



Geschäftszahl: U_11_25
Aktenzeichen: 30 E 7/24
Lienz, am: 20.03.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 506
Grundbuch: 85105, Prägraten
GST-NR: 2670, 2671, 2672/1, 2686, 3205
Anteile: 1/1
GST Adresse: St. Andrä 73
9974 Prägraten am
Großvenediger



Auftraggeber

Name: Bezirksgericht Lienz
Anschrift: Hauptplatz 5
9900 Lienz

Inhalt

ALLGEMEINES	3
Auftrag:.....	3
Bewertungsstichtag:.....	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
Lage, Maße, Topographie:	7
Verkehrsverhältnisse:.....	7
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:.....	8
Ver- und Entsorgung:	10
Beschreibung des Objektes:.....	11
Beschreibung der Außenanlagen:.....	12
Beschreibung des Zubehörs:	12
Bau- und Erhaltungszustand:	13
Mietverhältnisse:.....	13
Energieausweis:	13
BEWERTUNGSGUTACHTEN.....	14
Sachwertverfahren.....	17
Bodenwert	17
Grundstück Nr. 2670	29
Grundstück Nr. 2671	29
Grundstück Nr. 2672/1	30
Grundstück Nr. 2686	30
Grundstück Nr. 3205	31
Gebäudewert	32
Familienhotel Replerhof	32
Sachwert der Liegenschaft.....	41
Ertragswertverfahren	42
Ertragsobjekte.....	42
Familienhotel Replerhof	42
Ertragswert der Liegenschaft	52
Lasten	53
C LNr. 4 - Wohnungsrecht.....	53
Verkehrswert.....	58
ZUSAMMENFASSUNG	59

ALLGEMEINES

Auftrag:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz vom 6.12.2024, 30 E 7/24 t-3.1, bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft Grundbuch 85105, Prägraten, Einl. Zahl 506 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet.
Anordnung 30 E 7/24 t-8 vom 28.01.2025.
Dazu war das eigene, zuvor privat beauftragte Gutachten vom 26.09.2024 als Basis heranzuziehen.

Bewertungstichtag:

14.02.2025

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 14. Februar 2025 im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Hr. Josef Unterwurzacher
Christian Rainer, MSc, MBA (Vertreter der betreibenden Partei)
Fr. Dr. Sonja Schneeberger (Vertreterin der betreibenden Partei)
SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 28.01.2025
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe - Quelle TIRIS
- Erhebungen
betreffend den Flächenwidmungsplan
betreffend den Bebauungsplan
zu den behördlichen Genehmigungen
zu den behördlich genehmigten Bauplänen
- im Internet (z.B. TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem)
- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte - Quelle IMMOUnited GmbH
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW
- Unterlagen aus dem Akt der Bezirkshauptmannschaft Lienz

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 Unternehmer sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer geltend machen können. Die Bewertung dieses Objektes erfolgt somit exklusive Umsatzsteuer.

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. 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 und gewerberechtlicher 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 Urheberschutz, 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
2670    G GST-Fläche        (*    1668) Änderung in Vorbereitung
        Baufl.(10)          474
        Sonst(70)           1194 St. Andrä 73
2671    G Sonst(70)         (*    1267) Änderung in Vorbereitung
2672/1   Sonst(70)          *    4687
2686     Landw(10)          *    770
3205    G Sonst(70)         (*    1641) Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE                (10033) Änderung in Vorbereitung
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
2  a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Zuschreibung Gst 1340/1 1339 1348
    aus EZ 227
3  a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    1340/1 1339 aus EZ 227, Einbeziehung in Gst 1346/3
7  a 167/1995 Urkunde 1995-01-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1359 aus EZ
    368, Einbeziehung in Gst 1348
9  a 799/1999 Kaufvertrag 1997-03-12 Zuschreibung Gst 1308/3 aus EZ 110
13 a 638/2020 RECHT der Mitbenützung der Hackschnitzelheizungsanlage auf Gst
    2664/2 in EZ 368 für Gst 2670
15 a gelöscht
```

Eigentümer:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Josef Unterwurzacher
  GEB: 1967-08-24 ADR: St. Andrä 70, Prägraten 9974
  a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Eigentumsrecht
  b 273/1993 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  d gelöscht
```

Dingliche Lasten:

```
***** C *****
1  a 866/1976 Pfandurkunde 1976-10-24
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag 65.000,--
    für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
    Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
    registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung
```

- b 24/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 686/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178
- e gelöscht
- 2 a 24/1987 Pfandurkunde 1986-12-10
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.100.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 686/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178
- d gelöscht
- 3 a 686/1987 Pfandurkunde 1987-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178
- c gelöscht
- 4 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
WOHNUNGSRECHT für
Wilhelm Unterwurzacher geb 1929-08-16
Aloisia Unterwurzacher geb 1934-01-11
- 5 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Wilhelm Unterwurzacher geb 1929-08-16
Aloisia Unterwurzacher geb 1934-01-11
- b 342/2000 VORRANG von LNR 9 vor 5
- c 2782/2003 VORRANG von LNR 10 vor 5
- d 2176/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5
- 7 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
PFANDRECHT Entfertigungsforderung 30.000,--
für Robert Unterwurzacher geb 1971-07-12
- 8 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993 895/1993
PFANDRECHT Entfertigungsforderung 30.000,--
für Erna Unterwurzacher geb 1974-07-20
- 9 a 342/2000 Pfandurkunde 2000-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 5.000.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 342/2000 VORRANG von LNR 9 vor 5
- c gelöscht
- 10 a 2782/2003 Pfandurkunde 2003-02-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 2782/2003 VORRANG von LNR 10 vor 5
- c gelöscht
- 11 a 2176/2004 Pfandurkunde 2003-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 363.364,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 2176/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5
- c gelöscht

12 a 3472/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt 2,75 % Z p.a. seit 2019-04-01, 4,8 % VZ p.a. seit 2019-04-01 jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 1.459,50 samt 4 % Z seit 2019-05-07, EUR 1.830,14 für Raiffeisen Regionalbank Mauter i.O. eGen (30 E 7/24t)

Lage, Maße, Topographie:

Lage:

schöne Aussichtslage

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft ist im Norden, Osten und Süden mit freien, landwirtschaftlich genutzten Feldern und Wohnbebauungen umgeben, im Westen besteht eine eigene unbebaute Fläche direkt neben dem Timmelbach. Diese Parzelle liegt nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz im Freiland und wird derzeit als Mitarbeiterparkplatz genutzt.

Bis auf eine Liegenschaft im Norden, welche als Sonderfläche Hofstelle gewidmet ist, befinden sich alle angrenzenden Parzellen außerhalb der im Raumordnungskonzept definierten Baulandgrenze.

Neigung:

von Süd nach Nord steigt mit der zunehmenden Tiefe der Grundstücke auch ihre Neigung, wodurch Höhenunterschiede von ca. 5m bis ca. 15m vorherrschen.

Grundstücksform:

Das Grundstück ist polygonal, annähernd trapezförmig in Ost-Westrichtung ausgerichtet.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindestraße, welche in weiterer Folge über weitere Gemeindestraßen in die L24 Virgentalstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind in wenigen Gehminuten an der Landesstraße in fußläufiger Nähe erreichbar.

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

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr über eine gut befahrbare Straße innerörtlich erschlossen, die Landesstraße L24 ist in kürzester Fahrzeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

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

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als gut zu bewerten.

örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für dieses Gebiet der Gemeinde eine vorwiegende Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen S 1 / z1 / D1 Campingplatz vorgesehen.



örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle 2670 als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a mit der Festlegung: SHo80 - Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung lt. TROG ausgewiesen.

Diese Widmung ist bis zum 3.2.2026 befristet.

Die Parzelle 3205 ist ebenfalls als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a mit der Festlegung: SPp - Parkplatz lt. TROG ausgewiesen.

Diese Widmung ist ebenfalls bis zum 3.2.2026 befristet.

Die restlichen Parzellen 2672/1, 2671, 2686 sind als Freiland § 41 lt. TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegen die Parzellen fast zur Gänze in der gelben Gefahrenzone (Lawine), ein Teil des Grundstückes 2686 sogar in der roten Gefahrenzone (Lawine) und gelbe Gefahrenzone (Wasser) ein.



Gefahrenzonenplan (Quelle TIRIS)

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des auf gegenständlicher Liegenschaft bestehenden Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus der öffentlichen Gemeindewasserleitung, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den öffentlichen Gemeindekanal. Der Müll wird über den Abfallwirtschaftsverband Osttirol entsorgt. Elektrische Energie wird aus dem Netz der TINETZ Tiroler Netze GmbH bezogen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Anlage, welche im Kellergeschoss bzw. auf der Nachbarliegenschaft situiert ist. Die das Objekt mit Wärme und Warmwasser versorgende Hackschnitzelheizungsanlage befindet sich auf der Nachbarliegenschaft, ein Recht zur Mitbenutzung dieser Anlage auf der GP 2664/2 in EZ 368 ist im Grundbuch eingetragen. Darin ist eine Dienstbarkeitsvereinbarung hinterlegt, welche die dauerhafte Sicherung der Versorgung des Familienhotel Replerhof (des auf GST-NR 2670 gelegenen Gebäudes) mit Wärme und Warmwasser auf Dauer unentgeltlich einräumt.

Die Abrechnung der gelieferten Wärme und des Warmwassers erfolgt ausdrücklich nicht nach der gelieferten Wärme- bzw. Heizwassermenge, sondern nach dem Prinzip der Kostendeckung.

Beschreibung des Objektes:

Das Hotel Replerhof entstand aus einer 1966 genehmigten Pension durch zahlreiche Zu- und Umbauten.

Dabei wurde 1987 im Osten das Keller-, Erd- und Untergeschoss erweitert. Zu diesem Zeitpunkt bestanden 24 Betten.

1996 wurden Zubauten im Osten und Norden, der Einbau einer Sauna, der Anbau von Erkern, die Erneuerung der Balkone und der Einbau einer Privatwohnung genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch der Lift im Gebäude eingebaut.

2002 wurden Gauben in das Dach eingebaut und Komfortbereiche (Studios), sowie im Untergeschoss das Schwimmbad, die Sauna und der Wellnessbereich ergänzt.

2007 entstanden im Erdgeschoss ein Wintergarten und eine Terrasse sowie im 2.Untergeschoss verschiedene Spielzimmer.

2018 wurden im 1.Untergeschoss zwei Apartments aus den bestehenden Räumlichkeiten entwickelt.

2019 bestanden laut Bescheid der Bezirkshauptmannschaft, somit 77 Betten (auch ausziehbare Couchen).

2022 wurde die Errichtung von 24 PKW Abstellplätze sowie die Änderung des Spielzimmers genehmigt.

Im Wesentlichen besteht das Hotel aus zwei Unter-, einem Erd- und zwei Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss.

2. Untergeschoss

Im 2. Untergeschoss sind verschiedene Spielräume, Abstellräume, ein Fitnessraum und ein Fahrrad- und Skiraum sowie das Hallenbad samt Technikbereichen untergebracht.

Siehe Fotobeilage UG 2

1. Untergeschoss

Im 1. Untergeschoss sind neben zwei Apartments, Technikräume, die Heizung, die Hotel-Wäscherei und der Wellness- und Massagebereich untergebracht. Zusätzlich besteht neben verschiedenen Abstellräumen und sanitären Anlagen auch ein Weinkeller.

Siehe Fotobeilage 1 UG

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich die Rezeption und verschiedene Gasträume sowie die Bar, das Buffet und der Speisesaal. Ebenso besteht die Betriebsküche samt den notwendigen Nebenräumen im Erdgeschoss. Südseitig sind Wintergärten vorgelagert, an der Westseite besteht eine Gästeterrasse.

Zusätzlich befindet sich an der Ostseite der Ausgang aus dem zugehörigen Stiegenhaus.

Siehe Fotobeilage EG

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich neben der privaten Wohnung, welche nach Auskunft von Hr. Unterwurzacher durch Fr. Aloisia und Hr. Wilhelm Unterwurzacher genutzt wird, vier eigenständige Apartments, welche jeweils über Wohnraum und Schlafzimmer sowie Sanitäranlagen verfügen. Den einzelnen Apartments sind Balkone vorgelagert.

Siehe Fotobeilage 1 OG

2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss bestehen sechs Apartments, welche wiederum mit Wohnraum und Schlafzimmer sowie Sanitäranlagen ausgestattet sind. Ebenso sind diesen Apartments Balkone vorgelagert.

Siehe Fotobeilage 2 OG

3. Obergeschoss

Im dritten Obergeschoss bestehen ebenfalls sechs Apartments, welche wiederum mit Wohnraum und Schlafzimmer sowie Sanitäranlagen ausgestattet sind. Drei dieser Apartments verfügen auch über Räume im Dachraum, welche über eine interne Treppe erreichbar sind. Ebenso sind diesen Apartments Balkone vorgelagert.

Siehe Fotobeilage 3 OG

Das Hotel ist mit Satteldachformationen abgedeckt und durch die Putzfassade mit Holzverkleidungen und vorspringenden Erkern samt Zeltdächern im Erscheinungsbild geprägt.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und weist einen guten Ausstattungsstandard auf.

Siehe Fotobeilage Außenanlage

Beschreibung der Außenanlagen:

Bis auf die Zufahrt und vereinzelte Weganlagen bestehen die zugehörigen Freiflächen als Grünflächen. Zum Teil sind sie als Spielplatz, Parkplatz und Freiflächen genutzt.

Beschreibung des Zubehörs:

Das Zubehör wurde durch den SV Mag. (FH) Karl Jurak bewertet.

Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand kann als gut bezeichnet werden.

Es wurden keine wesentlichen relevanten Verbesserungsmaßnahmen nach den jeweiligen Errichtungszeitpunkten durchgeführt.

Mietverhältnisse:

Die privaten Wohnräumlichkeiten im 1.Obergeschoss werden durch Fr. Aloisia und Hr. Wilhelm Unterwurzacher im Sinne des im Grundbuch eingetragenen Wohnrechtes genutzt. Diese Räumlichkeiten konnten bei der Befundaufnahme nicht besichtigt werden. Es wird von einer gleichartigen Ausstattung ausgegangen.

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 gastwirtschaftliche 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-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren, welche für Objekte wie das Gegenständliche die geeignetsten Verfahren sind.

Sachwertverfahren

Bodenwert

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 die Grundstücke in der Berechnung von den Angaben des Grundbuches ausgegangen.

Grundstückswert

Der Wert des unbebauten Grundstückes mit der Widmung als Bauland Wohngebiet wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahren im gegenständlichen Gemeindegebiet mit 80 - 115 € / 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.



Nr.	Adresse	Datum	m²-Preis	Kaufpreis
1	St. Andrä 9b, 9974 Prägraten	05.01.2021	€ 80,00	€ 59.440,00
2	9974 Prägraten	13.08.2021	€ 115,00	€ 53.590,00
3	9974 Prägraten	05.11.2021	€ 100,00	€ 77.300,00
4	9974 Prägraten	07.02.2022	€ 85,00	€ 34.510,00
5	9974 Prägraten	07.02.2022	€ 85,00	€ 33.405,00
6	9974 Prägraten am Großvenediger	11.04.2022	€ 95,65	€ 11.000,00
7	9974 Prägraten	11.04.2022	€ 95,65	€ 11.000,00
8	St. Andrä 15, 9974 Prägraten am Großvenediger	31.10.2022	€ 35,00	€ 15.400,00
9	9974 Prägraten am Großvenediger	28.05.2024	€ 20,00	€ 1.220,00
10	9974 Prägraten am Großvenediger	28.05.2024	€ 20,00	€ 1.240,00

Ø m²-Preis der gewählten Kaufvertragsdetails: € 73,13

1



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	555
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	631/2021
GST-Fläche	743,00 m²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	743,00 m²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	05.01.2021
Kaufpreis	€ 59.440,00
m²-Preis	€ 80,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 59.440,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

2



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	90015
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	3462/2021
GST-Fläche	466,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	466,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	13.08.2021
Kaufpreis	€ 53.590,00
m ² -Preis	€ 115,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 53.590,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

3



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	90057
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	169/2022
GST-Fläche	773,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	773,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	05.11.2021
Kaufpreis	€ 77.300,00
m ² -Preis	€ 100,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 77.300,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Ja
Wohnungseigentum begründet	k.A.

4



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	523
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	744/2022
GST-Fläche	406,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	406,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	07.02.2022
Kaufpreis	€ 34.510,00
m ² -Preis	€ 85,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 34.510,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

5



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	522
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	744/2022
GST-Fläche	393,00 m²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	393,00 m²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	07.02.2022
Kaufpreis	€ 33.405,00
m²-Preis	€ 85,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 33.405,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

6



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	90007
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	1244/2022
GST-Fläche	115,00 m²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	115,00 m²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	11.04.2022
Kaufpreis	€ 11.000,00
m²-Preis	€ 95,65
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 11.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

7



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	90007
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	1997/2022
GST-Fläche	115,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	115,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	11.04.2022
Kaufpreis	€ 11.000,00
m ² -Preis	€ 95,65
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 11.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

8



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	k.A.
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	671/2023
GST-Fläche	440,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	440,00 m ²
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	440,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	31.10.2022
Kaufpreis	€ 15.400,00
m ² -Preis	€ 35,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 15.400,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Ja
Wohnungseigentum begründet	k.A.



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	90006
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	1721/2024
GST-Fläche	8 231,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	/
Nutzfläche	61,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	28.05.2024
Kaufpreis	€ 1.220,00
m ² -Preis	€ 20,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 1.220,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

10



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	85105
Einlagezahl (EZ)	90006
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	850
Tagebuchzahl (TZ)	1721/2024
GST-Fläche	8 231,00 m ²
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	/
Nutzfläche	62,00 m ²
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	28.05.2024
Kaufpreis	€ 1.240,00
m ² -Preis	€ 20,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 1.240,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Für die gegenständlichen Grundstücke erscheint ein Wert, auf Grund der Lage, der Nutzungsmöglichkeit, dem Vergleich mit den durchgeführten Transaktionen sowie dem Vergleich mit Grundstücksdatenbanken und der gegebenen Nutzungssituation von rd. 100,00 € / 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.

Grundstück Nr. 2670

Sonderfläche, Hotel, bebaut

Die Parzelle 2670 ist als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a - Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung - gewidmet und befindet sich innerhalb der im örtl. Raumordnungskonzept festgelegten Baulandgrenze.

Für eine weitergehende Verbauung wäre eine vorherige Änderung des Raumordnungskonzeptes durch einen Gemeinderatsbeschluss notwendig, da im Raumordnungskonzept die Sondernutzung S1 als Campingplatz definiert wurde. Auf die gegebene Gefahrensituation wurde Rücksicht genommen.

1.668,00 m² Grundfläche à 100,00

Grundstückswert

166.800,00

Grundstück Nr. 2671

Freiland, Garten, unbebaut

Die Parzelle 2671 ist als Freiland gewidmet und befindet sich innerhalb der im örtl. Raumordnungskonzept festgelegten Baulandgrenze.

Dabei wird sie als Kinderspielfeld und Freifläche für das Hotel genutzt, was raumordnungsrechtlich grundsätzlich als zulässig angesehen wird.

Auf Grund der Widmungsfähigkeit im Zeitraum D1 - unmittelbar - und der derzeitigen Nutzung wird im Vergleich zur Parzelle 2670 ein Abschlag von 35% als angemessen beurteilt.

Dies begründet sich darauf, dass die Freiflächen durch die Gäste des Hotels nutzbar jedoch relativ groß sind. Eine weitergehende Verbauung, z.B. mit einem dem Hotelobjekt dienenden Gebäude, ohne vorheriger Widmung durch einen Gemeinderatsbeschluss, erscheint nicht möglich. Die Änderung des Raumordnungskonzeptes wäre zusätzlich notwendig, da im Raumordnungskonzept die Sondernutzung S1 als Campingplatz definiert wurde.

Ebenso ist auf die gegebene Gefahrensituation Rücksicht zu nehmen.

1.267,00 m² Grundfläche à 100,00

126.700,00

35,00 % Abwertung (1)

-44.345,00

Grundstückswert

82.355,00

(1) Abwertung

35,00 % Widmung und Nutzung

-44.345,00

Grundstück Nr. 2672/1

Freiland, Grünfläche, unbebaut

Die Parzelle 2672/1 ist als Freiland gewidmet und befindet sich nur teilweise innerhalb der im örtl. Raumordnungskonzept festgelegten Baulandgrenze.

Dabei wird sie als Freifläche für das Hotel genutzt, was raumordnungsrechtlich grundsätzlich als zulässig angesehen wird.

Auf Grund der Widmungsfähigkeit nur eines Teiles von rd. 3.200 m² des Grundstückes im Zeitraum D1 - unmittelbar - und der derzeitigen Nutzung wird im Vergleich zur Parzelle 2670 ein Abschlag von 65% für das gesamte Grundstück als angemessen beurteilt.

Dies begründet sich darauf, dass die Freiflächen durch die Gäste des Hotels wohl nutzbar aber ohne wesentliche Funktion, nicht unbedingt notwendig und sehr groß sind. Eine weitergehende Verbauung, z.B. mit einem dem Hotelobjekt dienenden Gebäude, ohne vorheriger Widmung durch einen Gemeinderatsbeschluss, erscheint nicht möglich.

Die Änderung des Raumordnungskonzeptes wäre zusätzlich notwendig, da im Raumordnungskonzept die Sondernutzung S1 als Campingplatz definiert wurde.

Ebenso ist auf die gegebene Gefahrensituation Rücksicht zu nehmen.

4.687,00 m ² Grundfläche à 100,00	468.700,00
65,00 % Abwertung (2)	-304.655,00
Grundstückswert	164.045,00

(2) Abwertung

65,00 % Widmungsfähigkeit nur eines Teiles	-304.655,00
--	-------------

Grundstück Nr. 2686

Freiland, Parkplatz, unbebaut

Die Parzelle 2686 ist als Freiland gewidmet, eine eindeutige Lage innerhalb der im örtl. Raumordnungskonzept festgelegten Baulandgrenzen lässt sich aus dem im Tiris veröffentlichten Raumordnungskonzept nicht ableiten.

Dabei wird sie als Mitarbeiterparkplatz für das Hotel genutzt. Laut Auskunft von Hr. Unterwurzacher ist diese Nutzung dauerhaft nicht möglich.

Auf Grund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit wird ein Abschlag von 75% für das gesamte Grundstück als angemessen beurteilt und entspricht somit in etwa dem Freilandpreis in Prägraten.

Auf die gegebene Gefahrensituation wurde ebenso Rücksicht genommen.

770,00 m ² Grundfläche à 100,00	77.000,00
75,00 % Abwertung (3)	-57.750,00
Grundstückswert	19.250,00

(3) Abwertung

75,00 % eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	-57.750,00
--	------------

Grundstück Nr. 3205

Sonderfläche, Parkplatz zum Hotel, bebaut

Die Parzelle 2671 ist als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a - Parkplatz - gewidmet und befindet sich größtenteils innerhalb der im örtl. Raumordnungskonzept festgelegten Baulandgrenze.

Dabei wird sie als Parkplatz und Freifläche für das Hotel genutzt, was raumordnungsrechtlich grundsätzlich als zulässig angesehen wird.

Auf Grund der Baulandgrenze und der Grundstücksform wird im Vergleich zur Parzelle 2670 ein Abschlag von 10% als angemessen beurteilt.

Dies begründet sich darauf, dass die Parkplatzfläche für das Hotels notwendig ist, jedoch die Grundstücksform eine Verbauung einschränkt. Eine weitergehende Verbauung, z.B. mit einem dem Hotelobjekt dienenden Gebäude, ohne vorheriger Änderung des Raumordnungskonzeptes durch einen Gemeinderatsbeschluss, erscheint nicht möglich, da im Raumordnungskonzept die Sondernutzung S1 als Campingplatz definiert wurde. Ebenso wurde auf die gegebene Gefahrensituation Rücksicht genommen.

1.641,00 m ² Grundfläche à 100,00	164.100,00
10,00 % Abwertung (4)	-16.410,00
Grundstückswert	147.690,00

(4) Abwertung	
10,00 % Baulandgrenze und Grundstücksform	-16.410,00

Bodenwerte

580.140,00

Gebäudewert

Familienhotel Replerhof

Baujahr 1966, fiktives Baujahr 1992, fiktives Alter des Objektes 33 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 17 Jahre

Fiktives Baujahr

Bei Gebäuden, bei denen sich durch Umbauten, Zubauten, Sanierungen, Modernisierungen etc. eine abgeänderte Restnutzungsdauer ergibt, ist von einem fiktiven Baujahr auszugehen. Geht man von einem Errichtungsjahr des ursprünglichen Altbestandes von 1966 aus und berücksichtigt die durchgeführten Zu- und Umbauten sowie die Sanierungen in den Jahren 1987, 1996, 1997, 2002, 2007, 2008, 2018, 2019, 2022 so wird folgender Ansatz getroffen

Tatsächliches Baujahr der Pension 1966

Anpassungen auf Grund von Um- und Zubauten und der laufenden Sanierungen. Es erscheint eine proportional zum Aufwand eingeschätzte weitere Anpassung notwendig und fließt mit einem fiktiven Ansatz des Jahres 2020 in die Berechnung ein.

Sanierung und Modernisierung	Jahr	Ausmaß
Tatsächliches Baujahr	1966	
Balkonverbau	1989	10,00 %
Zubau Nord	1995	10,00 %
Zubau Ost	1996	15,00 %
Zubau Wellness	2000	17,50 %
Fluchttreppe	2004	1,00 %
Garage / Stellplätze	2008	5,00 %
Sanierungen 2015 bis 2023	2020	15,00 %
Fiktives Baujahr	1992	73,50 %

Aus dieser Überlegung wird ein fiktives Baujahr von 1992 abgeleitet und auf Grund des Gebäudezustandes als angemessen angesehen.

Gewöhnliche Nutzungsdauer

Die Bewertung der gewöhnlichen Nutzungsdauer erfolgt unter Einbeziehung der einschlägigen Fachliteratur.

- Nutzungsdauerkatalog 2020 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen auf Seite 19 beläuft sich die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Beherbergungsbetriebes - Hotel, Pensionen auf 30 – 50 Jahre
- Seiser Kainz auf den Seite 518 und 519, auf 40 – 80 Jahre
- Heimo Kranewitter - Liegenschaftsbewertung 7. Auflage auf Seite 77, auf 20 – 40 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des gegenständlichen Hotels wird auf Basis der Bandbreite in der Fachliteratur mit 50 Jahren bewertet.

Restnutzungsdauer

Auf Grund der Sanierungen und des guten Zustandes des Gebäudes sowie durch die oben angeführten Ansätze ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 17 Jahren.

Neubauwert

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).

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die angemessenen Baukosten / m² Nutzfläche in Ansatz gebracht. Dabei werden die Bauweise und die Ausstattung mit den aus der Erfahrung bekannten Kosten verglichen und in entsprechender Relation berücksichtigt.

Die Herstellungskosten werden mit einem Mischpreis über alle Geschosse angesetzt, wobei die unterschiedlichen Raumausstattungen, wie z.B. Schwimmbad, Sauna, Küche oder Gästezimmer etc., in entsprechender Relation berücksichtigt wurden.

Herstellungskosten ohne Nebenkosten:

Nutzfläche 2.325,- € / m²

Allfällige Balkon, Terrassen- und Nebenflächen sind in den Ansätzen berücksichtigt.

Baunebenkosten

Als Baunebenkosten werden hier die Kosten für Abgaben, Planung etc. angesetzt.

Da die Umsatzsteuer in die Berechnung nicht miteinfließt, wird dafür an dieser Stelle auch kein Ansatz vorgenommen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass ein Prozentsatz zwischen 12% und 18% der Herstellungskosten für diese Leistungen zu berücksichtigen ist.

In der Berechnung wird der gemittelte Ansatz von 15% herangezogen.

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 nicht zur Gänze entspricht.

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

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Herstellungs- bzw. Neubaukosten berechnet, wobei für derartige gewerblich genutzte Objekte laut Literatur durchaus ein 10 -

20%iger Ansatz zu treffen ist.

Im gegenständlichen Fall wird von einem notwendigen Abschlag in der Höhe von 15% ausgegangen, da die Grundrissgestaltung mit den zahlreich durchgeführten Zu- und Umbauten keine ideale Organisation im Haus hervorgebracht hat.

Alterswertminderung

Für ein Gebäude mit aufwendiger Innenausstattung und verstärkter Beanspruchung, wie es bei dem Vorliegenden der Fall ist, ist laut Literatur und Bewertungspraxis eine lineare Wertminderung wegen Alters anzuwenden.

Außenanlagen

Die Kosten für die Außenanlagen sind im Ansatz der Herstellungskosten bereits berücksichtigt.

Plausibilisierung

Getroffene Ansätze der Herstellungskosten inkl. 15% Nebenkosten:

Nutzfläche 2.673,75 € / m²

Im Vergleich zur Wohnbauförderung, welche die angemessenen Gesamtbaukosten für Mehrfamilienhäuser mit 2.300,- €/m² bis 2.675 €/m² angibt, ist festzustellen, dass die gewählten Ansätze etwas über der Bandbreite dieser Objekte liegen und auf Grund der doch etwas höheren Ausstattung z.B. Küche, Schwimmbad, Sauna, Massage etc. und der dislozierten Lage gerechtfertigt erscheinen.

Es ist daher davon auszugehen, dass auf Grund der ähnlichen Struktur der Gebäude und unter Berücksichtigung der höheren Ausstattung der Ansatz der Herstellungskosten als plausibel zu betrachten ist.

Ebenso liegt der Ansatz in der Bandbreite, der von Kohl und Partner veröffentlichten Benchmarks 2024, für Projektkosten im Detail nach m². Diese weisen ein Benchmarks für Standard 4* Hotel von € 2.800,- bis € 3.200,- für Projektkosten (inkl. Honorare & Nebenkosten) / m² Bruttogeschossfläche auf.

Der Faktor von Nettogrundrissfläche zu Bruttogrundrissfläche wird dabei von 1,30 bis 1,35 angegeben.

Im vorliegenden Fall liegt der getroffene Ansatz multipliziert mit dem Faktor 1,30, somit 3.475,88 € / m² Bruttogrundrissfläche, über der angegebenen Bandbreite wobei auf Grund der dislozierten Lage diese Überschreitung ebenso als gerechtfertigt angesehen wird.

Im Vergleich zu den Richtwerten für Investitionen in der Hotellerie und im Tourismus der WKÖ - Sparte Tourismus und Freizeitwirtschaft / Hotellerie - werden die Ansätze einer zusätzlichen Plausibilisierung unterzogen.

Die Kennzahlen der Baukosten ohne Einrichtung (schlüsselfertig); 4-Sterne Kategorie werden für das Jahr 2023 mit Kosten zwischen 625 € bis 720 € / m³ angegeben.

Kubaturberechnung des gegenständlichen Objektes lt. den beigestellten Geschossplänen

2.UG	rd. 443 m ² x 2,75 m =	rd. 1.218,00 m ³
1.UG	rd. 632 m ² x 2,66 m =	rd. 1.681,00 m ³
EG	rd. 449 m ² x 2,83m =	rd. 1.270,00 m ³
1.OG	rd. 352 m ² x 2,77 m =	rd. 975,00 m ³
2.OG	rd. 352 m ² x 2,66 m =	rd. 936,00 m ³
3.OG	rd. 348 m ² x 2,83 m =	rd. 985,00 m ³
DG	rd. 159 m ² x 2,50 m =	rd. 398,00 m ³
Gesamt		rd. 7.463,00 m ³

Dividiert man nun die prognostizierten Herstellungskosten von 5.207.342,03 € durch die Kubatur von rd. 7.463 m³ so ergibt das einen Wert von rd. 698 € / m³, was am oberen Ende der Bandbreite liegt und im Hinblick auf den Anteil des Schwimmbades, der Massageräume und des großen Kinderspielbereiches sowie der dislozierten Lage ebenfalls als plausibel anzusehen wird.

gewöhnliche Herstellungskosten**2. Untergeschoss**

335,66 m² (7) à 2.325,00 780.409,50

1. Untergeschoss

432,25 m² (8) à 2.325,00 1.004.981,25

Erdgeschoss

349,33 m² (9) à 2.325,00 812.192,25

1. Obergeschoss

231,86 m² (10) à 2.325,00 539.074,50

2. Obergeschoss

248,01 m² (11) à 2.325,00 576.623,25

3. Obergeschoss

242,31 m² (12) à 2.325,00 563.370,75

Dachgeschoss

108,16 m² (13) à 2.325,00 251.472,00

(7) Flächenberechnung

Vorraum	6,93 m ²
Spielzimmer	36,37 m ²
Abstellraum	9,14 m ²
Spielzimmer	8,97 m ²
Spielzimmer	11,19 m ²
AR	1,27 m ²
Spielzimmer	19,74 m ²
Spielzimmer	17,56 m ²
WC	3,33 m ²
Spielraum	6,73 m ²
Abstellraum	29,37 m ²
Abstellraum	2,19 m ²
Vorraum	6,23 m ²
Abstellraum	8,05 m ²
Vorraum	5,44 m ²
Waschraum	11,92 m ²
Vorraum	8,84 m ²
Vorraum	9,08 m ²
Fahrrad- und Skiraum	14,31 m ²
AR	3,04 m ²
Fitnessraum	8,43 m ²
AR	1,64 m ²
AR	1,03 m ²
Vorraum	1,13 m ²
Wellnessraum	85,50 m ²
WC	1,30 m ²
Dusche	1,88 m ²
Technik	11,86 m ²
Technik	3,19 m ²
Summe	335,66 m²

(8) Flächenberechnung

Podest	3,61 m ²
Vorraum	26,26 m ²
Vorraum	5,13 m ²
Weinkeller	7,32 m ²
Vorraum	7,40 m ²
Abstellraum	4,12 m ²
Abstellraum	3,14 m ²
Waschraum	8,89 m ²
Waschraum	11,95 m ²
Waschraum	6,32 m ²
WC Vorraum	2,86 m ²
WC	1,16 m ²
WC	1,16 m ²
WC Vorraum	3,51 m ²
WC	1,22 m ²
Abstellraum	10,46 m ²
Technik	23,82 m ²
Abstellraum	13,22 m ²
Vorraum	4,94 m ²
Abstellraum	6,02 m ²
Abstellraum	28,73 m ²
Abstellraum	10,10 m ²
Abstellraum	5,70 m ²
WC Vorraum	1,78 m ²
WC	1,37 m ²
WC	1,37 m ²
Vorraum	12,06 m ²
Vorraum	9,89 m ²
Sauna	2,37 m ²
Sauna	3,20 m ²
Vorraum	4,12 m ²
Dusche	0,68 m ²
Dusche	0,82 m ²
Dusche	1,18 m ²
Sauna	6,75 m ²
Ruheraum	3,43 m ²
Vorraum	1,83 m ²
Solarium	2,73 m ²
Ruheraum	25,42 m ²
Bad	6,51 m ²
Vorraum	4,21 m ²
Dusche	2,70 m ²
Shiatsu	7,86 m ²
Massage	15,45 m ²
Nachruheraum	6,79 m ²
AP 1 Wohnraum	26,72 m ²
AP 1 Dusche, WC	9,32 m ²
AP 1 Schrankraum	5,56 m ²
AP 1 Zimmer	10,42 m ²
AP 1 Zimmer	8,06 m ²
AP 2 Wohnraum	13,01 m ²
AP 2 Dusche, WC	7,59 m ²
AP 2 Zimmer	11,70 m ²
AP 2 Zimmer	9,69 m ²
Spielraum	7,03 m ²
Podest	3,59 m ²
Summe	432,25 m²

(9) Flächenberechnung

Vorraum	11,06 m ²
Büro	7,61 m ²
Abstellraum	2,36 m ²
Reception	28,50 m ²
Vorraum	17,63 m ²
Abstellraum	2,42 m ²
Vorraum	1,03 m ²
Vorraum	1,02 m ²
Vorraum	4,04 m ²
Kühlraum	7,70 m ²
Büro	5,31 m ²
Vorraum	15,21 m ²
Vorraum	4,66 m ²
Umkleide Personalküche	25,52 m ²
Speis	5,52 m ²
Betriebsküche	21,69 m ²
Bar	39,31 m ²
Buffet	12,71 m ²
Gaststube	28,42 m ²
Speisesaal	59,75 m ²
Wintergarten	18,49 m ²
Wintergarten	17,13 m ²
Podest	3,25 m ²
Podest	8,99 m ²
Summe	349,33 m²

(10) Flächenberechnung

Vorraum	21,99 m ²
Privat Vorraum	7,65 m ²
Privat Zimmer	9,42 m ²
Privat Wohnraum	22,21 m ²
Privat Küche	6,24 m ²
Privat Vorraum	1,45 m ²
WC	1,45 m ²
Privat Bad, Dusche, WC	5,67 m ²
Vorraum	1,23 m ²
Vorraum	2,08 m ²
Gäste Zimmer	8,35 m ²
Gäste Zimmer	17,69 m ²
Bad, Dusche, WC	5,40 m ²
Vorraum	1,34 m ²
Vorraum	1,34 m ²
Wohnraum	17,23 m ²
Zimmer	4,89 m ²
Dusche, WC	5,28 m ²
Vorraum	4,26 m ²
Wohnraum	17,27 m ²
Bad	3,35 m ²
WC	1,24 m ²
Küche	6,15 m ²
Zimmer	14,06 m ²
Vorraum	3,30 m ²
Dusche, WC	2,14 m ²
WC	1,38 m ²
Zimmer	12,84 m ²
Wohnraum	15,28 m ²
Zimmer	9,68 m ²
Summe	231,86 m²

(11) Flächenberechnung

Vorraum	22,19 m ²
Vorraum	2,76 m ²
Bad	4,39 m ²
WC	1,43 m ²
Wohnküche	24,23 m ²
Zimmer	13,34 m ²
Zimmer	9,18 m ²
Zimmer	17,84 m ²
Bad, WC	5,60 m ²
Vorraum	1,35 m ²
Zimmer	11,01 m ²
Vorraum	1,22 m ²
Zimmer	17,61 m ²
Dusche, WC	2,75 m ²
Vorraum	1,29 m ²
Vorraum	1,18 m ²
Zimmer	17,02 m ²
Zimmer	4,91 m ²
Dusche, WC	2,72 m ²
Vorraum	3,71 m ²
Zimmer	12,50 m ²
Bad	3,22 m ²
WC	1,23 m ²
Wohnraum	14,12 m ²
Küche	6,48 m ²
Zimmer	12,85 m ²
AR	0,97 m ²
Vorraum	1,83 m ²
WC	1,42 m ²
Dusche	2,61 m ²
Zimmer	21,55 m ²
Zimmer	3,50 m ²
Summe	248,01 m²

(12) Flächenberechnung

Vorraum	16,41 m ²
Vorraum	2,28 m ²
Dusche	2,84 m ²
WC	1,53 m ²
Wohnküche	21,40 m ²
Zimmer	13,44 m ²
Zimmer	8,89 m ²
Vorraum	7,68 m ²
Zimmer	7,07 m ²
Zimmer	7,74 m ²
Vorraum	2,15 m ²
Zimmer	16,24 m ²
WC	1,33 m ²
Bad	5,39 m ²
Zimmer	4,16 m ²
Zimmer	8,03 m ²
Vorraum	2,18 m ²
WC	1,32 m ²
Wohnraum	12,77 m ²
Bad	4,59 m ²
Zimmer	13,48 m ²
Zimmer	5,97 m ²
Vorraum	1,27 m ²
Wohnraum	21,93 m ²
Zimmer	6,34 m ²
Vorraum	1,02 m ²
WC	1,02 m ²
Dusche	2,93 m ²
Wohnraum	13,99 m ²
Zimmer	9,73 m ²
Zimmer	14,29 m ²
Abstellraum	2,90 m ²
Summe	242,31 m²

(13) Flächenberechnung

Wohnraum	28,24 m ²
Zimmer	11,33 m ²
Wohnraum	14,09 m ²
Abstellraum	7,86 m ²
Vorraum	4,39 m ²
Zimmer	13,38 m ²
Zimmer	14,29 m ²
Vorraum	0,85 m ²
Dusche	2,60 m ²
WC	1,55 m ²
Vorraum	1,97 m ²
WC	1,06 m ²
Bad	6,55 m ²
Summe	108,16 m²

gewöhnliche Herstellungskosten 4.528.123,50

15,00 % Baunebenkosten (5) 679.218,53

Neubauwert 5.207.342,03

(5) Baunebenkosten

15,00 % Honorare und Nebenkosten 679.218,53

Bauwert

Neubauwert	5.207.342,03
15,00 % Abwertung Neubauwert (6)	-781.101,30
Zwischensumme	4.426.240,73
66,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-2.921.319,00
Bauwert zum Stichtag 14.02.2025	1.504.921,73

(6) Abwertung Neubauwert

15,00 % innerbetriebliche Organisaton der Räume	-781.101,30
---	-------------

Bauwerte

1.504.921,73

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	580.140,00
Bauwert	1.504.921,73

Sachwert der Liegenschaft

2.085.061,73

Ertragswertverfahren**Ertragsobjekte****Familienhotel Replerhof**

17 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz 5,50 %

Kennzahlen des Beherbergungs- und Gaststättenwesens 4*

Gewinn-u. Verlustrechnung (% der Betriebseinnahmen)	Median 100%	Top 100%
Beherbergungserlöse	70%	81%
Verpflegungserlöse	30%	19%
Wareneinsatz	15%	12%
Personalaufwand	34%	30%
Instandhaltung	15%	11%
Energie	4%	4%
Sonstige Aufwendungen (Energie/Marketing)	4%	2%
GOP	22%	29%
Abschreibung (AfA)	12%	9%

(Quelle ÖHT- Österreichische Hotel- und Tourismusbank)

Kennzahlen für eine Hotel- und Gastronomieanalyse

Gross Operating Profit (GOP) = Differenz zwischen Betriebserlösen und laufenden Betriebsausgaben

Return on Investment = Betriebsgewinn oder -verlust in % des investierten Kapitals

Hotel Occupancy = Auslastungsgrad des Gastronomiebetriebes

Bed Occupancy = Kennzahl zur Angabe der Beziehung zwischen der Bettenkapazität und der Anzahl der belegten Betten

Restaurant Occupancy = Kennzahl zur Angabe der Beziehung zwischen der Sitzplatzkapazität und der Anzahl der Gäste

Average Room Rate (ARR) = Kennzahl zur Darstellung des durchschnittlichen Zimmerpreises aller Preiskategorien

Sales Mix = stellt die prozentuelle Zusammenstellung der Gesamterlöse dar

Labour Costs Percentage = Beziehung zwischen Personalkosten und den durch das Personal generierten Betriebserlösen in %

Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Bettenauslastung in Österreich im Zeitraum 2020/2021 (Wintersaison) 2021 (Sommersaison):**Wintersaison 2020/21**

In dieser Wintersaison standen in 56.666 Betrieben 947.707 Betten zur Verfügung. Bedingt durch die Betriebsschließungen zur Eindämmung der Covid-19 Pandemie bedeutet dies einen überdurchschnittlichen Rückgang von 8,6% der Betriebe und somit um 11,1% weniger Betten. Die Bettenauslastung in den Wintermonaten lag weit unter dem langjährigen Durchschnitt bei 3,2 %. In gewerblichen Beherbergungsbetrieben lag die Auslastung bei – 3,8%.

