nutzen und durch eine Aktualisierung den heutigen Gegebenheiten gut anpassen, spezieller Bedarf wird bei den noch fertigzustellenden Arbeiten gesehen.

Negativ wirkt der Umstand, dass das Gebäude nicht ganz dem baurechtlichen Genehmigungsstand entspricht. Besonderer Handlungsbedarf wird in der Genehmigung der neuen Treppenanlage und der Zimmer im Dachgeschoss gesehen. Weiters ist die entfernte Lage zu Infrastruktureinrichtungen als negativ zu bewerten, obwohl die Lage mit der gegebenen Umgebung, Aussicht etc. wiederum positiv einwirkt.

Aufgrund des im Detail beschriebenen Gesamtzustandes, der notwendigen Fertigstellungsarbeiten am Gebäude, der notwendigen baurechtlichen Sanierung, der Lage und der möglichen Interessentenschaft, wird eine zusätzliche, angemessene Anpassung an die Marktlage in Form einer Abwertung von 7,50% als gerechtfertigt erachtet.

Verkehrswert

Sachwert	228.731,63	
7,50 % negativ wertbeeinflussende Umstände (6)	-17.154,87	
1,03 % positiv wertbeeinflussende Umstände (7)	2.350,00	
Verkehrswert zum 25.07.2025 (gerundet)		214.000,00
(6) negativ wertbeeinflussende Umstände		
7,50 % Marktanpassung	-17.154,87	
(7) positiv wertbeeinflussende Umstände		
Zubehör	2.350,00	

ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 25.07.2025 beträgt der Verkehrswert der 1/1-tel Anteile der Liegenschaft in EZ 45 Grundbuch 85001, Ainet, bestehend aus Gst.-Nr. 672. mit einer Gesamtfläche von 460 m² samt dem darauf errichteten Gebäude inkl. Umsatzsteuer gerundet

214.000,00 Euro

(in Worten: Euro zweihundertvierzehntausend)

Lienz, am 30.08.2025

SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

SONSTIGES:

Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 23 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 8 Seiten

Beilagen bestehend aus 13 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 44 Seiten

Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug 2 Seiten

Einreichplan 1 Seiten

Baubescheide 8 Seiten

Lageplan 2 Seiten

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85001 Ainet
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 45

Letzte TZ 1207/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
672	GST-Fläche	460	
	Bauf.(10)	81	
	Gärten(10)	379	Ainet 141

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2140/1987 Kaufvertrag 1986-09-15 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 407 aus
EZ 164, Einbeziehung in Gst .48/2
- 3 a 416/2010 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2009-12-23 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 463/2 466/2 aus EZ 58, Einbeziehung in Gst .48/2
- 4 gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
Alexandra Kristler
GEB: 1973-02-19 ADR: Ainet 141, Ainet 9951
b 3671/2013 IM RANG 3089/2013 Kaufvertrag 2013-10-11 5
d 2205/2022 Teilungsklage (Landesgericht Innsbruck - 12 Cg 70/22g)
- 2 ANTEIL: 1/2
Michael Robinson
GEB: 1970-04-29 ADR: Ainet 141, Ainet 9951
d 3671/2013 IM RANG 3089/2013 Kaufvertrag 2013-10-11 5
e gelöscht

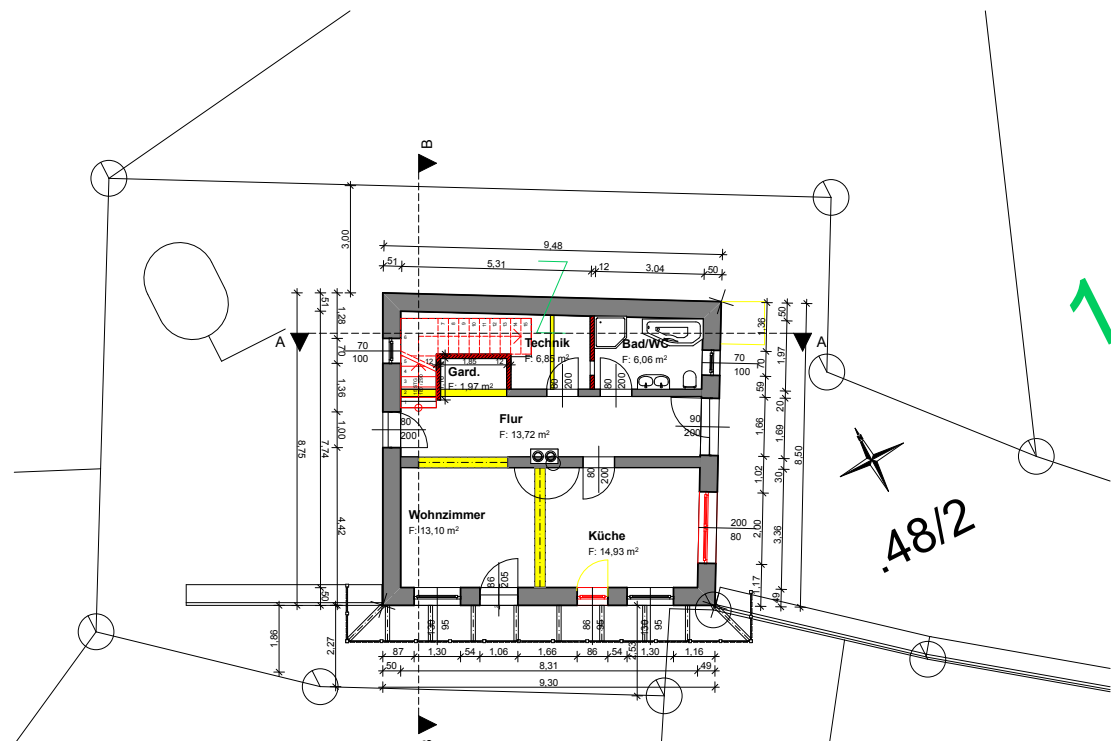
***** C *****

- 3 a 3671/2013 Pfandurkunde 2013-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Volksbank Osttirol-Westkärnten eG FN 41420m
- 4 a 1207/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gemäß § 352
EO (30E 5/25 BG Lienz)

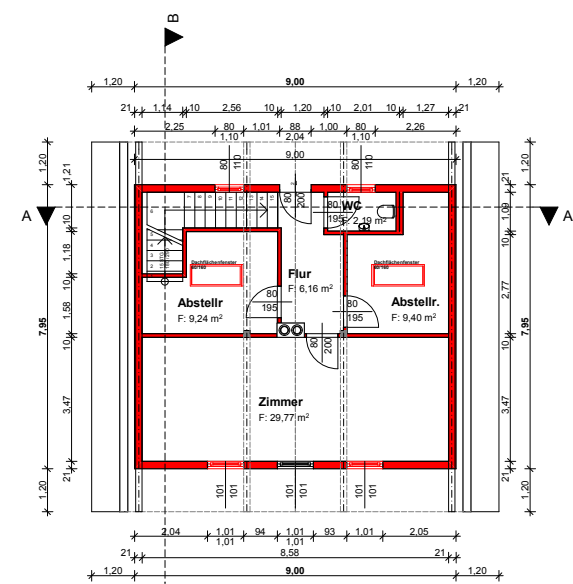
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