Sommersaison 2021

In dieser Sommersaison wurde eine Bettenauslastung von 30,1% verzeichnet. Gewerbliche Betriebe hatten eine Auslastung von 33,4%. Unter den gewerblichen Beherbergungsbetrieben erzielten die 5-/4-Stern Betriebe mit 45,2% die höchste Auslastung.

Diese Analyse zeigt, dass bei gewerblichen Unterkunftsarten in fast allen Unterkünften Rückgänge zu verzeichnen waren.

Lt. Statistik Austria - Rückgang der Auslastung bei 4* Betrieben von 33,4%.

Tourismusbilanz 2022

Nach den Lockdown-geprägten Pandemiejahren 2020/2021 liefen die meisten einschränkenden Maßnahmen in den ersten Monaten 2022 schrittweise aus, sodass sich die touristische Nachfrage im Jahresschnitt stark erholte und mit 136,9 Mio. Nächtigungen um 72,1% bzw. 79,7% über den Vergleichswerten des Vorjahres lag.

Aus saisonaler Perspektive bestimmte insbesondere die starke Dynamik in den Sommermonaten das Ergebnis 2022.

(Statistik Austria)

Tourismusbilanz 2023

Mengenmäßige Nachfrage im Tourismus lag gut ein Zehntel höher als 2022. Das Vorkrisenniveau (2015 – 2019) wurde beinahe erreicht.

Aus saisonaler Sicht stellte 2023 erneut der Sommertourismus die Triebfeder im Tourismus dar. Die Nächtigungsnachfrage inländischer Gäste entwickelte sich etwas stärker als jene der international Reisenden.

(Statistik Austria)

Klassifizierung: 4* erstklassiger Betrieb

Erstklassige Ausstattung, großzügige Raumflächen mit qualitativ hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung, guter Schallschutz, hohes Dienstleistungsniveau, sehr guter Erhaltungszustand der gesamten Hardware.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen, entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Gründe für eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind vor allem:

- Modernen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau (z.B. Grundriss, Geschosse, Raumtiefe, Konstruktion usw.).
 - Zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht entspricht.
 - Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunden Arbeitsverhältnissen.
- Technische und wirtschaftliche Entwicklung von Branchen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird der gewöhnlichen Nutzungsdauer in Verbindung mit der Restnutzungsdauer aus dem Sachwertverfahren gleichgesetzt und auf Grund des hohen Aufwandes für die Instandhaltung, den durchgeführten Sanierungen sowie der Zu- und Umbauten am Gebäude mit 17 Jahren angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wird in der Literatur wie folgt in Betracht gezogen:

Der Kapitalisierungszinssatz ist eine wichtige Kennzahl im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner ursprünglichen Form aus Marktdaten abgeleitet die Kaufpreise und die entsprechenden Reinerträge umfassen und zwar durch eine rückwärts gerichtete Berechnung. Alternativ kann der Zinssatz auch aus anderen Anlageformen abgeleitet werden, sofern eine angemessene Risikoberücksichtigung für die jeweilige immobilienwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist. Dieser Zinssatz wird sowohl zur Diskontierung als auch zur Verzinsung des Bodenwerts verwendet und entspricht dem, was im Geschäftsverkehr für Anlagen dieser Art üblich ist. Eine detaillierte Begründung dazu findet sich auch in den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Es ist wichtig zu beachten, dass es sich hierbei um eine reine Verzinsung des Bodenwerts handelt.

Die Art des Objektes gibt die Basis für den Kapitalisierungszinssatz, je nach der Umgebung des Objektes, der Ortsgröße, der Beschaffenheit der Immobilie, der Restnutzungsdauer sowie der Marktlage.

Mit dem „richtigen“, die aktuelle Marktsituation einbeziehenden Liegenschaftszinssatz lässt sich die Renditeerwartung eines Käufers widerspiegeln. Und damit auch die Risiken, die mit einer Anlage in Immobilien verbunden werden. (Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung)

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung eines Unternehmens von besonderer Bedeutung. Wesentliches Kriterium des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Unternehmen unterworfen ist. Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko, als gewerblich oder industriell genutzte Objekte.

Der Kapitalisierungszinssatz ist daher jener Zinssatz, mit dem der Ertrag eines Unternehmens marktüblich verzinst wird, er spiegelt das Risiko der Immobilie und gegebenenfalls erwartete Wertsteigerungen wider.

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite f. Bundesanleihen „UDRB“: Juli 2024 2,995 %
Quelle: OeNB

Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite f. Bundesanleihen 14.06.2024	2,995 %
Geldwertanpassungsabschlag	-1,5 %
Zuschlag Unternehmerrisiko (wirtschaftliches Risiko)	2,5%
Zuschlag für geringe Mobilität der Investition	1,505%
Ergibt einen angepassten Liegenschaftszinssatz von	5,5%

Der Sachverständigenverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen empfiehlt in seinem Medium – Der Sachverständige – Heft 2 2024

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

Das Berechnungsergebnis befindet sich in der Bandbreite von touristisch genutzten Liegenschaften in hochwertiger bis guter Lage, der oben angeführten Richtsätze.

Der ermittelte Zinssatz liegt somit im Rahmen der Empfehlungen des SV-Beirates.

In der Berechnung wird vom ermittelten Ansatz von 5,5% ausgegangen und erscheint auf Grund der Lage und des damit verbundenen Risikos als angemessen.

Ertragswertverfahren

Bei diesem Ertragswertverfahren (Standardertragswertverfahren gem. ÖNORM und deutsche Wertermittlungsverordnung) wird vom Jahresreinertrag die Bodenwertverzinsung abgezogen, um den Reinertrag der Liegenschaft zu erhalten. Der Reinertrag wird auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und der Bodenwertanteil als ewige Rente berücksichtigt. Üblicherweise wird sowohl für den Boden- als auch für den Gebäudeertragsanteil der gleiche Zinssatz angesetzt.

Beherbergung:

Laut Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 03.05.2022 handelt es sich bei gegenständlicher Betriebsanlage um ein Familienhotel mit 18 Wohneinheiten. Alle 18 Wohneinheiten sind auf Familien mit Kleinkindern ausgerichtet. In 16 Wohneinheiten ist im Kinderzimmer ein Stockbett enthalten. Es werden keine Tagesgäste bedient. Insgesamt stehen in diesen Einheiten 77 Betten zur Verfügung. Die 18 nicht überdachten PKW-Stellplätze dienen den Gästen zum Abstellen ihrer PKW's. 6 PKW-Stellplatz werden von den Angestellten genutzt.

Das betriebswirtschaftliche Verfahren:

Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, dass die jährlichen Erträge von jedem befähigten Besitzer nachhaltig erzielt werden können. Für die Ertragswertberechnung werden somit die zukünftigen, nachhaltig erzielbaren Erträge herangezogen, wobei als Orientierungshilfe die Betriebsergebnisse der letzten zwei bis fünf Jahre sowie Planungsrechnungen dienen können.

Angaben lt. Angebot im Internet:

Familienzimmer zum Kuscheln für Familien: 2 – 4 Personen Elternzimmer, Kinderzimmer

Studio zum Träumen: 2 – 7 Personen Elternzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer

Appartement das verzaubert: 2 – 6 Personen Elternzimmer, Kinder-, Wohnzimmer und kleine Küche

Familienzimmer:

Der Esel, der Hase, das Schwein, der Haflinger je Zimmer 2-4 Personen / ab € 85 pro Person

Die Gans je 2- 4 Personen / ab € 80 pro Person

Studios:

Der Hamster, die Katze, das Shetty-Pony, die Henne, der Igel, der Hund, der Pfau je 2-4/5/6/7 Personen / ab € 95 pro Person

Die Biene 2-6 Personen / ab € 100 pro Person

Appartements:

Die Ente 2-4 Personen / ab € 90 pro Person

Das Tiroler Steinschaf, das Fleckvieh, die Ziege 2-4/5 Personen / ab € 99 pro Person

Die Schwalbe 2-6 Personen / ab € 110 pro Person

Gesamt: 18 Zimmer für 18 Familien

Gewinn- und Verlustrechnung der Jahresabschlüsse 2023/2022

	2023	2022
Umsatzerlöse		
Beherbergung	977.731,00	807.719,00
Küche	4.581,00	2.433,00
Getränke	43.374,00	42.177,00
Sonstige Erlöse Gastronomie	7.734,00	10.856,00
Sonstige betriebliche Erträge	12.518,00	10.830,00
	1.045.938,00	874.015,00
Ausfallsbonus COVIT Korrektur Auslastung		47.806,00
Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln		26.464,00
		948.285,00
Aufwendungen		

Materialaufwand (inkl. bezogener Leistungen)	227.546,00	195.759,00
Personalaufwand, soziale Aufwendungen	483.911,00	456.777,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	157.392,00	177.060,00
Unternehmerlohn (Privatentnahmen) Kapital	26.830,00	30.354,00
	895.679,00	859.950,00
GOP (Brutto – Betriebsergebnis)	150.259,00.	88.335,00

Sonstige betriebliche Erträge:

Korrektur der Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln.

Der Ausfallsbonus wurde ebenso gesondert ausgewiesen.

Korrektur Löhne und Gehälter:

Korrektur um die Kurzarbeitsbeihilfe (Arbeiter und Angestellte).

Die Instandhaltung wird in der Berechnung des Reinertrages berücksichtigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um die Miete korrigiert.

Der Miet- und Pachtaufwand wird nicht im GOP sondern erst im NOP berücksichtigt (Kennzahlen).

Der Unternehmerlohn entspricht dem kalk. Unternehmerlohn, laut Heimo Kranewitter

Ermittlung der Nächtigungen pro Jahr:

Dabei wurden die zuordenbaren betrieblichen Erlöse (z.B. Versicherungserträge als sonstige betriebliche Erträge sind nicht zuordenbar) durch die gemeldeten Nächtigungen dividiert.

Die operativen Umsatzerlöse wurden aus den Jahresabschlüssen 2023 / 2022 ermittelt.

2022 874.015,00 - 10.830,00 = 863.185,00
 12.654 gemeldete Nächtigungen Umsatzerlöse/Nächtigungen
 € 68,21 pro Person
 12.654 Nächtigungen / 77 Betten = 164,34 Vollbelegstage (VBT)

2023 1.045.938,00 - 12.518,00 = 1.033.420,00
 13.552 gemeldete Nächtigungen Umsatzerlöse/Nächtigungen
 € 76,25 pro Person
 13.552 Nächtigungen / 77 Betten = 176 Vollbelegstage (VBT)

Dabei ist festzustellen, dass die Preise pro Person von den Angaben im Internet abweichen. Auch unter der Berücksichtigung von Ermäßigungen für Gruppen erscheint dieser Wert als gering. Da die steigende Entwicklung des Tourismus nach der Pandemie in den Jahren 2022/23 für das Jahr 2024 eine weitere Steigerung der Auslastung erwarten lässt (Statistik Austria), wird eine Steigerung in der Höhe bis zu 5% auf Grund der angebotenen Zimmerpreise und der statistischen Entwicklung als möglich erachtet. Aus diesem Grund wird in der Bewertung von einer 3% igen Steigerung des zu erzielenden Preises pro Person ausgegangen.

Es wird daher ein durchschnittlicher Zimmerpreis von rd. € 78,50 für die Berechnung herangezogen.

Die Anzahl der Vollbelegstage erscheint als realistisch und wird in der Bewertung nicht weiter angepasst. Dieser Wert befindet sich am unteren Ende der Bandbreite für einen rentabel geführten Betrieb. Für Kinder- & Familienhotels wird bei Kohl und Partner der Benchmark im unteren Quartil mit ≤ 188 VBT, der Mittelwert mit 226 VBT und im oberen Quartil mit ≥ 270 VBT angegeben.

In der Berechnung wird daher von den 176 VBT des Jahres 2023 ausgegangen.

Der Ansatz der Aufwendungen wird dem des Jahresabschlusses 2023 gleichgesetzt, dabei wird eine Anpassung als nicht notwendig erachtet, da die Erlöse nur hinsichtlich des Zimmerpreisannteils angepasst wurden.

Als Ansatz für die Berechnung wird der GOP Brutto - Betriebsergebnis I. herangezogen und wie folgt berechnet:

€ 78,50 x 77 Betten x 176 VBT =	€ 1.063.832,00
Aufwendungen 2023	€ 895.679,00
GOP Brutto - Betriebsergebnis I. ger.	€ 168.153,00

Wird das Betriebsergebnis aufgrund vorhandener Bilanzen oder Planrechnungen des zu bewertenden Unternehmens ermittelt, ist stets zu prüfen, ob die individuellen Strukturen mit den durchschnittlichen Kennzahlen übereinstimmen.

Die Nutzung als Familienbetrieb kann Auswirkungen auf die Personalkosten und die Instandhaltung als Eigenleistung haben, wobei dies im gegenständlichen Fall nicht erkannt wird.

Vergleich mit den Mittelwerten 2023/22

gemittelte Erlöse	€ 997.112,00
gemittelte Aufwendungen	€ 877.815,00
Mittelwert GOP Brutto - Betriebsergebnis I. ger.	€ 119.297,00

Dieser Vergleich stellt die Steigerung des Erlöses nicht ausreichend dar, sodass trotz des Wertunterschiedes der oben getroffene Ansatz als realistische Annahme angesehen wird.

Jahresrohertrag

Als Jahresrohertrag wird daher der gerundete Mittelwert GOP Brutto - Betriebsergebnis I in der Höhe von € 163.153,00 herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Jedes Objekt erfordert zur Bewirtschaftung, Aufrechterhaltung seiner Funktion und Werterhaltung laufende Aufwendungen.

zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

- Abschreibung der baulichen Anlage
(diese ist in der Restnutzungsdauer des Gebäudes bereits berücksichtigt)
- Betriebskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten

Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind jene Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, welche zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Forderungen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung.

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Rohertrages berechnet.

Richtsätze betragen bei:

gewerblich genutzten Objekten: 2,5 bis 4%

Im gegenständlichen Fall wird von 3% Mietausfallwagnis ausgegangen. Dieser Prozentsatz befindet sich in der Mitte der Bandbreite der Richtsätze.

Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten)

Die Instandhaltung wird im Reinertrag berücksichtigt.

Die Instandhaltung und Betriebskosten betragen laut Bilanz in den Jahren

2023 € 95.784,37

2022 € 86.073,56

2021 € 82.027,04

Erhaltungskosten (Instandhaltungs- und Restaurierungsaufwand) werden in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet und betragen lt. Literatur bei neueren Wohnhäusern: 0,5%

und bei älteren Wohnhäusern: 0,5 - 1,5 %

gewerbliche und industrielle Objekte: 0,5 - 2,0 %

Die Erhaltungskosten werden in diesem Fall, auf Grund der hohen Investitionskosten in den letzten Jahren, des Erhaltungszustandes sowie des fiktiven Alters der Liegenschaft, mit einem gewichteten Ansatz von 1,25 % als angemessener Ansatz angesehen.

Kontrollrechnung anhand der Pachtwertmethode (Umsatzpacht):

Bei der Pachtmethode wird eine fiktive Pacht aus tatsächlichen, bereinigten oder angemessenen Umsätzen ermittelt und daraus wird der Rohertrag errechnet. Der Rohertrag entspricht dabei den nachhaltig zu erzielenden Pachteinnahmen. Von diesem Rohertrag werden die Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Mietausfall, Instandhaltung) abgezogen und daraus ergibt sich der Reinertrag

Umsatzvergleichswerte:

Für die Pachtmethode wurden die Durchschnittswerte der Betriebsjahre 2023 und 2022 verwendet

Marktübliche Pachtsätze KPMG Österreich/Kranewitter

Beherbergung (nur Logisumsatz)	
Einfache Betriebe	15 – 20 %
Gute Betriebe	20 – 25 %
Sehr gute Betriebe	25 – 30%
Luxushotels	Selten über 30%
Hotel – Gastronomiebereich (nur F&B Umsatz)	
Gaststätten:	
einfach	6 – 8%
Gut	7 – 9%
Restaurants:	
Gute	7 – 9%
Sehr gute	8 – 10%
Getränke	8- 12%
Hotelbetrieb (nur sonstige Umsätze)	10 – 15%
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	11 – 13%
Gehobene Ausstattung	11 – 13%
First – Class/Luxus	13 – 15%
Kettenhotellerie und große Hotels	18 – 30%
Ferienhotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	8 – 10%
Gehobene Ausstattung	11 – 13%
First – Class/Luxus	10 – 12%
Hotel Garni (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	18 – 20%
Gehobene Ausstattung	20 – 24%

Die Basis – Umsatz – Pachtsätze wurden nicht durch Zu- und Abschläge auf Grund liegenschaftsspezifischer (Ausstattungsstandards) und gegebenenfalls vertragsbedingter Kriterien angepasst. In diesen Basis– Umsatz– Pachtsätzen ist der Pachtanteil für die Einrichtung und das Mobiliar nicht enthalten.

Berechnung des Ertragswertes nach der Pachtmethode:

17 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Zinssatz 5,5%

Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswertes 10,86461

Bodenwert € 580.140,00 (5,5%)

(Frühstück im Zimmerpreis enthalten)

Beherbergung: Familienhotel (Ferienhotel)**127.105,00 €**

Ferienzimmer: (inkl. Frühstück)

18 Ferienzimmer für 18 Familien

Umsatz laut Bilanzen 2023

Jahresumsatz: € 977.731

13% Pachtsatz (gehobene Ausstattung)

(F&B) Getränke und Küchen:**4.455,00 €**

Es werden keine Tagesgäste bedient.

Umsatz laut Bilanzen 2023

Jahresumsatz: € 55.689,00

8% Pachtsatz (sehr gute Restaurants)

Jahresrohertrag:**131.560,00 €**

- 2,0% Bewirtschaftungskosten

rd. - 2.630,00 €

- 3,0% Mietausfallwagnis

rd. - 3.945,00 €

- 1,25% Instandhaltungskosten des Neubauwertes

rd. - 66.789,82 €

Jahresreinertrag**rd. 58.195,18 €**

abzügl. Bodenwertverzinsung

- 31.907,70 €

Liegenschaftsreinertrag

26.287,48 €

x 10,86461 (Vervielfältiger)

Wert der baulichen Anlage

285.603,22 €

Bodenwert

580.140,00 €

Ertragswert lt. Pachtwertmethode gerundet**8675.745,00 €**

Aus der Kontrollrechnung kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Umsatzsteigerung das Ergebnis aus der betriebswirtschaftlichen Methode als plausibel anzusehen ist.

Jahresroherträge**gerundeter Mittelwert GOP Brutto**

1,00 Einheit à jährlich 168.153,00 (fiktiv)

168.153,00

Jahresrohertrag**168.153,00**

5,00 % Bewirtschaftungsaufwand (14)

-8.407,65

1,25 % Erhaltungskosten von 5.207.342,03

-65.091,78

Jahresreinertrag**94.653,57****(14) Bewirtschaftungsaufwand**

2,00 % Verwaltungskosten

-3.363,06

3,00 % Mietausfallwagnis

-5.044,59

Summe (Basis Prozentwerte: 168.153,00)**-8.407,65**

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 580.140,00, Verzinsung des Bodenwertes 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 17,00 Jahre, Liegenschaftszins 5,50 %, Vervielfältiger 10,86461

Jahresreinertrag	94.653,57
Verzinsung des Bodenwertes	-31.907,70
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	62.745,87
Zwischensumme	681.709,46
anteiliger Bodenwert	580.140,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	1.261.849,46

Ertragswert der Liegenschaft	
Ertragswerte	1.261.849,46

Ertragswert der Liegenschaft	1.261.849,46
-------------------------------------	---------------------

Lasten

C LNr. 4 - Wohnungsrecht

Wohnungsrecht Wilhelm und Aloisia Unterwurzacher

Auszug aus dem Übergabsvertrag, welcher im Grundbuch hinterlegt ist.

...

III

Dem Übergeber Wilhelm Unterwurzacher und dessen Ehegattin Aloisia Unterwurzacher, geboren am 11.1.1934 gebühren auf Lebenszeit zu Lasten des Übernehmers und seiner Rechtsnachfolger im Hause Prägraten, St. Andrä 73, Bp.458 in EZ.178 KG. Prägraten nachstehende Berechtigungen:

1 das unentgeltliche und betriebskostenfreie Wohnungsrecht in dem im ersten Stock des Hauses Prägraten St. Andrä 73 nordostseitig gelegenen Zimmer und in dem unmittelbar daran anschließenden nordseitigen Zimmer einschließlich der Mitbenützung der Küche, der Stube und der in diesem Hause vorhandenen sanitären Anlagen sowie überhaupt des freien Zutrittes zu allen sonstigen Räumlichkeiten und Anlagen des Hauses und Hofes,

2 in Krankheitsfällen der unentgeltliche Anspruch auf häusliche Wartung und Pflege und soferne die Kosten für Arzt, Medikamente und eine allfällige Spitalsbehandlung nicht von einer Krankenkasse oder einer sonstigen Versicherung bezahlt werden, auf Freihaltung von all diesen Kosten.

...

Im 1. Obergeschoss befinden sich private, abgetrennte Räumlichkeiten. Hr. Josef Unterwurzacher gibt an, dass diese Räume den Umfang des eingetragenen Wohnrechtes darstellen und die beiden Berechtigten dieses Wohnrecht auch noch nutzen. Da der Punkt 2. derzeit nicht zum Tragen kommt und für die Zukunft auch nicht abgeschätzt werden kann, wird auf diese Varainate in der Bewertung nicht weiter eingegangen.

Die vom Wohnrecht umfassten Räume gliedern sich daher wie folgt auf:

Vorraum	7,65 m ²
Küche	6,24 m ²
Zimmer	9,42 m ²
Vorraum	1,45 m ²
WC	1,45 m ²
Bad, Dusche, WC	5,67 m ²
<u>Wohnraum</u>	<u>22,21 m²</u>
SUMME	54,09 m ²

Inwieweit die Nutzung folgender Räume durch das Pflegepersonal vom Punkt III des Übergabevertrages umfasst sind, stellt eine Rechtsfrage dar, welche durch den Sachverständigen nicht beantwortet werden kann.

Vorraum	2,08 m ²
Zimmer	8,35 m ²
Zimmer	17,69 m ²
<u>Bad, Dusche, WC</u>	<u>5,40 m²</u>
SUMME	33,52 m ²

In der Bewertung werden lediglich die direkt vom Wohnrecht umfassten Räume herangezogen.

Da Fr. Aloisia Unterwurzacher geb. 11.01.1934 jünger als Hr. Wilhelm Unterwurzacher geb. 16.08.1929 ist und sie somit auch eine längere fernere Lebenserwartung hat, wird das Wohnungsrecht auf ihre Person hin berechnet.

Als Miete für die oben beschriebenen Privaträume wird ein Wert von rd. 400,- € pro Monat als fiktive Miete angenommen.

Begünstigte Aloisia Unterwurzacher, Geburtsjahr 1934, Geschlecht weiblich, Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 3,9443, Reduktionsfaktor 0,4640, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 3,50 %

Zinssatz

Der Zinssatz zur Ermittlung richtet sich nach der bei Objekten dieser Art üblicherweise von Anlegern oder Investoren erwarteten Rendite.

Ein wesentliches Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das mit der Liegenschaft verbundene Risiko.

Für Wohnliegenschaften liegt dieser Zinsfuß – Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlicht im Heft Sachverständige 2/2024 - in guter Lage in einer Bandbreite zwischen ca. 2,5 – 4,5 % - in Ausnahmefällen auch darunter oder darüber.

Auf Grund der sich aus der ferneren Lebenserwartung ableitenden geringen Restnutzungsdauer, der derzeitigen Zinssituation am Kapitalmarkt und dem geringen Risiko wird ein Zinssatz von 3,50% als angemessen erachtet.

Aus den gewählten Parametern ergibt sich ein Vervielfältigungsfaktor aus der Tabelle Barwert von vorschüssigen lebenslänglichen Leibrenten für Frauen (österreichische Sterbetafel 2020/22) von 3,9443.

Da die Miete als vorschüssige Zahlung angenommen wird, ist eine Reduktion von 0,4640 anzuwenden.

Daher erfolgt die Berechnung nachfolgender Formel

monatliche Miete x 12 Monate x (Vervielfältiger-Reduktionsfaktor) = Barwert des Wohnungsrechtes

Widmung

Da die Flächenwidmung eine Nutzung der Wohnung nur als Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung vorsieht, wäre bei einer Änderung der Betriebsverhältnisse, eine Abklärung mit der Gemeinde über die weitere Nutzung durchzuführen.

fiktiver Mietwert monatlich

400 x 12 x (3,9443-0,4640)

400,00

Belastung

16.705,44

Lasten der Liegenschaft

-16.705,44

Die im Grundbuch im A2-Blatt eingetragenen Rechte

***** A2 *****

2 a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Zuschreibung Gst 1340/1 1339 1348
aus EZ 227

3 a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1340/1 1339 aus EZ 227, Einbeziehung in Gst 1346/3

7 a 167/1995 Urkunde 1995-01-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1359 aus EZ
368, Einbeziehung in Gst 1348

9 a 799/1999 Kaufvertrag 1997-03-12 Zuschreibung Gst 1308/3 aus EZ 110

13 a 638/2020 RECHT der Mitbenützung der Hackschnitzelheizungsanlage auf Gst
2664/2 in EZ 368 für Gst 2670

15 a gelöscht

wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus.

Es ist davon auszugehen, dass die Zuschreibungen zwischenzeitlich so durchgeführt wurden, dass der derzeitige Katasterstand diese bereits umfasst.

Das Recht zur Mitbenützung der Hackschnitzelheizungsanlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb notwendig und ist einer eigenständigen Heizungsanlage gleich zu setzen. Auf Grund der allgemeinen Ansätze in der Bewertung wirkt dieses Recht daher nicht wertbeeinflussend.

Die im Grundbuch im A2-Blatt eingetragenen Lasten

***** C *****

1 a 866/1976 Pfandurkunde 1976-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 65.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung

b 24/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

c 686/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178

e gelöscht

2 a 24/1987 Pfandurkunde 1986-12-10
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.100.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 686/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

c 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178

d gelöscht

3 a 686/1987 Pfandurkunde 1987-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178

c gelöscht

- 4 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
WOHNUNGSRECHT für
Wilhelm Unterwurzacher geb 1929-08-16
Aloisia Unterwurzacher geb 1934-01-11
- 5 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Wilhelm Unterwurzacher geb 1929-08-16
Aloisia Unterwurzacher geb 1934-01-11
- b 342/2000 VORRANG von LNR 9 vor 5
- c 2782/2003 VORRANG von LNR 10 vor 5
- d 2176/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5
- 7 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
PFANDRECHT Entfertigungsforderung 30.000,--
für Robert Unterwurzacher geb 1971-07-12
- 8 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993 895/1993
PFANDRECHT Entfertigungsforderung 30.000,--
für Erna Unterwurzacher geb 1974-07-20
- 9 a 342/2000 Pfandurkunde 2000-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 5.000.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 342/2000 VORRANG von LNR 9 vor 5
- c gelöscht
- 10 a 2782/2003 Pfandurkunde 2003-02-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.000,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 2782/2003 VORRANG von LNR 10 vor 5
- c gelöscht
- 11 a 2176/2004 Pfandurkunde 2003-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 363.364,--
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 2176/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5
- c gelöscht

Diese Lasten wirken sich bis auf die LNr. 4 (siehe eigenständige Berechnung) nicht auf den Verkehrswert aus.

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.

Ertragswertobjekt

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 der zu bewertenden Liegenschaft um ein gewerblich genutztes Objekt handelt, wird für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Der Verkehrswert wird daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Das Hotel wurde in seiner räumlichen Konzeption auf der Philosophie eines privat geführten Betriebes aufgebaut und errichtet.

Die zahlreichen Zu- und Umbauten ergeben in den Untergeschossen ungünstige Erschließungswege, wodurch die Erreichbarkeit der Wellnessanlage und der Spielzimmer als etwas ungünstig anzusehen ist.

Die Außenanlagen sind auf Grund der gegebenen Größe als mehr als ausreichend zu bezeichnen.

Lediglich die notwendige Herstellung von 24 PKW-Stellplätzen mindert die Qualität der Außenflächen. Es besteht ausreichend Fläche um die Herstellung auf eigenem Grund zu ermöglichen.

Die Auflage aus dem gewerberechtlichen Bescheid wird mit Herstellungskosten von rd. € 115,- pro m² betroffener Fläche als ausreichend bemessen erachtet. Im Projekt des DI Arnold Bodner wurde die Fläche mit ca. 780 m² Asphalt und ca. 165 m² Bodenfilter somit insgesamt 945 m² angegeben.

Ein positiver Aspekt neben der Lage des Grundstückes im Ort ist, dass sich das Gebäude in einem guten und gepflegten Zustand befindet und zur Weiterführung des Betriebes in der gegebenen Situation, bis auf die Errichtung der PKW-Stellplätze, kurzfristig kaum ein größerer Sanierungsbedarf gegeben sein wird.

Negativ wirkt der Umstand, dass derartige Gebäude zurzeit kaum einen ausreichenden Interessentenkreis ansprechen. Käufer sind eher in kleineren Unternehmen zu suchen, Ketten werden nur ein eingeschränktes Interesse am Objekt haben.

Im Hinblick auf sonstige angebotene Gastronomiebetriebe ist festzustellen, dass derartige

Betriebe derzeit im Raum Osttirol sehr lange am Immobilienmarkt angeboten werden müssen um einen Käufer zu finden. Die Käufer sind meist nicht direkt aus der Branche und verwenden die Immobilie zum Teil auch nicht im ursprünglichen Sinne.

Beim gegenständlichen Objekt lässt sich aber auch keine wirklich gute Drittverwertung erkennen, eine Nutzung als Wohnobjekt ist nur mit einem relativ hohen Umbauaufwand vorstellbar. Die Grundstruktur des Gebäudes ist für eine derartige Nutzung als eher ungünstig zu bewerten.

Aus Sicht des unterzeichneten Sachverständigen wird eine weitere Nutzung hauptsächlich in der Fortführung der derzeitigen Nutzung gesehen, welche jedoch einen sehr eingeschränkten Kreis an Interessenten haben wird.

Auf Grund der getroffenen Ansätze und des gewählten Wertermittlungsverfahrens wird die Meinung vertreten, dass eine weitere Anpassung an den Markt als nicht notwendig erachtet wird, wobei jedenfalls mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen sein wird.

Verkehrswert

Sachwert	2.085.061,73
Ertragswert	1.261.849,46
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	1.261.849,46
Lasten	-16.705,44
Zwischensumme	1.245.144,02
8,73 % negativ wertbeeinflussende Umstände (15)	-108.675,00

Verkehrswert zum 14.02.2025 (gerundet)

1.140.000,00

(15) negativ wertbeeinflussende Umstände

945,00 m² à 115,00; Errichtung von PKW-Abstellplätzen	-108.675,00
---	-------------

ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 14.02.2025 beträgt der Verkehrswert der 1/1-tel Anteile der Liegenschaft in EZ 506 Grundbuch 85105, Prägraten, bestehend aus Gst.-Nr. 2670, 2671, 2672/1, 2686, 3205 mit einer Gesamtfläche von 10.033 m² samt dem darauf errichteten Gebäude exkl. Umsatzsteuer gerundet

1.140.000,00 Euro

(in Worten: Euro eine Million einhundertvierzigtausend)

Lienz, am 20.03.2025

SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

SONSTIGES:

Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 60 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 38 Seiten

Beilagen bestehend aus 155 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 250 Seiten

Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug 3 Seiten

Einreichpläne 52 Seiten

Lageplan 1 Seite

Bescheide 82 Seiten

Fotodokumentation 38 Seiten

Übergabsvertrag 8 Seiten

Berechnung der Lebenserwartung 2 Seiten

Dienstbarkeitsvereinbarung 4 Seiten

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85105 Prägraten am Großvenediger
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 506

Letzte TZ 3472/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2670	G GST-Fläche	* 1668	
	Bauf.(10)	637	
	Sonst(70)	1031	St. Andrä 73
2671	G Sonst(70)	* 1267	
2672/1	Sonst(70)	* 4687	
2686	Landw(10)	* 770	
3205	G Sonst(70)	* 1641	
GESAMTFLÄCHE		10033	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

2 a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Zuschreibung Gst 1340/1 1339 1348
aus EZ 227

3 a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1340/1 1339 aus EZ 227, Einbeziehung in Gst 1346/3

7 a 167/1995 Urkunde 1995-01-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1359 aus EZ
368, Einbeziehung in Gst 1348

9 a 799/1999 Kaufvertrag 1997-03-12 Zuschreibung Gst 1308/3 aus EZ 110

13 a 638/2020 RECHT der Mitbenützung der Hackschnitzelheizungsanlage auf Gst
2664/2 in EZ 368 für Gst 2670

15 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Josef Unterwurzacher
GEB: 1967-08-24 ADR: St. Andrä 70, Prägraten 9974
a 273/1993 Übergabsvertrag 1990-01-24 Eigentumsrecht
b 273/1993 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d gelöscht

***** C *****

1 a 866/1976 Pfandurkunde 1976-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 65.000,--
für Raiffeisenbank Matriei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung

b 24/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matriei in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

- c 686/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrie in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178
- e gelöscht
- 2 a 24/1987 Pfandurkunde 1986-12-10
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.100.000,--
für Raiffeisenbank Matrie in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 686/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Matrie in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178
- d gelöscht
- 3 a 686/1987 Pfandurkunde 1987-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Matrie in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 273/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 178
- c gelöscht
- 4 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
WOHNUNGSRECHT für
Wilhelm Unterwurzacher geb 1929-08-16
Aloisia Unterwurzacher geb 1934-01-11
- 5 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Wilhelm Unterwurzacher geb 1929-08-16
Aloisia Unterwurzacher geb 1934-01-11
- b 342/2000 VORRANG von LNR 9 vor 5
- c 2782/2003 VORRANG von LNR 10 vor 5
- d 2176/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5
- 7 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993
PFANDRECHT Entfertigungsforderung 30.000,--
für Robert Unterwurzacher geb 1971-07-12
- 8 a 273/1993 gleichzeitig mit 273/1993 895/1993
PFANDRECHT Entfertigungsforderung 30.000,--
für Erna Unterwurzacher geb 1974-07-20
- 9 a 342/2000 Pfandurkunde 2000-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 5.000.000,--
für Raiffeisenbank Matrie in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 342/2000 VORRANG von LNR 9 vor 5
- c gelöscht
- 10 a 2782/2003 Pfandurkunde 2003-02-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.000,--
für Raiffeisenbank Matrie in Osttirol
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH
- b 2782/2003 VORRANG von LNR 10 vor 5
- c gelöscht
- 11 a 2176/2004 Pfandurkunde 2003-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 363.364,--
für Raiffeisenbank Matrie in Osttirol

Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner regGenmbH

b 2176/2004 VORRANG von LNR 11 vor 5

c gelöscht

- 12 a 3472/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt 2,75 % Z
p.a. seit 2019-04-01, 4,8 % VZ p.a. seit 2019-04-01 jeweils
bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 1.459,50
samt 4 % Z seit 2019-05-07, EUR 1.830,14 für Raiffeisen
Regionalbank Matri i.O. eGen (30 E 7/24t)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

28.01.2025 08:04:57



FRUEHSTUECKSPENS. HOHE TAUERN

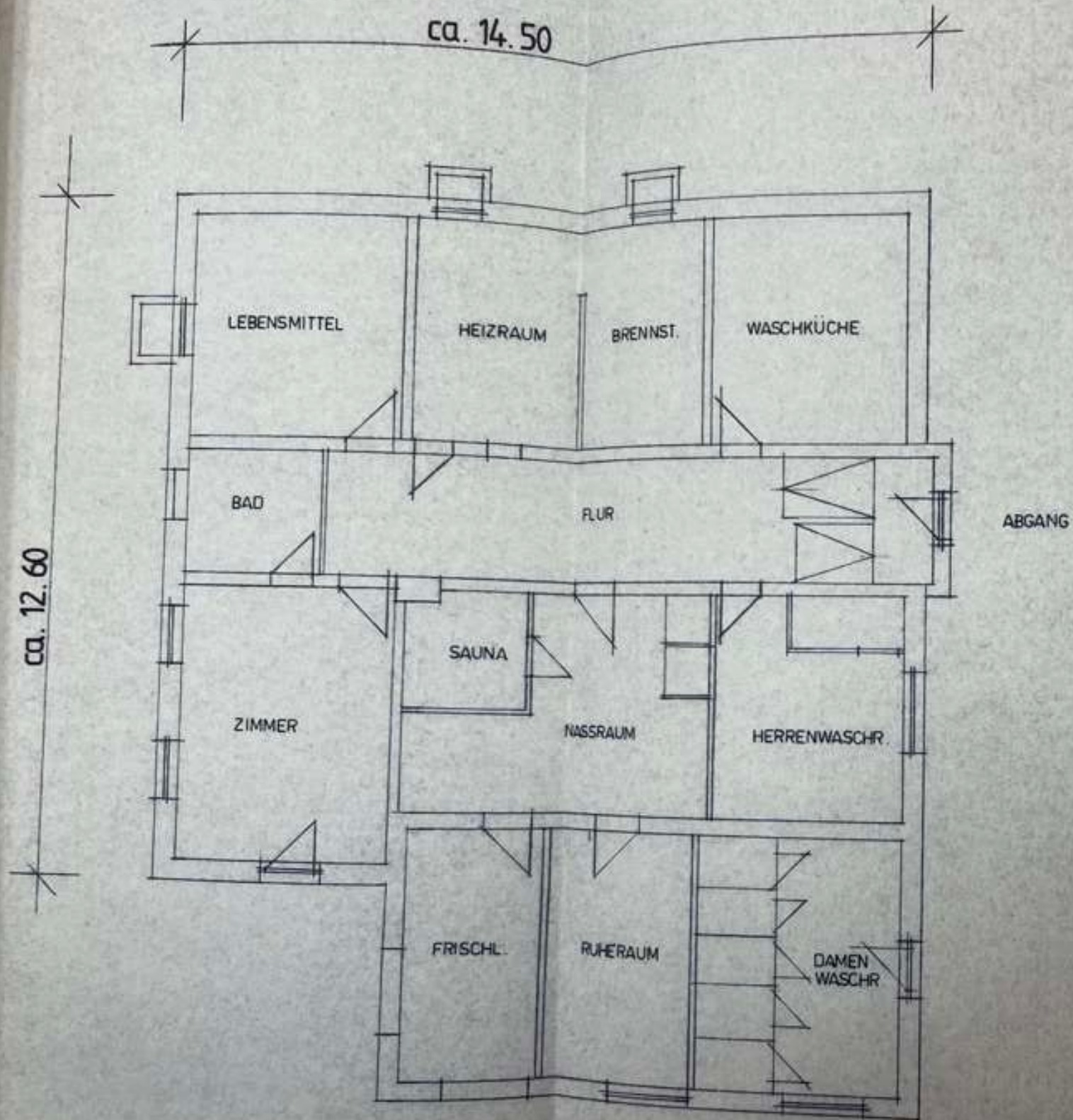
UNTERWURZACHER W. ST. ANRÄ 73 9974

DER BAUHERR:

Unterwurzacher W. St. Anr. 73

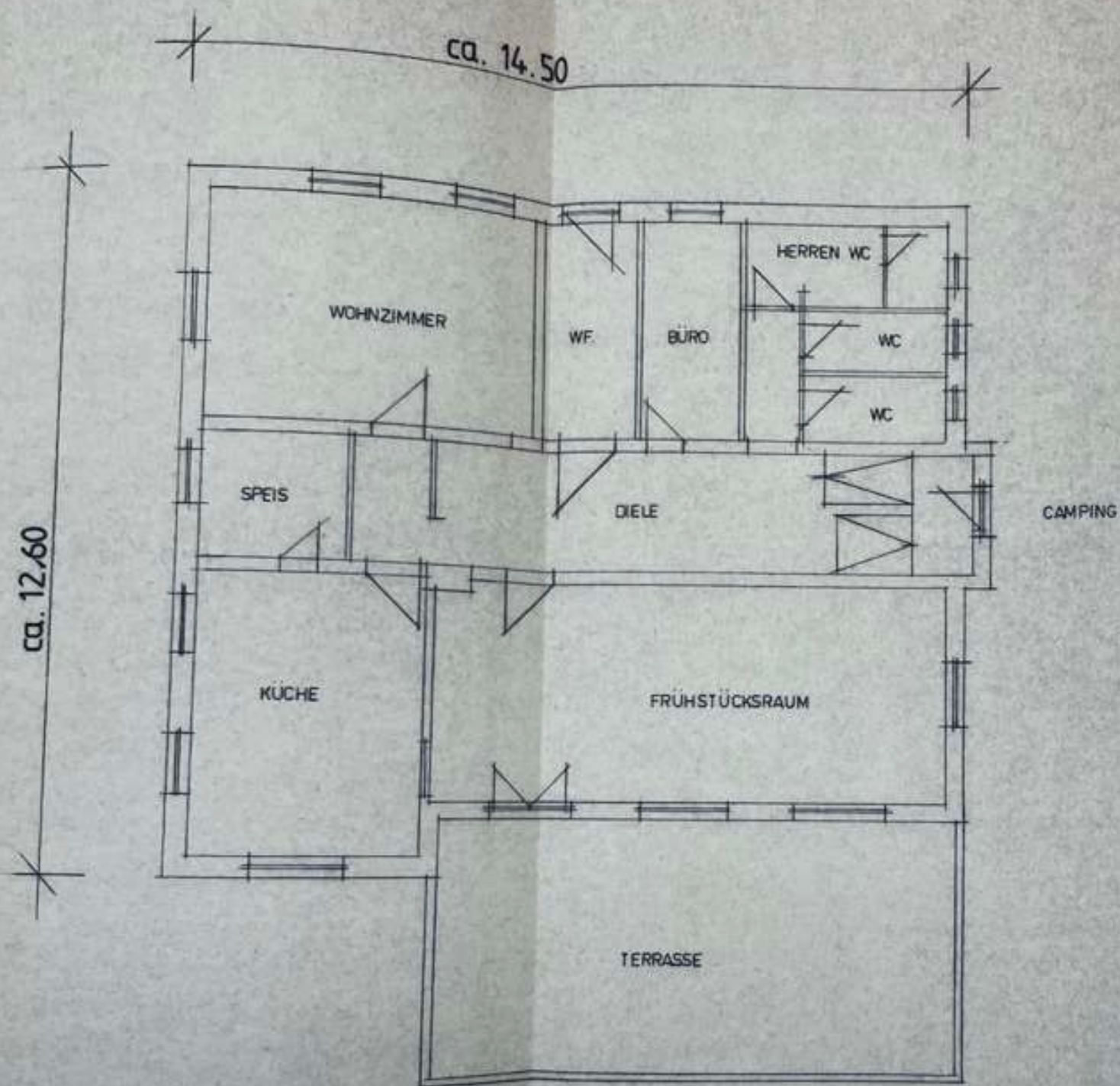
DER BAUFÜHRER:

Franz Steiner
ZIMMERMEISTER
9971 MATRE in Osttirol
Tel. 48 *fr. Steiner*



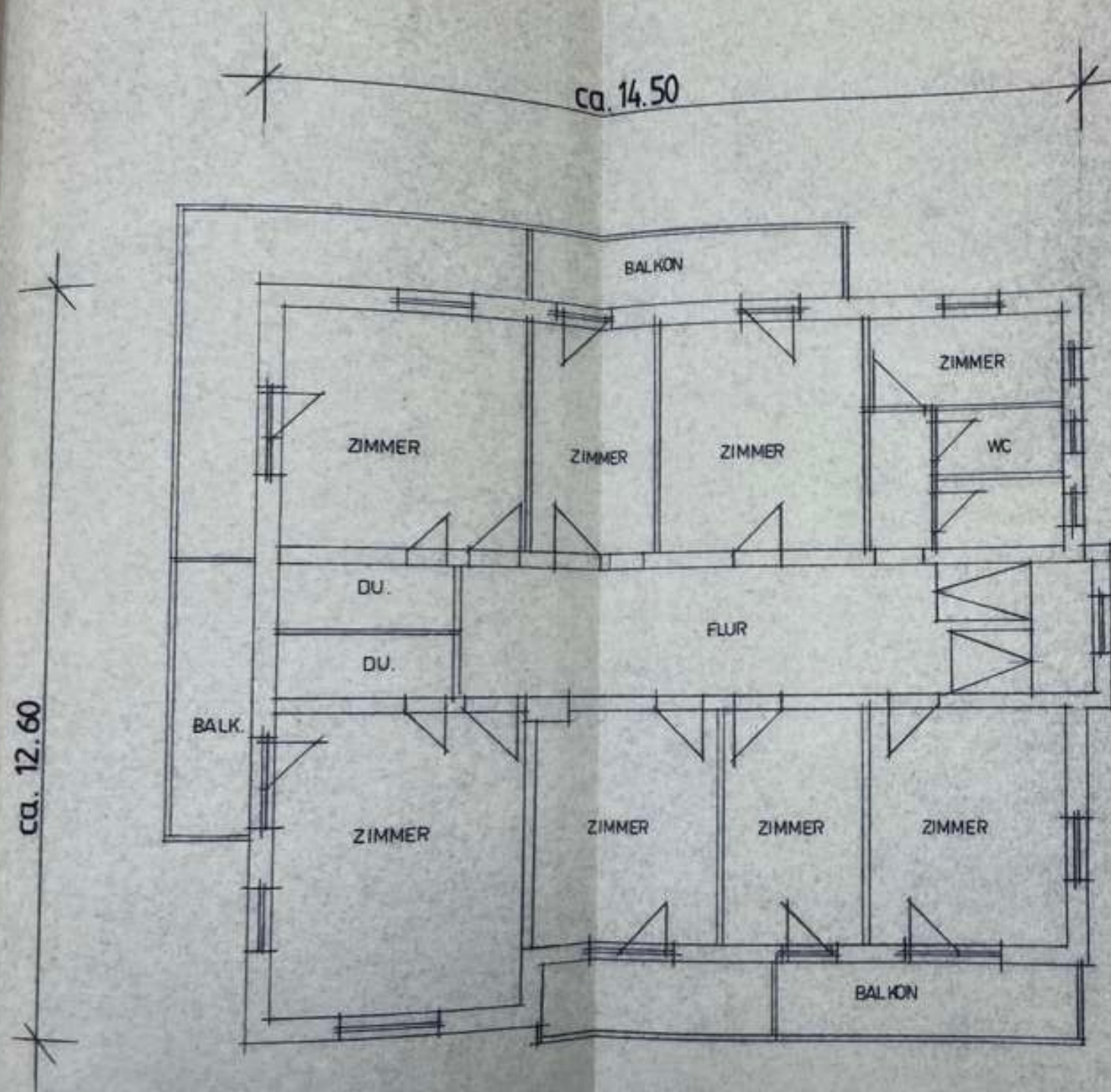
Hierauf bezieht sich der Bescheid
 der Bezirkshauptmannschaft Lienz
 vom 27.3.1967 Zahl. E-981/4-1985
 Der Bezirkshauptmann:
 i. V. *[Signature]*

BESTAND KG.



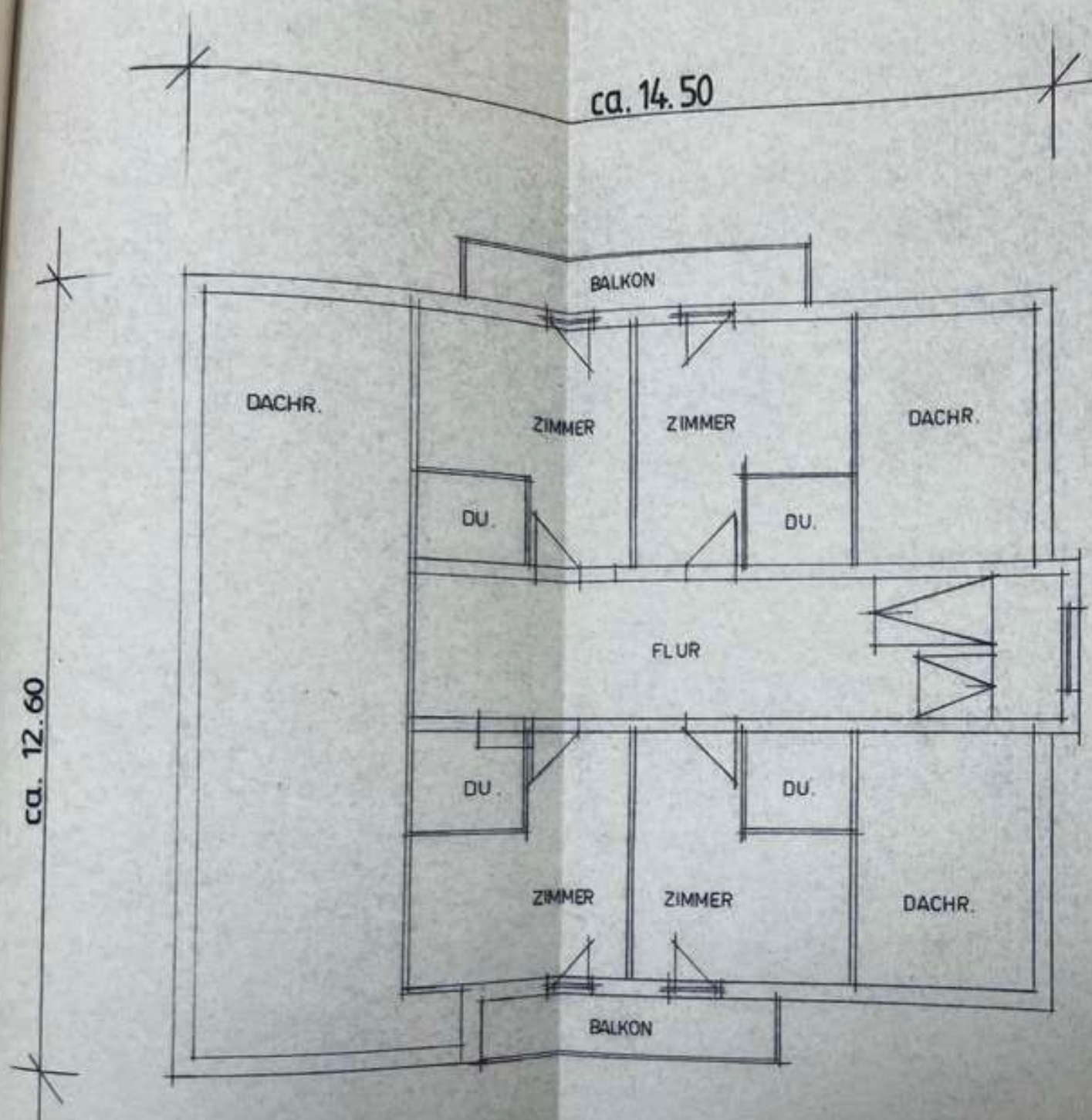
Hierauf besteht sich der Bescheid
 der Bezirkshauptmannschaft Liern
 vom 27.5.1987 Zahl E-981/4-1985
 Der Bezirkshauptmann:
 (S)

BESTAND EG.



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 27.3.1987 Zahl F-981/4-1985
Der Bezirkshauptmann
i.v.

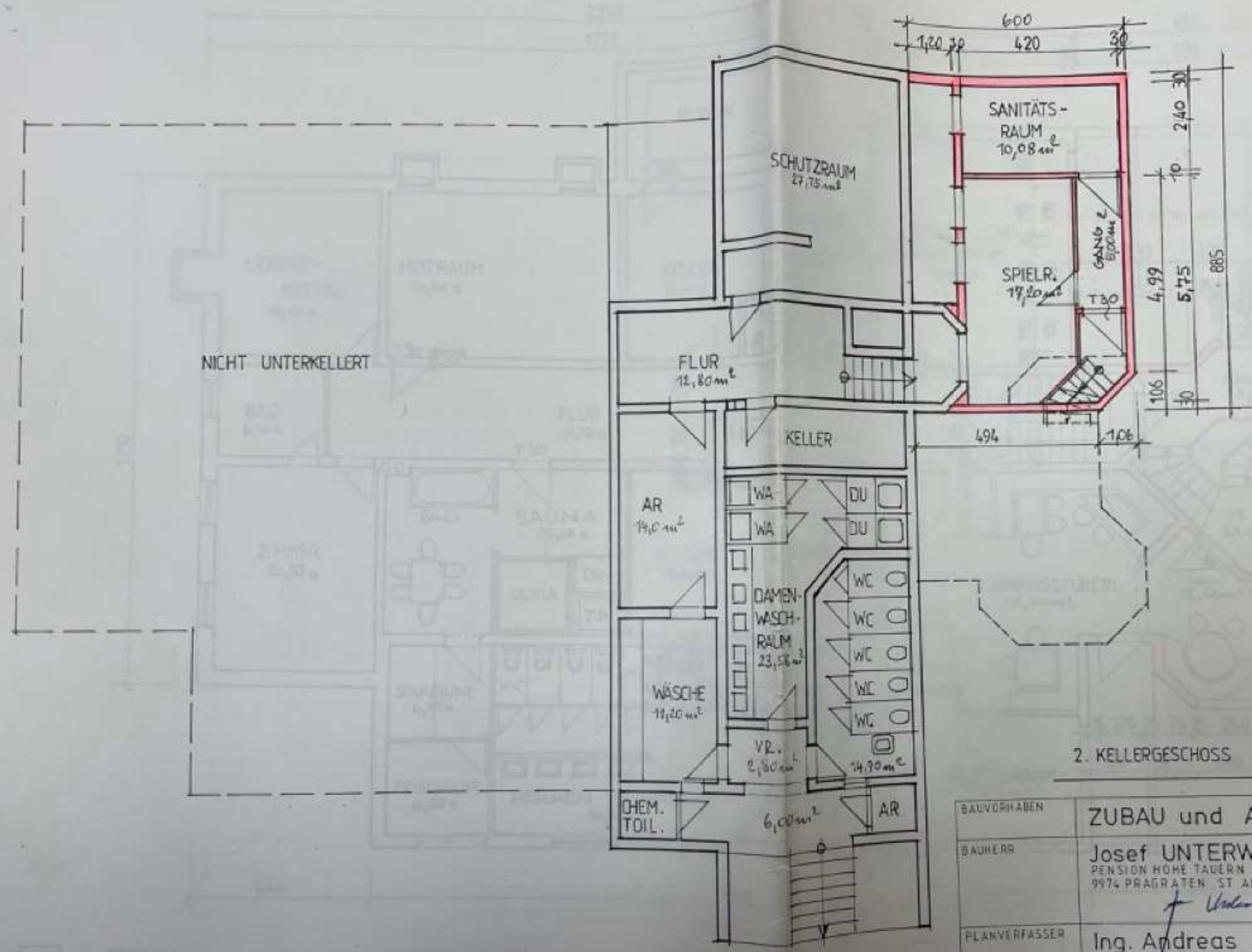
BESTAND 1. UND 2. OG.



Hierauf bezieht sich der Bescheid
 der Bezirkshauptmannschaft Lienz
 vom 27.3.1987 Zahl I-98/14-1985
 Der Bezirkshauptmann:

[Handwritten signature]

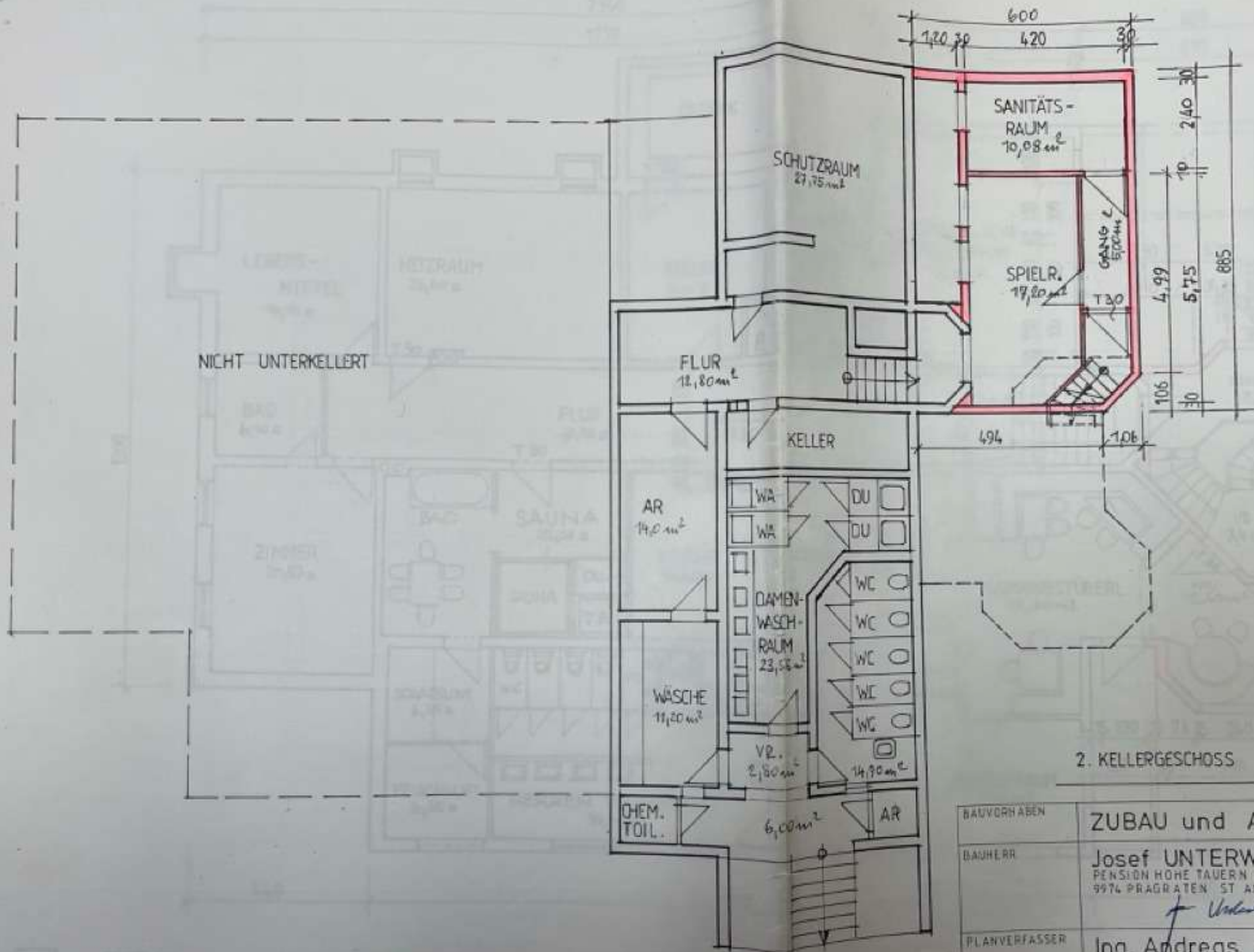
BESTAND DG.



Hierauf besteht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Linz
vom 4.5.1996 Zahl 207-709/9
Der Bezirkshauptmann

2. KELLERGECHOSS

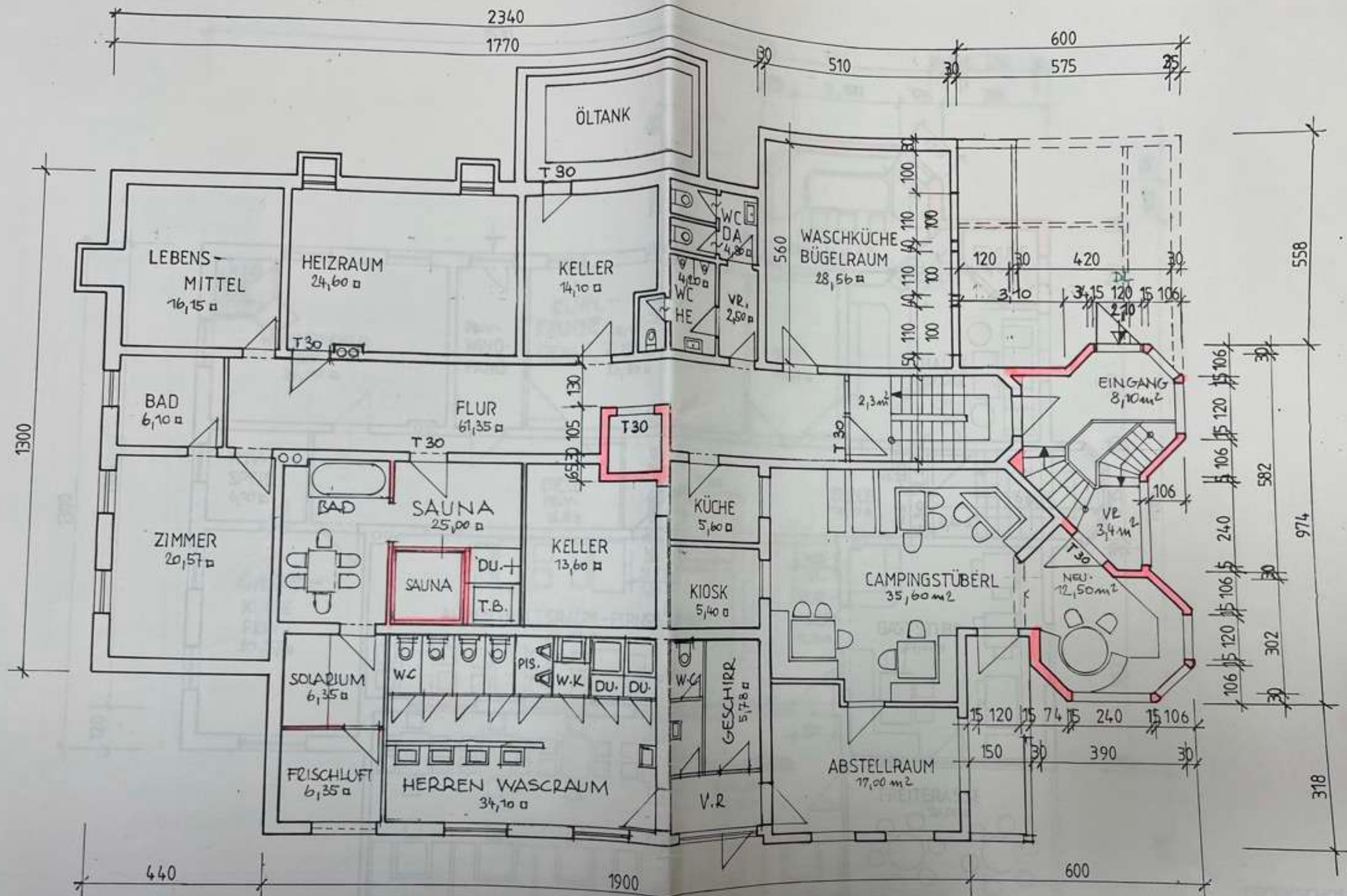
BAUVORHABEN	ZUBAU und AUFSTOCKUNG
BAUHERR	Josef UNTERWURZACHER PENSION HOHE TAUERN 9974 PRAGRATEN ST ANDRA 73 <i>+ Unterschrift</i>
PLANVERFASSEN	Ing. Andreas KÖLL GRABENWEG 4 9971 MATREI IN OST TIROL <i>Andreas Köll</i>
25.09.95	EINREICHPLAN M 1:100 ANSICHTEN



Hierauf besteht sich der Bescheid
der Bezirksbauherrschaft Wien
vom 4.3.1996, Zeichen 70/96
Der Bezirksbauherrschaft

2. KELLERGEOSCHOSS

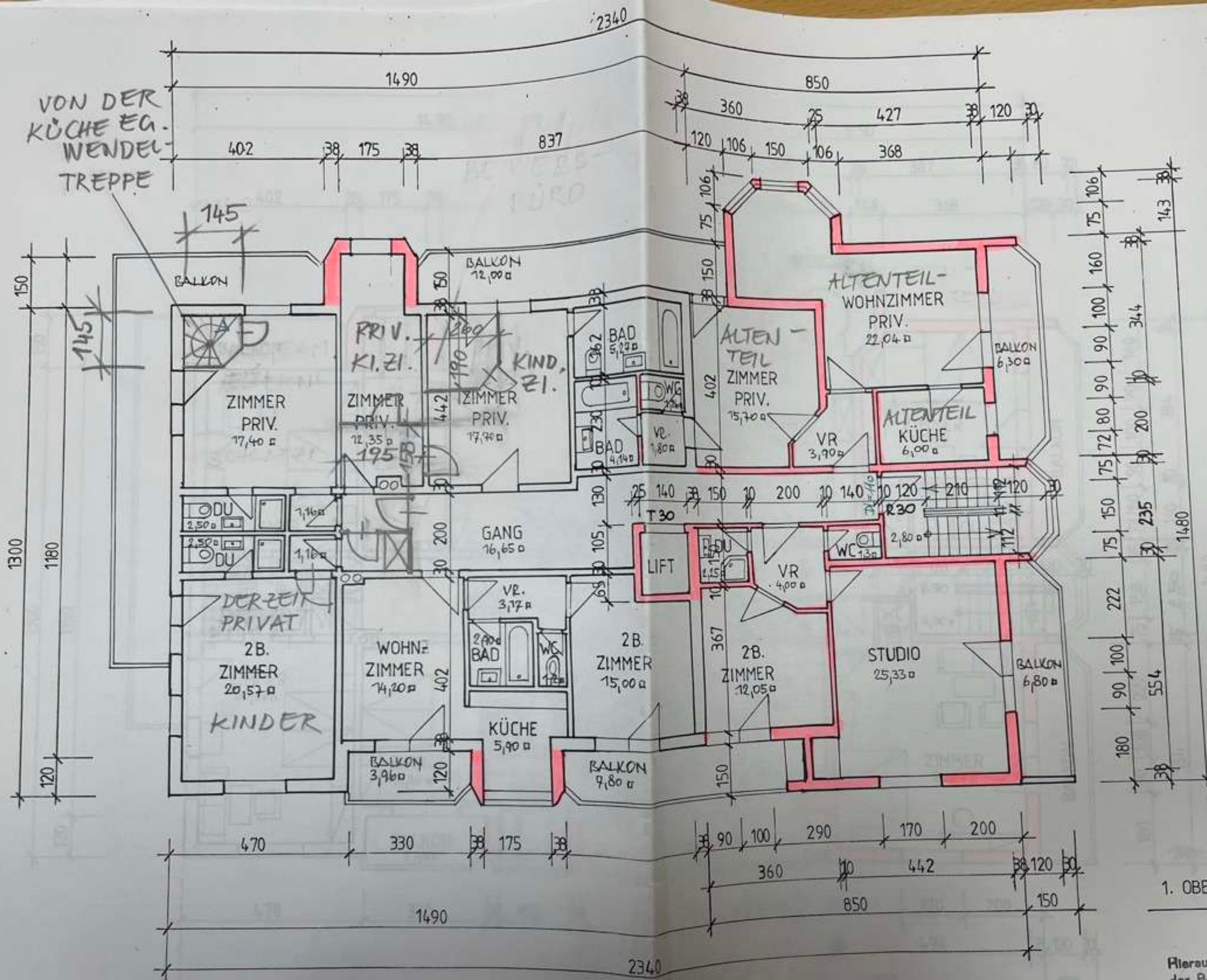
BAUVORHABEN	ZUBAU und AUFSTOCKUNG
BAUHERR	Josef UNTERWURZACHER PENSION HOHE TAUERN 9974 PRAGRATEN ST ANDRA 73 <i>f. Unterwurzacher</i>
PLANVERFASSER	Ing. Andreas KÖLL GRABENWEG 4 9971 MATREI IN OST TIROL <i>Andreas Köll</i>
25.09.95	EINREICHPLAN M 1:100 ANSICHTEN



- ☐ BESTAND
- ☐ ZUBAU-AUFBAU

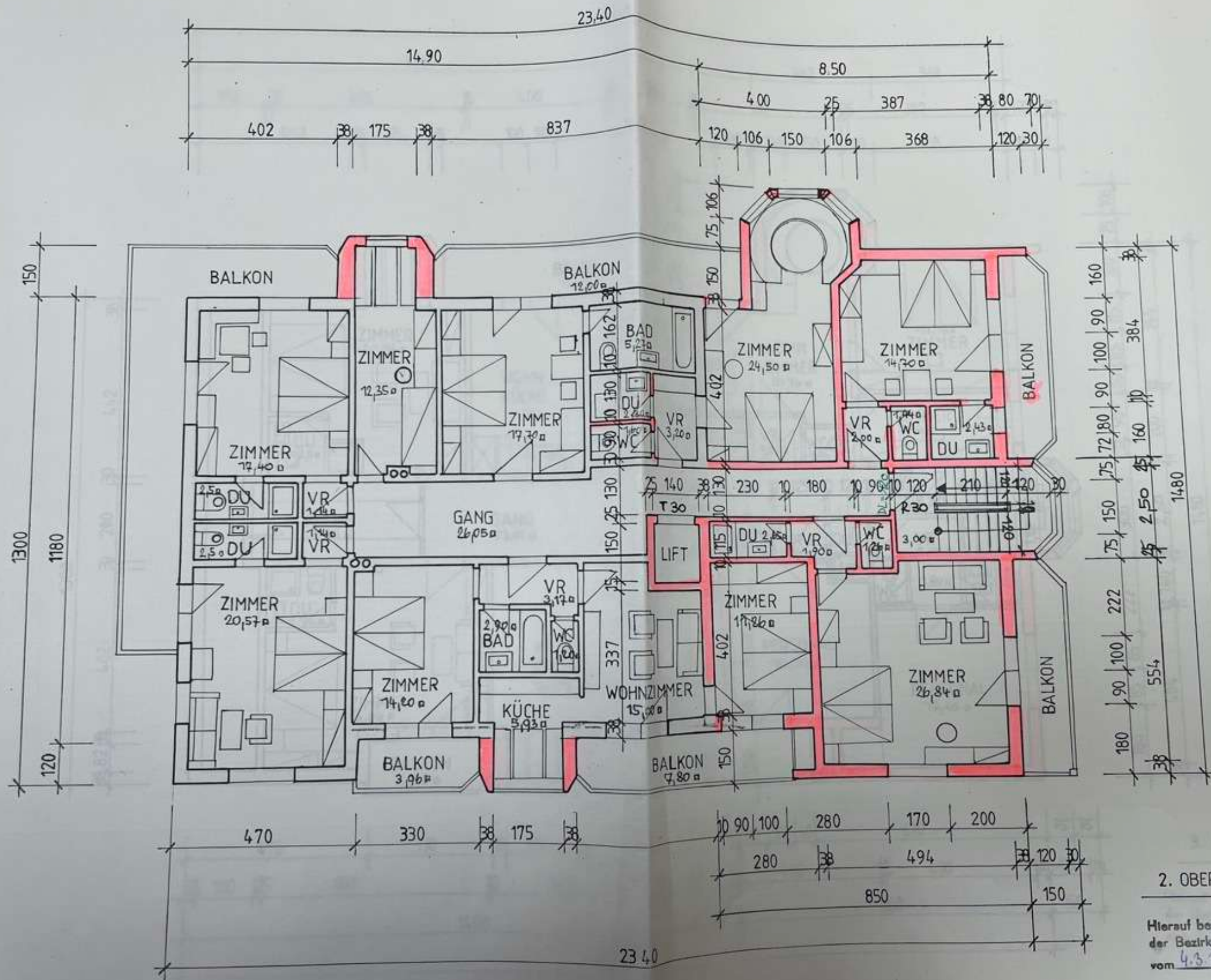
KELLERGEOSCHOSS

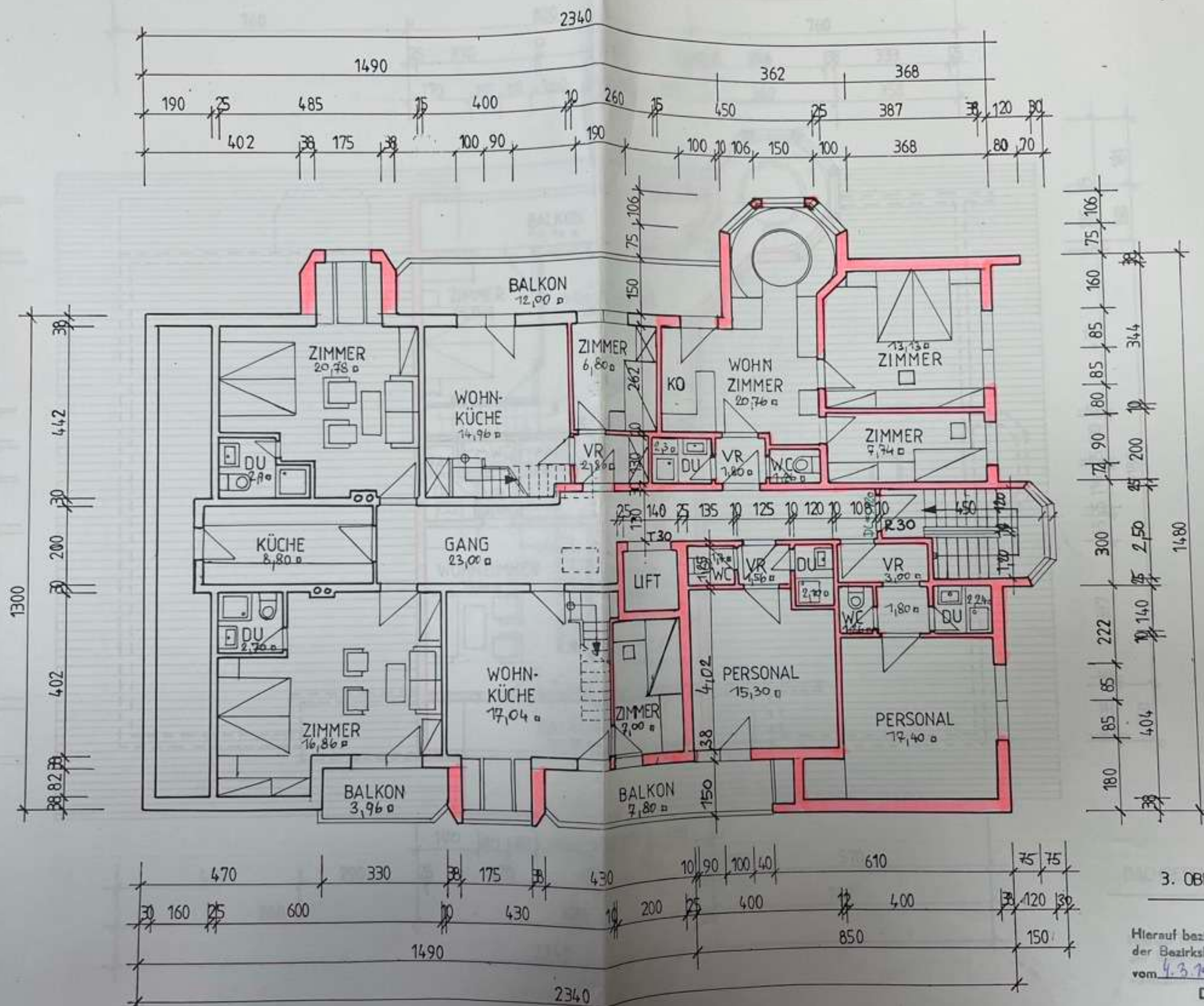
Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Linz
vom 4.3.1996 Zahl 209-708/9
Der Bezirkshauptmann



1. OBERGESCHOSS

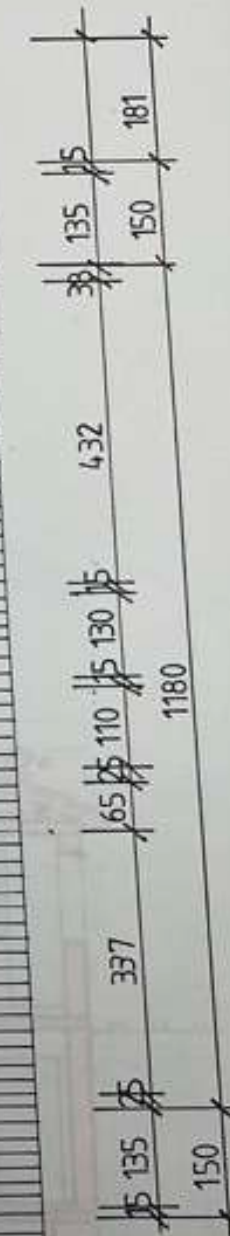
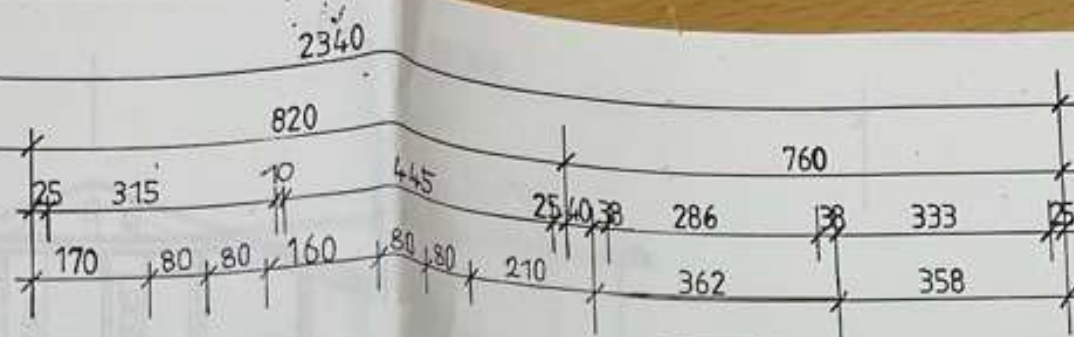
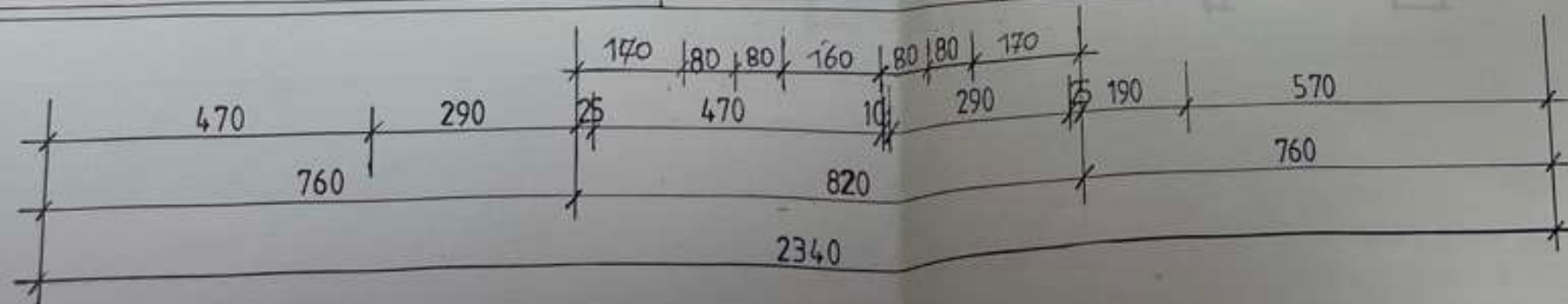
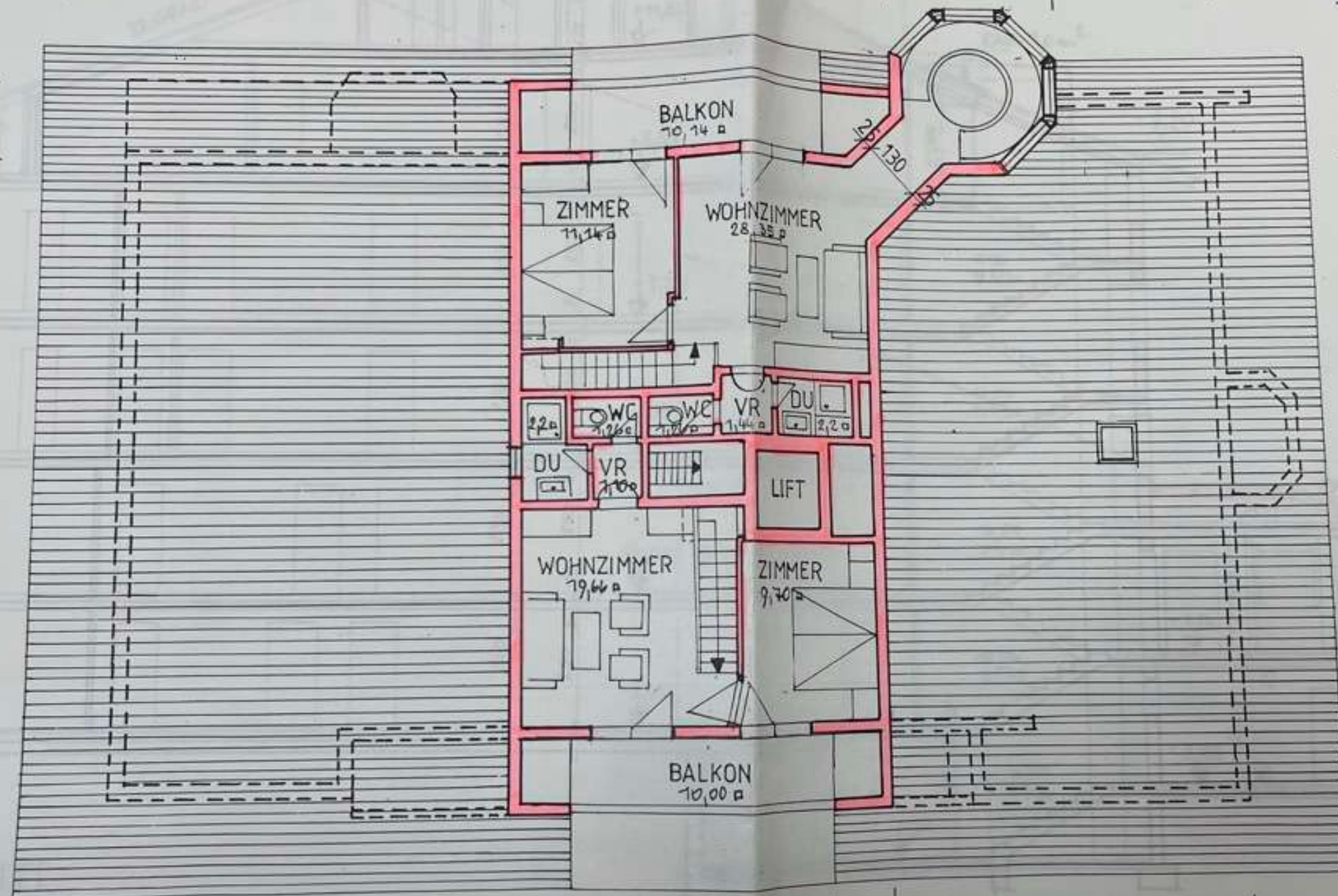
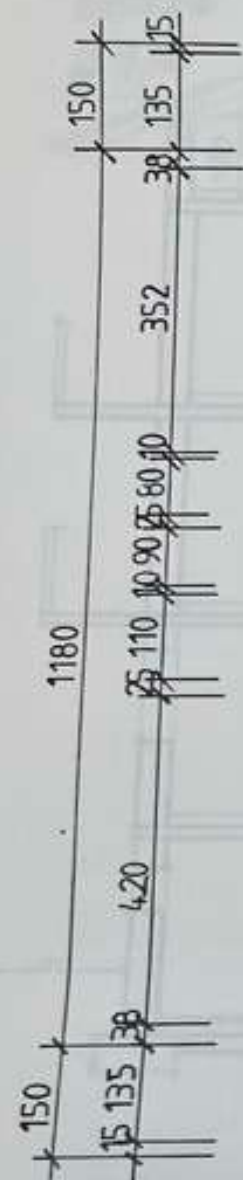
Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Wien
vom 4.3.1996 Zahl. 209/308/9
Der Bezirkshauptmann