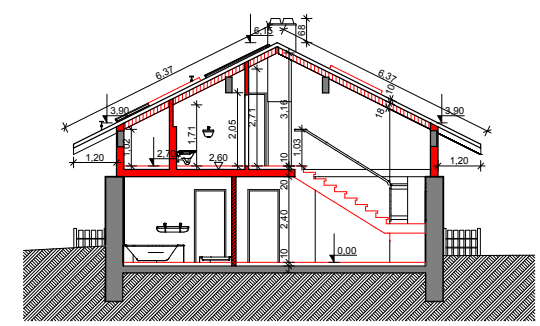
	Datum/Zeit	2025-08-30T16:18:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur



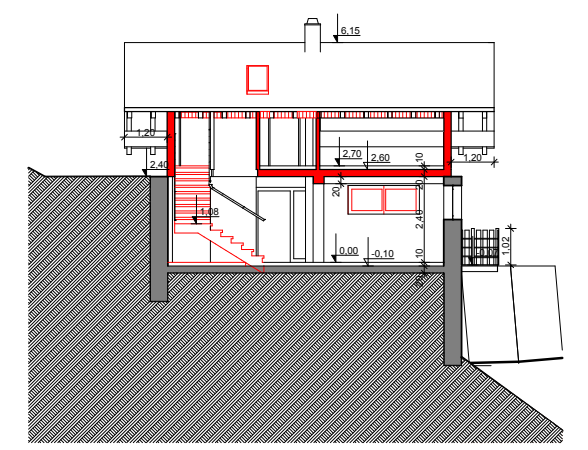
Grundriss Erdgeschoss



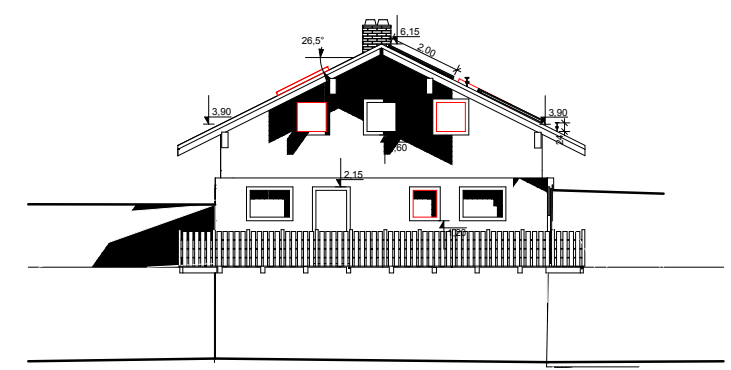
Grundriss Obergeschoss



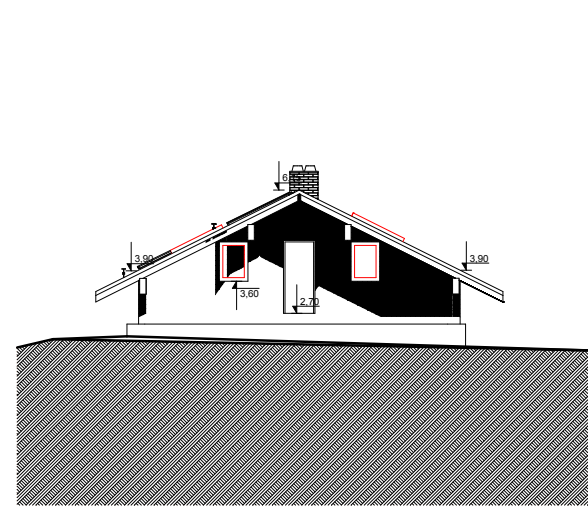
Schnitt A-A



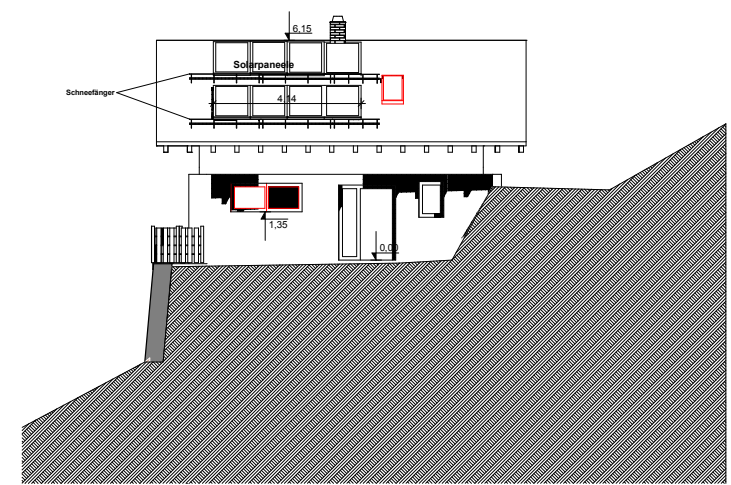
Schnitt B-B



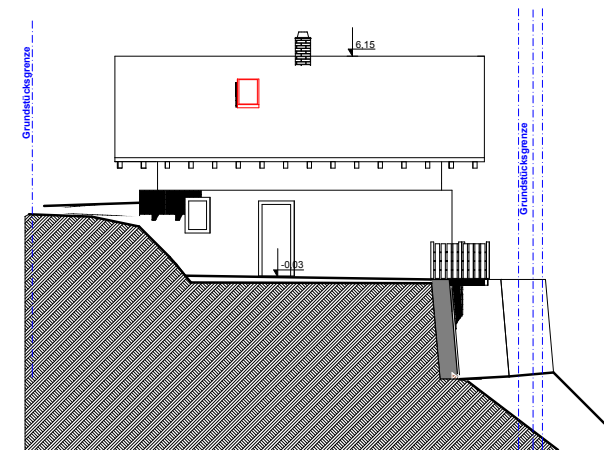
Südansicht



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht

LEGENDE			
	BESTAND		ABBRUCH
	NEU HOLZ		NEU MWK

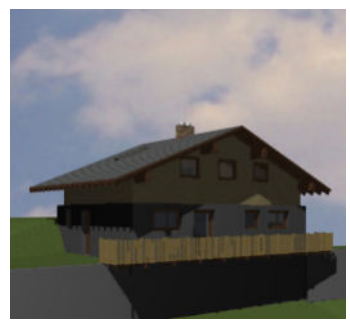
BEHÖRDE:

BAUHERR:

PLANUNG:

±0,00=FFBOK EG

PODESSER BAUSTOFFE BAUMEISTER - PLANUNG - STATIK 9951 AINET		
EINREICHPLAN		PLAN NR.: ROBINSONKRISTLER01/14
Robinson Michael und Kristler Alexandra Ainet 147 A-9951 Ainet		Gp. Nr.: :48/2
Umbauarbeiten im Erdgeschoß und Ausbau des bestehenden Dachgeschoßes		Kat. Gem.: AINET
Grundrisse, Ansichten, Schnitte		Gez.: Gepr.:
M 1:100		Anderung:
		Datum: 13.01.2014





GEMEINDEAMT AINET

BEZIRK LIENZ/OSTTIROL

Telefon 04853/5216 - Fax 521616

Zahl: 031-8/1995

9951 Ainet, am 11.10.1995

Betreff: **Feststellungsbescheid**
Vermuteter Baukonsens

BESCHIED

Der Bürgermeister der Gemeinde Ainet stellt gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 25. November 1993 über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994, fest, daß das Vorliegen einer Baubewilligung für nachstehendes Gebäude mit Aufenthaltsraum im Freiland nachstehenden Eigentümers/Verfügungsberechtigten zu vermuten ist:

<u>Gebäudebezeichnung:</u>	Wohnhaus	
<u>Lage des Gebäudes:</u>	Bp.:	48/2
	KG:	Ainet
	Maße ca.	ca. 100 m ²
	Datum der Gebäudeerrichtung:	ca. 1800
<u>Grundstückseigentümer:</u>	Name:	Renate und Anton Payr
	Anschrift:	9951 Ainet 141
<u>Gebäudeeigentümer</u>	w.o.	
<u>Verfügungsberechtigt:</u>	w.o.	
<u>Verwendungszweck:</u>	ursprünglicher:	Wohnhaus mit angrenzendem Stattgebäude
	derzeitiger:	Wohnhaus (seit ca. 1960)
<u>Freizeitwohnsitz:</u>	Von Herrn Payr ständig bewohnt: von Frau Payr sporadisch.	
<u>Bestehende Baubewilligungen/Bauanzeigen:</u>	Bauanzeige vom 25.7.1988, 31.1.1989, 4.8.1994	
<u>Zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedarfes</u>	geeignet	

Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland hat der Bürgermeister hinsichtlich jener Gebäude, für die eine Baubewilligung nicht nachgewiesen werden kann, mit Bescheid festzustellen, ob das Vorliegen der Baubewilligung zu vermuten ist oder nicht.

Das Vorliegen der Baubewilligung ist zu vermuten, wenn auf Grund des Alters des betreffenden Gebäudes oder sonstiger besonderer Umstände davon auszugehen ist, daß aktenmäßige Unterlagen darüber nicht mehr vorhanden sind und überdies kein Grund zur Annahme besteht, daß das betreffende Gebäude entgegen den zur Zeit seiner Errichtung in Geltung gestandenen baurechtlichen Vorschriften ohne entsprechende Bewilligung errichtet worden ist.

Die erkennende Behörde kommt auf Grund der durchgeführten Erhebungen und Feststellungen zu folgendem Ergebnis:

Für das gegenständliche Gebäude konnte eine Baubewilligung nicht nachgewiesen werden. Auf Grund des vorseitig dargestellten Erhebungsergebnisses hinsichtlich des Gebäudealters (Errichtung des Gebäudes vor dem 1.1.1984) kann jedoch angenommen werden, daß das Gebäude ursprünglich in Entsprechung der geltenden Gesetze errichtet wurde, sodaß die ursprüngliche Feststellung zu treffen war.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet das Rechtsmittel der Berufung schriftlich, telegraphisch oder mittels Telekopie bei der Gemeinde Ainet eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Berufung ist ordnungsgemäß zu vergebühren: die Eingaben mit S 120,-, Beilagen mit S 30,- je Bogen, maximal S 180,-.

Ergeht an:

1. den Eigentümer der Bp 48/2 KG Ainet,
Frau Renate Payr, D 82178 Puchheim, Ringpromenade 1 und
Herrn Anton Payr, 9951 Ainet 141
2. den Eigentümer/Verfügungsberechtigten des Gebäudes,
Herrn
3. bei Freizeitwohnsitz: 1 Ablichtung in Verzeichnis gem. § 16. Abs. 4 TROG 1994
4. z.d.A.



Der Bürgermeister:

Alois Girstmair

(Alois Girstmair)

Frau/Herrn/Firma

PAYR Anton

9951 Ainet 141



Zustellversuch am

1. Verständigung über die Hinterlegung
- ☐ in das Hausbrieffach
 - ☐ in den Briefkasten } eingelegt
 - ☐ in den Briefwurf
 - ☐ an der Abgabestelle zurückgelassen
 - ☐ an der Eingangstür angebracht

2. Annahmeverweigerung
- durch ☐ Empfänger ☐ Ersatzempfänger ☐
 - ☐ Sendung an der Abgabestelle zurückgelassen
 - ☐ Sendung beim Zustellpostamt hinterlegt

3. Hinterlegung
- ☐ beim Zustellpostamt
 - ☐ beim Postamt

Beginn der Abholfrist

Übernahmsbestätigung	
Datum	18.10.95
Unterschrift	<i>Anton Payr</i>
☒ Empfänger ☐ Postbevollmächtigter für RSB-Briefe ☐ Mitbewohner der Abgabestelle ☐ Arbeitgeber } des Empfängers ☐ Arbeitnehmer }	

GZ: 031-08/1995 Bescheid

Absender:

Gemeinde Ainet
9951 Bez. Lienz

Vom Aufgabenträger auszufüllen
A remplir par le bureau d'origine

Aufgabenträger - Bureau de dépôt
9951 Ainet

☒ RÜCKSCHEIN
ou récépissé

☐ AUSZAHLUNGSBESTÄTIGUNG
de paiement

Stempel des Amtes,
das den Schrift zurück-
sendet
Timbre du bureau
renvoyant l'avis

Der Absender wird gebeten, den stark
Aufgabeschl

Name	Payr R	
Postleitzahl	D-82178	
Ort	1	
S	g	Nach nahm

Eingeschriebene Briefsendung	
Aufgabe- nummer	Gewicht kg g
797	
Gebühr	Besondere Vermerke
S g	



**Der Bürgermeister der Gemeinde Ainet
als Baubehörde I. Instanz**

9951 A i n e t

Tel.Nr.: 04853/6300 - Telefax: 04853/6300-16

email: gemeinde@ainet.gv.at

Bauamt

Dapra Ernst

04853/6300-18

gemeinde@ainet.gv.at

Aktenzeichen: 131-193/2014

Datum: 28.01.2014

Baubewilligung Bescheid

Um- und Ausbau Wohnhaus auf Grundstück Nr. .48/2, KG Ainet, EZ 45

Michael Robinson, Ainet 141, 9951 Ainet und

Alexandra Kristler, Graf Leonhard-Straße 25, 9990 Nußdorf-Debant

B E S C H E I D

Frau Alexandra Kristler und Herrn Michael Robinson haben mit Eingabe vom 15.01.2014 bei der Gemeinde Ainet um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben Um- und Ausbau des Wohnhauses auf Grundstück Nr. .48/2, KG Ainet, EZ 45 angesucht.