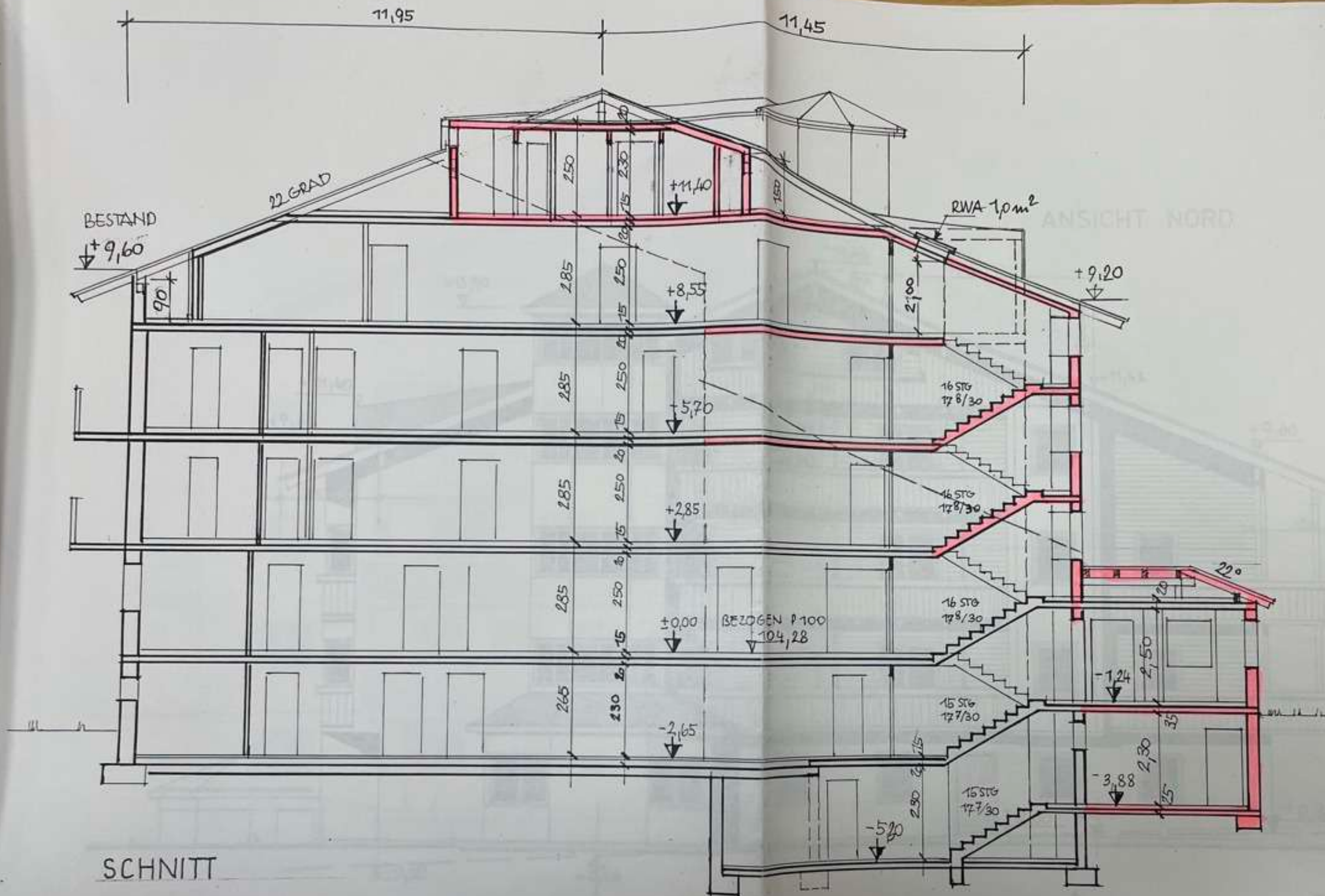
3. OBERGESCHOSS

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Linz
vom 4.3.1996 Zahl 209-708/9
Der Bezirkshauptmann



DACHGESCHOSS

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Wien
vom 4.3.1996 Zahl 209/700/9
Der Bezirkshauptmann



SCHNITT

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Linz
vom 4.3.1996 Zahl 209-708/9
Der Bezirkshauptmann

ANSICHT NORD



$$\begin{aligned} \tan 22^\circ &= 0,404 \\ \frac{3,00}{\tan 22^\circ} &= 7,43 \end{aligned}$$

MITTLERE HÖHE

$$\text{UNTER: } \frac{0,30 - 0,40}{2} = 0,05$$

$$\text{OBEN: } \frac{11,43 + 14,43}{2} = 12,93$$

$$= 12,98 \text{ m}$$

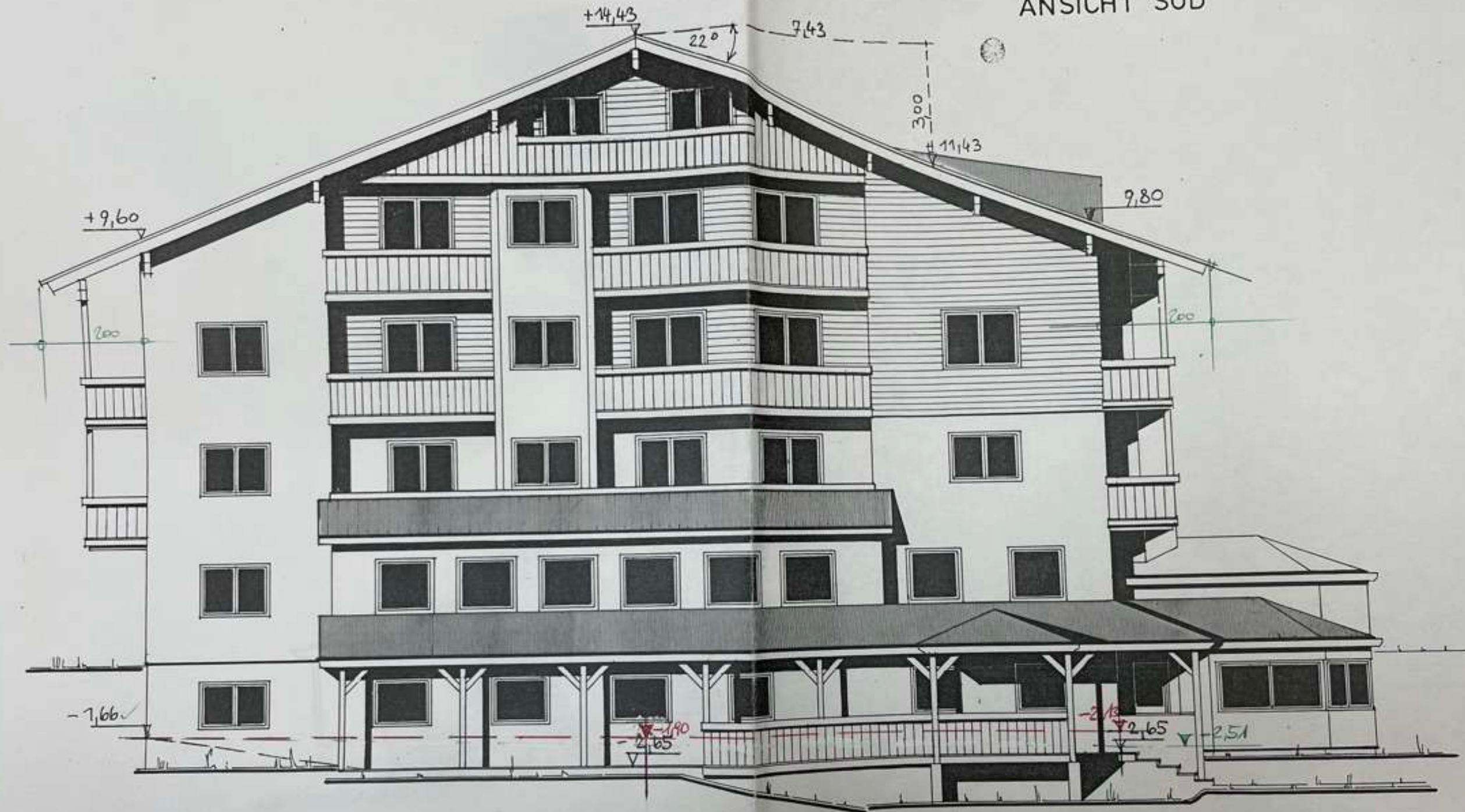
$$\text{GRENZABSTAND: } 12,98 \times 0,17 = 9,09 \text{ m}$$

$$\text{ERRER: } 13,90 \times 0,17 = 9,73 \text{ m}$$

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft, Lienz
vom 4.3.1996 Zahl 209-708/9
Der Bezirkshauptmann:

[Signature]

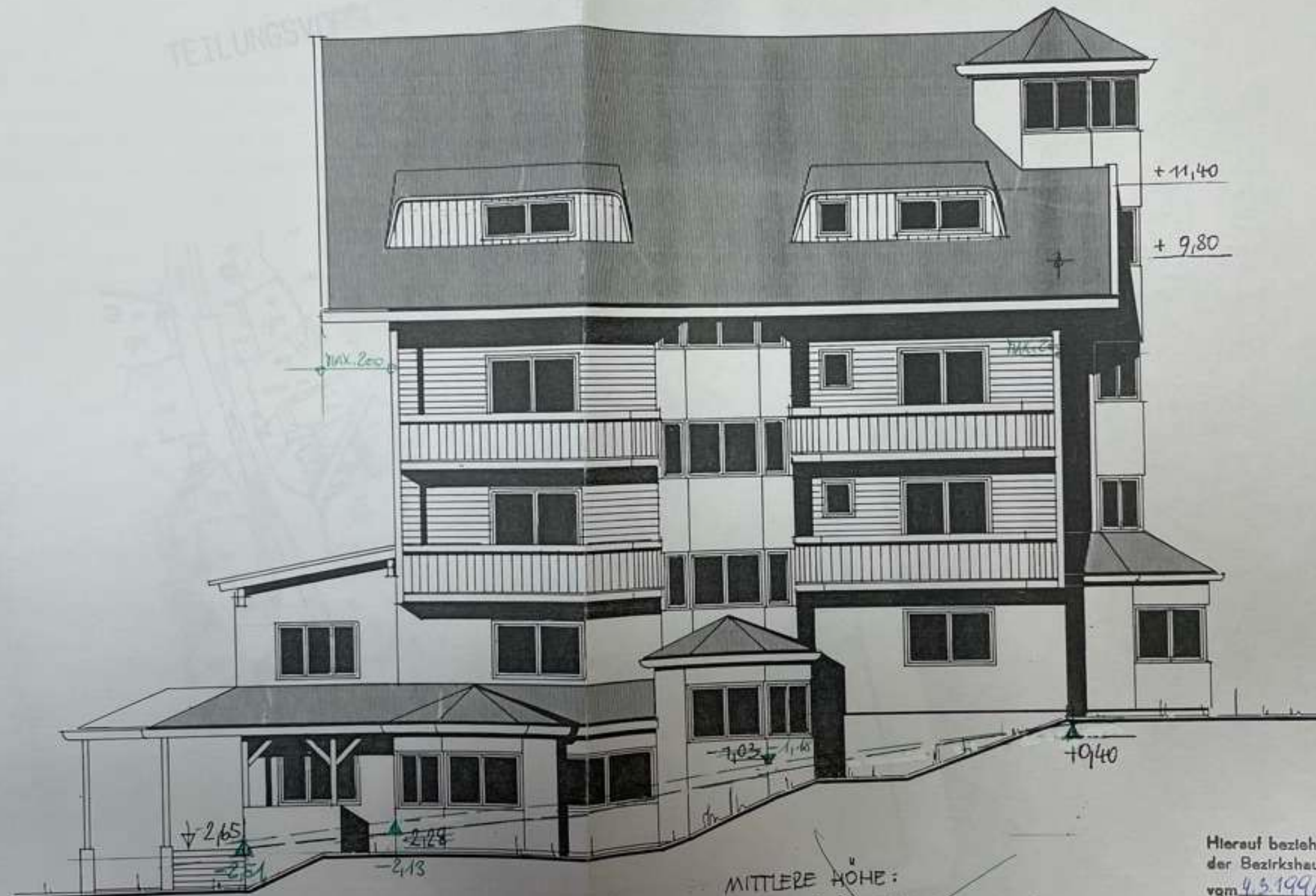
ANSICHT SÜD



$$\begin{aligned} \tan 22^\circ &= 0,404; \\ \frac{3,00}{\tan 22^\circ} &= 7,43 \text{ m}; \\ \text{MITTLERE HÖHE:} \\ \text{U. RECHTS} &= 2,65 \\ \text{OBEN } 14,43 - 1,50 &= 12,93 \} 15,58 \\ \text{GRENZABSTAND: } 15,58 \times 0,7 &= 10,91 \text{ m} \end{aligned}$$

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Wien
vom 4.3.1996 Zahl 209/708/9
Der Bezirkshauptmann

ANSICHT OST



MITTLERE HÖHE:

$$\text{UNTEN: } \frac{2,28 - 0,40}{2} = 0,94; \quad \left. \begin{array}{l} \\ \\ \end{array} \right\} 12,34 \text{ m}$$

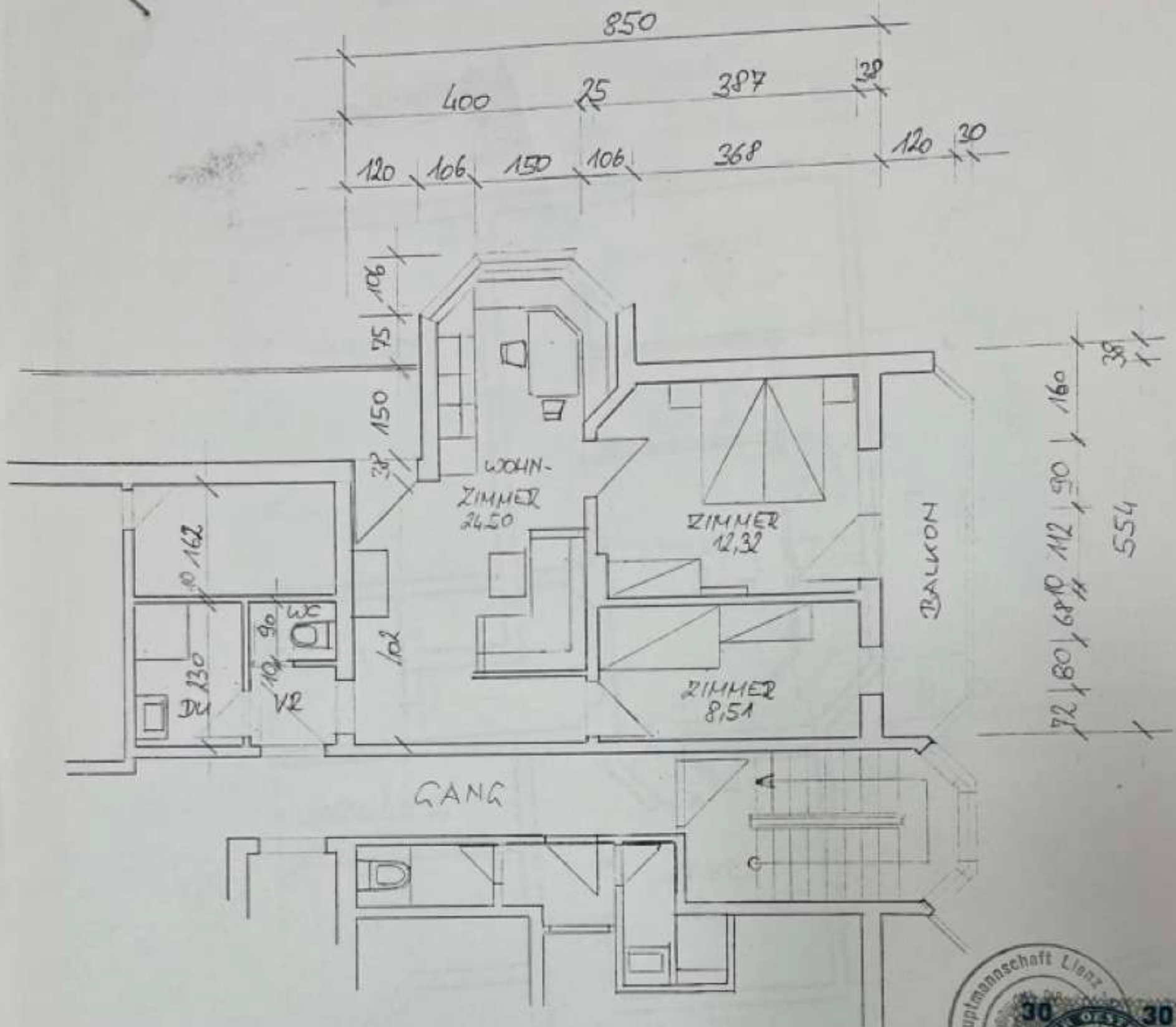
$$\text{OBEN: } \frac{11,40 - 9,80}{2} = 0,80; \quad \left. \begin{array}{l} \\ \\ \end{array} \right\} 12,34 \text{ m}$$

$$\text{GRENZABSTAND: } 12,34 \times 0,7 = 8,64 \text{ m}$$

$$\text{NO. ECKE: } 9,8 + 0,4 = 10,20 \times 0,7 = 7,14 \text{ m}$$

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Linz
vom 4.3.1996 Zahl 209/708/9
Der Bezirkshauptmann

Ein 30.6.97



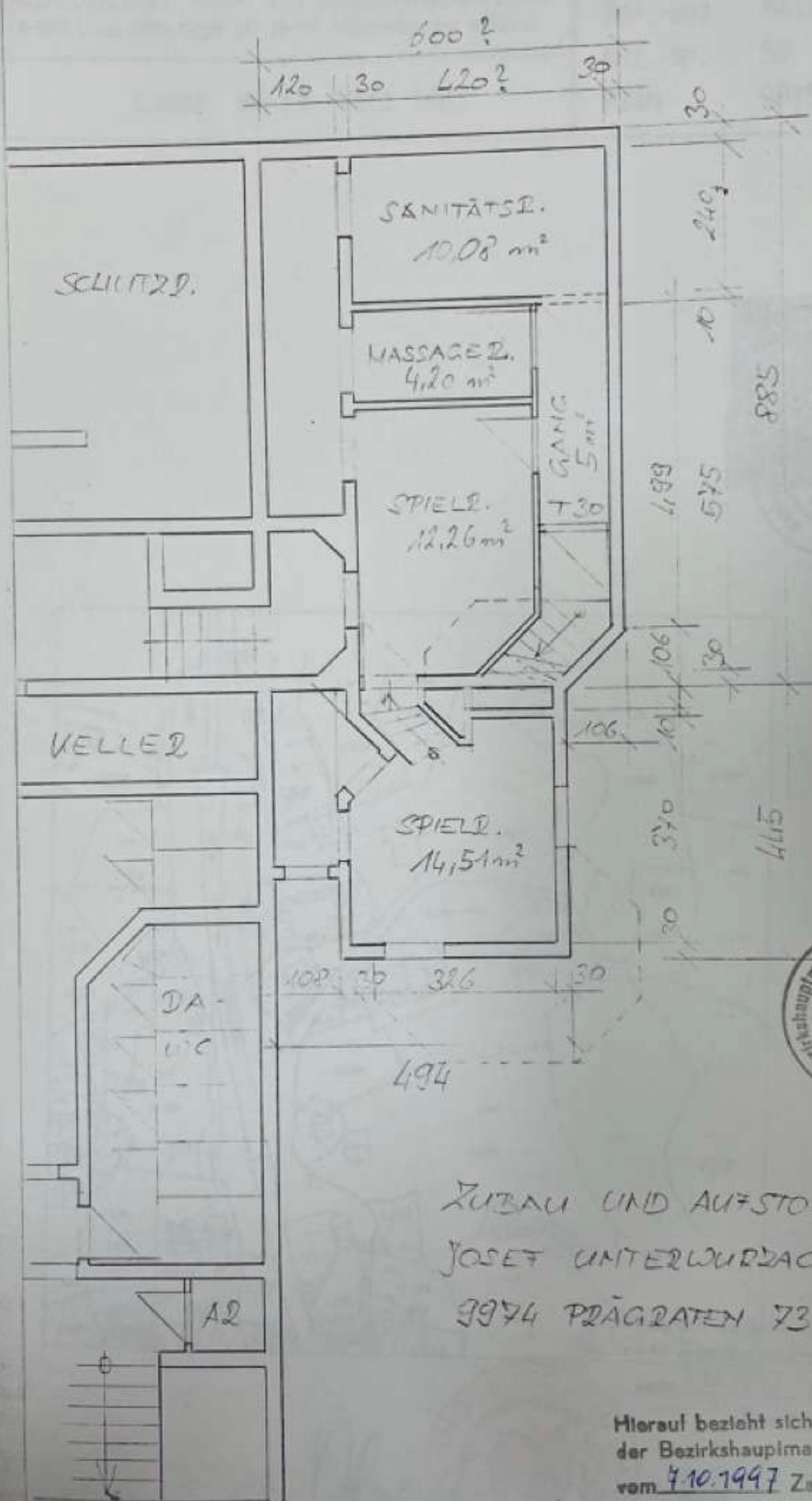
DECKBLATT:
2. OBERGESCHOSS



ZUBAU UND AUFSTOCKUNG
JOSEF UNTERWURZACHER
9974 PRÄGRATEN 73

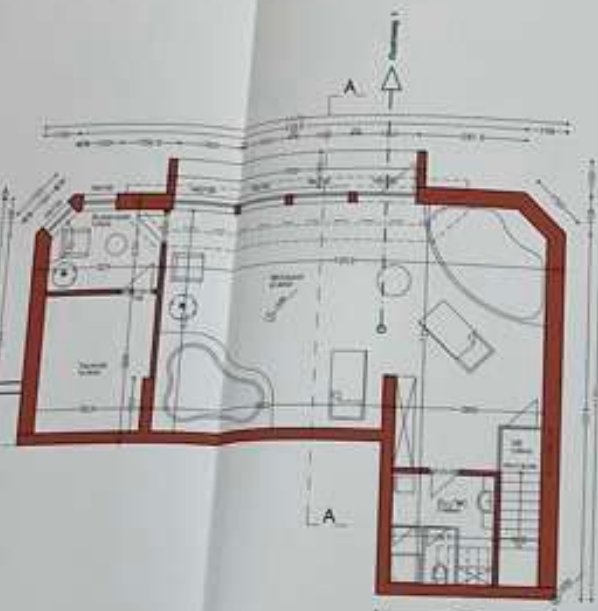
Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 7.10.1997 Zahl 109-708/14
Der Bezirkshauptmann

DECKLATT:
2. KELLERGEOSCHLOSS

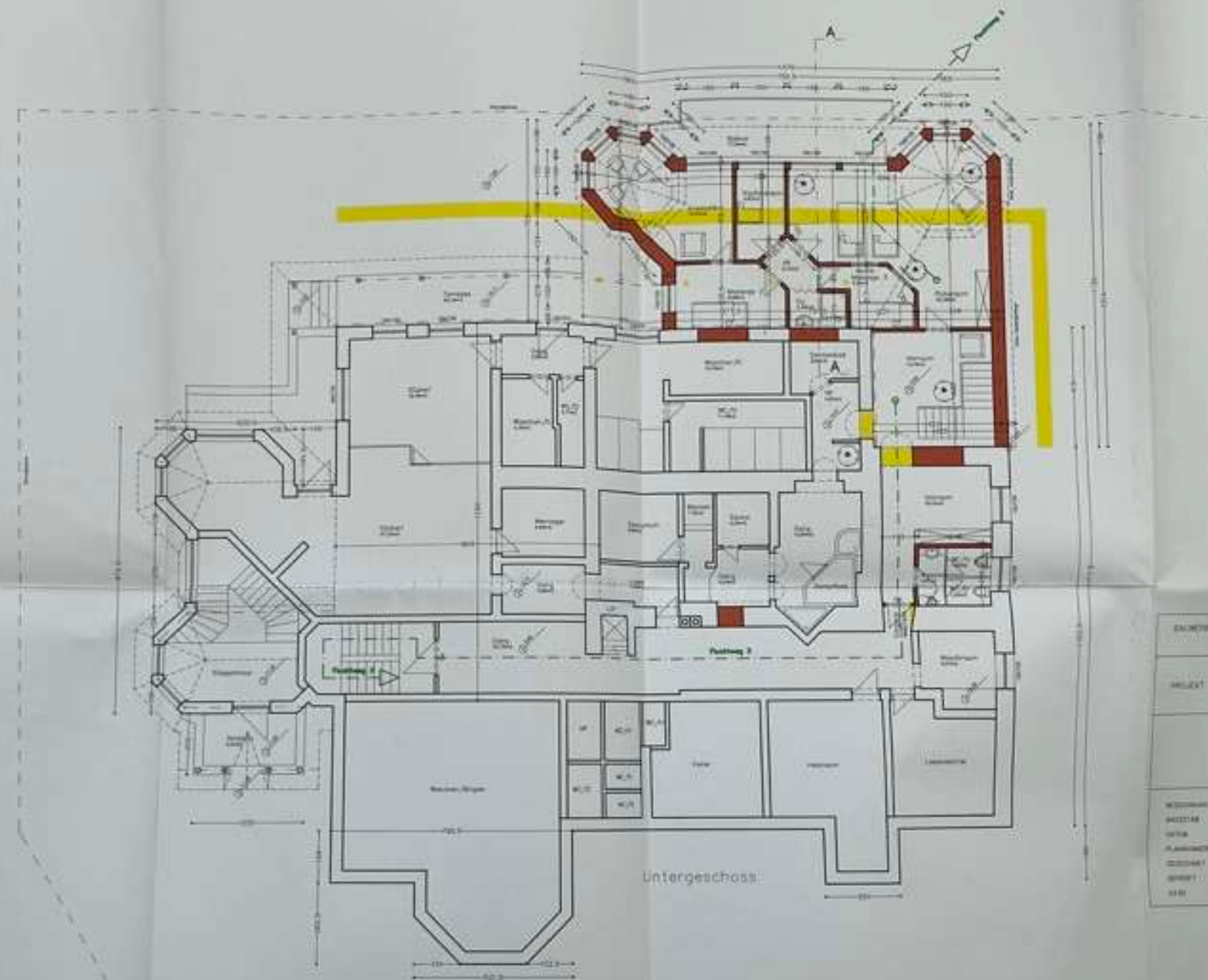


ZUBAU UND AUFSOCKUNG
JOSEF UNTERWURDACHER
9974 PRÄGATEN 73

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Linz
vom 7.10.1997 Zahl 209-708/14
Der Bezirkshauptmann



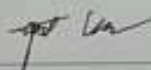
Kellergeschoss



Untergeschoss



Schnitt A-A

BAUTITEL	REPLERHOF, Unterwurzacher Josef St. Andrä 73, 9974 Prägaten																				
PROJEKT	Zu/Umbauten beim best. Gebäude																				
PROJEKTANT																					
VERZEICHNIS	UG/KG/Schnitt A-A 1:100 09. September 02 0039/A/00 FM STH Projekte/S/replerhof/replerhof09-02 Hierauf bezieht sich der Bauherr der Baubehörde vom 9.01.2002, Z. 21A-5100-01 Der Baubehörde 																				
ÄNDERUNGEN	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th><th>Beschreibung</th><th>Gezeichnet</th><th>Geprüft</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Datum	Beschreibung	Gezeichnet	Geprüft																
Datum	Beschreibung	Gezeichnet	Geprüft																		

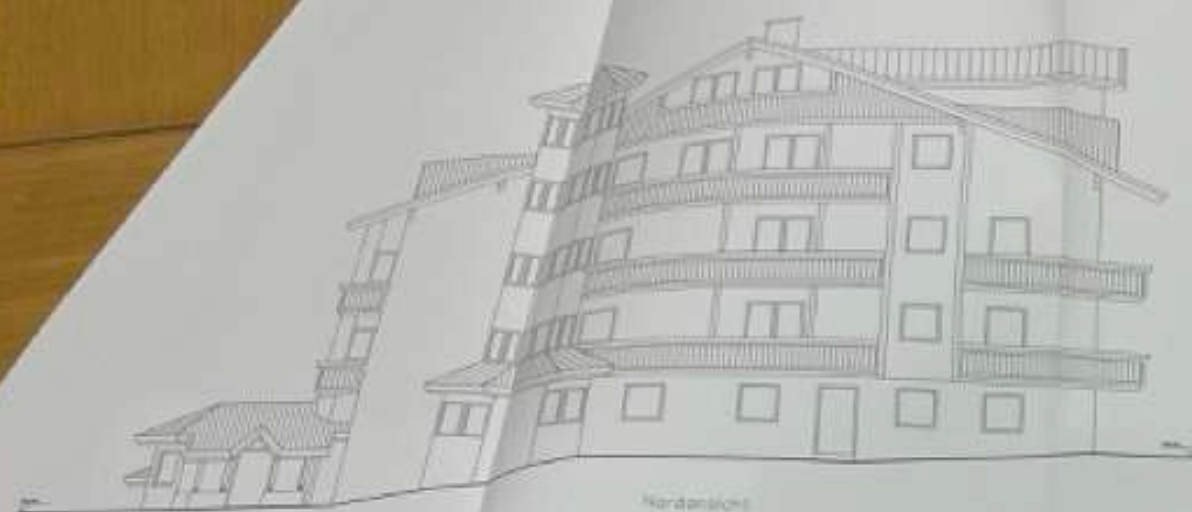


- Legende
- Struktur
 - Wand
 - Fußboden
 - Decke

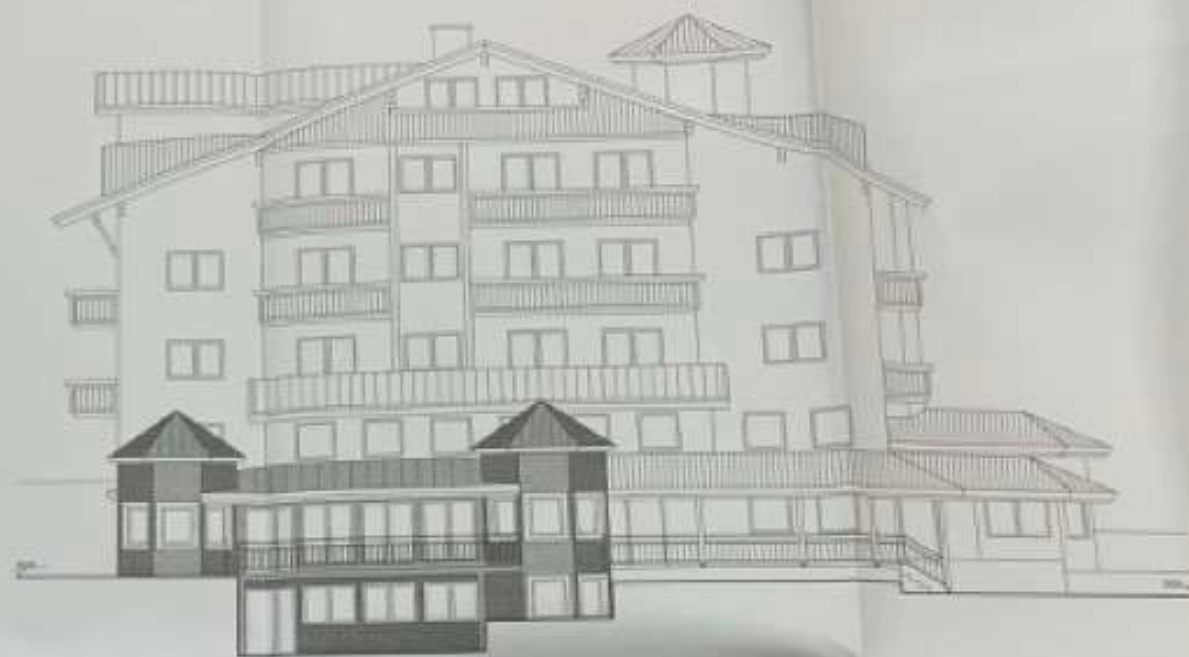
PLANUNGSBÜRO STEINER

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
BAULEITUNG UND PROJEKTMANAGEMENT
BAUARCHITEKTUR
BAUWESEN- UND BAUKOORDINATOR

47811 Weidenfeld, Wippenstraße 22
Tel. 09975/7066, Fax 09975/7065



Nordansicht



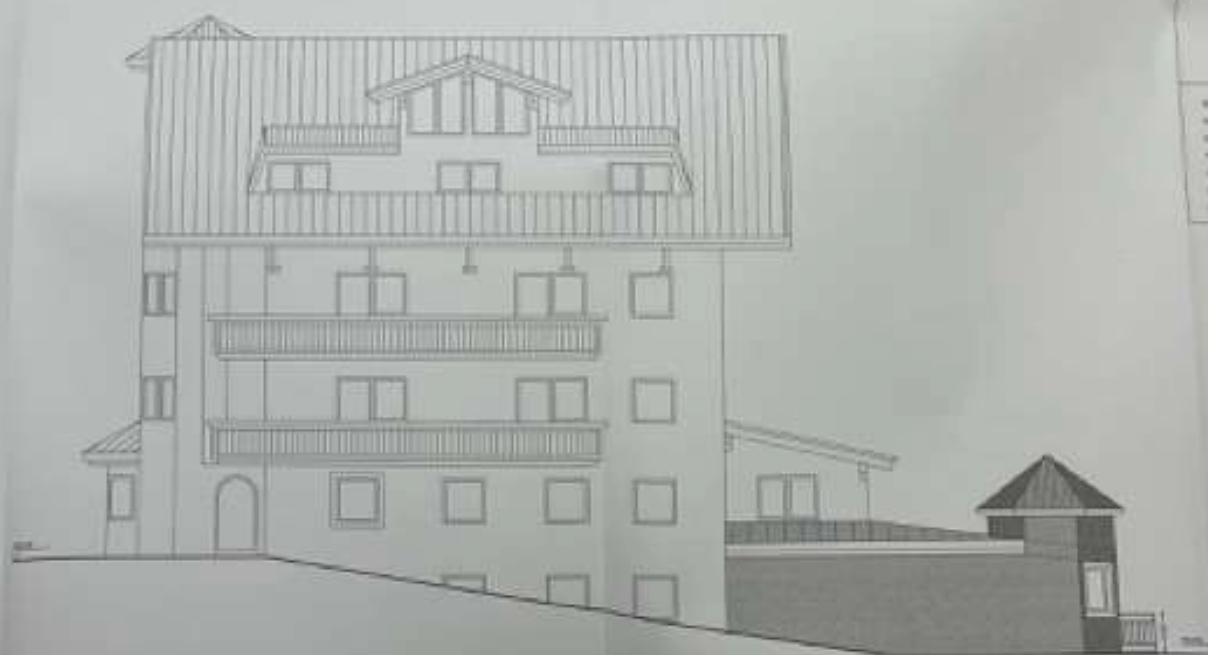
Planmannschaft Lie
SILP-1

Unterwurzacher
Fremdenheim
Replerhof

4 Prögraten a. G.
2630 KG 8510
134619, 24 Abstell
3205 24 Abstell
offen und Fremde
Terrasse: 20 VAP
41 Betten + 1 (w) + 28



Ostansicht



Westansicht

BAUWERK REPLERHOF, Unterwurzacher Josef
St. Andr. 73, 9974 Prögraten

PROJEKT Zu/Umbauten beim best. Gebäude

gut

ANFORDERUNG
1:100
06. September 02
0036/C/00
1/1
STB
Projekt/Unterwurzacher Josef/Prögraten/02

ABKÜRZUNGEN

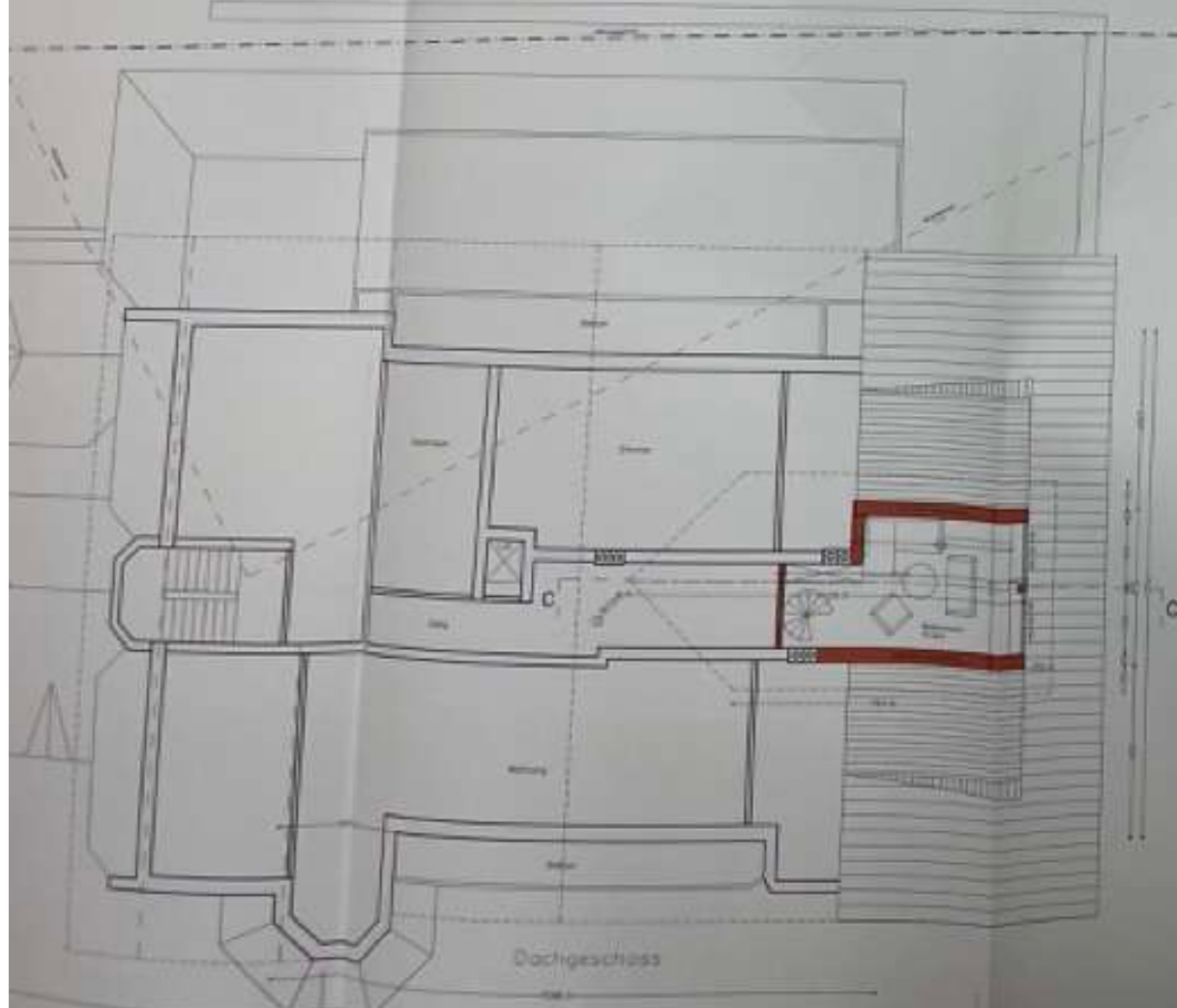
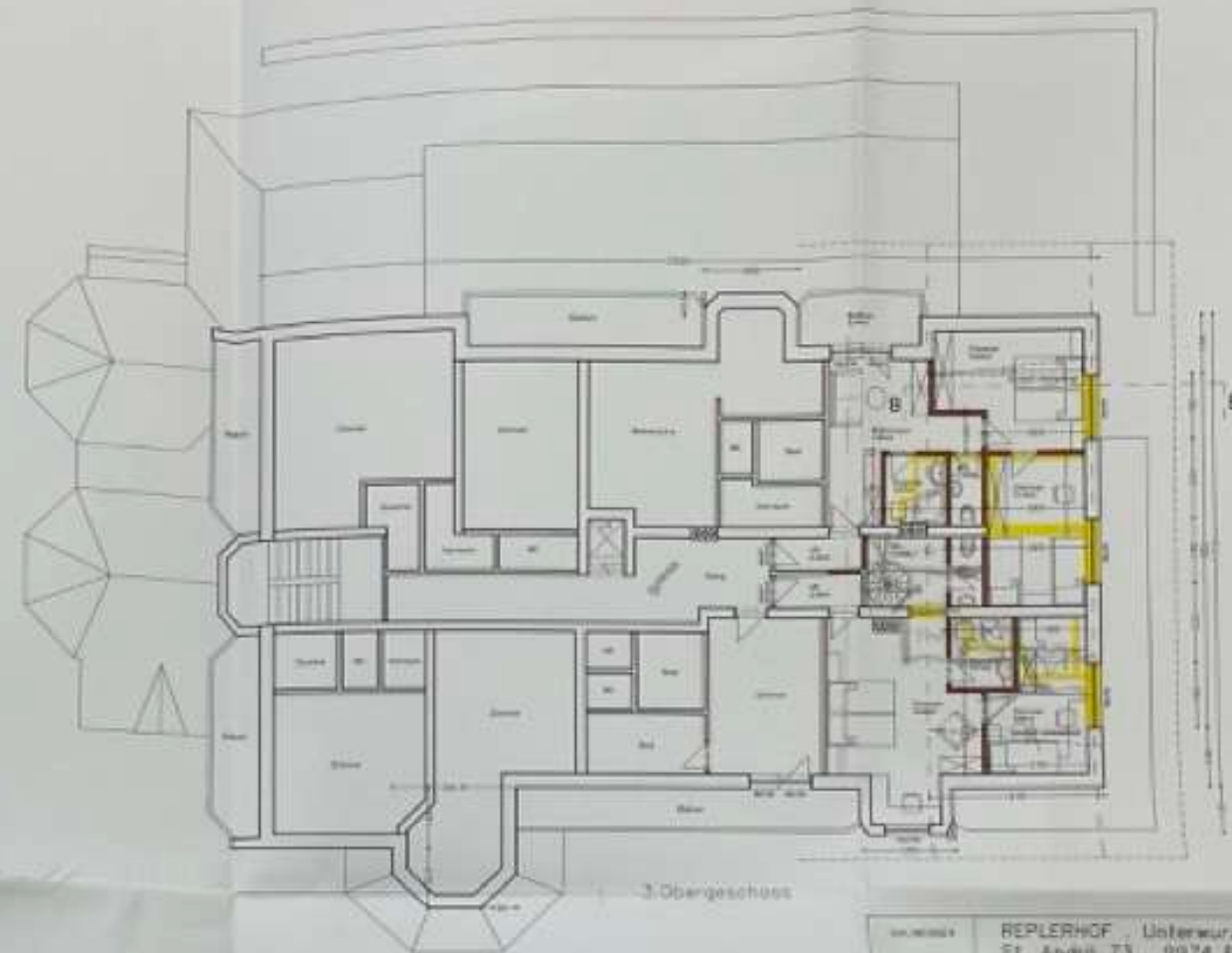
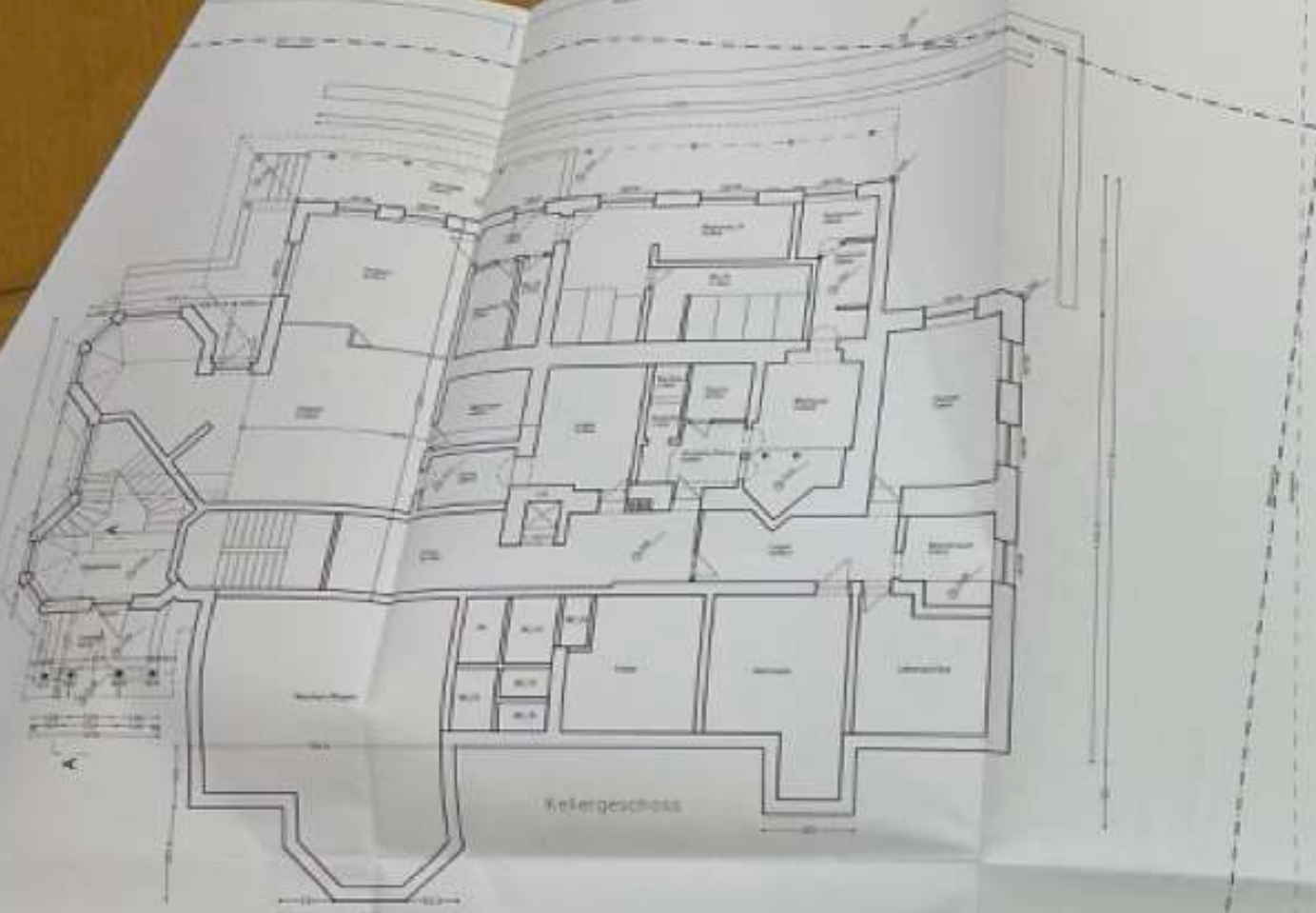
ABKÜRZUNG	Bedeutung	ABKÜRZUNG	Bedeutung

Plan ist fertig mit der Baugenehmigung
der Baubehörde (Bauamt) vom 16.10.02, zu 24.11.02



PLANUNGSBÜRO STEINER

WISSENSCHAFTLICHE
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
UND INGENIEURWESEN
PLANUNG UND BERECHNUNG
10817, 10817, 10817, 10817
10817, 10817, 10817, 10817



PROJEKT	REPLERHOF, Unterwurzbacher Josef St. Andrs 73, 9974 Prägrotten		
PROJEKT	Zu/Umbauten beim best. Gebäude		
PROJEKT	Grundriss 1:100 15. Oktober 01 0039/1/10 FM STN Projekt/Kyapark/Kyapark01-01		
PROJEKT	Planungsbüro Steiner Für den Bauherrn Der Bauherr		
PROJEKT	BEMERKUNGEN		
PROJEKT	BEZUG	ANMERKUNGEN	ANMERKUNGEN
PROJEKT			
PROJEKT			
PROJEKT			

PLANUNGSBÜRO STEINER

INGENIEURFÜR BAUWERKE
BILDUNG UND PRESENTATION
BILDUNG
KUNST- UND BAUGESTALTUNG

6/1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025

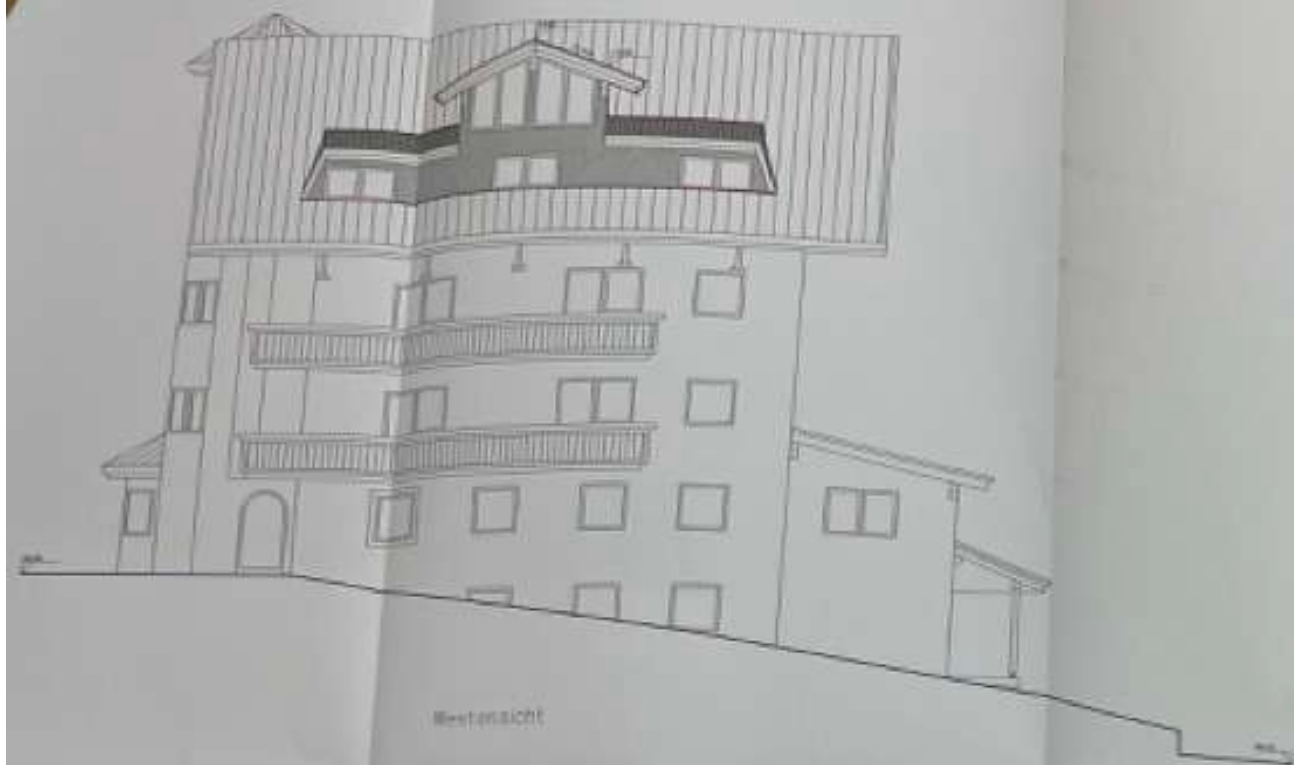
LEGENDE

■

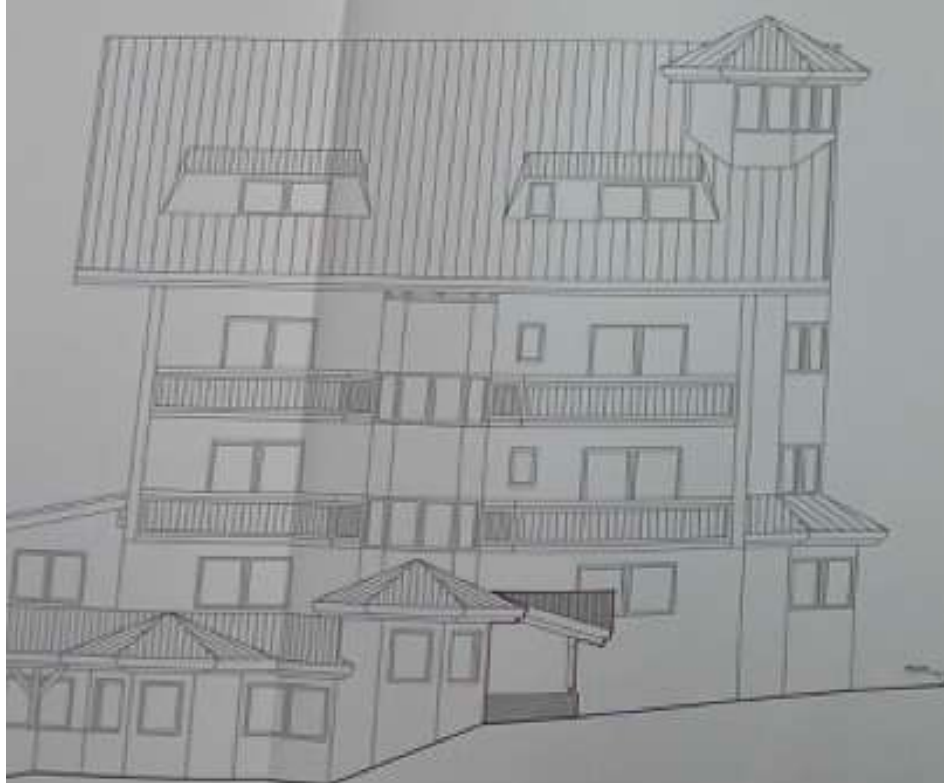
■

■

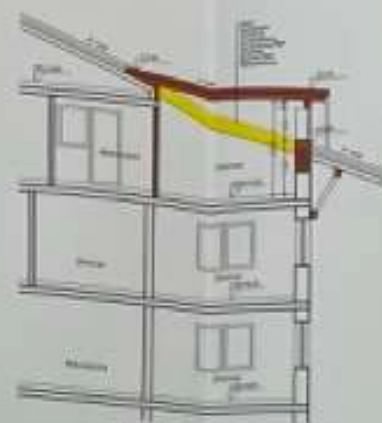
■



Westansicht



Ostansicht



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt A-A

NACHTRAG	REPLERHOF, Unterwurzer Josef St. Andr. 73 - 9974 Prägrotten
PROJEKT	Zu/Umbauten beim best. Gebäude
Manuskript vom 10. April 1980 der Baubehörde vom 10. April 1980 Der Baubehörde 	
ANMERKUNGEN	Ansichten/Schnitte 1.198 15. Oktober 81 0028/8/80 FM SM Projekte/8/1980/1980/80-01
ANMERKUNGEN	
ANMERKUNGEN	ANMERKUNGEN
ANMERKUNGEN	ANMERKUNGEN
ANMERKUNGEN	ANMERKUNGEN
ANMERKUNGEN	ANMERKUNGEN
ANMERKUNGEN	ANMERKUNGEN

PLANUNGSBÜRO STENNER

MANUSKRIPT VON BAUHER
 BAUPLAN UND PROJEKTANZEIGEN
 MANUSKRIPT
 PLANUNG UND BAUZEICHNUNG

1.198
 15. Oktober 81
 0028/8/80
 FM
 SM
 Projekte/8/1980/1980/80-01

Legende

-
-
-

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT:

ZUBAU eines Lichtschachtes im 2. KG
südseitig beim best. Hotel zum best. Spielraum,
mit Nachreichung Vergrößerung des best.
Spielraumes und Zubau Terrasse im EG über
dem Lichtschacht mit Nachreichung Zubau
Wintergarten im EG beim best. Frühstücksraum
GP.1346/3²⁶⁷⁰ KG. PRÄGRATEN/GV

BAUHERR:

UNTERWURZACHER Josef "Replerhof"
St. Andrä 73
9974 PRÄGRATEN am Großvenediger

PLANINHALT:

1.-, 2. Keller- und
Erdgeschossgrundriss, Schnitt A-A,
Süd- und Ostansicht

GEMEINDE:

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 20.10.07 Zahl 21A-57/02-35

Der Bezirkshauptmann:

SACHVERSTÄNDIGER:

DATUM: 2007.09.07

PLAN NR.: 50a/2007

PLANUNG:



ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN

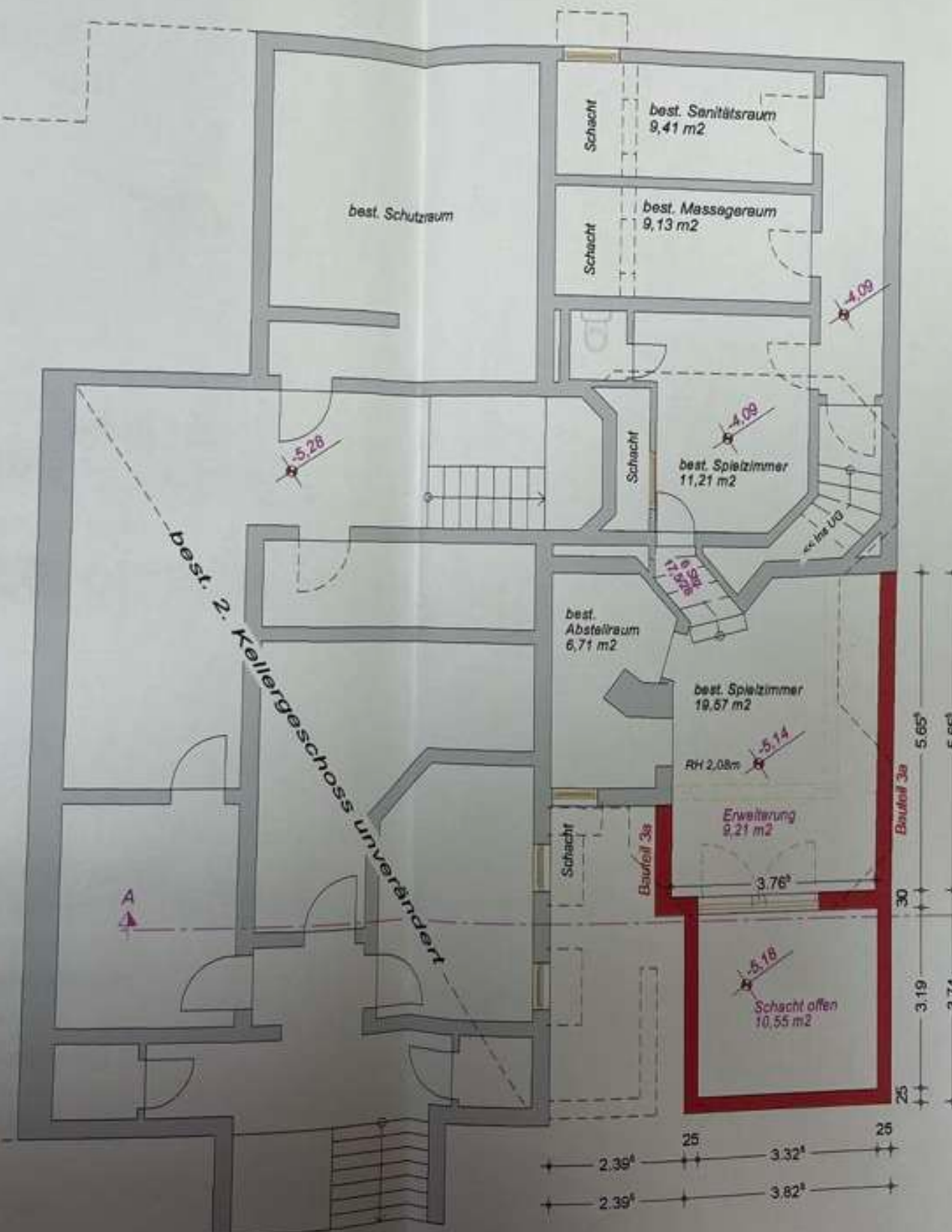


RUGGENTHALER Franz
9972 VIRGEN 303
Tel. 0676 84931112
Fax: 04874 20095

E-mail: franz.ruggenthaler@hbz-bau.at
martin@hbz-bau.at

Homepage: www.hbz-bau.at





Hierauf bezieht sich der Bescheid

der Bezirkshauptmannschaft Lienz

20.10.07 Zahl 214-57102-35

Der Bezirkshauptmann:

A. Kuchler



SÜDANSICHT

± 0,00=OK FFB EG



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 20.10.07 Zahl 2.1A-57/02-35

Der Bezirkshauptmann:

i. A. *K. K. K.*



LEGENDE

- best. Leichtbauwand
- best. Mauerwerk
- Abbruch
- neues Mauerwerk
- neue Leichtbauwand

GRUNDRISS 2. KELLERGEESCHOSS

± 0,00=OK FFB EG

Nutzfläche:

19,76 m²

Überbaute Fläche:

Erweiterung Spie
12,70 m²

Baumasse:

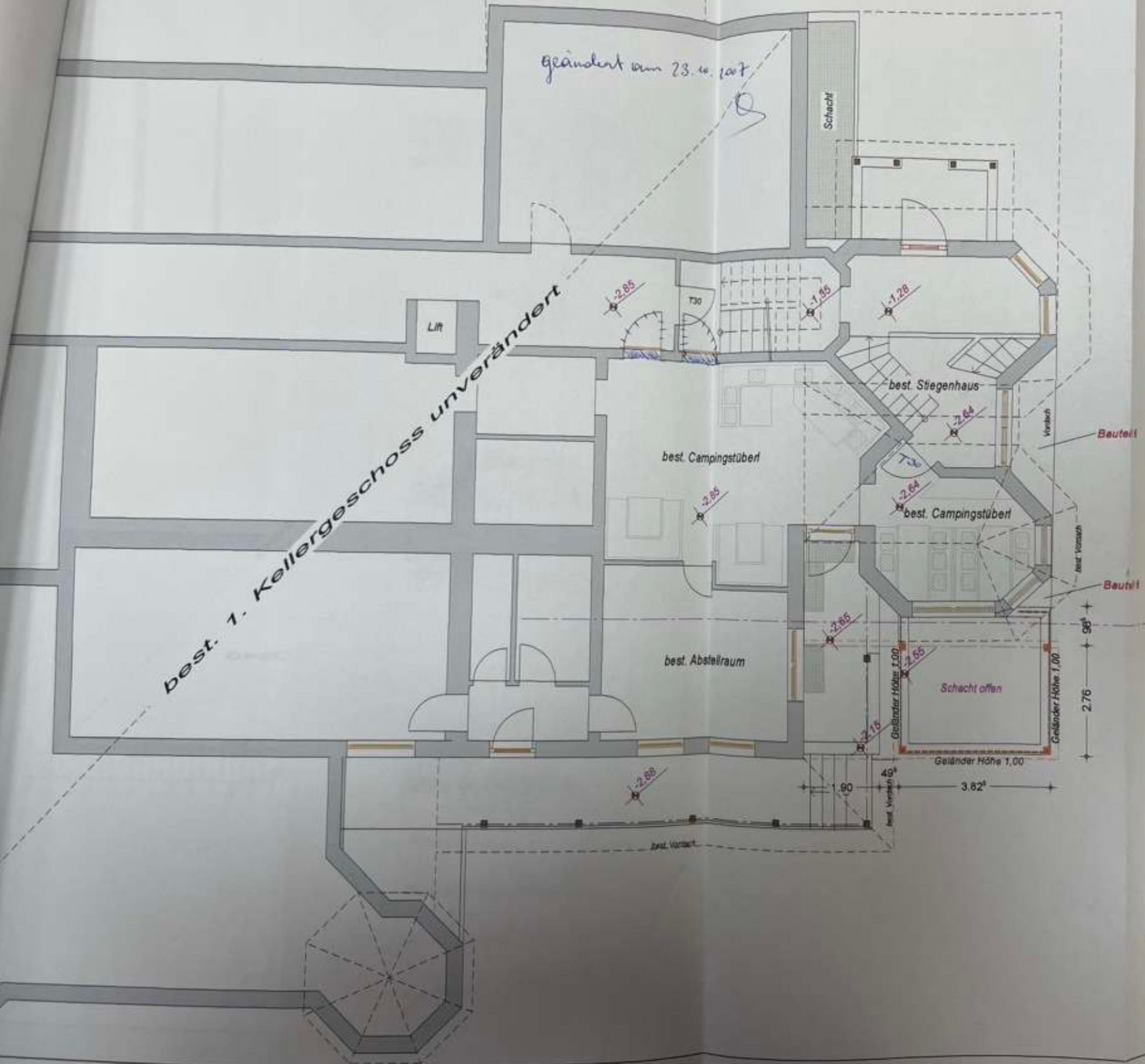
Erweiterung Spie
31,74 m³

Datum:

2007.10.01

geändert am 23.10.2007

best. 1. Kellergeschoss unverändert



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 30.10.07 Zahl 2 1A-51/02-35

Der Bezirkshauptmann:

A. Lenz



LEGENDE

- best. Leichtbauwand
- best. Mauerwerk
- Abbruch
- neues Mauerwerk
- neue Leichtbauwand

GRUNDRISS 1. KELLERGEKSCHOSS

± 0,00=OK FFB EG

Nutzfläche:

unverändert

Überbaute Fläche:

unverändert

Baumasse:

unverändert

Datum:

2007.09.03

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 20.10.07 Zahl 2 1A-87/02-35

Der Bezirkshauptmann:
A. Kersch



LEGENDE

- best. Leichtbauwand
- best. Mauerwerk
- Abbruch
- neues Mauerwerk
- neue Leichtbauwand

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

± 0,00=OK FFB EG

Nutzfläche:

Wintergarten 18,59 m ²	Terrasse 22,88 m ²
--------------------------------------	----------------------------------

Überbaute Fläche:

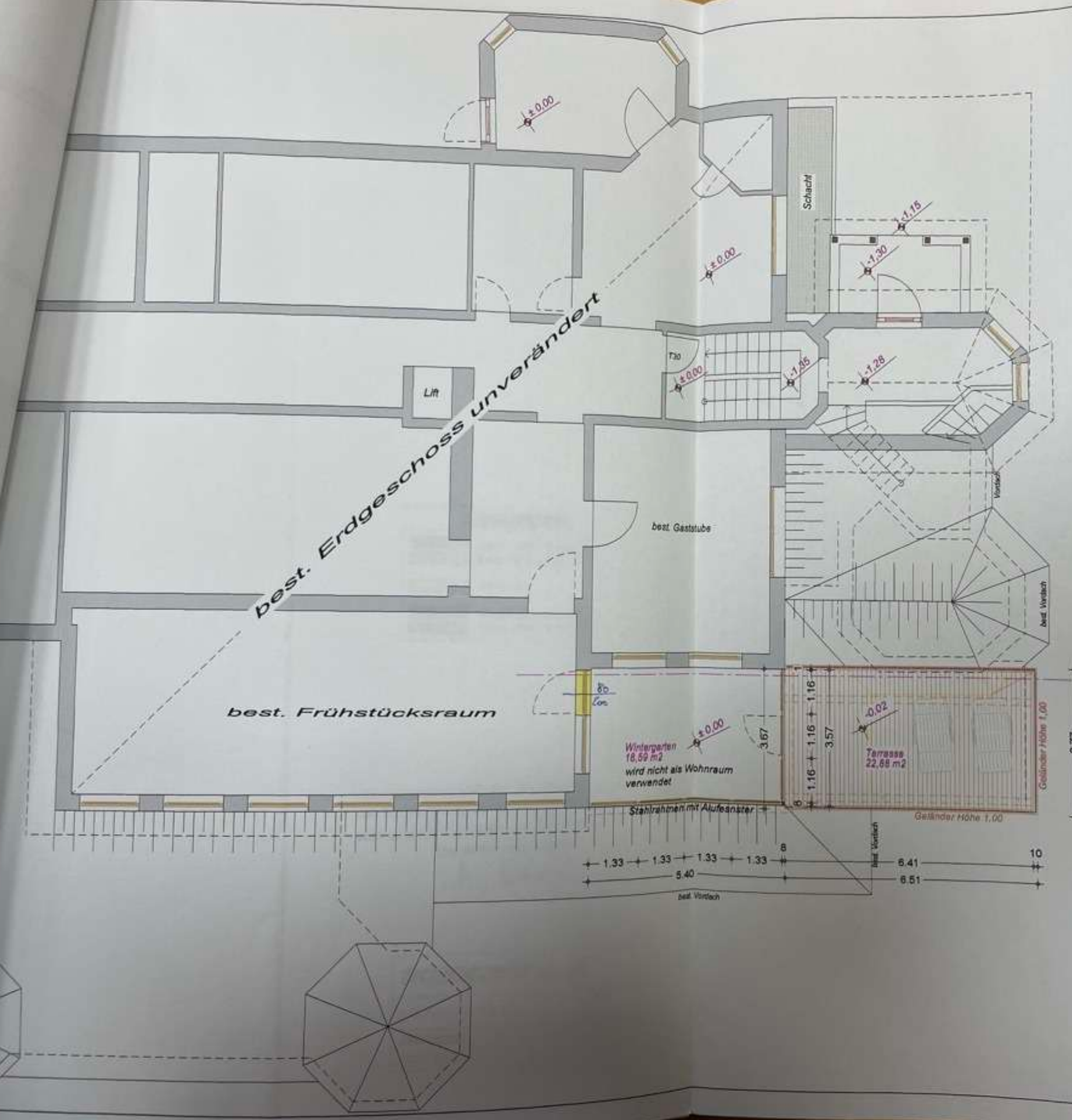
Wintergarten
19,27 m²

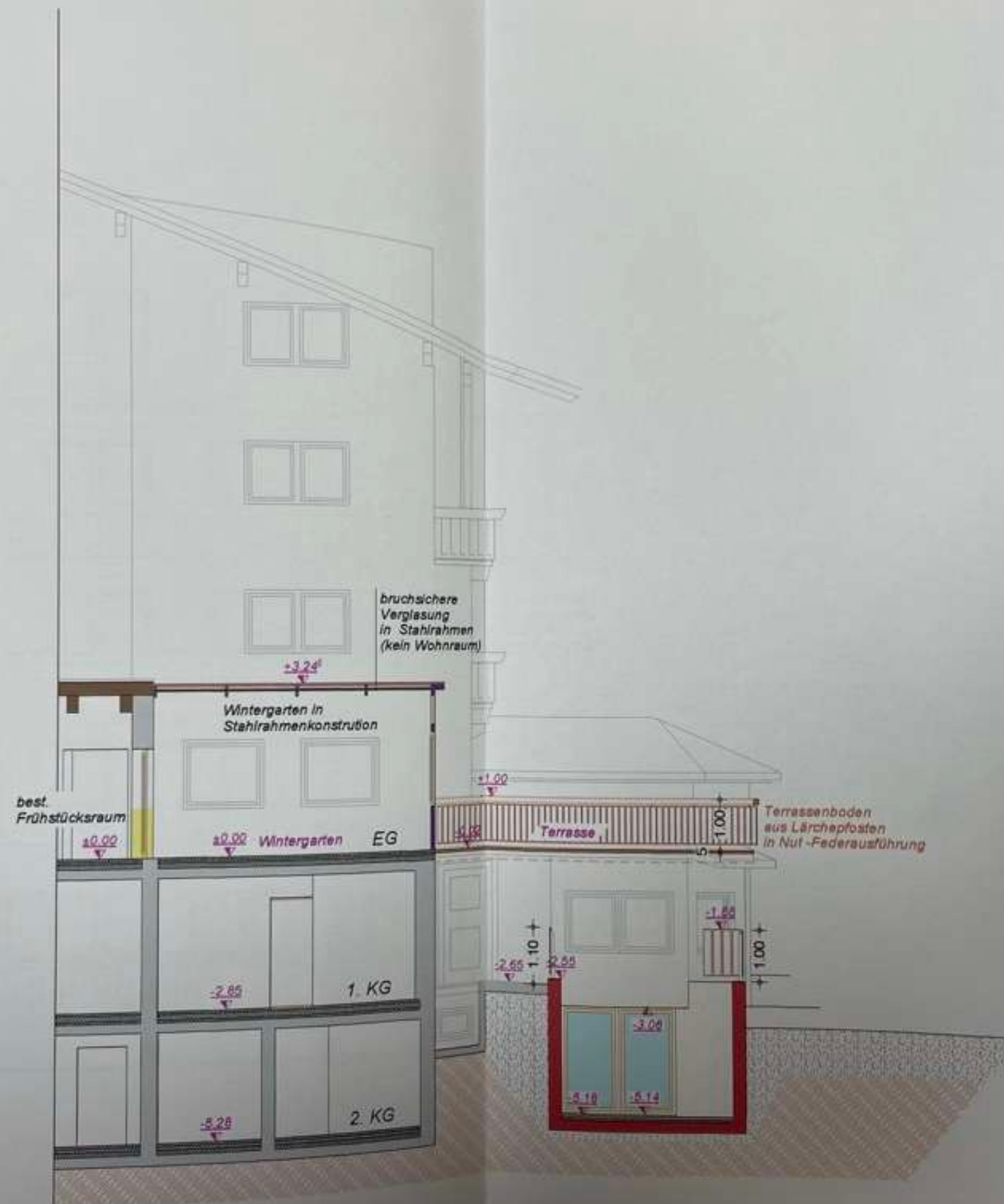
Baumasse:

Wintergarten
56,49 m³

Datum:

2007.10.01





LEGENDE

	best. Leichtbauwand
	best. Mauerwerk
	Abbruch
	neues Mauerwerk
	neue Leichtbauwand

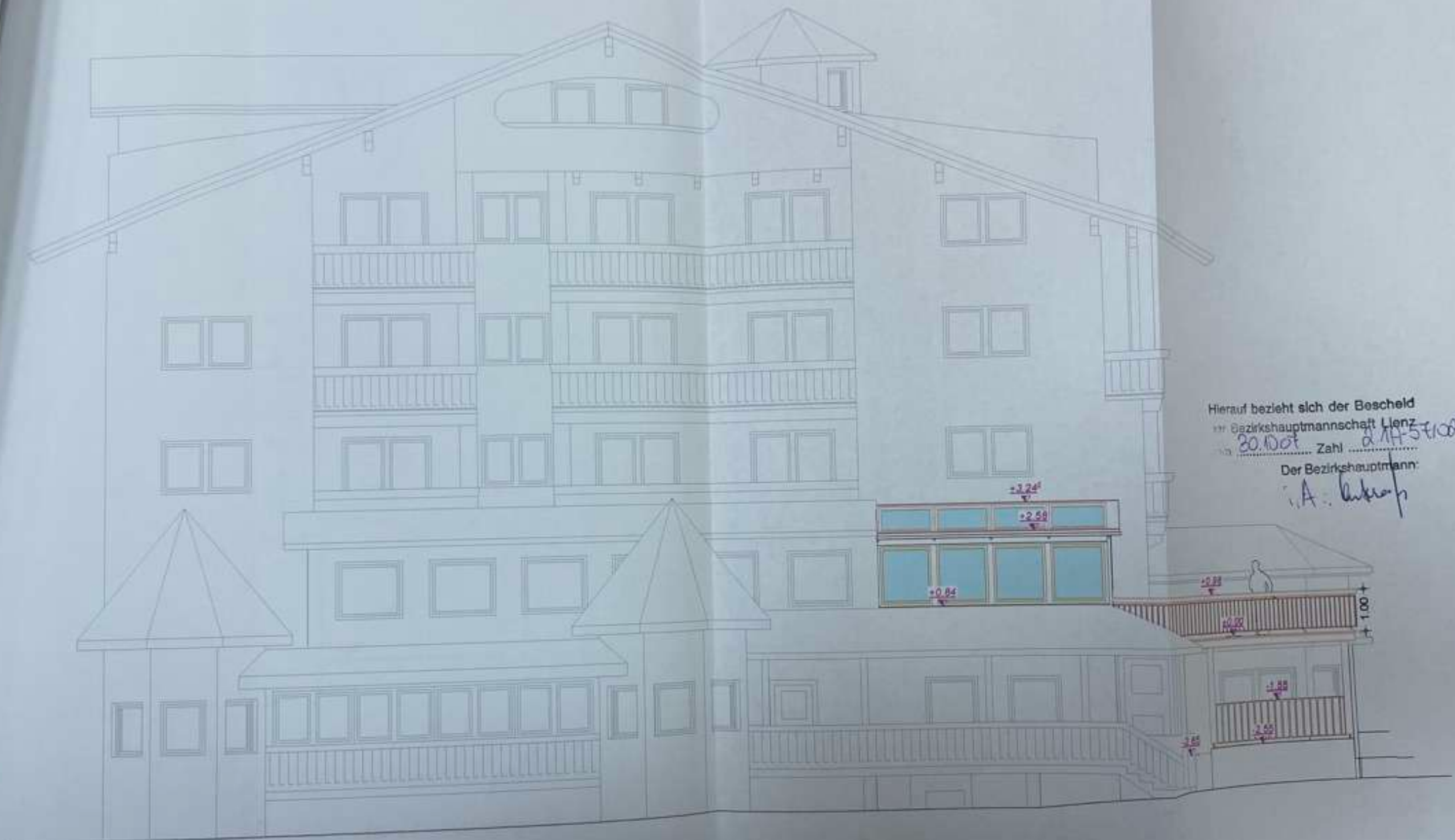
Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 20.10.07 Zahl 21A-57/02-35
Der Bezirkshauptmann:

i.A.: *[Signature]*

SCHNITT A-A

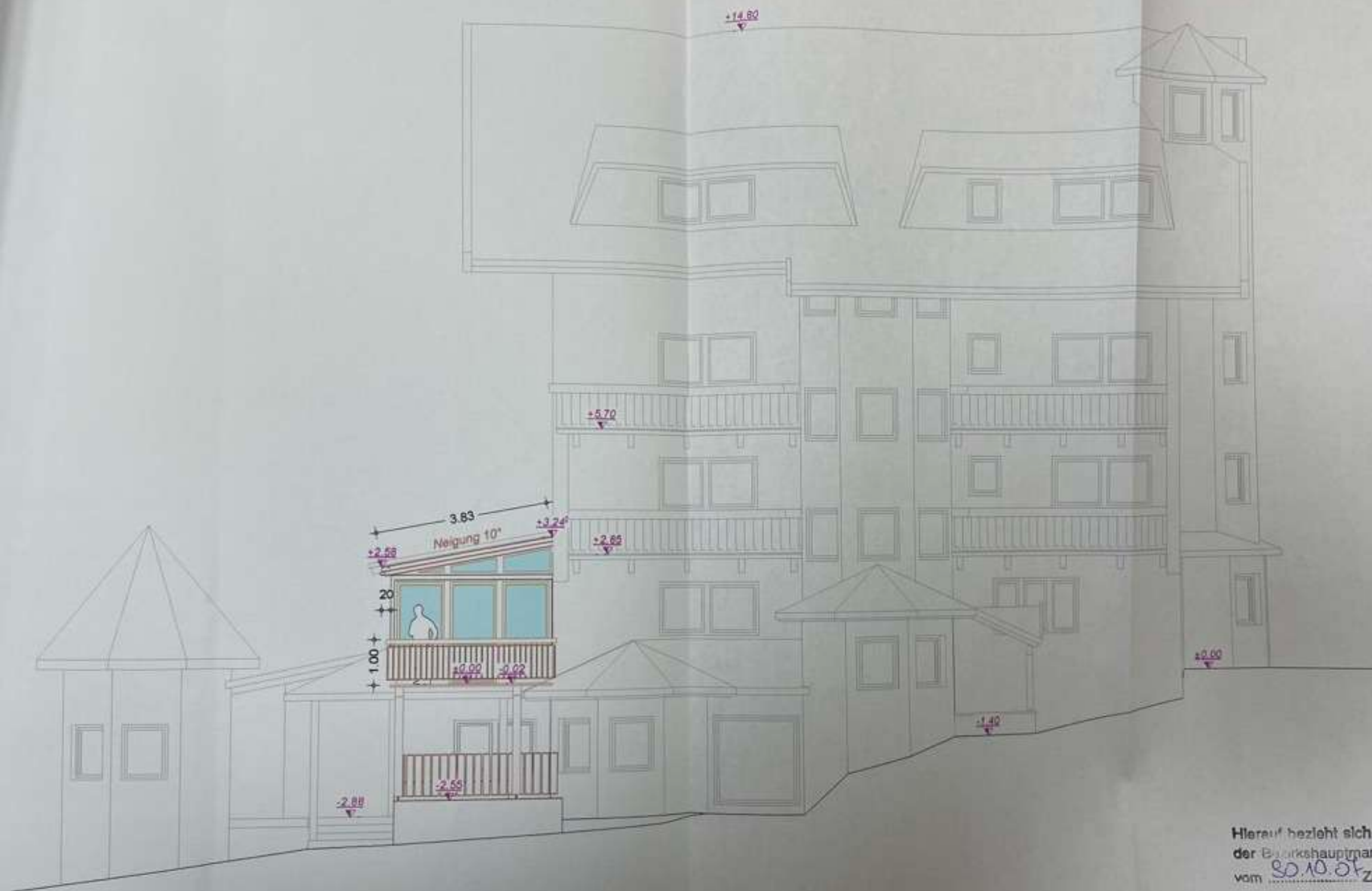
± 0,00=OK FFB EG

Datum:
2007.10.01



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lenz
30.10.07 Zahl 211157/02-35
Der Bezirkshauptmann:
i.A. *K. Kersch*

SÜDANSICHT
± 0,00=OK FFB EG



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Wien
vom 30.10.01 Zahl 2/1A-5102-35

Der Bezirkshauptmann

A. Kukref

OSTANSICHT

$\pm 0.00 = \text{OK FFB EG}$

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT:

NACHREICHUNG wegen geänderter Ausführung:
Vergrößerte und geschlossene Ausführung Zubau
Lichtschacht im 2. KG südostseitig beim best. Hotel
mit Verwendungszweckänderung als Kinderspiel-
zimmer mit Zugangsrampe und Gang mit
Geländer ins 1. KG, sowie Einbau eines
Personal-WC's vom Spielzimmer aus erschlossen
GP.2670 KG. PRÄGRATEN/GV

BAUHERR:

UNTERWURZACHER Josef "Replerhof"
St. Andrä 73
9974 PRÄGRATEN am Großvenediger

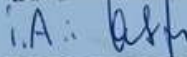
PLANINHALT:

1.-, 2. Keller- und
Erdgeschossgrundriss, Schnitt A-A,
Süd- und Ostansicht

BEHÖRDE:

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 04.11.08 Zahl 2.1A-57/02-42

Der Bezirkshauptmann:

i.A.: 

SACHVERSTÄNDIGER:

DATUM: 2008.08.06

PLAN NR.: 33/2008

PLANUNG:

RUGGENTHALER Franz
Ahornweg 2
9972 VIRGEN
Tel. 0676 84931112
Fax: 04874 20085

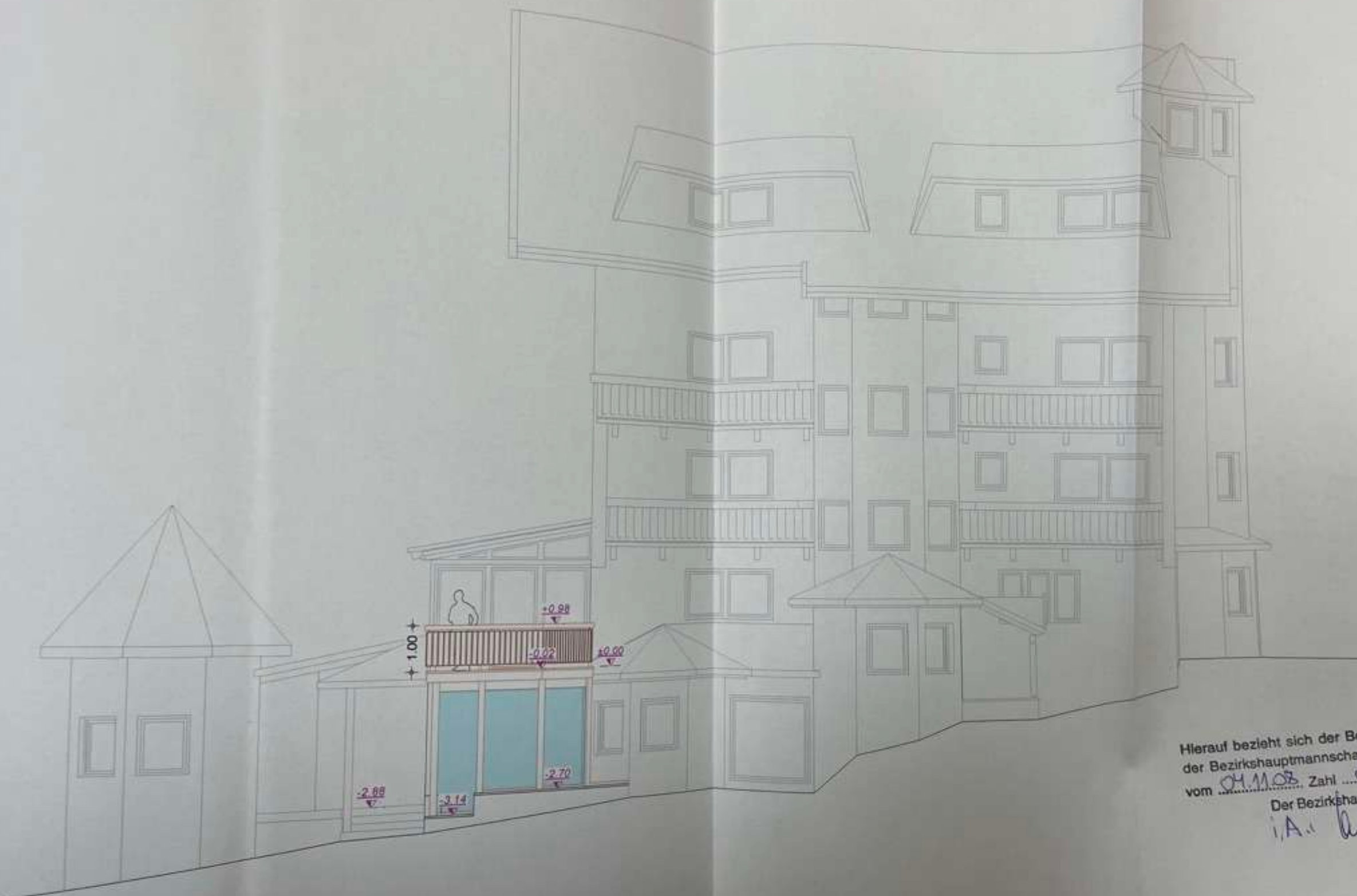


E-mail: franz.rugg@aon.at

vm
vitalbau matrei

VM BAU GmbH & Co KG
Alban-Bichler-Strasse 3 | A-9971 Matrei in Osttirol
Tel.: +43 (0)4875 5466 | www.vmbau.at

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 04.11.08 Zahl 21A-57102-12

Der Bezirkshauptmann:

i.A. *[Signature]*

OSTANSICHT

$\pm 0.00 = \text{OK FFB EG}$

EINREICHPLAN M 1 100

PROJEKT Zu- und Umbaumaßnahmen mit
Bestandsaufnahme best. Fremdenheim
REPLERHOF

GP 1346/3 (2670) KG Prägraten am Großv

BAUHERR UNTERWURZACHER Josef
St. Andrä 73
9974 Prägraten am Großv

PLANINHALT 2 Unter-, 1 Unter-, Erdgeschoss-Grundriss,
Schnitt C-C

BEHORDE

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 16.10.2019 Zahl BA-511/70-2019
Für die Bezirkshauptfrau:

SACHVERSTÄNDIGER

DATUM Erstellung der Einreichung 2019 09 27

PLAN NR 18/2019

DATUM Änderung der Einreichung

PLANUNG

RGOL Lagerhaus GmbH
Josef Schöffl-Str. 2, 9900 Lienz
Telefon: 04832/6355-0 Fax: -55
www.rgo.at

RUGGENTHALER FRANZ

PLANUNG, EINREICHUNG, BESTANDSAUFNAHME
ENERGIEBERATUNG UND AUSWEISERSTELLUNG
9971 MATREI 1/0

0660 4111450
franz.rugg@drei.at



ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN

1346/3
(2670)

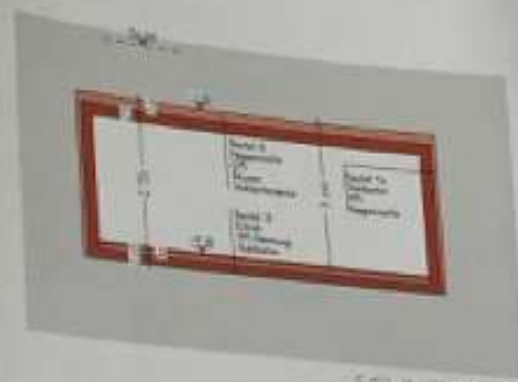
1348



1346/1

LEGENDE	
	best. Leichterbau
	best. Mauerbau
	Abbruch
	neuer Mauerbau
	neuer Leichterbau

GRUNDRISS Z. UNTERGESCHOSS	
NUTZFLÄCHE	
335,01 m ²	
UNTERGESCHOSS	
1. OG 28.10 m ²	2. OG 28.10 m ²
1. OG 28.10 m ²	2. OG 28.10 m ²
1. OG 28.10 m ²	2. OG 28.10 m ²



SCHNITT C-C

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT: Zu- und Umbaumaßnahmen mit Bestandsaufnahme best. Fremdenheim REPLER-OF

OP 1346/3 (2670) KG Prageren am Großv.