Bei der am 27.01.2014 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung hat sich folgender

Befund

ergeben:

Die Bauwerber Alexandra Kristler und Michael Robinson sind Eigentümer der Gp. .48/2 KG Ainet welche als Freiland gewidmet ist. Laut den eingegebenen Plänen der Gebrüder Podesser Baustoffe GmbH. ist geplant, beim auf der Parzelle bestehenden Wohnhaus Umbauarbeiten im Erdgeschoß und den Ausbau des bestehenden Dachgeschoßes vorzunehmen. Im Erdgeschoß werden dabei bestehende Zwischenwände abgebrochen, an der Süd- und Ostseite Fenster ausgebrochen und im Norden eine neue Treppe zur Erschließung des Obergeschoßes eingebaut. Das Obergeschoß welches bis dato als Lagerraum genutzt wurde wird so umgebaut, dass im Süden ein großes Schlafzimmer und im Norden Abstellräume und ein WC entsteht. Ebenfalls werden auch hier durch den Umbau neue Fenster an der Süd- und Nordseite des Gebäudes sowie zwei Dachflächenfenster eingebaut. Weiters ist geplant an der Ostseite des bestehenden Satteldaches eine Solaranlage zu errichten. Diese Solaranlage wird mittels Unterkonstruktion dachparallel befestigt und erhält an der Unterseite der Paneele einen Schneefang, welcher das Abrutschen von Schnee und Eis auf darunterliegende allgemein zugängliche Bereiche verhindert.

Festgehalten wird, dass trotz der geplanten Umbauarbeiten kein Teil des Gebäudes als Freizeitwohnsitz genutzt wird.

Die Zufahrt zum Bauplatz erfolgt über den öffentlichen Weg Gp. 593. Die Wasserversorgung erfolgt aus der Gemeindewasserleitung, die Abwasserentsorgung über den Gemeindekanal und die



Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Netz des EVU Hechenblaikner. Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer werden wie bisher schadlos für die Nachbargrundstücke am Bauplatz zum Versickern gebracht.

Bautechnische Bedingungen als Anlage.

Baubeschreibung.

(gem. §§ 1 – 3, Abs. 6 Planunterlagenverordnung 1998, LGBl Nr 90)

Bauwerber(in): Robinson Michael und Kristler Alexandra	
1. Beschreibung des Bauvorhabens: Um- und Ausbau Wohnhaus	
Art des Bauvorhabens: Umbau	
Verwendungszweck des Bauvorhabens: Wohnhaus	
2. Angaben zum Bauplatz:	
Katastralgemeinde Ainet	Grundstück Nr. .48/2
Widmung: Freiland	Einlagezahl: 45
Straße, Nummer Ainet 141	Größe in m²: 469
3. Name und Anschrift des Grundstückseigentümers:	
Robinson Michael, Ainet 141, 9951 Ainet	
Kristler Alexandra, Graf Leonhard-Straße 25, 9990 Nußdorf-Debant	
4. Angabe der Nachbarn laut Tiroler Bauordnung:	
Dr. Wilhelm Bernard, Grafendorf 21, 9905 Obergaimberg	
Gerda Entstrasser, Ainet 139/1, 9951 Ainet	
Hermann Lercher, Gwabl 1, 9951 Ainet	
Ida Meilinger, Gwabl 2/1, 9951 Ainet	
Peter Meilinger, Gwabl 2/1, 9951 Ainet	
Öffentliches Gemeindgut, Gemeindeamt, Ainet 90, 9951 Ainet	
5. Zufahrt zum Bauplatz: Gemeindeweg Gp. 593	
6. Öffentlich rechtliche Nutzungsbeschränkungen:	
7. Baumasse; Kubaturen:	
Baumasse Altbestand[m³] 382,92	
Umbauter Raum nach ÖNORM B 1800 [m³] 151,76	
8. Bebauungsplan lt. TROG 2011:	
Allgemeiner Bebauungsplan vorhanden nein	
Ergänzender Bebauungsplan vorhanden: nein	
9. Ver- und Entsorgung des Bauplatzes: -	
Wasserversorgung: Gemeindeleitung	
Schmutzwasserentsorgung Gemeindekanal	
Niederschlagswasserentsorgung: Versickerung am Bauplatz	
Energieversorgung E-Werk Hechenblaikner	
Abfallentsorgung: Gemeindeabfuhr	
10. Bauvorhaben: -	
Art der Konstruktion: Massivbauweise / Holzbauweise	
Art der Wärmedämmung: Innendämmung	
Art der Heizung: Kachelofen Bestand; Solaranlage	
Leistung der Heizung: 7,0 kW	Brennstoff: Holz

11. Bauteile und Einrichtungen:

Wände (Fassade): Steinmauerwerk bzw Holzriegelverschalung Bestand
Dachhaut: Ziegeleindeckung grau Bestand
Fundamente: Steinmauerwerk Bestand
Zwischenwände: HLZ verputzt
Dach: Satteldach 26,5°
Stiegen: STN-Treppen
Fenster: Holzfenster
Verglasung: 3-Scheibenverglasung
Art der Rauch und Abgasfange: Bestand Lichter Querschnitt: 2 x 18,0 cm
Blitzschutzanlage: nein Art der Anlage: -
Brandschutzeinrichtungen: Feuerlöscher

12. Außen- und Nebenanlagen:

Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ggstdl. Bauvorhaben: 2
 oberirdisch 2
Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen: Solaranlage ca. 16 m²
Sonstige Einrichtungen lt. § 10 TBO: nein

13. Statistische Angaben:

Verbaute Fläche (m²): 80,21-
Gesamtnutzfläche d Gebäudes (m²): 113,39
davon: Wohnzwecke [m²]: 113,39

Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen:

Der Bausachverständige erklärt, dass aus raumordnerischer Sicht der Aus- und Umbau im Freiland als zulässig erachtet werden kann, da es sich beim Wohnhaus um einen ständigen Wohnsitz handelt.

Aus hochbautechnischer Sicht ist das Bauvorhaben ebenfalls zulässig, da auf Grund der Tatsache dass sämtliche Arbeiten im Inneren des Gebäudes getätigt werden, sämtliche Abstandsbestimmungen nach § 6 TBO unberührt bleiben.

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung:

Nach Information durch den Amtsleiter der Gemeinde Ainet ist beabsichtigt, für das auf Gst. .48/2 bestehende Wohnhaus einen baurechtlichen Konsens herzustellen. Die vorgesehenen Um- und Ausbaumaßnahmen betreffen das Gebäudeinnere ohne Änderung der Außenabmaße und ohne Zubauten.

Nach dem Gefahrenzonenplan 2003 Ainet befindet sich der Bauplatz re.ufr. am Unterhang des Mullitzbaches randlich in der Gelben Gefahrenzone

Im Zuge von Ausbaumaßnahmen entlang der Landesstraße L322 Gwablstraße in den letzten Jahren wurde im Bereich der Grabenquerung an der Talseite eine rd. 70 cm hohe Leitmauer aus Stahlbeton zum Schutz der bestehenden Wohnhäuser unterhalb errichtet. Dadurch haben sich die Sicherheitsverhältnisse für diese Gebäude als auch für das gegenständliche Wohnhaus deutlich verbessert.

Gutachten:

Aufgrund der in den letzten Jahren talseitig entlang der Landesstraße L 322 Gwablstraße ausgeführten Leitmauer im Bereich der Grabenquerung im Bereich des Mullitzbaches haben sich die Sicherheitsverhältnisse im Hinblick auf Gefahren für die bestehenden Gebäude unterhalb deutlich

verbessert Für das Gebäude auf Gst. .48/2 ist keine Wildbachgefährdung mehr zu erwarten. - Der Gefahrenzonenplan ist im Zuge einer Revision an die geänderte Gefährdungssituation anzupassen.

Aus wildbachfachlicher Sicht kann daher den geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen im Wohnhaus grundsätzlich zugestimmt werden. Zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen im Hinblick auf Wildbachgefahren werden aufgrund des dargestellten Sachverhaltes keine für notwendig erachtet.

Parteienäußerungen:

Die o.a. Nachbarn haben sich nachdem das Bauvorhaben erklärt worden ist ohne Einwände zu Erheben vor Protokollierung entfernt.

Die Bauwerber nehmen das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis

Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Ainet erteilt unter nachstehenden Auflagen und Bedingungen für das beantragte Bauvorhaben nach Maßgabe der eingereichten, mit einem Vermerk nach § 27 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2011, LGBl. Nr. 57/2011, versehenen Planunterlagen, sowie des eingangs dargestellten Befundes samt Baubeschreibung gemäß § 27 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2011 die Baubewilligung für Bauvorhaben Um- und Ausbau Wohnhaus auf Grundstück Nr. .48/2, KG Ainet, EZ 45. Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß auszuführen. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und eines genehmigten Plansatzes müssen auf der Baustelle aufliegen.

1. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf nicht vor Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides begonnen werden.
2. Vor Benützung des bewilligungspflichtigen Bauvorhabens nach § 21 Abs. 1 lit. a, b oder e hat der Eigentümer die Vollendung unverzüglich der Behörde anzuzeigen. Dieses kann dann unter der Voraussetzung einer rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer vorhandenen, dem Verwendungszweck entsprechenden, Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigungsanlage und der Errichtung der vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten benützt werden

Bautechnische Vorschriften

3. Bauliche Anlagen und alle ihre Teile müssen so ausgeführt sein, dass sie gebrauchstauglich sind und entsprechend dem Stand der Technik die bautechnischen Erfordernisse insbesondere der mechanischen Festigkeit und Standfestigkeit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes, des Schallschutzes und der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes erfüllen.
4. Bei Gebäudetreppen mit mehr als 3 Stufen müssen in einer Höhe von 90 bis 100 cm Handläufe angebracht werden. Bei Wohnungs- und Nebentreppen genügt ein Handlauf.
5. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerks, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht (jedenfalls ab einer Fallhöhe von 100 cm), sind mit entsprechenden Absturzsicherungen zu versehen.

Die Höhe der Absturzsicherung hat mindestens 100 cm zu betragen. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Breite von 20 cm (z.B. Brustungen, Fensterparapete) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brustungsbreite abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 0,85 m nicht unterschritten werden.

Die Ausführung der Geländer ist so zu gestalten, dass die Durchbrechungsweiten zumindest in einer Richtung nicht mehr als 12 cm betragen und ein Hochklettern am Geländer erschwert wird (z.B. dürfen Öffnungen in der Vertikalen nicht größer als 2 cm sein). Im Übrigen müssen die Absturzsicherungen dem Punkt 4 der OIB-Richtlinie 4 entsprechen.

- 6 Verglasungen die als Absturzsicherung dienen, müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Bei Isolierverglasungen und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
7. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und vertikale Verglasungen bei denen ein Anprall von Personen nicht ausgeschlossen werden kann, müssen aus geeignetem Sicherheitsglas (z.B. ESG) hergestellt sein. Im Übrigen müssen Verglasungen dem Punkt 5 der OIB -Richtlinie 4 entsprechen.
8. Schächte, Einbringöffnungen und dergleichen sind trag- und verkehrssicher abzudecken und gegen unbefugtes Öffnen zu sichern
- 9 Bei geneigten Dächern sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.
10. Die bauliche Anlage muss mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ausgestattet sein. Dachabwasser und Vorplatzwässer sind so abzuleiten, dass Schäden am Gebäude vermieden und Rechte der Anrainer nicht berührt werden, insbesondere dürfen sie nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.
11. Der Bauherr hat der Behörde nach Fertigstellung eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle (z.B. Baumeister) darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen.

Hinweis

Gemäß § 28 TBO 2011 erlischt die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird

KOSTEN

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus:

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

TP 10 - Bewilligung Umbau - für 382,92 m ³ Baumasse	95,73 €
--	---------

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)	52,00 €
---	---------

Der Betrag von	147,73 €
----------------	-----------------

ist gemäß §§ 75ff AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F. von Frau Alexandra Kristler und Herrn Michael Robinson binnen zwei Wochen nach Rechtskraft des gegenständlichen Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeinde Ainet 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

Eingabe/Baugesuch	14,30 €
Verhandlungsschrift	14,30 €
Einreichplan	23,40 €
Lageplan/Anrainerverzeichnis	11,70 €
Flächen- und Massenberechnung	3,90 €
Beilagen/Energieausweis	23,40 €

Summe Bundesgebühren	91,00 €
-----------------------------	----------------

Dieser Betrag ist in der am Zahlschein angeführten Gesamtsumme von **238,73 €** bereits enthalten. Die Bundesgebühr wird sodann an das Finanzamt Innsbruck weitergeleitet.

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 Ainet schriftlich, nach Maßgabe der bei der Gemeinde vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, fernschriftlich, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung 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 aufschiebende Wirkung.