BAUHERR: UNTERWURZACHER Josef
St. Andra 73
9974 Prageren am Großv.

PLANNHALT: 2 Unter-, 1 Unter-, Erdgeschoss-Grundriss, Schnitt C-C

BEHÖRDE: Hiermit bezieht sich der Beschluss der Bauherrschaftsversammlung vom 16.10.2019, Ziff. 10-5/19, für die Baumaßnahmen.

SACHVERSTÄNDIGER:

DATUM Erstellung der Einreichung: 2019-09-27

PLAN NR: 10/2019

DATUM Änderung der Einreichung:

PLANUNG: RUGGENTHALER FRANZ
RUGGENTHALER FRANZ
Planung, Einreichung, Bestandsaufnahme, Energieberatung und Aufmaßstellung
9974 MATSCH 1/19
0000 111111
Franz Ruggenthaler AG

RUGGENTHALER FRANZ
Planung, Einreichung, Bestandsaufnahme, Energieberatung und Aufmaßstellung
9974 MATSCH 1/19
0000 111111
Franz Ruggenthaler AG

ALLE MASS- UND ANBAU-ZU-UND-ABMAßEN

1348

1346/3
(2670)

1348

1340/1

1339

1340/1

1339



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

1:1000 100.000 178.00
NOTESCHICH

LEGENDE

hell: Lufthaus
dunkel: Lufthaus
gelb: Abbruch

GRUNDRISS
1. UNTERGESCHOSS

1:1000 100.000 178.00
NOTESCHICH

348

1340/1

1339



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

TELEPHONE

402.5 ml

BEGRÜßTE FUNKT.

2. *Dringier*

7.15.02

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT Zu- und Umbaumaßnahmen mit
Bestandsaufnahme best. Fremdenheim
REPLERHOF

GP 1346/3 (2670) KG Prägraten am Großv.

BAUHERR UNTERWURZACHER Josef
St. Andra 73
9971 Prägraten am Großv.

PLANINHALT 1 Ober-, 2 Ober-, 3 Ober- und
Dachgeschoss-Grundriss,
Schnitt A, Süd- und Westansicht

BEHORDE

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 16.10.2019 Zahl BA-571170-2019

Für die Bezirkshauptfrau:

[Handwritten signature]

SACHVERSTÄNDIGER

DATUM Erstellung der Einreichung 2019 09 27

PLAN NR 18/2019

DATUM Änderung der Einreichung

PLANUNG

RGOLagerhaus GmbH

Josef Schräfl-Straße 7 9900 Lienz
Telefon: 04862/6455/0 Fax: -45
www.rgo.at

RUGGENTHALER FRANZ

PLANUNG, EINREICHUNG, BESTANDSAUFNAHME
ENERGIEBERATUNG UND AUSWEISERSTELLUNG
9971 MATREI / O

0660 4111450
franz.ruggenthaler@matrei.at



ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN



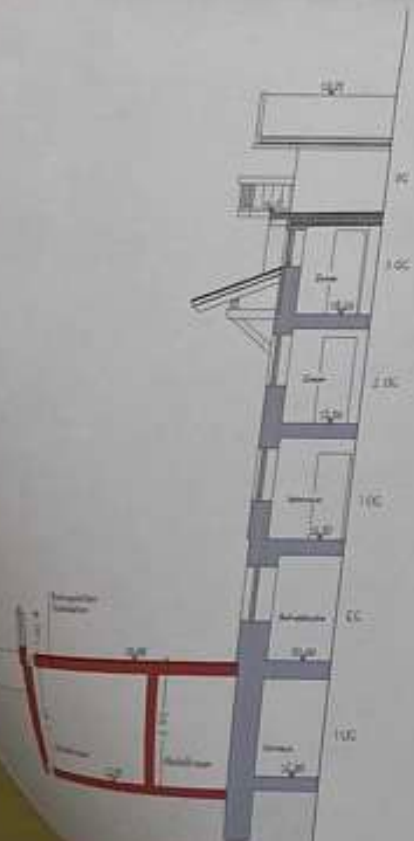
LEGENDE

	best. Leichtbau
	best. Mauerwerk
	Abschnitt
	neue Mauerwerk, neue Leichtbau

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Fußboden-Beschaffenheit	1. OG
Deckenfläche	106,17 m ²
Deckenfläche	unverändert
SALZGEHALT	unverändert

Erweiterungsflächen	1. OG
Kinderbetten	2. OG



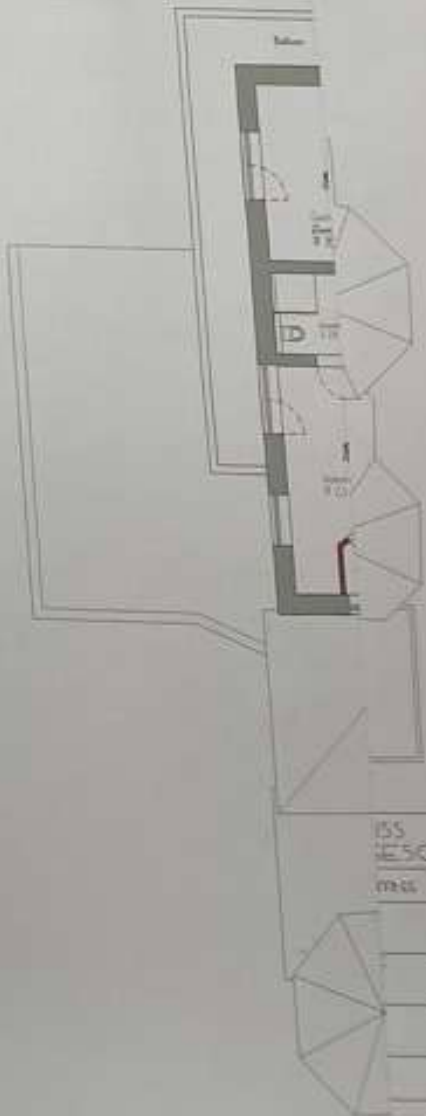
LEGENDE

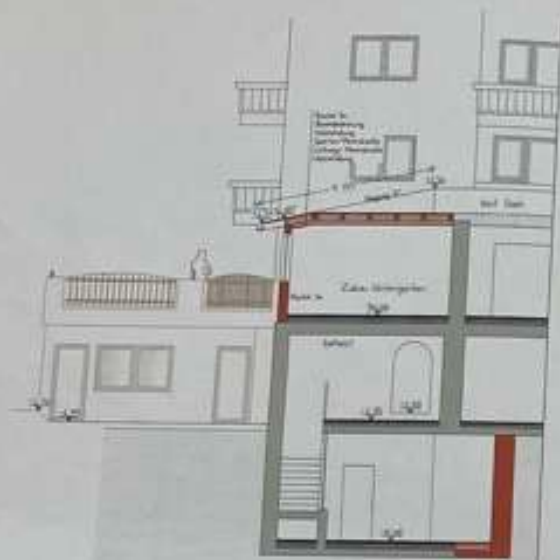
	best. Leichtbau
	best. Mauerwerk
	Abschnitt
	neue Mauerwerk, neue Leichtbau

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

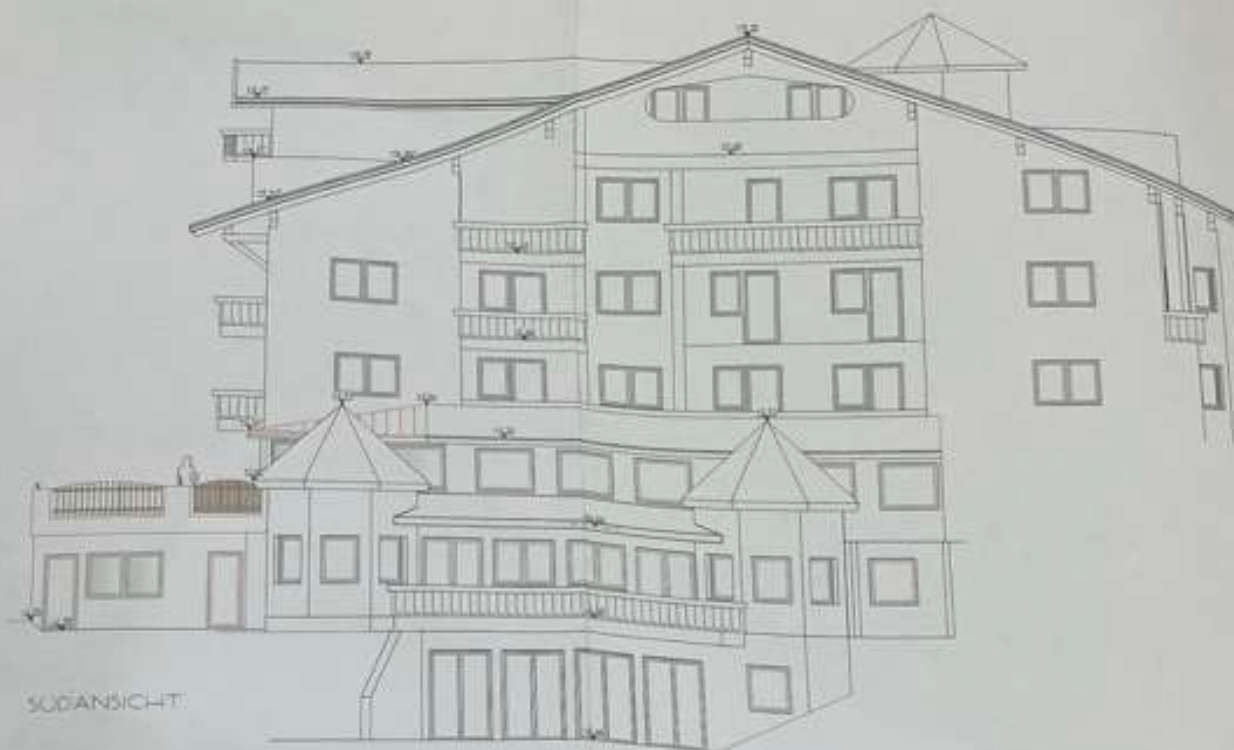
Fußboden-Beschaffenheit	2. OG
Deckenfläche	247,00 m ²
Deckenfläche	unverändert
SALZGEHALT	unverändert

Erweiterungsflächen	2. OG
Kinderbetten	3. OG

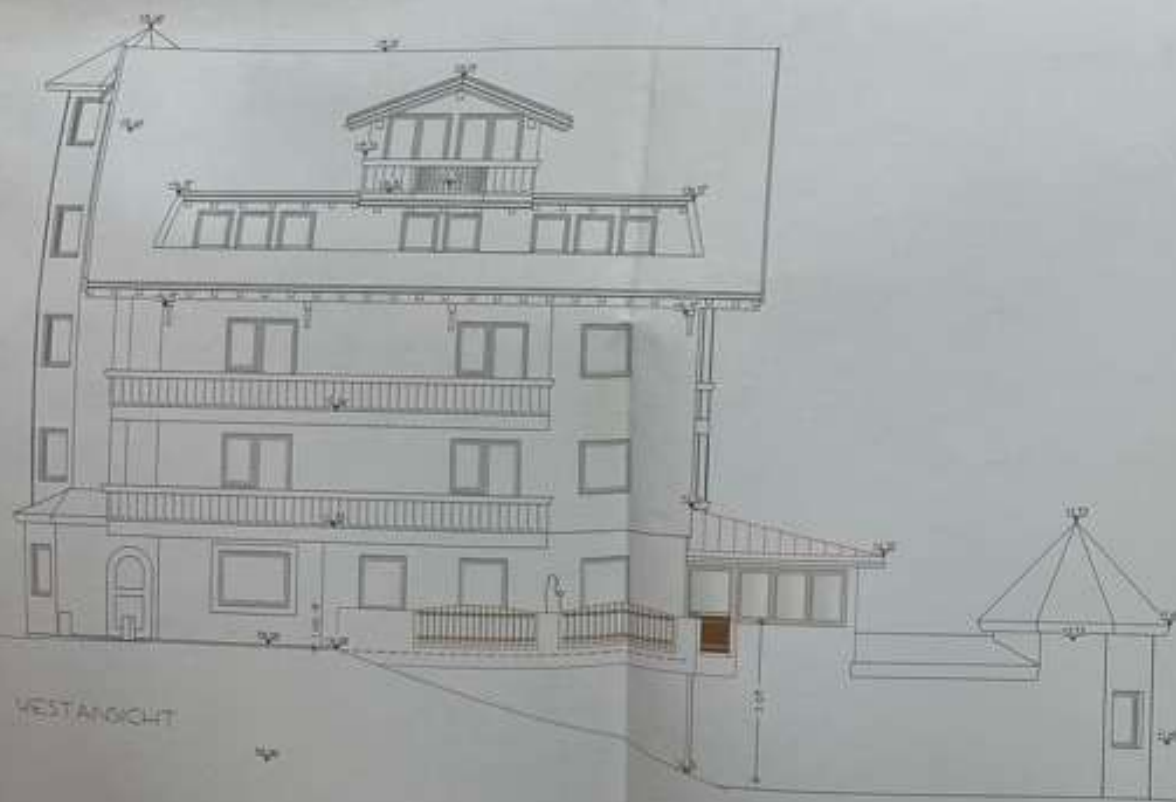




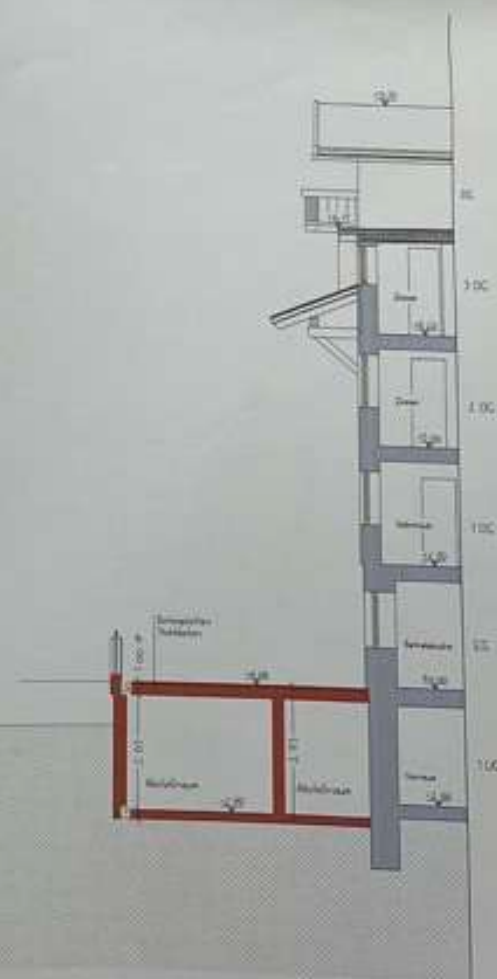
SCHNITT B-B



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT A-A

Akt

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT Ausführung Nordeck beim Spielzimmer
im 2. UG auf GP 2670,
Neubau PKW-Stellplatzanlage auf GP 3205
für best. Hotel Replerhof

GP 2670 bzw. 3205 KG Prägraten am Großv.

BAUHERR UNTERWURZACHER Josef
St. Andrä 73
9974 Prägraten am Großv.

PLANINHALT 2. Untergeschoss-Grundriss für Hotel
und PKW-Stellplätze

BEHÖRDE

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 03.05.2022 Zahl BA-571/193-2022
Für die Bezirkshauptfrau:

SACHVERSTÄNDIGER

DATUM Erstellung der Einreichung 2022 04 08

PLAN NR 18a/2019

DATUM Änderung der Einreichung

PLANUNG

Adelbrecht Bau GmbH
Mitterlingweg 3-5
9920 Sattendorf

RUGGENTHALER FRANZ

PLANUNG, EINREICHUNG, BESTANDSAUFNAHME
ENERGIEBERATUNG UND AUSWEISERSTELLUNG
9971 MATREI / O

0660 4111450
franz.ruggenthaler@dre.at



ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN

Hotel Replerhof

Zugang zu Hotel

Vegschatten

3205

Asphalt

Schermide
ca. 165 m²

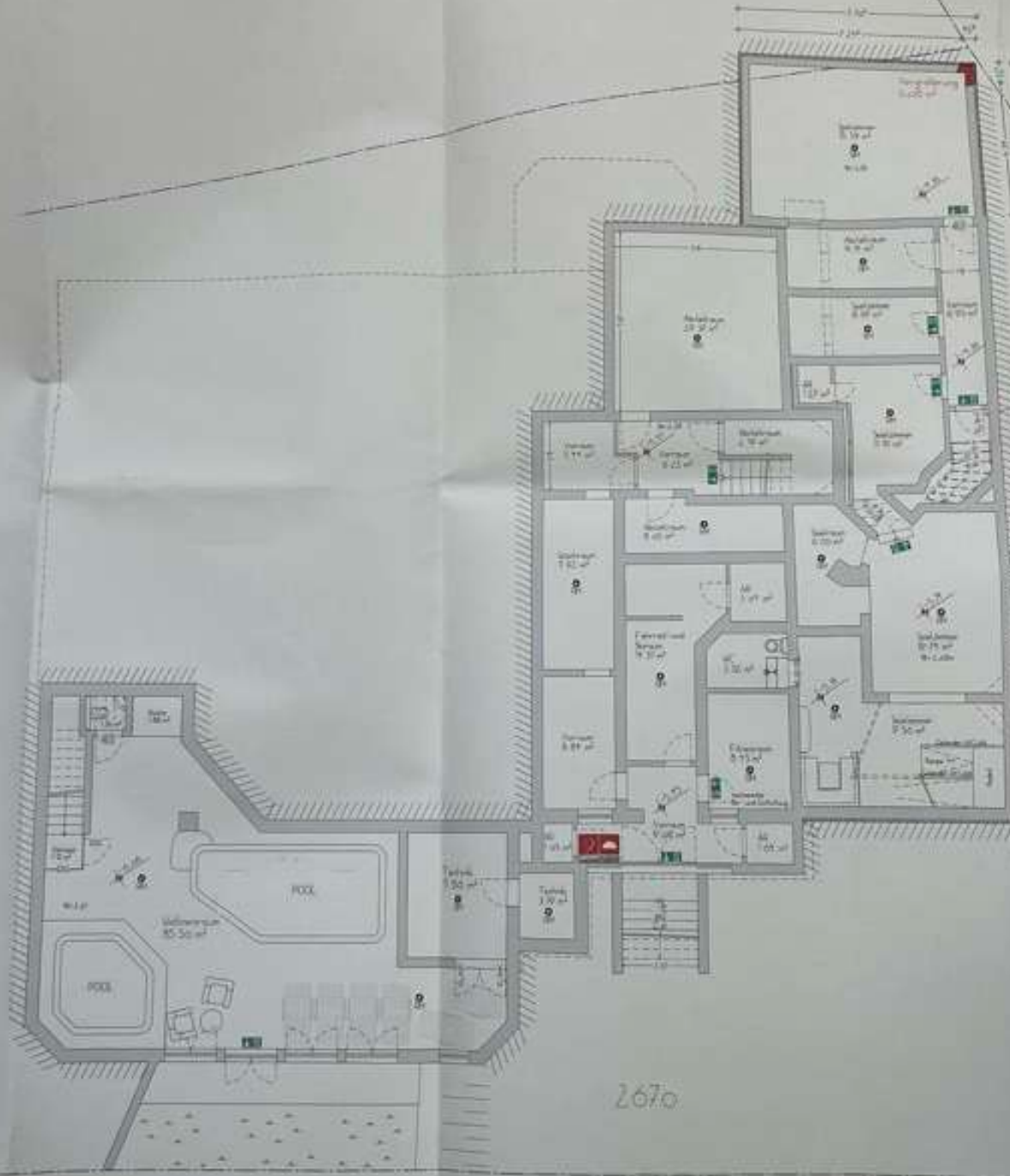
2669

2672/1

2672/1

2670

3205



LEGENDE

- hell: Laubholz
- hell: Parkett
- hell: Marmor
- hell: Marmor
- hell: Marmor

GRUNDRISS 2. UNTERGEKÖSS

Saal 2670	
Fläche	2670 m ²
Küche 2671	
Fläche	2671 m ²
Zimmer 2672	
Fläche	2672 m ²
Badezimmer 2673	
Fläche	2673 m ²
Saal 2674	
Fläche	2674 m ²
Saal 2675	
Fläche	2675 m ²
Saal 2676	
Fläche	2676 m ²
Saal 2677	
Fläche	2677 m ²
Saal 2678	
Fläche	2678 m ²
Saal 2679	
Fläche	2679 m ²
Saal 2680	
Fläche	2680 m ²
Saal 2681	
Fläche	2681 m ²
Saal 2682	
Fläche	2682 m ²
Saal 2683	
Fläche	2683 m ²
Saal 2684	
Fläche	2684 m ²
Saal 2685	
Fläche	2685 m ²
Saal 2686	
Fläche	2686 m ²
Saal 2687	
Fläche	2687 m ²
Saal 2688	
Fläche	2688 m ²
Saal 2689	
Fläche	2689 m ²
Saal 2690	
Fläche	2690 m ²
Saal 2691	
Fläche	2691 m ²
Saal 2692	
Fläche	2692 m ²
Saal 2693	
Fläche	2693 m ²
Saal 2694	
Fläche	2694 m ²
Saal 2695	
Fläche	2695 m ²
Saal 2696	
Fläche	2696 m ²
Saal 2697	
Fläche	2697 m ²
Saal 2698	
Fläche	2698 m ²
Saal 2699	
Fläche	2699 m ²
Saal 2700	
Fläche	2700 m ²

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT Ausführung Norddeck beim Spielzimmer
m. 2. LG auf GP 2670.
Neubau PKW-Stellplatzanlage auf GP 3205
für best. Hotel Replerhof

GP 2670 bzw. 3205 KG. Proportion am Großv.

Bauherr UNTERMURZACHER Josef
St. Andra 73
9971 Proportion am Großv.

PLANINHALT 2. Untergeschoss-Grundriss für Hotel
und PKW-Stellplätze

BEHÖRDE

Meinut beschränkt sich auf die Zeichnung
der Baubehörde (Merkmal) Läng
von 03.09.2023 bis 04.09.2023
Für die Baubehörde

SACHVERSTÄNDIGER

DATUM Erstellung der Einreichung 2022.07.05

DATUM Änderung der Einreichung

PLANUNG

PLAN NR. 04/2023

FRÜGENTHALER FRANZ
BÜRO FÜR ARCHITECTUR, INGENIEURWESEN
UND LÄNDEKUNDE
9971 Proportion am Großv.

ALLE MAßE SIND AN BAUZEICHEN



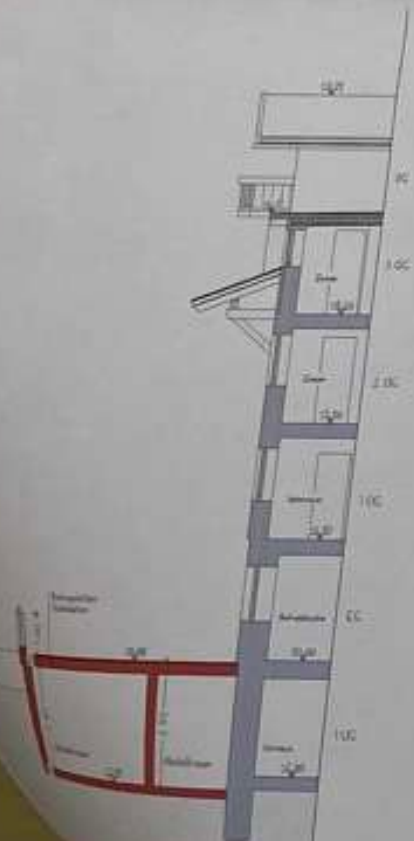
LEGENDE

	best. Lochflur
	best. Flur
	Abschnitt
	neue Flurstruktur
	neue Lochflur

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Fußboden-Beschreibung	1. OG
Fläche	106,17 m²
Deckenfläche	unverändert
Balken	unverändert

Erweiterungsbereich	1. OG
Kinderbetten	2. OG



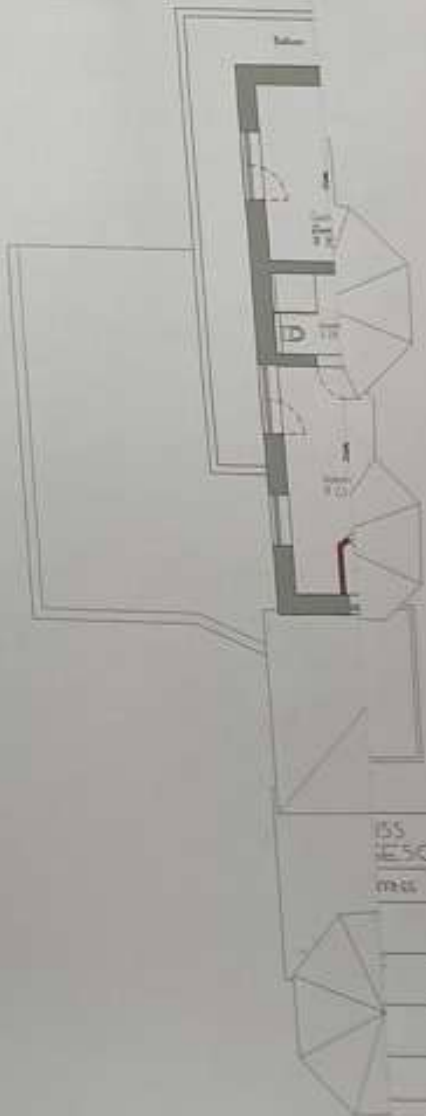
LEGENDE

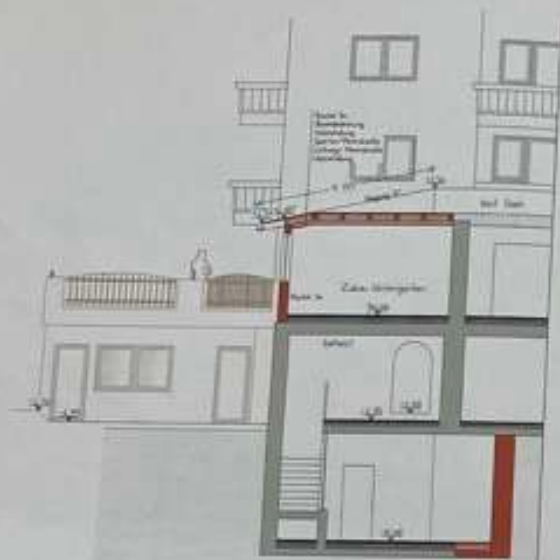
	best. Lochflur
	best. Flur
	Abschnitt
	neue Flurstruktur
	neue Lochflur

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

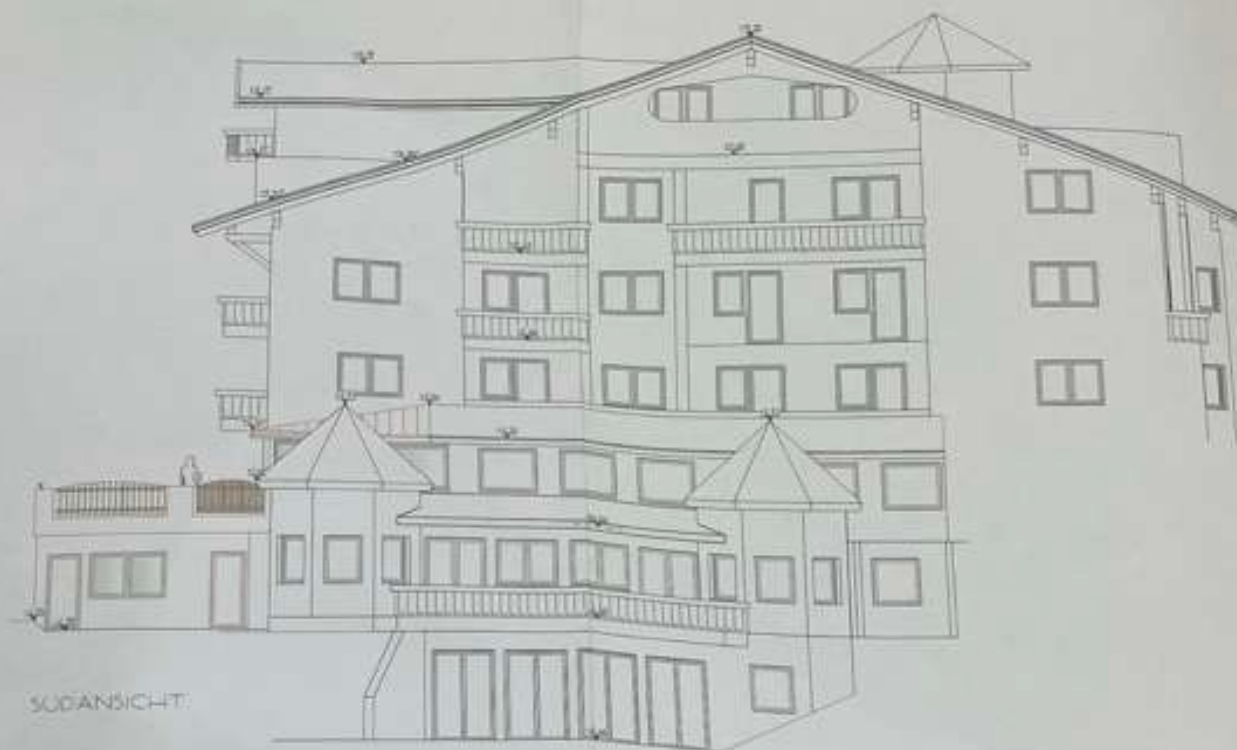
Fußboden-Beschreibung	2. OG
Fläche	247,00 m²
Deckenfläche	unverändert
Balken	unverändert

Erweiterungsbereich	2. OG
Kinderbetten	1. OG

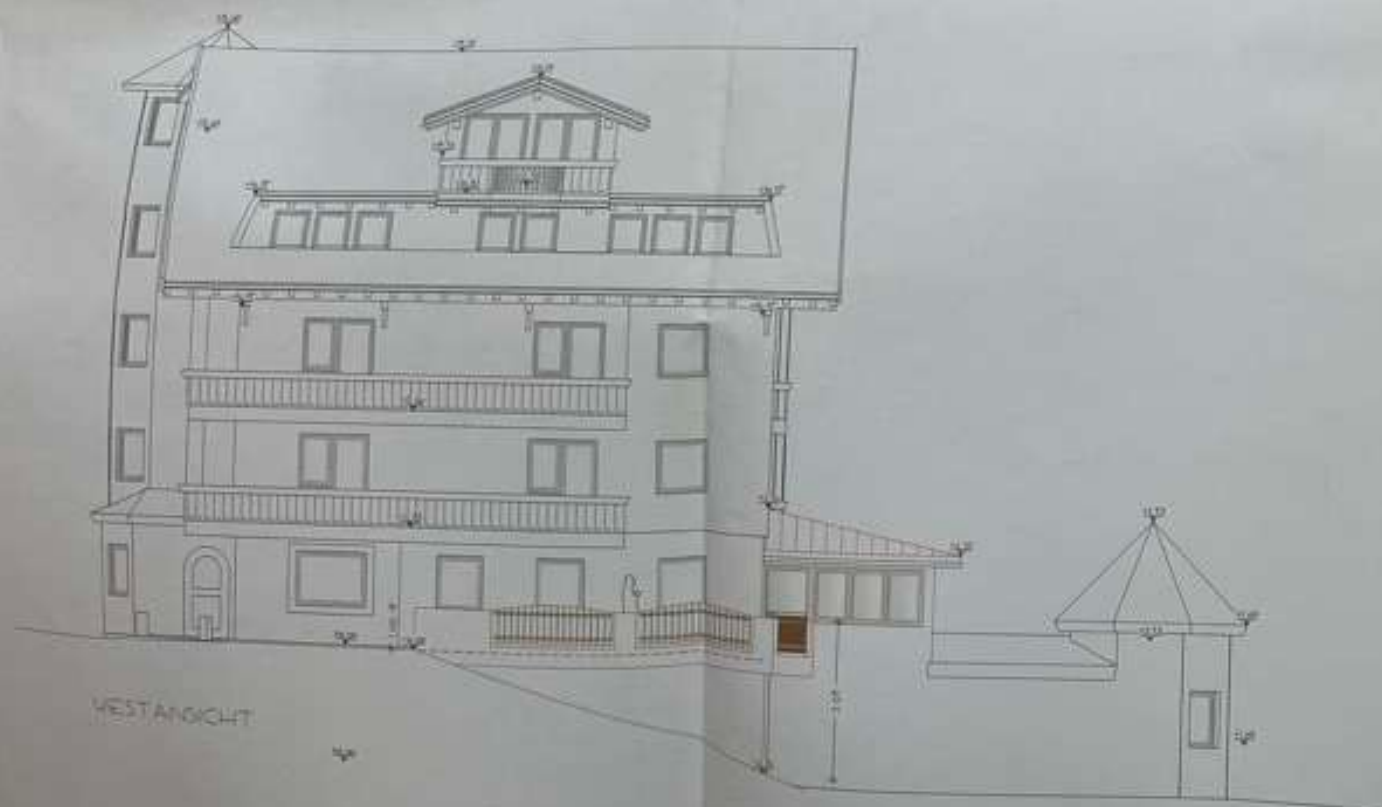




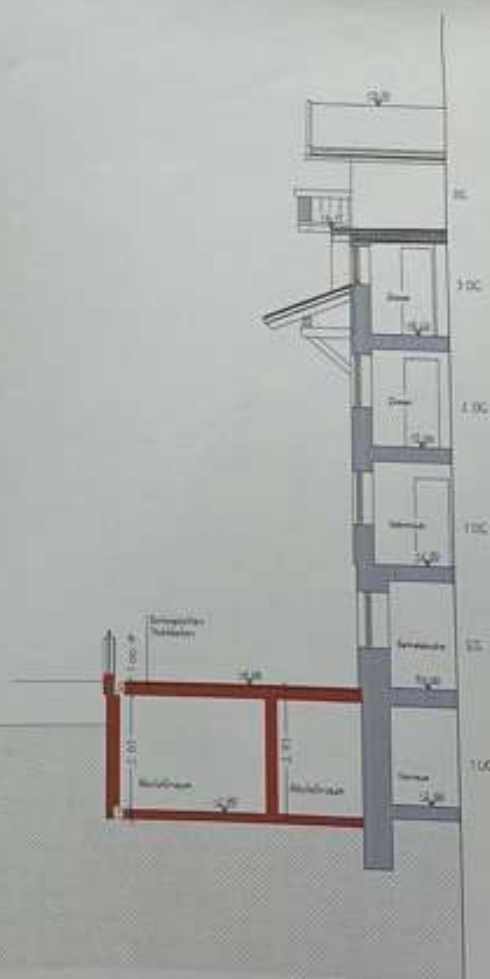
SCHNITT B-B



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT A-A

2671

3107

2673/1



0664/200 44 67 Unterwurzacher Josef

Lageplan
M = 1 : 250



Grundgrenzen laut Teilungsplan
Vermessungskanzlei DI. Lukas Rohrer
vom 11.11.2020; GZ: 1477/2019

Grundgrenzen laut Teilungsplan
Vermessungskanzlei DI. Lukas Rohrer
vom 11.11.2020; GZ: 1477/2019(C)



Systemzeichnung Versickerungswand
M = 1 : 50



[Grundwasserstand ohne Messung]

sickerungsmulde

Randleiste, Asphaltwulst, etc.
nach Erfordernis

festigte Fahrfläche

ffter lt. Angabe AG

Muldenbreite
variabel

Erosionsschutz (Steine, Filterbeton, o.ä.)

var. Freibord
var. Einstauhöhe

Flurabstand

30 cm Sand/Humus (90% Sand, 10% Humus)
30 cm Kies; lagenweise abgestuft (2-16 mm)
30 cm Bodenaustausch 30/60 mm
sickerfähiger Untergrund

maßgebender Grundwasserspiegel (Sickerraum mind. 1,0 m)

LEGENDE:

Kataster:

Grundgrenze
Nutzungsgrenze
KG-Grenze
Nutzungssymbol
Parzellennummer
Berührte Grundstücke

Oberflächenwasserentsorgung:

Bodenfilter in Muldenform
Verkehrsfläche
Gefälleausbildung lt. Angabe Architekt

ANTRAGSTELLER:



Josef Unterwurzacher

Sankt Andrä 73
A-9974 Prägraten am Großvenediger

PROJEKT:

PKW-Parkplatz auf der Gp. 3205

Entsorgung der Oberflächenwässer

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft Lienz
vom 03.05.2022 Zahl BA-S/1193-2022
Für die Bezirkshauptfrau:

(Pol.-Bez.: Lienz; Gde.: Prägraten a. G.; KG: 85105 Prägraten a. G.)

B				
A				
	PLANÄNDERUNG	DATUM	BEARB.	GEPR.

Wasserrechtliches Einreichprojekt

Lageplan
Systemzeichnung Versickerungsmulde

M = 1 : 250
M = 1 : 50

Maßstab:

BEILAGE: --
AUSFERTIGUNG: A
PLAN-NR.: 01

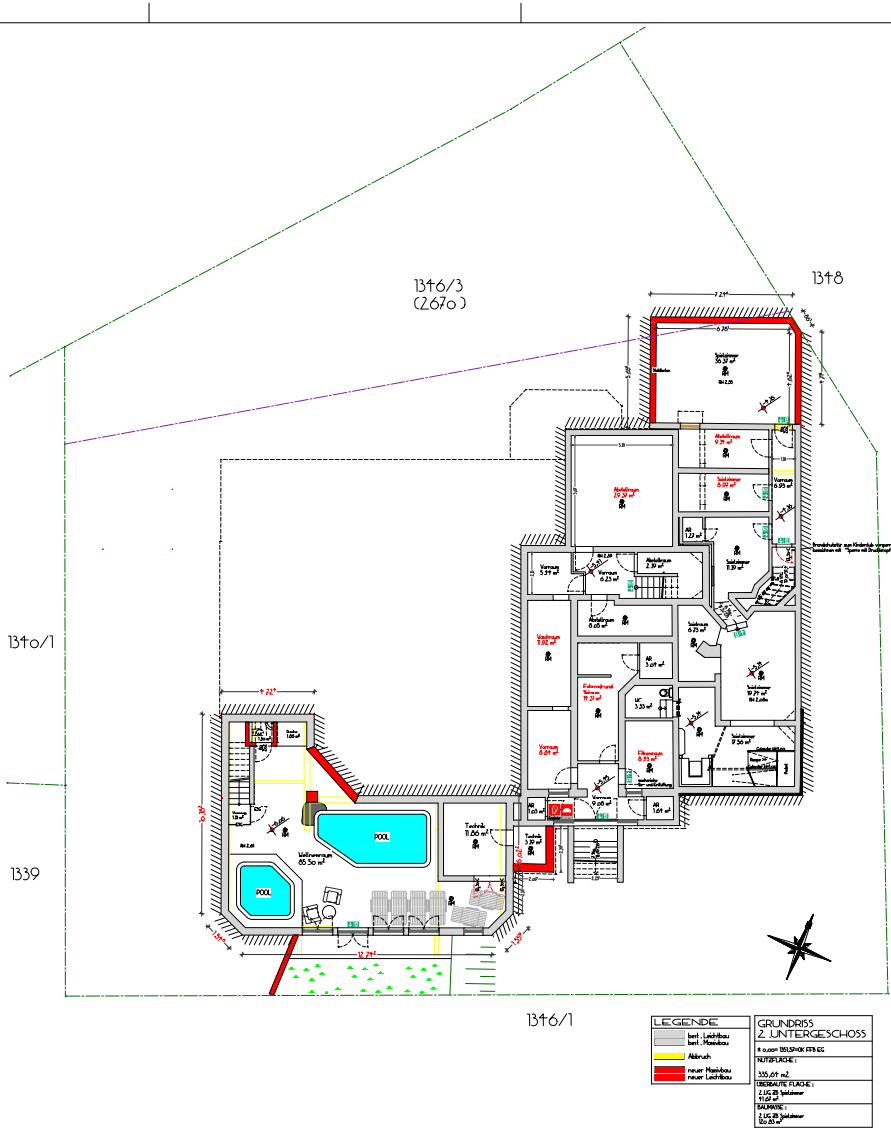
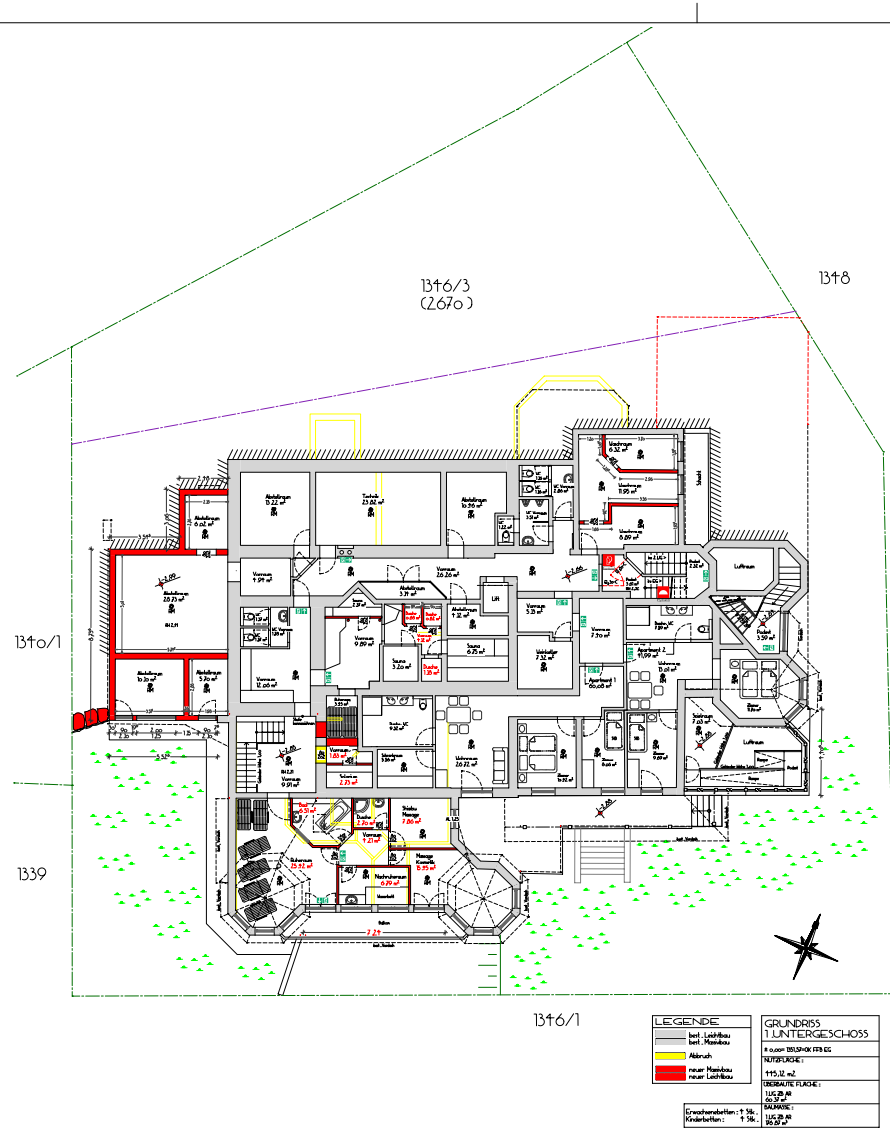
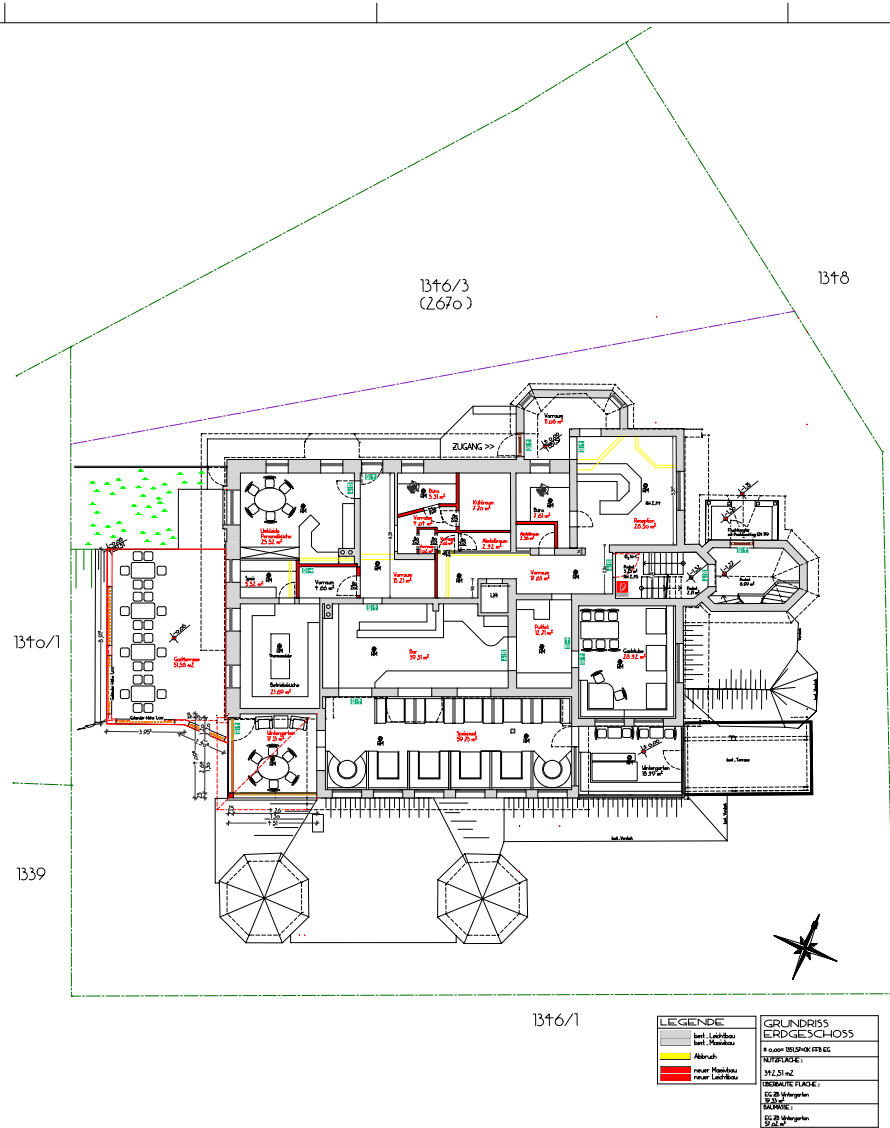
Planinhalt:



DIPL. ING. ARNOLD BODNER
Staatl. bef. und beed. Zivilingenieur für Bauwesen
A-9900 LIENZ, ROSENGASSE 15, Tel. 04852/71673



BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	AUFTRAGSNUMMER
s.h.	e.s.	07.04.2022	21-227



EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT: Zur- und Umbaumaßnahmen mit Bestandsaufnahme best. Fremdenheim REPLERHOF

BAUHERR: UNTERMURZACHER Josef
St. Andra 73
9971 Pragen am Grabl.

PLANINHALT: 2. Unterg., 1. Unterg., Erdgeschoss-Grundriss

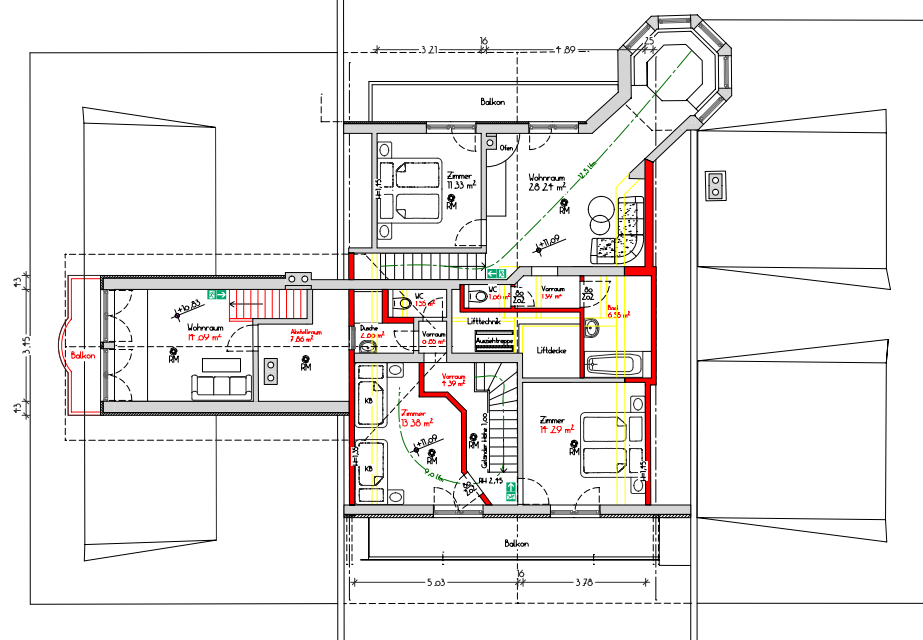
BEHÖRDE:

SACHVERSTÄNDIGER:

DATUM Erstellung der Einreichung: 2019.09.26
DATUM Änderung der Einreichung:

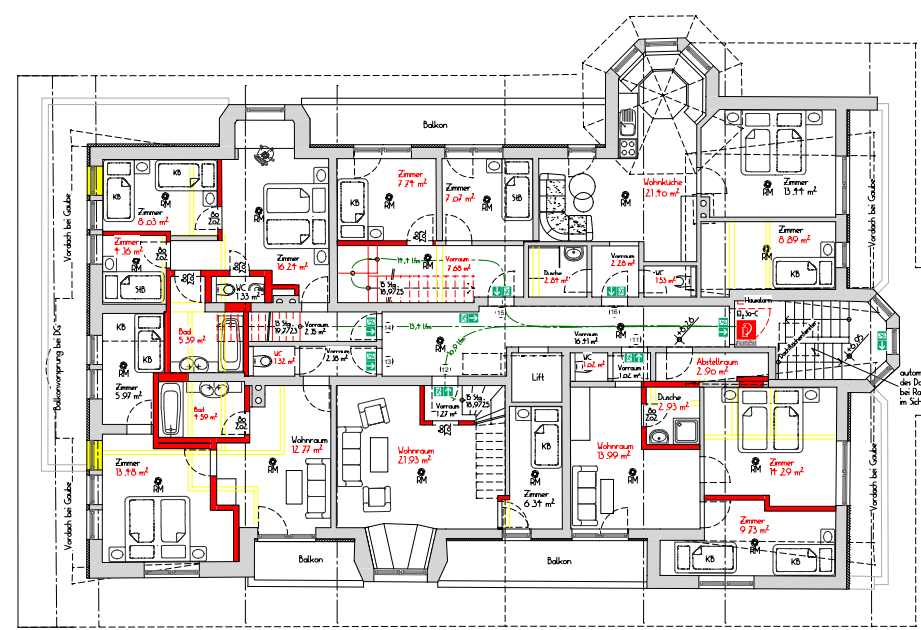
PLANUNG: RUGGENTHALER FRANZ
PLANUNG, ERSTELLUNG, BESTANDSAUFNAHME
DOKUMENTATION UND ANBAUFÜHRUNG
VERTRAGS NR. 10/2019
0000-11111111
www.ruggenthaler.at

ALLE MAßE SIND AM BAU ZU NENNEN



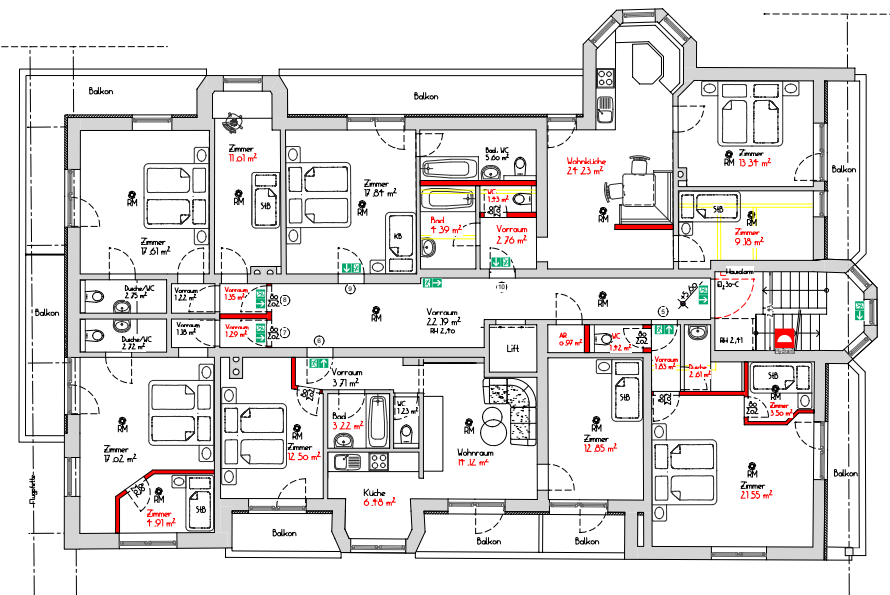
LEGENDE
best. Leichtbau
best. Massivbau
Abbruch
neuer Massivbau
neuer Leichtbau

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS
± 0,00= 151,57m OK FFB EG
NUTZFLÄCHE:
108,17 m²
ÜBERBAUTE FLÄCHE:
BALMASS: Erwachsenebetten: 1 Stk.
Kinderbetten: 2 Stk.



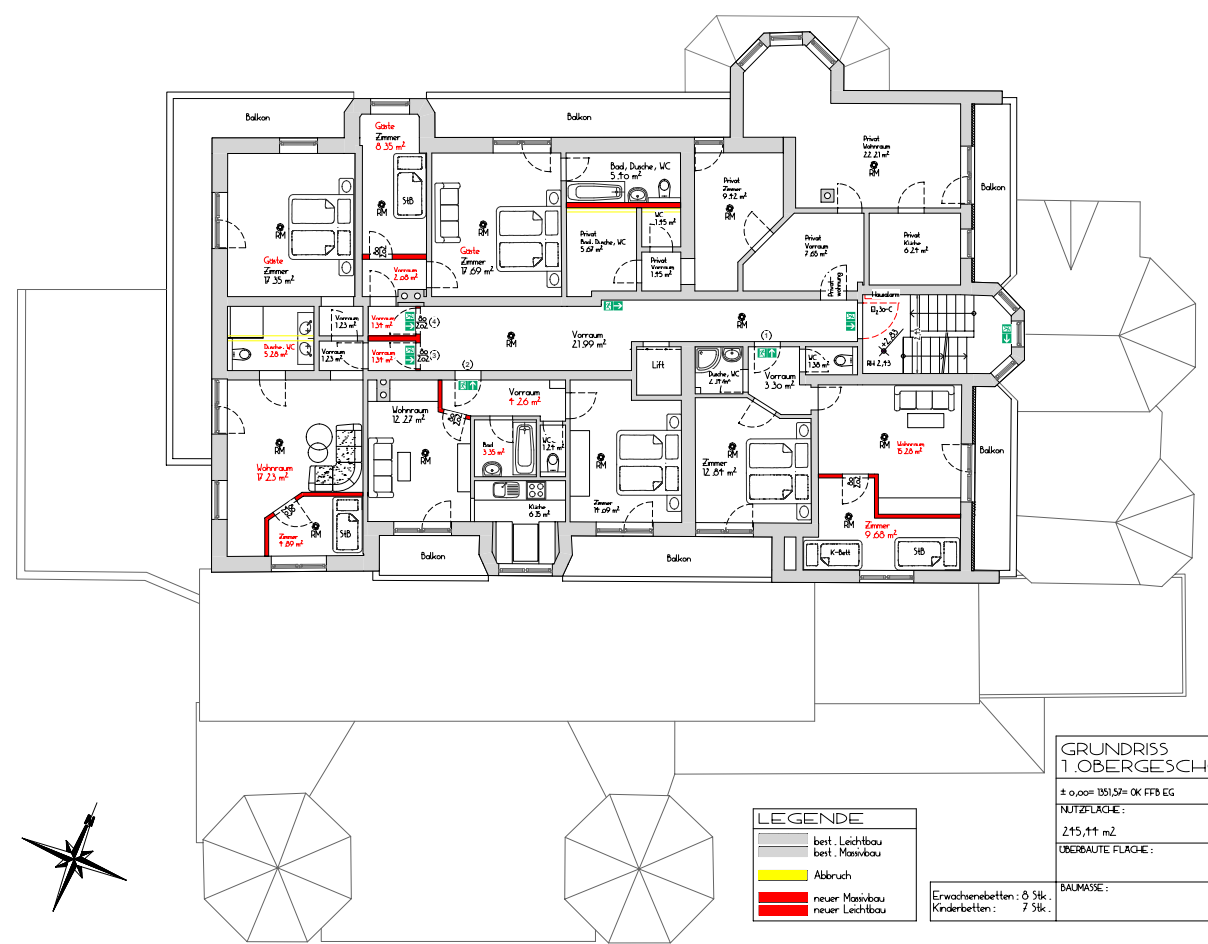
LEGENDE
best. Leichtbau
best. Massivbau
Abbruch
neuer Massivbau
neuer Leichtbau

GRUNDRISS
3. OBERGESCHOSS
± 0,00= 151,57m OK FFB EG
NUTZFLÄCHE:
212,32 m²
ÜBERBAUTE FLÄCHE:
BALMASS: Erwachsenebetten: 8 Stk.
Kinderbetten: 10 Stk.



LEGENDE
best. Leichtbau
best. Massivbau
Abbruch
neuer Massivbau
neuer Leichtbau

GRUNDRISS
2. OBERGESCHOSS
± 0,00= 151,57m OK FFB EG
NUTZFLÄCHE:
217,99 m²
ÜBERBAUTE FLÄCHE:
BALMASS: Erwachsenebetten: 12 Stk.
Kinderbetten: 11 Stk.



LEGENDE
best. Leichtbau
best. Massivbau
Abbruch
neuer Massivbau
neuer Leichtbau

GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS
± 0,00= 151,57m OK FFB EG
NUTZFLÄCHE:
215,11 m²
ÜBERBAUTE FLÄCHE:
BALMASS: Erwachsenebetten: 8 Stk.
Kinderbetten: 7 Stk.

EINREICHPLAN M 1:100

PROJEKT : Zu- und Umbaumaßnahmen mit Bestandsaufnahme best. Fremdenheim REPLERHOF

GP. 13+6/3 (2670) KG, Prägraten am Großv.

BAUHERR : UNTERWURZACHER Josef
St. Andra 73
9974 Prägraten am Großv.

PLANNHALT : 1. Ober-, 2. Ober-, 3. Ober- und Dachgeschoss-Grundriss,

BEHORDE :

SACHVERSTÄNDIGER :

DATUM Erstellung der Einreichung : 2019.09.26 PLAN NR. : 18/2019

DATUM Änderung der Einreichung :

PLANUNG : RUGGENTHALER FRANZ
PLANUNG, EINREICHUNG, BESTANDSAUFNAHME
ENERGIEERSTATTUNG UND AUSWEISSTELLUNG
99971 MATREI / VO
0660 111150
franz.ruggenthaler@at

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN





Bezirkshauptmannschaft

L i e n z

9980 Lienz, 27. März 1987

tel.: 04852/4343-60

Bearbeiter: OR Dr. KOCK

Zahl: II-961/4-1985

Betreff: Wilhelm Unterwurzacher, Prägraten:
Gastgewerbe

B E S C H E I D

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz erteilt gemäß §§ 193 und 203 der Gewerbeordnung 1973 Herrn Wilhelm Unterwurzacher, geb. am 16.8.1929 in Lienz/Tirol, österr. Staatsbürger, wohnhaft in St. Andrä Nr. 73, 9974 Prägraten, eine Konzession für das Gastgewerbe mit den Berechtigungen nach § 189 Abs. 1 Ziffer 1 bis 4 der Gewerbeordnung 1973, beschränkt auf die im Hause wohnenden Gäste, in der Betriebsart Fremdenpension im Standort St. Andrä Nr. 73, 9974 Prägraten, unter der Auflage, daß die beigeschlossenen Richtlinien gemäß Erlaß des Bundesministeriums für Handel, Gewerbe und Industrie vom 14.11.1969, Zahl 142.777-11/11-69, für die Betriebsführung der Gastgewerbebetriebe eingehalten werden.

Gleichzeitig endigt gemäß § 85 Ziffer 3 der Gewerbeordnung 1973 mit Rechtskraft dieses Bescheides die bisher von Herrn Wilhelm Unterwurzacher ausgeübte Gastgewerbekonzession in der Betriebsart Fremdenheim im Standort St. Andrä Nr. 73, 9974 Prägraten.

Die Ausübung der Konzession ist auf die Betriebsräumlichkeiten und Betriebsflächen, die sich aus beiliegendem, einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plan ergeben, beschränkt.

Der Antragsteller hat hierfür

§ 500.-- Verwaltungsabgabe
§ 400.-- Kommissionsgebühren
(2 Beamte, 2/2 Std.)

zu entrichten.

ph. 17.4.87



Der Gesamtbetrag von S 900.-- ist binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tag der Zustellung an, schriftlich, telegraphisch oder fernschriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist pro Bogen mit S 120.-- Bundesstempelmarken zu vergüten.

Begründung

Die durchgeführten Ermittlungen haben ergeben, daß unter der angeführten Auflage die gesetzlichen Voraussetzungen für die Konzessionserteilung in öffentlich-rechtlicher Hinsicht gegeben ist.

Dem Konzessionswerber wurde mit Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol vom 17. Juli 1985, Zahl 11a-16.805/3, die Nachsicht vom vorgeschriebenen Befähigungsnachweis zur Ausübung einer Gastgewerbezonzession in der Betriebsart Fremdenpension im Standort St. Andrä Nr. 73, Prägraten, erteilt.

Ergeht an:

1. Herrn Wilhelm Unterwurzacher, St. Andrä Nr. 73, 9974 Prägraten, samt Plan;
2. die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Tirol, Fachgruppe der Hotel- und Beherbergungsbetriebe, Meinhardstraße Nr. 14, 6020 Innsbruck;
3. die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Tirol, Bezirksstelle Lienz;
4. die Gemeinde 9974 Prägraten;
5. z. d. A.

Der Bezirkshauptmann:



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LIENZ

Referat 2 - Gewerbe

9900 Lienz, am 4. März 1996
Dolomitenstraße 3
Telefax: 04852 6633-95
Telefon: 04852 6633 Klappe: 209
Sachbearbeiter: OR Dr. Köck
DVR: 0013081

Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen

Zahl: 209-708/9

Betreff: Josef Unterwurzacher, Prägraten;
Gastgewerbebetrieb - Fremdenpension - bau- und gewerbebehördliche
Genehmigung.

BESCHEID

22239/63.

Herr Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, hat bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz um die bau- und betriebsanlagenrechtliche Genehmigung zur Erweiterung seines auf Gp 1346/3 KG Prägraten bestehenden Gastgewerbebetriebes im Sinne der vorgelegten Projektsunterlagen angesucht.

Unter Zugrundelegung des Ergebnisses der hierüber am 31. Oktober 1995 und am 21. Feber 1996 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlungen wird nachstehende

ANLAGENBESCHREIBUNG

festgehalten:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Prägraten vom 12. April 1966, Zahl 153-U/P-1966, wurde Herrn Willi Unterwurzacher die baubehördliche Bewilligung für den Neubau einer Fremdenpension auf Gp 1345 und Gp 1346 KG Prägraten und mit Bescheid vom 4. 2. 1987, Zahl 131-U/1986, die baubehördliche Bewilligung für Umbauarbeiten im Gebäude sowie für Zubauten an die bestehende Frühstückspension erteilt.

Im Zuge der im Jahre 1987 genehmigten Baumaßnahmen wurde ostseitig im Anschluß an den Bestand ein Kellergeschoß errichtet und das bestehende Untergeschoß und Erdgeschoß Richtung Osten erweitert.

In den nach außen hin baulich nicht berührten Obergeschoßen (1. OG, 2. OG und Dachgeschoß) wurden die bestehenden Dreibettzimmer in Zweibettzimmer umgewandelt.

Nach den im Jahre 1987 genehmigten Zu- und Umbauten standen im Gastgewerbebetrieb 24 Gästebetten zur Verfügung.

Nunmehr ersucht der Betriebsnachfolger, Herr Josef Unterwurzacher, um die bau- und gewerbe-rechtliche Bewilligung für alle in den Grundrissen der Einreichpläne rot markierten Um- und Zubauten mit den damit verbundenen Abbrucharbeiten sowie die Genehmigung aller allenfalls erforderlichen Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten gegenüber den seinerzeitigen Genehmigungen entsprechend der nun in den Plänen eingetragenen Nutzung.

Im einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

- Zubauten an der Ost- und Nordseite,
- Einbau einer Sauna im Untergeschoß,
- Anbau von Erkern an der Nord- und Südseite,
- Erneuern der Balkone,
- Einbau einer Privatwohnung in den westlichen Teil des Erdgeschoßes,
- Einbau eines Personenliftes.

Die geplanten Zubauten werden in Massivbauweise ausgeführt und das gesamte Gebäude mit einer Satteldachkonstruktion in Holz überdacht, wobei die westseitige Dachkonstruktion bis zum bestehenden First unberührt bleibt. Der First wird Richtung Osten verschoben und die neue Dachkonstruktion mit gleicher Dachneigung, angepaßt an den Bestand, ausgeführt. Die erdgeschoßigen Anbauten sowie der turmartige Erker an der Nordseite erhalten zum Teil eine pultdachähnliche, zum Teil eine zeltdachähnliche Dachkonstruktion. Die Dächer werden mit dunkelgrauen Betonziegeln eingedeckt.

Im Zuge dieser nun geplanten Baumaßnahmen wird ostseitig ein alle Geschoße (ausgenommen KG) erschließendes Stiegenhaus unter Einbeziehung des bereits bestehenden Stiegenabschnittes zwischen Untergeschoß und Erdgeschoß errichtet. Dieses Stiegenhaus wird als eigener Brandabschnitt ausgeführt. Die bestehende geradarmige Treppe wird abgebrochen und die Stiegenderdurchbrüche brandbeständig verschlossen. Zusätzlich zu dieser Erschließung wird ein Personenaufzug errichtet, der vom Untergeschoß bis ins 3. Obergeschoß führt. Die Zugangstüren zum Personenaufzug werden als T 30 Türen ausgebildet.

Das Stiegenhaus erhält einen nichtbrennbaren Bodenbelag. Die vom Stiegenhaus weiterführenden Gänge werden mit zumindest schwer brennbaren (B 1) und schwach qualmenden (Q 1) Bodenbelägen versehen.

Im einzelnen stehen nun im Objekt samt den geplanten Erweiterungen folgende Betriebsräumlichkeiten zur Verfügung:

Kellergeschoß

Schutzraum, Räumlichkeiten und Sanitäranlagen für den Campingplatz, ein Spielraum für Kinder, Sanitätsraum für Campingplatz, ein Abstellraum

Untergeschoß

Heiz- und Öllagerraum, zwei Kellerräume, ein Privatzimmer mit angeschlossenem Bad, Saunananlage, Sanitäräumlichkeiten, ein Abstellraum sowie Stüberl mit angeschlossener Küche für den Campingplatz, eine Waschküche mit Bügelraum, allgemein zugängliche Sanitäranlagen für die Pensionsgäste

Erdgeschoß

eine Privatwohnung, ein Aufenthalts- und Fernsehraum, ein Frühstücksraum, eine Gaststube, Eingangshalle mit Rezeption und angeschlossenem Büro

1. Obergeschoß

drei privat genutzte Zimmer, eine privat genutzte abgeschlossene Wohneinheit im Zubau
eine Gästeeinheit ohne Küche, bestehend aus zwei Zimmern mit insgesamt 4 Betten mit Vorraum und Sanitäranlagen,
ein Appartement mit 2 Betten
1 Zimmer mit 2 Betten

2. Obergeschoß

6 Zweibettzimmer mit Sanitäranlage
1 Einbettzimmer
1 Appartement, bestehend aus Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern mit Sanitäranlagen

3. Obergeschoß

2 Zweibettzimmer
2 Appartements, die mit einer internen Treppe ins zum Teil ausgebaute Dachgeschoß erweitert werden, mit insgesamt 8 Betten
1 Appartement mit 4 Betten
2 Personalzimmer mit angeschlossenen Sanitäranlagen

Dachgeschoß

Wohn- und Schlafzimmer zu den im 3. Obergeschoß im Mittelbereich situierten 2 Appartements

Saunananlage:

Diese befindet sich im Untergeschoß des Altbestandes (errichtet im Jahre 1966) und besteht aus nachstehenden Anlagenteilen:

eine Saunakabine der Fa. Klafs für vier Personen, ein Tauchbecken, eine Dusche, ein Whirl-Pool, ein Frischluftraum, Aufenthalts- bzw. Liegeraum. Nach Angabe des Antragstellers wird das Solarium entfernt (es handelt sich hierbei um ein Gerät aus dem Jahre 1979). Die Saunananlage wird als eigener Brandabschnitt ausgebildet und verfügt über zwei über das Dach führende Lüftungsöffnungen. Die Saunakabine verfügt ebenfalls über eine Abluftöffnung, die über Dach

geführt wird. Der im Saunabereich befindliche offene Kamin wird bei Benützung der Sauna nicht betrieben.

Es ist vorgesehen, das nach Westen anschließende Zimmer; sobald die Verfügungsberechtigung hierüber gegeben ist, in den Saunabereich einzubeziehen und darin eine WC-Anlage (Sitzzelle, Pißstand und Waschtisch) zu installieren.

Die natürliche Belichtung und Belüftung der Betriebsräumlichkeiten ist durch öffenbare Fenster ausreichend gegeben. Die Beheizung des Betriebsobjektes erfolgt über eine bestehende ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, wobei als Brennstoff Heizöl extraleicht, das in einem Plattentank mit einem Fassungsvermögen von 16.000 l gelagert wird, verwendet wird. Der Frühstücksraum ist mechanisch be- und entlüftet, die WC-Anlagen sind mechanisch entlüftet. In der Küche ist über der Kochstelle eine mechanisch wirkende Dunstabzugshaube montiert. Die Abluft wird über Dach abgeführt.

Trinkwasser wird der Gemeindewasserleitung entnommen. Die Abwässer werden in eine mit ha. Bescheid vom 21. 7. 1969, Zahl II-801/3, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet.

Die erforderliche Flächenwidmung ist gegeben. Der ergänzende Bebauungsplan wurde entsprechend der erforderlichen Bauplatzgröße geändert und von der Gemeinde genehmigt.

Die Zufahrt erfolgt über Gemeindestraßen.

Von den erforderlichen Parkplätzen stehen 7 unmittelbar nördlich des Hauses zur Verfügung. Weitere 7 Parkplätze befinden sich in einem Garagenobjekt beim Wirtschaftsgebäude auf Gp 1359 KG Prägraten in einer Entfernung von ca. 60 m. Zusätzlich gibt es noch Parkplätze auf der Gp 1348 KG Prägraten. Die beiden vorgenannten Grundparzellen stehen im Eigentum des Antragstellers.

Das von Herrn Josef Unterwurzacher vorgelegte Abfallwirtschaftskonzept wurde dem Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, zur Begutachtung übermittelt und bestehen dagegen bei Einhaltung der darin gemachten Angaben aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Der umbaute Raum des Zubaus beträgt nach TBO 1.669 m³, nach ÖNORM 1.801 m³.

SPRUCH

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Sachverhaltes entscheidet die Bezirkshauptmannschaft Lienz wie folgt:

I. Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, wird gemäß § 31 Abs. 1 und 9 Tiroler Bauordnung in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 23. 4. 1968, LGBI. Nr. 18/1968, i.d.g.F., die baubehördliche Bewilligung für

- die beschriebenen Zubauten an der Ost- und Nordseite,
- den Einbau einer Sauna im Untergeschoß,
- den Anbau von Erkern an der Nord- und Südseite,
- die Erneuerung der Balkone,
- den Einbau einer Privatwohnung im westlichen Teil des Erdgeschoßes

des auf Gp 1346/3 KG Prägraten bestehenden Objektes im Sinne der Anlagenbeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen unter nachstehenden Auflagen erteilt:

1. Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß von einem hiezu befugten Unternehmer, welcher der Behörde vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen ist, auszuführen. Der Bauwerber hat jeden Wechsel in der Bauführung der Behörde unverzüglich bekanntzugeben.
2. Unbefugte Abweichungen vom genehmigten Plan oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues und einzelner Räume sind unstatthaft.
3. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf vor Eintritt der Rechtskraft nicht begonnen werden.
4. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von zwei Jahren zu beginnen, anderenfalls die Baubewilligung ihre Wirksamkeit verliert. Das Bauvorhaben ist innerhalb von vier Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fertigzustellen. Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird.
5. Vor Baubeginn sind alle Versorgungsunternehmen, soweit diese durch die Bauführung berührt werden, vom Bauwerber zu verständigen.
6. Als Fixpunkt für die Gebäudehöhen wird das bestehende Fußbodenniveau des Erdgeschoßes mit $\pm 0,00$ m festgelegt.
7. Die bauliche Anlage muß auf frostsicheren Fundamenten gegründet sein. Die im Bereich des Erdreiches liegenden Bauteile sind gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.
8. In die unterste Schichte des Fundamentbetons ist ein geschlossener Erdungsring aus einem 30/3 mm verzinkten Eisenband laut Angabe des zuständigen Stromversorgers einzulegen. Eine Aussparung im Fundament für den späteren Kabelanschluß ist vorzusehen.
9. Die Ausführung der tragenden Bauteile und die Standsicherheit des Baues hat nach statischen Berechnungen eines konzessionierten Bauunternehmers oder eines behördlich autorisierten Ziviltechnikers für das Bauwesen zu erfolgen. Die statische Berechnung ist auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

10. Die Ausführung der Wände und Decken muß den Bestimmungen der §§ 7 und 9 TBV entsprechen. Decken unter Naßräumen sind so herzustellen, daß ihre Tragfähigkeit durch eindringende Feuchtigkeit nicht beeinträchtigt werden kann.
11. Hohlblockmauerwerk hat für die Deckenaufgaben armierte Betonkränze in Mauerstärke und mindestens 15 cm Höhe bzw. laut statischem Erfordernis zu erhalten.
12. Die Elektroinstallationen sind nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen der ÖVE von einem befugten Unternehmer herzustellen und dauernd in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Die besonderen Bestimmungen für feucht- und erdschlußgefährdete Räume sind zu beachten.
13. Die Fußböden, Wände und Decken von bewohnten Räumen sind so herzustellen, daß sie dem Wärmeschutz der ÖNORM B 8110 entsprechen bzw. sind die Mindestanforderungen an die K-Werte gemäß der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern, veröffentlicht im Landesgesetzblatt für Tirol im 15. Stück aus 1995, einzuhalten.
14. Balkone und Stiegen sind mit einem standsicheren Geländer - das auch Kinder gegen Absturz ausreichend sichert - mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auszustatten. Die Geländerhöhe kann auf 0,85 m vermindert werden, wenn die Brüstungsbreite mindestens 0,30 m beträgt. Die Stiegenanlage muß dem § 11 TBV entsprechen.
15. Alle Räume müssen entsprechend ihrem Verwendungszweck ausreichend be- und entlüftet werden können. Aufenthaltsräume müssen beheizbar sein.
16. Schallschutz und Hörsamkeit in Gebäuden müssen den Erfordernissen der ÖNORM B 8115 entsprechen.
17. Der Zugang zum Dachboden ist durch eine Brandschutztüre abzuschließen.
18. Die Dachhaut muß aus nicht brennbaren Stoffen bestehen. Zulässig sind normal brennbare Stoffe dann, wenn eine Brandübertragung nicht zu erwarten ist. Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Verkehrsflächen, besonders auf den Hauseingang, verhindern. Die Dachkonstruktion ist gegen die anfallenden Wind- und Schneelasten zu bemessen und entsprechend mit dem Gebäude zu verankern.
19. Die bauliche Anlage ist mit einem Blitzschutz auszustatten.
20. Dachabwässer und Vorplatzwässer sind so abzuleiten, daß Schäden am Gebäude vermieden und Rechte der Anrainer nicht berührt werden.
21. Grenzsteine dürfen durch die Bauführung in keiner Weise verändert werden und sind dementsprechend vor Baubeginn zu sichern. Bei Grenzverletzungen aus Nichtbeachtung vorangeführter Maßnahme ist das Grundstück durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Bauwerbers neu zu vermessen und der geschädigte Anrainer schadlos zu halten.
22. Nach Vollendung der Bauarbeiten hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen.
23. Nach Fertigstellung des Baues und nach Durchführung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen ist bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz unaufgefordert um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

24. Das nordwest- und nordostseitige Erkerfenster im Erdgeschoß ist nur mit einer Breite von 1,0 m auszuführen und jeweils zusätzlich mit massiven Fensterläden zu versehen, die für 1,0 t/m² Druckbelastung zu dimensionieren sind.
25. Bei Bautätigkeiten sowie bei Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen anfallende Materialien sind gemäß der Baurestmassen-Trennungsverordnung, BGBl. Nr. 259/1991, getrennt zu sammeln, zu lagern, zu behandeln oder einer Verwertung zuzuführen.

In brandschutztechnischer Hinsicht:

1. Die Brandschutzabschlüsse müssen einen Prüfvermerk gem. ÖNORM B-3850 bzw. 3855 tragen.
 2. Die Fluchtwege, die dazugehörigen Ausgänge sowie der Frühstücks- und Aufenthaltsraum sind mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gem. TRVB-102 auszustatten.
 3. Der Rauchabzug im Stiegenhaus muß vom Erdgeschoß und vom obersten Treppenabsatz offenbar sein und bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung funktionstüchtig bleiben.
 4. Die interne Alarmierung ist entsprechend der TRVB-123 zu errichten und zu betreiben (Stockwerksirenen).
 5. Die Situierung der Handfeuerlöscher und Wandhydranten sind im Einvernehmen mit dem Ortsfeuerwehrkommandanten festzulegen.
- II. Weiters wird Herrn Josef Unterwurzacher gemäß § 81 Abs. 1 Gewerbeordnung 1994 in Verbindung mit § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung für die nach dem 1. 8. 1974 vorgenommenen Erweiterungen bzw. für den nunmehr geplanten Zu- und Umbau des Gastgewerbebetriebes auf Gp 1346/3 KG Prägraten im Sinne der Anlagenbeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen unter nachstehenden Auflagen erteilt:
1. Die gesamte elektrische Anlage ist gem. § 12 der ÖVE-E 5, Teil 1/1989, von befugten Fachkräften in Zeiträumen von drei Jahren zu überprüfen. Die wiederkehrende Überprüfung hat die gesamte elektrische Anlage einschließlich der mobilen Verbrauchsgeräte zu umfassen. Die hierüber zu führenden Aufzeichnungen sind durch sechs Jahre im Betrieb aufzubewahren.
 2. Die elektrischen Einrichtungen in der Saunaaanlage haben den Bestimmungen für Feucht- bzw. Naßräume zu entsprechen. Eine Bestätigung hierüber ist ebenfalls im Betrieb aufzubewahren.

Saunaaanlage:

1. Das Whirl-Pool-System der Badewanne (Pumpen, Leitungen, Düsen, Rohrsystem) ist nach jedem Badegang entsprechend der Anleitung des verwendeten Desinfektionsmittels zu desinfizieren.

14. Die im Zugang zum Frischluftraum befindliche Stufe ist mit einer Signalfarbe zu markieren.

Kostenspruch

Hiefür sind

S 4.162,-- Verwaltungsabgabe

S 1.600,-- Kommissionsgebühren (4 Beamte, 2/2 Stunden)

zu entrichten.

Der Gesamtbetrag von S 5.762,-- ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen, gerechnet vom Tag der Zustellung an, schriftlich (Brief, Telegramm, Telex, Telefax) bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Berufung mit Stempelmarken ordnungsgemäß zu vergewähren ist (Eingabe mit S 120,--, Beilagen mit S 30,-- je Bogen, maximal S 180,--).

B E G R Ü N D U N G

Bei Erfüllung und Beachtung der im Spruch angeführten Auflagen bestehen gegen die bau- und betriebsanlagenrechtliche Genehmigung der Änderung bzw. Erweiterung des auf Gp 1346/3 KG Prägraten bestehenden Gastgewerbebetriebes im Sinne der Anlagenbeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Einwände.

Einsprüche seitens Dritter liegen nicht vor.

Die Entscheidung stützt sich auf das Gutachten des Amtstechnikers, Gewerbeteknikers und des Amtsarztes sowie auf die Vorbringen des Vertreters des Arbeitsinspektorates, der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung und der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Osttirol.