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

Begründung

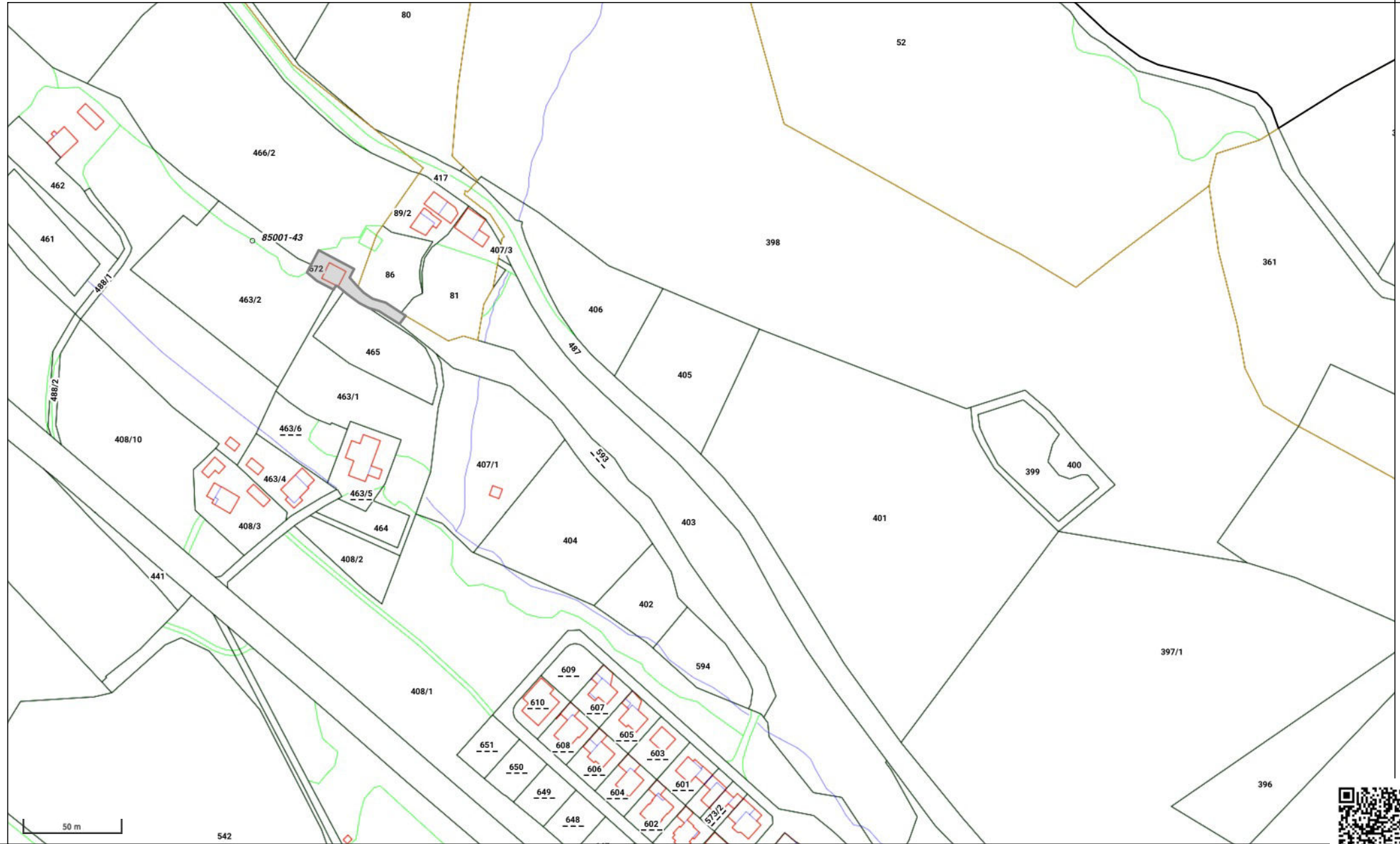
Die Prüfung der Pläne vom Standpunkt der Tiroler Bauordnung (TBO) und die Begutachtung durch den Sachverständigen haben ergeben, dass das Bauvorhaben bei Einhaltung der Bestimmungen der TBO, der Technischen Bauvorschriften und der obigen Vorschriften in öffentlich rechtlicher Hinsicht zulässig ist.

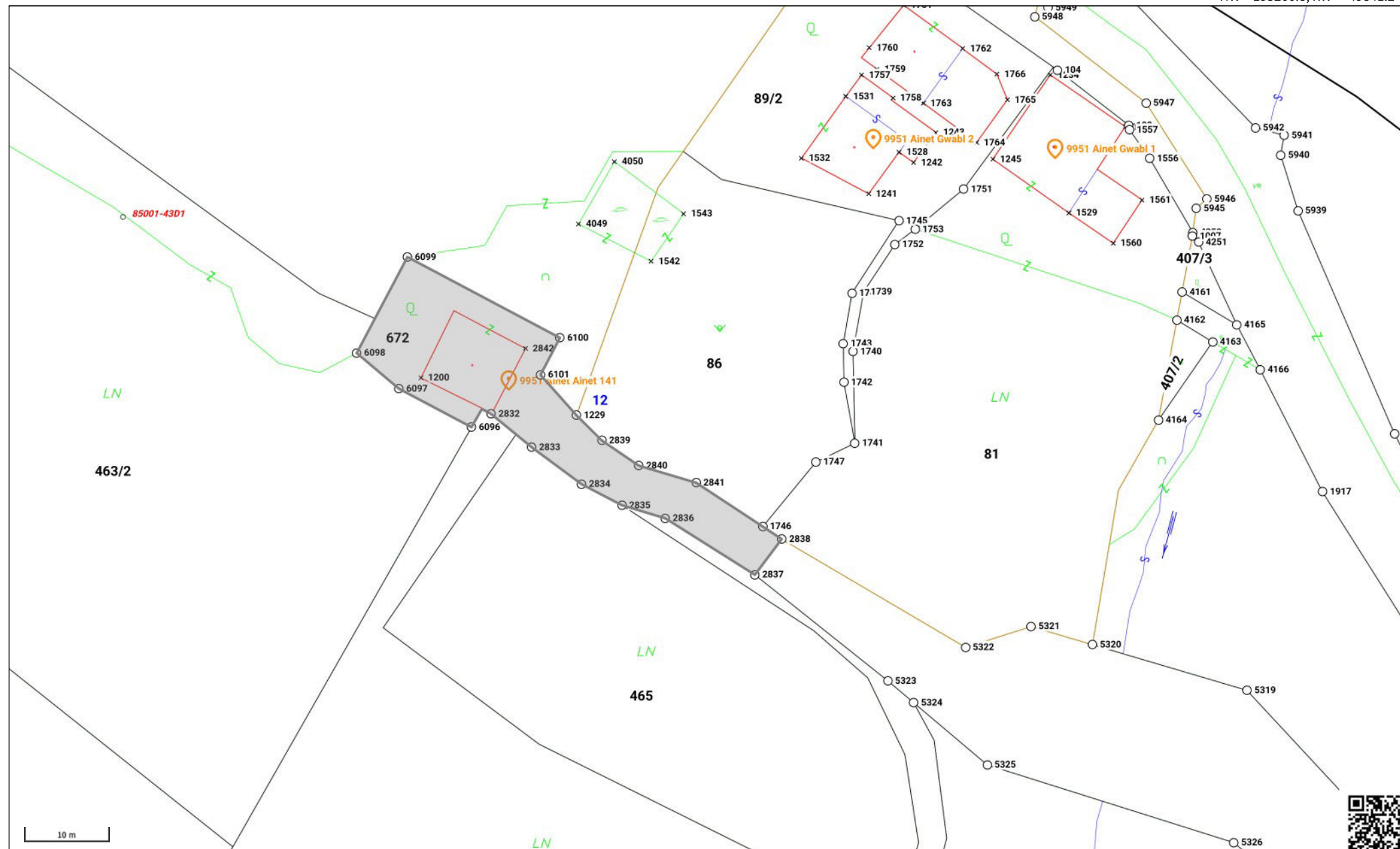
Der Kostenspruch stützt sich auf die bez. Gesetzesstellen. Auf Grund der gegebenen Sach- und Rechtslage war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Ergeht an:

- 1) Michael Robinson, Ainet 141, 9951 Ainet
unter Rückschluss der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Planunterlagen (§ 34 Abs 2 TBO)
- 2) Alexandra Kristler, Graf Leonhard-Straße 25, 9990 Nußdorf-Debant
- 3) z.d.A.

 Der Bürgermeister
Mag. Karl Poppeller

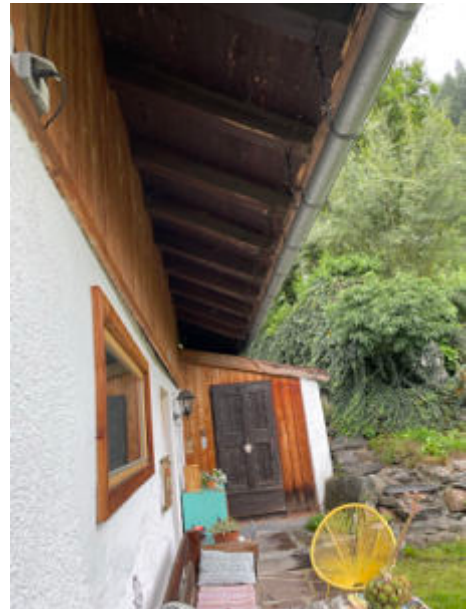




HW = 193169.1, RW = -50005.8



Ansicht Ost.jpeg



Vordach Ost.jpeg



Ansicht West.jpeg



Vordach West.jpeg



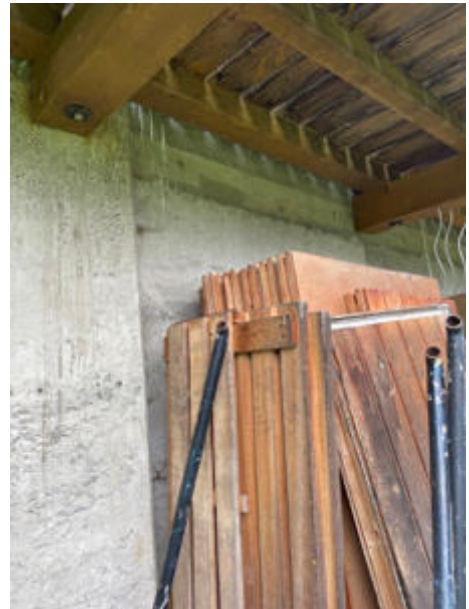
Nebengebäude Ost 1.jpeg



Nebengebäude Ost 2.jpeg



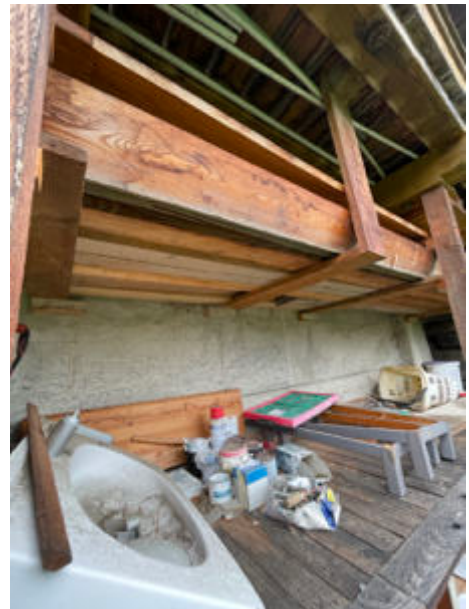
Nebengebäude Ost 3.jpeg



Stützmauer 1.jpeg



Stützmauer 2.jpeg



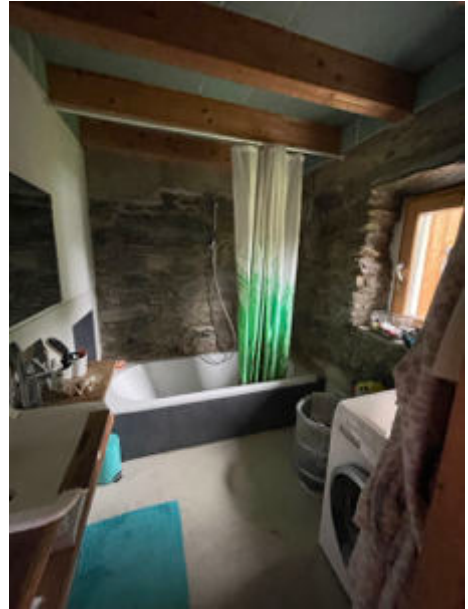
Stützmauer 3.jpeg



südl. Natursteinmauer Garten West.jpeg



EG Vorraum.jpeg



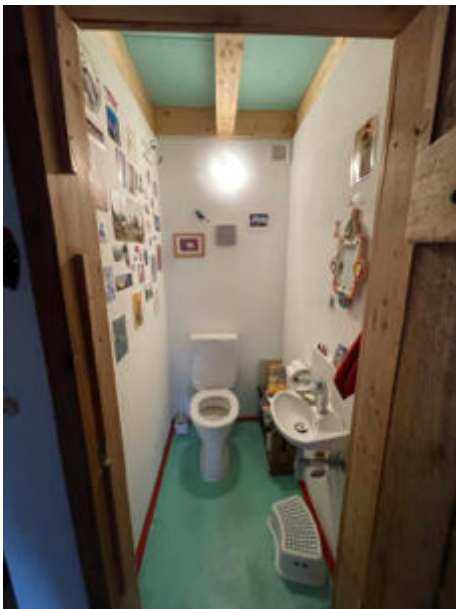
EG Bad 1.jpeg



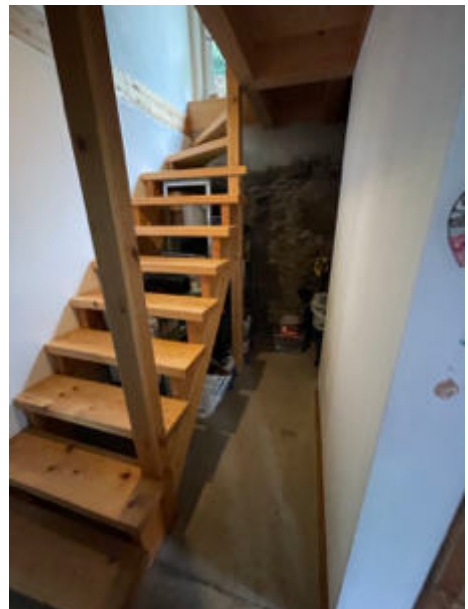
EG Bad 2.jpeg



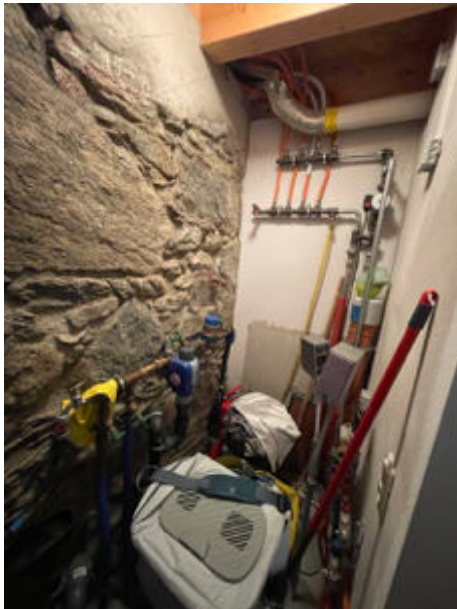
EG Bad 3.jpeg



EG WC.jpeg



EG Treppe ins DG.jpeg



EG Wasseranschluss.jpeg



EG Küche 1.jpeg



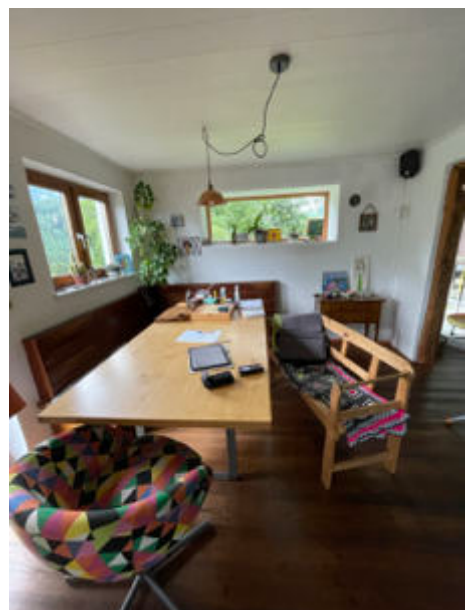
EG Küche 2.jpeg



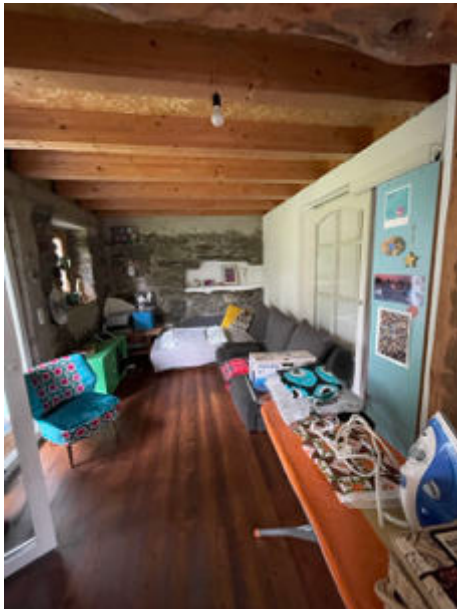
EG Küche 3.jpeg



EG Heizung.jpeg



EG Essplatz.jpeg



EG Wohnzimmer.jpeg



EG Terrasse West 1.jpeg



EG Terrasse West 2.jpeg



EG Garten West 1.jpeg



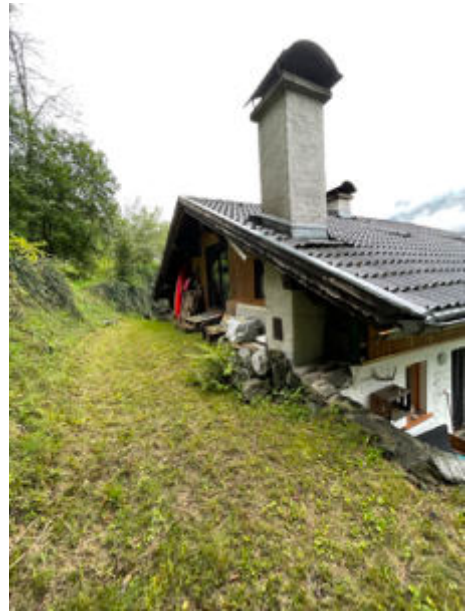
EG Garten West 2.jpeg



EG Gartengerätehütte 1.jpeg



EG Gartengerätehütte 2.jpeg



EG Garten Nord.jpeg



EG Solarspeicher .jpeg



EG Balkon.jpeg



DG Diele 1.jpeg



DG Diele 2.jpeg



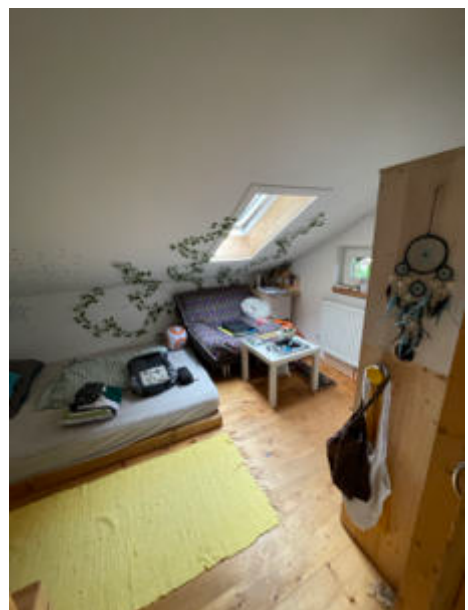
DG Diele 3.jpeg



DG Diele 4.jpeg



DG Zimmer Northwest.jpeg



DG Zimmer Ost.jpeg



DG Zimmer West.jpeg