Aufgrund der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Ergeht an:

1. ✓ Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, samt Projektsunterlagen;
 weiters wird darauf hingewiesen, daß für die Errichtung und den Betrieb der Aufzugsanlage eine Genehmigung nach dem Tiroler Aufzugsgesetz erforderlich ist. Diese ist unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen beim Bürgermeister zu erwirken.
2. — das Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Außenstelle Lienz, 9900 Lienz, samt Projektsunterlagen;
3. — die Gemeinde Prägraten samt Projektsunterlagen;
4. — die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzinger Straße 2, Stöcklgebäude, 6020 Innsbruck;

5. ✓ Herrn Kühn Thomas, St. Andrä 24, 9974 Prägraten;
6. ✓ Herrn Weiskopf Kassian, St. Andrä 22, 9974 Prägraten;
7. ✓ Herrn Wurzacher Martin, St. Andrä 68, 9974 Prägraten;
8. die Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Osttirol, Kärntner Straße 43, 9900 Lienz;
9. das Kulturbauamt Lienz, Iseltaler Straße 1, 9900 Lienz, zur Kenntnisnahme;
10. J.d.A.

Der Bezirkshauptmann:
i.V.

Dr. KÖCK

*Fa. Sindinger, Raigersdorf, ist bauaufsichtsführende
Firma.*



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LIENZ
Referat 2 - Gewerbe

9900 Lienz, am 7. Oktober 1997
Dolomitenstraße 3
Telefax: 04852 6633-95
Telefon: 04852 6633 Klappe: 209
Sachbearbeiter: OR Dr. Köck
DVR: 0013081

**Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen**

Zahl: 209-708/14

Betreff: Josef UNTERWURZACHER, Prägraten;

Gastgewerbebetrieb - Fremdenpension - Erweiterung - Benützungsbewilligung.

BESCHEID

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 4. März 1996, Zahl 209-708/9, wurde Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, u.a. die baubehördliche Genehmigung für die Erweiterung seines auf Gp 1346/3 KG Prägraten bestehenden Gastgewerbebetriebes durch Errichtung von

- Zubauten an der Ost- und Nordseite,
- den Einbau einer Sauna im Untergeschoß,
- den Anbau von Erkern an der Nord- und Südseite,
- die Erneuerung der Balkone und
- den Einbau einer Privatwohnung im westlichen Teil des Erdgeschoßes

im Sinne der vorgelegten Projektunterlagen unter verschiedenen Auflagen erteilt.

Nunmehr wurde das Bauvorhaben abgeschlossen und um die Erteilung der Benützungsbewilligung unter gleichzeitiger Genehmigung der im Zuge der Bauausführung vorgenommenen Änderungen angesucht.

Eine im Beisein des Amtstechnikers sowie eines Vertreters der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vorgenommene Überprüfung hat folgenden Sachverhalt ergeben:

Grundsätzlich kann festgestellt werden, daß der geplante Um- und Zubau im wesentlichen im Sinne des vorangeführten Bescheides und der diesem zugrundegelegten Pläne ausgeführt wurde. Die gesetzlichen Mindestabstände zu den Anrainergrundstücken werden allseits eingehalten.

Als geringfügig zu bezeichnende Abweichungen ergeben sich im Bereich des 2. Kellergeschosses, in welchem neben dem Erste-Hilfe-Raum und Spielraum zusätzlich ein Fitnessraum errichtet und der Spielraum in Richtung Süden unter Einbeziehung des dort bestehenden Raumes vergrößert wurde.

Im Erdgeschoß wurde der Vorraum an der Nordseite um ca. 60 cm verkleinert. Der im Erdgeschoß im östlichen Bereich als Gaststube ausgewiesene Raum wird privat genutzt.

Der im Plan als Vorraum ausgewiesene Bereich zwischen Frühstücksraum und Diele wird als Frühstückszubereitungsraum genutzt. Zur Gewährleistung einer entsprechenden Entlüftung dieses Raumes wird die Verbindungstür zum Frühstücksraum entfernt.

Im 2. Obergeschoß wurde im nordöstlichen Bereich ein Appartement eingerichtet.

Die beiden Brandschutztüren zum Campingstüberl bzw. in den Spiel- und Fitnessbereich sind mit Selbstschließern versehen. Bei der Stiege zum Spiel- und Fitnessbereich ist ein Handlauf angebracht.

Der die Geschosse verbindende Personenaufzug wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Prägraten vom 14.5.1996, Zl. 131-1/1996, im Sinne des Tiroler Aufzugsgesetzes bewilligt. Die Aufzugsanlage wurde vom TÜV überprüft.

Ergänzend wird auf die vorgelegten Deckpläne verwiesen.

SPRUCH

Unter Zugrundelegung des Überprüfungsergebnisses wird wie folgt entschieden:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz erteilt gemäß § 43 Abs. 2 Tiroler Bauordnung in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 23. 4. 1968, LGBI. Nr. 18/1968 i.d.g.F. Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, die Benützungsbewilligung für die

mit ha. Bescheid vom 4. März 1996, Zahl 209-708/9, u.a. baubehördlich genehmigten Erweiterungen seines auf Gp 1346/3 KG Prägraten bestehenden Gastgewerbebetriebes durch

- die Zubauten an der Ost- und Nordseite,
- den Einbau einer Sauna im Untergeschoß,
- den Anbau von Erkern an der Nord- und Südseite,
- die Erneuerung der Balkone und
- den Einbau einer Privatwohnung im westlichen Teil des Erdgeschoßes

unter gleichzeitiger baubehördlicher Bewilligung der im Zuge der Bausführung vorgenommenen Abweichungen nach Maßgabe der vorgelegten Deckpläne.

K o s t e n s p r u c h

Hiefür sind

S 3.602,-- Verwaltungsabgabe

S 200,-- Kommissionsgebühren (1 Beamter, 1/2 Stunde)

zu entrichten.

Der Gesamtbetrag von S 3.802,-- ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen, gerechnet vom Tag der Zustellung an, schriftlich (Brief, Telegramm, Telex, Telefax) bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Berufung mit Stempelmarken ordnungsgemäß zu vergebühren ist (Eingabe mit S 120,--, Beilagen mit S 30,-- je Bogen, maximal S 180,--).

BEGRÜNDUNG

Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes, des Ergebnisses des durchgeführten Augenscheines und des Vorbringens des hochbautechnischen Amtssachverständigen sowie des Vertreters der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung bzw. des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung bestehen gegen die beantragte Benützungsbewilligung unter gleichzeitiger Genehmigung der im Zuge der Bauausführung vorgenommenen Änderungen im Sinne der vorgelegten Deckpläne in bautechnischer Hinsicht keine Einwände, weshalb spruchgemäß entschieden werden konnten.

Ergeht an:

1. Herrn Josef UNTERWURZACHER, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, samt Deck- und Einmeßplan **und mit dem Auftrag, ehestens, jedoch bis spätestens 30.11.1997 die Zugangstür zur Sauna in T 30 und die Verglasung über der Brandschutztüre zum Spiel- und Fitnessbereich in F 30 zu erstellen.**
2. die Gemeinde 9974 Prägraten samt Deck- und Einmeßplan;

Durchschriftlich zur Kenntnis:

3. das Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43 a, 6020 Innsbruck;
4. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzinger Straße 2, Stöcklgebäude, 6020 Innsbruck;
5. den Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Osttirol, Kärntner Straße 43, 9900 Lienz;
6. z.d.A.

Der Bezirkshauptmann:

i.V.

Dr. Köck

Gewerbe/Tourismus

HR Dr. Klaus Köck

Telefon: 04852/6633-6610

Telefax: 04852/6633-6505

e-mail: bh.lienz@tirol.gv.at

DVR 0013081

Dateiname: unterwurzacher replerhof
0606.doc

Josef Unterwurzacher, Prägraten;

Gastgewerbebetrieb - Umbau - bau- und gewerbebehördliche Genehmigung

Geschäftszahl 2.1 A-57/02-6

Lienz, 10.06.2002

Bescheid

Herr Josef Unterwurzacher, 9974 Prägraten, St. Andrä 73, hat bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz um die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für den Umbau des westlichen Dachgeschoßbereiches seines Gastgewerbebetriebes im Standort St. Andrä 73, 9974 Prägraten, durch Errichtung von Komfort-Zimmern und Einbau einer Dachgaube sowie um die baubehördliche Genehmigung einer Überdachung beim Ausgang aus dem ostseitigen Stiegenhaus im Sinne der vorgelegten Projektsunterlagen angesucht.

Unter Zugrundelegung des Ergebnisses der hierüber am 6.3.2002 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wird nachstehender

Befund

festgehalten:

Der Betriebsinhaber beabsichtigt, im westlichen Bereich des Dachgeschoßes die dort bestehenden Gästezimmer in Komfort-Bereiche (Studios) umzubauen. Jede der beiden Wohneinheiten besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer sowie der entsprechenden Sanitäranlage. Eine Einheit erhält durch Aufsetzen einer Gaube einen zusätzlichen Raum, der über eine Wendeltreppe erschlossen wird. Die geplanten Umbauarbeiten werden in Trockenbauweise ausgeführt und die Dachkonstruktion in F 30 (brandhemmend) ausgestaltet. Durch die Umbauarbeiten bzw. die bauliche Erweiterung werden keine zusätzlichen Gästebetten geschaffen.

Weiters wird an der Ostseite des Bestandes beim nördlichen Ausgang des Stiegenhauses auf Höhe des Erdgeschoßes ein Pultdach als Witterungsschutz errichtet.

Spruch

Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes entscheidet die Bezirkshauptmannschaft Lienz wie folgt:

- I. Gem. § 26 Abs. 1 und 6 Tiroler Tiroler Bauordnung 1998 in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 23. 4. 1968, LGBl. Nr. 18/1968 i.d.g.F. wird Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten die baubehördliche Bewilligung für den Umbau des westlichen Dachgeschoßbereiches seines Gastgewerbebetriebes im Standort St. Andrä 73, 9974 Prägraten, durch Errichtung von Komfort-Zimmern und Einbau einer Dachgaube sowie die Überdachung beim Ausgang aus dem ostseitigen Stiegenhaus im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen unter nachstehenden Auflagen erteilt:
 1. Die Decken unter Nassräumen sind so herzustellen, dass ihre Tragfähigkeit durch eindringende Feuchtigkeit nicht beeinträchtigt werden kann, die Fußböden, Wände und Decken usw. von bewohnten Räumen derart, dass sie dem Wärmeschutz gem. § 24 TBV entsprechen.
 2. Absturzgefährdete Stellen, wie bei Stützmauern, Stiegen, Balkone udgl. sind mit einem standsicheren Geländer oder einer Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auszustatten. Die Geländer- oder Brüstungshöhe kann auf 0,85 m vermindert werden, wenn die Brüstungsbreite mindestens 0,30 m beträgt. Die Ausführung ist so zu gestalten, daß auch Kleinkinder nicht durchschlüpfen (zB Durchbrechungsweiten max. 12 cm) oder leicht hochklettern können.
 3. Die Elektroinstallationen sind nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen von einem befugten Unternehmer herzustellen und dauernd in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die besonderen Bestimmungen für feucht- und erdschlußgefährdete Räume sind zu beachten.
 4. Zugänge zum Dachboden sind mit mindestens brandhemmenden Türen (T 30) abzuschließen.
 5. Die Dachhaut muss aus nicht brennbaren Stoffen bestehen. Zulässig sind normal brennbare Stoffe dann, wenn eine Brandübertragung nicht zu erwarten ist. Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Verkehrsflächen, besonders auf den Hauseingang, verhindern. Die Dachkonstruktion ist gegen die anfallenden Wind- und Schneelasten zu bemessen und entsprechend mit dem Gebäude zu verankern.
 6. Die Dachkonstruktion der Eingangsüberdachung ist schub- und zugfest mit dem Fundament zu verbinden und die Holzkonstruktion der Dachgaube auf das aufgehende Mauerwerk niederzuhängen.
- II. Weiters wird Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, gem. § 359 b Abs. 8 GewO 1994 i.V.m. § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz die gewerbebehördliche Genehmigung für den Umbau des westlichen Dachgeschoßbereiches seines Gastgewerbebetriebes im Standort St. Andrä 73, 9974 Prägraten, im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen erteilt.

Kostenspruch

Hiefür sind Euro 24,-- Verwaltungsabgabe (baubehördlich)
 Euro 13,-- Verwaltungsabgabe (gewerbebehördlich)

zu entrichten.

Der Gesamtbetrag von Euro 37,-- ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Berufung** zu ergreifen.

Die Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen.

Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z.B. Fernschreiber, Telefax, e-mail) zur Verfügung stehen, ist das als Ergänzung zu unserer Anschrift angegeben. **Achtung:** Die Einbringung auf einem solchen Weg (Ausnahme: mit Fernschreiber) außerhalb der Amtsstunden bleibt bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam (Gefahr der Fristversäumnis). Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Begründung:

Bei Erfüllung der im Spruch angeführten Auflagen bestehen gegen den Umbau des westlichen Dachgeschoßbereiches durch Errichtung von Komfort-Zimmern und Einbau einer Dachgaube sowie Überdachung beim Ausgang aus dem ostseitigen Stiegenhaus sowohl in bau- als auch in gewerbebehördlicher Hinsicht keine Einwände.

Einsprüche seitens Dritter liegen nicht vor.

Die Entscheidung stützt sich auf das Gutachten des Amtstechnikers sowie das Vorbringen des Vertreters der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung bzw. des Arbeitsinspektorates.

Der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Osttirol, hat die Stellungnahme schriftlich abgegeben und wurde dessen Vorschreibung im Spruch unter Punkt I., Auflage 6, aufgenommen.

Auf Grund der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Ergeht an:

1. Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, mit dem Auftrag, zusätzlich zu den genannten Kosten eine Stempelgebühr von Euro 73,90 (für 3 Projekte) mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen;
Nach Einlangen der Gebühr wird ein vidiertes Projekt nachgereicht;
2. das Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck;
3. die Gemeinde 9974 Prägraten; ein Projekt wird nachgereicht;

4. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzinger Straße 2, Stöcklgebäude, 6020 Innsbruck;
5. den Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung, Gebietsbauleitung Osttirol, Kärntner Straße 90, 9900 Lienz;
6. z.d.A.

Der Bezirkshauptmann:
i.V.



Dr. Köck

Gewerbe/Tourismus

HR Dr. Klaus Köck

Telefon: 04852/6633-6610

Telefax: 04852/6633-6505

e-mail: bh.lienz@tirol.gv.at

DVR 0013081

Dateiname: unterwurzacher replerhof

0909.doc

Josef Unterwurzacher, Prägraten;

Gastgewerbebetrieb „Replerhof“ - Zubau mit Kleinschwimmbad und Saunaanlage - bau- und gewerbebehördliche Genehmigung.

Geschäftszahl 2.1 A-57/02-16

Lienz, 16.09.2002

Bescheid

Mit hieramtlichem Bescheid vom 10. 06. 2002, Zahl 2.1 A-57/02-6, wurde Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für den Umbau des westlichen Dachgeschoßbereiches seines Gastgewerbebetriebes „Replerhof“ im Standort St. Andrä 73, 9974 Prägraten, erteilt.

Mit Eingabe vom 27. 06. 2002 wurde um bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für einen Zubau samt Unterkellerung an der Südseite des Betriebsobjektes angesucht. Der Zubau dient der Unterbringung eines Kleinschwimmbades, einer Saunaanlage sowie eines Wellness-Bereiches.

Unter Zugrundelegung des Ergebnisses der hierüber am 6. August 2002 durchgeführten mündlichen Verhandlung wird nachstehender

Befund

festgehalten:

Der Betriebsinhaber beabsichtigt, an der Südseite des Bestandes einen zweigeschoßigen Zubau in Massivbauweise auf einem als Sonderfläche - Campingplatz und Hotel - ausgewiesenen Bau- platz (genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung, Bau- und Raumordnungsrecht, vom 13. 6. 2002, Zahl Ve1-546-723/16-14) zu errichten.

Im Einzelnen werden im Zubau nachstehende Räumlichkeiten eingerichtet:

Kellergeschoß:

Kleinschwimmbad, Kinderschwimmbaden, ein Sanitärbereich (Dusche und WC samt Vorraum mit Waschgelegenheit), ein Technikraum;

Untergeschoß:

ein Ruheraum, ein Kosmetikraum, ein Nachruheraum, zwei Massageräume, ein Duschbereich mit Waschtisch. Zum Zwecke einer entsprechenden Belichtung des Massageraumes Nr. 3 (innen-liegend) wird in die südliche Raumwand zum Ruheraum hin ein Fenster eingebaut.

Die beiden vorgenannten Geschoße werden über eine geradarmige Stiege mit Zwischenpodest verbunden, die eine lichte Mindestbreite von 1 m aufweist. An der Südseite des Ruheraumes wird eine Fluchttür mit einer lichten Weite von mind. 1 m in Fluchtrichtung aufschlagend (ins Freie) eingebaut. Ebenso wird an der Südseite des Kellergeschoßes eine nach außen aufschlagende Tür eingerichtet.

Weiters wird im Bestand die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 4. März 1996, Zl. 209-708/9, genehmigte Saunaanlage umgebaut und erweitert und für den Wellnessbereich werden neue nach Geschlechtern getrennte WC-Anlagen errichtet.

Der Zubau (Keller- und Untergeschoß) sowie die erweiterte Saunaanlage erhalten eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage.

Der Zugang in den Zubau erfolgt vom brandbeständig ausgebildeten Stiegenhaus über einen mind. 1 m breiten Gang (lichte Weite). Der Wellness-Bereich wird als ein Brandabschnitt ausgebildet.

a) Saunaanlage:

Im UG wird die bestehende Saunaanlage durch folgende Anlagenteile erweitert:

1. Saunarium:

Nördlich der bestehenden Sauna soll eine Saunakabine (Landhaus) mit den Außenmaßen 2,80 x 2,20 x 2,20 m errichtet werden, wobei die Außenverkleidung aus einer Nut- und Federbrett-Konstruktion und die Inneneinrichtung aus stufenförmig angeordneten Abachi-Weichholz-Leisten besteht. Der Unterbau der Liege- und Sitzflächen ist aus stabilen Kante-hölzern gefertigt. Der begehbare Bereich ist mit einem PVC-Belag – gegen Fußpilzübertragung – versehen. Die Kabinentür wird als Ganzglastüre bestehend aus Einscheibensicherheitsglas ausgeführt. Zur dosierten Be- und Entlüftung wird die Kabine mit einer 3 - diagonalen Saunalüftung ausgerüstet. Zur Beheizung der Sauna dient ein elektrisch betriebener Saunaofen mit Brandschutzgitter, wobei über diesem Ofen ein Schutzgitter aus Abachi-Weichholz gesetzt wird. Weiters wird ein Notruftaster in der Kabine installiert.

2. Dampfbad:

Südwestlich der bestehenden Sauna soll ein Dampfbad mit den Außenmaßen 1,90 x 1,80 x 2,20 m aufgestellt werden. Die Kabine besteht aus pulverbeschichtetem Aluminium, das dauerbeständig und nicht brennbar ist. Das Kabinendach ist als Rundbogen ausgebildet und die Wände sind in einem Stück gefertigt, so dass keine Dichtungsfugen vorhanden sind. Die aufklappbare Inneneinrichtung besteht aus stufenförmig angeordneten, dampfdurchlässigen, kunststoffbeschichteten Alu-Profilen. Zur Vermeidung von Kondensat - Ansammlungen auf den Sitz- und Liegeflächen werden diese rostartig ausgebildet. Über einen elektrisch betriebenen Dampfgenerator wird der Dampf erzeugt, der Dampfeintritt erfolgt durch eine regelbare Dampf-Frischluf-Düse in eine unter den Liegen angeordnete Dampfleitung. Die Kabinentür wird als Ganzglastür in Form von Einscheibensicherheitsglas ausgeführt. Zur Kabinenreinigung wird ein ½“ Wasserschlauch mit einer Länge von ca. 2 m vorgesehen.

3. Infrarot-Sonnenkabine:

Im neugeschaffenen Zugangsbereich der Saunaaanlage wird eine vollisolierte Infrarotkabine mit den Außenmaßen 2,15 x 1,25 x 2,05 m errichtet. Sie besteht aus allseitig belüftetem, verrottungsfreiem Bodenrahmen, wobei die Inneneinrichtung aus Abachi-Weichholz gefertigt und der Fußboden aus PCV ausgeführt wird. Der Zugang erfolgt über eine Ganzglastür aus Einscheibensicherheitsglas. Als Bestrahlungsgeräte dienen 3 IR-Wandstrahler mit Reflektor, 2 IR-Fußstrahler mit Reflektor, 2 IR-Eckstrahler mit Reflektor sowie einem Silgmann-Solarium mit 8 UV-Strahlern und 4 IR-Strahlern. Ein Notruf-Taster wird in der Kabine vorgesehen. Zur Wärmeableitung wird die Kabine an das zentrale Lüftungssystem angeschlossen, wobei eine Abluftleistung von 105 m³/h vorgesehen ist. Die natürliche Zuluft wird über Öffnungen in der Zugangstür geschaffen.

Die gesamte Saunabereich wird über eine zentrale Lüftungsanlage mechanisch entlüftet und so gesteuert, dass die einzelnen Räumlichkeiten nicht gleichzeitig entlüftet werden müssen. Im Durchtrittsbereich des Brandabschnittes (im Bereich der Zugangstür in die Saunaaanlage) wird eine Brandschutzklappe K 90 in den Lüftungskanal eingebaut. Die erforderliche Zuluft erfolgt über eine sogenannte Lüftungstruhe im Schwimmbadbereich. Die gesamte Luftleistung der Lüftungsanlage im Saunabereich beträgt 720 m³/h.

b) Hallenschwimmbad:

Die als Freiformbecken gestalteten Hallenbecken – Schwimmerbecken mit einer Wasserfläche von 16 m², Wassertiefe 1,40 m und Kinderbecken mit einer Wasserfläche von 8 m², Wassertiefe von 0,25 m – befinden sich im Kellergeschoss. Der dazugehörige Technikraum wird angrenzend in einem eigenen Raum untergebracht. Damit ist von einer gesamten Wasserfläche von 24 m² auszugehen. Die Becken werden aus Polypropylen gefertigt, verfügen über eine allseitige Umlaufrinne und werden horizontal durchströmt. Die Überlaufrinnen können in den Kanal umgeschaltet werden. Der Förderstrom von 32 m³/h laut vorgelegter Berechnung für das Aufbereitungsverfahren „Flockung-Filtration-Chlorung“ berücksichtigt folgende Attraktionen:

Schwallbrause

Luftwhirlbank

Das Ausgleichsbecken verfügt über 8 m³ Inhalt.

Das Frischwasser wird der örtlichen Trinkwasserleitung entnommen.

Über 2 Umwälzpumpen mit einer Leistung von je 35 m³/h wird das Rohwasser einer Filteranlage bestehend aus 1 Einstrom-Einschichtfilter der Firma SSA (Schwimmbad-Sauna-Ausstattungs-Großhandels GmbH, 5082 Salzburg-Grödig) mit einem Filterdurchmesser von 1,26 m zugeleitet.

Filteranlage:

Filterfläche:	1,13 m ²
Filtergeschwindigkeit:	28 m/h
Filterbetthöhe:	1,20 m
Düsenboden:	88 Düsen
Spülluftgebläse:	vorgesehen

Für den Filter ist eine kontinuierliche Flockungsmitteldosierstation vorhanden.

PH-Wert-Korrektur- und Desinfektionsmittel werden mit Hilfe einer Mess- und Regelanlage automatisch zudosiert. Das Messwasser wird dem Becken entnommen.

Das pH-Wert-Korrekturmittel (verwendete Chemikalie: 37 % Schwefelsäure) wird über eine Dosierpumpe einem Einweggebinde entnommen.

Desinfektionsmitteldosierung:

flüssiges Chlorprodukt mittels Dosierpumpe aus Einweggebinde (verwendete Chemikalie: Natriumhypochloridlösung)

Die Badewassererwärmung für eine Beckentemperatur bis etwa 30 °C erfolgt über einen an die Zentralheizung angeschlossenen Wärmetauscher.

Eine Bedienungsanleitung (mit Schüttplan des Filterkessels) für die Anlage liegt im Technikraum incl. der Sicherheitsdatenblätter der verwendeten Chemikalien auf.

Be- und Entlüftung:

Die Frischluft wird über eine Lüftungstruhe an der südseitigen Außenwand eingebracht und wird bei Bedarf elektrisch erwärmt. Die maximale Luftleistung beträgt dabei 1.200 m³/h.

Die Abluft wird im nordseitigen Deckenbereich in den Technikraum und weiter nordseitig ins Freie mit einer maximalen Luftleistung von 1.480 m³/h abgeführt.

Entfeuchtungsanlage Schwimmbadbereich:

Die feuchte Luft wird an der Westseite abgeführt, über einen Blechkanal in den Technikraum gebracht, mittels Wärmepumpe entfeuchtet und anschließend über einen Blechkanal von der Ostseite dem Schwimmbadbereich zugeführt.

An den Mündungsöffnungen wird der Schalldruckpegel von 45 dB in einem Abstand von 1 m nicht überschritten.

Im Detail wird auf die vorgelegten Projektsunterlagen verwiesen.

Elektrische Energie und Trinkwasser werden dem Ortsnetz entnommen. Die Abwässer werden in die Gemeindekanalisation eingeleitet.

Der umbaute Raum des Zubaus nach ÖNORM beträgt 768,20 m³ und nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz 698,7 m³.

Spruch

Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes entscheidet die Bezirkshauptmannschaft Lienz wie folgt:

- I. Gem. § 26 Abs 1 und 6 Tiroler Bauordnung 1998 in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 23. 4. 1968, LGBl. Nr. 18/1968 i.d.g.F. wird Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, die baubehördliche Bewilligung für einen Zubau samt Unterkellerung an der Südseite des Betriebsobjektes unter nachstehenden Auflagen erteilt:
 1. Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß auszuführen. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und eines genehmigten Plansatzes müssen auf der Baustelle aufliegen.
 2. In die unterste Schichte des Fundamentbetons ist ein geschlossener Erdungsring laut Angabe des zuständigen Stromversorgers einzulegen.
 3. Die Elektroinstallationen sind nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen der ÖVE von einem befugten Unternehmer herzustellen.

4. Absturzgefährdete Stellen, wie bei Stützmauern, Stiegen, Balkonen udgl. sind mit einem standsicheren Geländer oder einer Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auszustatten. Die Geländer- oder Brüstungshöhe kann auf 0,85 m vermindert werden, wenn die Brüstungsbreite mindestens 0,30 m beträgt. Die Ausführung ist so zu gestalten, daß auch Kleinkinder nicht durchschlüpfen (zB Durchbrechungsweiten max. 12 cm) oder leicht hochklettern können.
 5. Die Dachhaut muss aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.
 6. Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Verkehrsflächen, besonders auf den Hauseingang, verhindern. Die Dachkonstruktion ist gegen die anfallenden Wind- und Schneelasten zu bemessen und entsprechend mit dem Gebäude zu verankern.
 7. Der Erweiterungsbau ist an die Blitzschutzanlage anzuschließen.
 8. Der Bauherr hat nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw des Fundamentes durch eine befugte Person oder Stelle (zB Zivilgeometer) den sich aufgrund der Baubewilligung ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten (fertige Wandoberfläche inkl Außenputz) mittels eines eingemessenen Schnurgerüstes oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und der Behörde hierüber eine Bestätigung vorzulegen. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
 9. Der Bauherr hat der Behörde nach Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle (zB Baumeister) darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
 10. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Bezirkshauptmannschaft Lienz unaufgefordert anzuzeigen.
 11. Während der Bauzeit ist auf die Einhaltung von Brandschutzmaßnahmen gem der Richtlinien der österr. Brandverhütungsstellen - TRVB A 149, Brandschutz auf Baustellen - zu achten.
 12. Für die Einleitung der Abwässer aus den Sanitärbereichen bzw. dem Schwimmbad ist mit der Gemeinde Prägraten eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen bzw. ihre Zustimmung zu erlangen.
- II. Weiters wird Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, gem. § 359 b Abs. 8 GewO 1994 in der Fassung BGBl 111/2002, die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung für einen Zubau samt Unterkellerung an der Südseite des Betriebsobjektes, der der Unterbringung eines Wellness-Bereiches mit Kleinschwimmbad und der Erweiterung der Saunaanlage dient, unter nachstehenden Auflagen erteilt:
1. Die Eingangstüre zum Wellnessbereich muß eine Mindestbreite von 80 cm, die Fluchttüre aus dem Ruheraum ins Freie eine Mindestbreite von 1 m aufweisen und in Fluchtrichtung aufzuschlagen. Die vom Vorraum des Stiegenabganges in das Kellergeschoß des Zubaues in den Ruheraum führende Türe ist demnach in Fluchtrichtung, d.h. in den Ruheraum hinein, aufschlagend auszuführen.
 2. Der innenliegende Massageraum 3 ist mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage auszustatten, welche mindestens 10fachen Luftwechsel gewährleistet. Weiters ist dieser

- Raum mit einem zusätzlichen Richtung Süden (Richtung Fluchttüre aus dem Ruheraum) weisenden Fenster in einer Größe von mind. 1,0 x 1,2 m in Klarglasausführung auszustatten.
3. Die Decken bzw. Dachschrägen oberhalb des Untergeschosses (Bereich Kosmetik, Massage, usw) müssen mindestens hochbrandhemmend F 60 gemäß ÖNORM B 3800 hergestellt werden.
 4. Die Brandschutztüren T 30 müssen einen Prüfvermerk entsprechend ÖNORM B 3850 tragen oder es ist durch Prüfzeugnisse einer akkreditierten Prüfanstalt deren Eignung nachzuweisen.
 5. Betriebsbedingt offenzuhaltende Brandschutz- oder Rauchabschlüsse müssen mit Feststellanlagen gem. den Richtlinien der österr. Brandverhütungsstellen TRVB B 148 - ausgestattet sein, die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen der Türen bewirken.
 6. Bodenbeläge müssen aus mindestens schwerbrennbaren B 1 und schwachqualmenden Q 1 Stoffen bestehen. Für Bodenbeläge, die auf brennbaren Unterkonstruktionen verlegt sind, ist ein Prüfzeugnis gem. ÖNORM B 3800, Teil 1 (Schlytertest), in allen anderen Fällen ein Prüfzeugnis gem. ÖNORM B 3810 vorzulegen.
 7. Wand- und Deckenverkleidungen, Dekorationen und Ausstattungsstoffe müssen aus mindestens schwerbrennbaren B 1, schwachqualmenden Q 1 und nichttropfenden Tr 1 Stoffen bestehen. Deren Eignung ist durch Prüfzeugnisse einer akkreditierten Prüfanstalt nachzuweisen.
 8. Rohre aus brennbaren Stoffen, die Brandabschnitte durchbrechen, sind mit geprüften Brandschutzabschlüssen (zB Brandmanschetten oä) auszustatten.
Durchbrüche für Kabeltassen und dgl in Brandwänden und -decken sind brandbeständig F 90 abzuschotten oder mit geprüften Abschottungssystemen gem ÖNORM B 3836 (S 90) zu verschließen.
Lüftungstechnische Anlagen, die Brandabschnitte verbinden bzw brandabschnittsbildende Bauteile durchbrechen, sind mit Brandschutzklappen entsprechend der ÖNORM M 7625 (Brandwiderstandsklasse K 90) auszustatten, die bei 70°C Temperatur am Auslöseelement schließen.
 9. Fluchtwege, Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge sind mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gem der Richtlinie der österr. Brandverhütungsstellen - TRVB 102 - auszustatten. Die Notleuchten müssen sich bei Ausfall des zugehörigen Lichtstromkreises selbsttätig einschalten.
 10. Die vorhandene Druckknopfbrandmeldeanlage ist entsprechend den Zubauten zu erweitern. Weiters sind die Zubauten mit einer Leerverrohrung für den Einbau einer automatischen Brandmeldeanlage auszurüsten.
 11. Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten sind nach den Angaben des Bezirksfeuerwehrenspektors entsprechend den Richtlinien der österr. Brandverhütungsstellen - TRVB F 124 - festzulegen.

Schwimmbadtechnik:

- 1) Von der Errichterfirma ist eine Firmenbestätigung vorzulegen, die folgende Punkte enthält:

-	Die Filter verfügen über einen Düsenboden mit mindestens 65 Düsen/m².
-	Die Verwerfungen der Filterbettoberfläche liegen innerhalb der Toleranzgrenzen von ±5cm/m Filterdurchmesser.
-	Die Flockung wurde entsprechend des Punktes 7.1 Der ÖNORM M6216 ausgeführt.

-	Das eingesetzte Filtermaterial entspricht hinsichtlich des Materials, der Korngröße und der Schichthöhe den Anforderungen gem. §23 Abs. 2 und 3 sowie §24 Abs. 1 und 2 Bäderhygieneverordnung BGBl. 420/1998.
-	Die Filter wurden gemäß dem Punkt 5.3 der ÖNORM M6216 errichtet.
-	Die Pumpen, das Spülluftgebläse, die Rohrleitungen, die Armaturen und das Zubehör entspricht dem Punkt 5.4 dieser ÖNORM M 6212.
-	Ergebnis des Färbeversuches für die Beckendurchströmung gemäß ÖNORM M6216 Punkt 9.2
-	Erreichen der Filterbettausdehnung gem. §25 (3) BHygV 1998 (bzw. ÖNORM 6216 Punkt 5.3.1.3) während des Rückspülvorganges.
-	Einschulung des Bedienungspersonals (Funktion der Anlage, Manipulation mit den Chemikalien, Verhalten bei Unfällen)
-	Erreichen des projektierten Förderstromes (messtechnisch)
-	bei festen Chlorprodukt: Nachweis Spitzenchlorierung

- 2) Mit der Bedienung der Anlagen darf nur ein Bediensteter betraut werden, der von der Herstellerfirma nachweislich unterwiesen wurde.
- 3) Die Dosiereinrichtungen müssen bei Ausfall der Umwälzung und Ausfall des Wasserzuflusses zur Mischeinrichtung und sonstigen Störungen jedenfalls automatisch abschalten.
- 4) Die Wasseraufbereitungsanlage ist nachweislich einmal jährlich durch eine Fachfirma überprüfen zu lassen.
- 5) Die Ortsfeuerwehr ist nachweislich vom Bestehen der Desinfektionsanlage in Kenntnis zu setzen.
- 6) Die Rückspülung muss so durchgeführt werden, dass während des Filtrationsvorganges keine Frischwasserzugabe erfolgt.
- 7) Am Eingang zum Barfußbereich ist folgender Hinweis dauerhaft und deutlich lesbar anzubringen: „Betreten in Straßenschuhen verboten!“
- 8) Die elektrischen Anlagen der Badeanlage samt Nebeneinrichtungen sind nach den geltenden elektrotechnischen Vorschriften zu erstellen und instandzuhalten, wobei die besonderen Vorschriften für feuchte und nasse Räume nach ÖVE-EN 1 zu beachten sind. Die elektrische Zuleitung für den gesamten Freizeitbereich muss über einen separaten Fehlerstromschutzschalter mit einem Auslösenennfehlerstrom von 30 mA geführt werden.
- 9) Der Technikraum ist mit einer ständig wirksamen Lüftung ins Freie auszustatten.
- 10) Beim Zugang zum Technikraum sind das Zutrittsverbot für Unbefugte und folgende Gefahrenhinweise gemäß ÖNORM Z 1000 gut sichtbar anzuschlagen:
 "Vorsicht, ätzende Stoffe!"
 "Rauchen und Hantieren mit offener Flamme verboten!"
 „Betreten durch Unbefugte verboten!“
- 11) Die Chemikalienbehälter (Dosierbehälter und Lagerbehälter, ausgenommen Flockungsmittel) sind in getrennten, flüssigkeitsdichten und chemikalienbeständigen Auffangwannen für 100% der Lagermenge so aufzustellen, dass allenfalls ausfließende Chemikalien zur Gänze aufgefangen werden und miteinander nicht in gefährlicher Weise reagieren können. Dosieranlagen und Chemikalienbehälter sind vor unzulässiger Erwärmung zu schützen.

- 12) Es muss gewährleistet sein, dass ausgeflossene oder verschüttete Chemikalienlösungen gefahrlos und sicher beseitigt werden können. Zur Beseitigung sind hierfür geeignete Einrichtungen zur Verfügung zu stellen (z.B. Handpumpe).
- 13) Bei vorhersehbarem Kontakt mit ätzenden Chemikalienlösungen sind die erforderlichen persönlichen Schutzausrüstungen zu verwenden (z.B. Schutzbrille, Gesichtsschutz, Schutzhandschuhe, Schutzschürze, Schutzstiefel).
- 14) Der Technikraum ist ins Freie lüftbar einzurichten. Der freie Lüftungsquerschnitt soll 1% der Grundfläche des Technikraumes bei natürlicher Entlüftung betragen. Bei mechanischer Be- und Entlüftung muss ein mindestens 3-facher stündlicher Luftwechsel sichergestellt sein. Die Mündung dieser Entlüftungsleitung darf nicht in Bereichen situiert sein, die dem Aufenthalt von Personen dienen. Das Abfließen von ausströmendem Chlorgas in andere Räume ist zu verhindern.
- 15) Die Umschalteneinrichtung der Überlaufrinne ist leicht erreichbar anzuordnen und zu kennzeichnen.
- 16) Begehbare Flächen im Bäderbereich müssen eine leicht zu reinigende, desinfizierbare und rutschfeste Oberfläche besitzen.

Auflagen für Sauna:

- 17) Der Saunabereich ist als eigener Brandabschnitt auszubilden.
- 18) Die einwandfreie Be- und Entlüftung der Saunakabine muss auch bei geschlossener Tür gegeben sein. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass bei geschlossener Tür der Saunakabine eine mittlere Luftwechselzahl von mindestens 6x pro Stunde gegeben ist.
- 19) Die Holzsitze innerhalb der Saunakabine sind neben den regelmäßigen Reinigungs- bzw. Desinfektionsmaßnahmen bei Bedarf, mindestens aber zweimal jährlich glatt zu schleifen.
- 20) Die Betriebsführung des Kalttauchbeckens hat so zu erfolgen, dass während der Betriebszeit ein ausreichender Füllwasserzusatz erfolgt und durch mengenproportionale Chlorung ein Gehalt an freiem Chlor von mindestens 0,6 mg/m³ gegeben ist. Nach Betriebsende ist das Tauchbecken zu entleeren und desinfizierend zu reinigen. Stufen bzw. Eintritte zum Tauchbecken dürfen nicht aus Holz bestehen.
- 21) Im Nahbereich der Saunakabine ist eine einfache Notrufeinrichtung (Klingel, Telefon, usw.) zu einem während der Betriebszeit der Sauna dauernd besetzten Ort im Hause einzurichten (z.B. Rezeption).
- 22) Im Bereich der Saunaanlage ist ein Erste-Hilfe-Kasten mit ÖNORM-gerechtem Inhalt anzubringen. Bei der erforderlichen Vorsorge für die Erste Hilfe ist auf die Besonderheiten des Saunabetriebes sowie des Badebetriebes Bedacht zu nehmen.
- 23) Im Bereich der Saunaanlage ist an deutlich sichtbarer Stelle eine allgemein verständliche Saunabenutzungsordnung anzubringen.
- 24) Die Bedienungselemente der Saunakabine bzw. der Dampfkabine sind so unterzubringen, dass sie von den Badegästen nicht betätigt werden können.
- 25) Aufgussmittel, die ätherische Öle oder sonst brennbare leicht flüchtige Flüssigkeiten bzw. Stoffe enthalten, dürfen nur in der entsprechenden Verdünnung verwendet werden (ca. 10 bis 20 Tropfen je Liter Wasser). Vorratsflaschen hierfür dürfen nur außerhalb der Saunakabine aufbewahrt werden.

- 26) Beim Eingang zum Barfußbereich ist folgendes Hinweis dauerhaft und deutlich lesbar anzubringen: „Betreten in Straßenschuhen verboten!“
- 27) Die elektrischen Anlagen der Saunaanlage samt Nebeneinrichtungen sind nach den geltenden elektrotechnischen Vorschriften zu erstellen und instandzuhalten, wobei die besonderen Vorschriften für feuchte und nasse Räume nach ÖVE-EN 1 zu beachten sind. Die elektrische Zuleitung für den gesamten Freizeitbereich muss über einen separaten Fehlerstromschutzschalter mit einem Auslösenennfehlerstrom von 30 mA geführt werden.
- 28) Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass keine brennbaren oder leicht entzündlichen Gegenstände auf dem heißen Saunaofen abgelegt werden können.

Auflagen für Solarium:

- 29) Den Benützern der Infrarotkabine samt Solariumliege ist die erforderliche Schutzbrille und Schutzfolie zur Verfügung zu stellen.
- 30) Dauerhaft und deutlich lesbar ist im Bereich der Infrarotkabine samt Solariumliege auf die maximale Bestrahlungsdauer bezogen auf den jeweiligen Hauttyp hinzuweisen.
- 31) Von der Lieferfirma ist zu bestätigen, dass die Infrarotkabine samt Solariumliege der Solarienverordnung (BGBl. Nr. 147/1995) entspricht.

Kostenspruch

Hiefür sind	Euro 384,10 Verwaltungsabgabe (baubehördlich)
	Euro 13,-- Verwaltungsabgabe (gewerbebehördlich)
	Euro 87,-- Kommissionsgebühren (3 Beamte, 2/2 Stunden)
	Euro 40,-- Barauslagen (Kommissionsgebühren der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung)

zu entrichten.

Der Gesamtbetrag von Euro 524,10 ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Berufung** zu ergreifen.

Die Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen.

Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z.B. Fernschreiber, Telefax, e-mail) zur Verfügung stehen, ist das als Ergänzung zu unserer Anschrift angegeben. **Achtung:** Die Einbringung auf einem solchen Weg (Ausnahme: mit Fernschreiber) außerhalb der Amtsstunden bleibt bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam (Gefahr der Fristversäumnis). Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Begründung:

Bei Erfüllung und Beachtung der im Spruch angeführten Auflagen bestehen gegen die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung der im Befund näher beschriebenen Erweiterung - Wellnessbereich, Schwimmbad, Erweiterung der Saunaanlage - des Gastbetriebes in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Einwände.

Einsprüche seitens Dritter liegen nicht vor.

Die Entscheidung stützt sich auf das Vorbringen des hochbautechnischen Amtssachverständigen, des Gewerbeteknikers sowie des Vertreters des Arbeitsinspektorates und der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung.

Aufgrund der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Ergeht an:

1. Herrn Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, mit dem Auftrag, zusätzlich zu den genannten Kosten eine Stempelgebühr von Euro 171,80 (13,-- Ansuchen, 13,-- Verhandlungsschrift, für drei Projekte je 34,60, für ein Projekt 42,--) mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen;
Nach Einlangen der Gebühr wird ein vidiertes Projekt nachgereicht;
2. die Gemeinde 9974 Prägraten; ein Projekt wird nachgereicht;
3. das Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck; ein Projekt wird nachgereicht;
4. die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzinger Straße 2, Stöcklgebäude, 6020 Innsbruck;
5. den Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Osttirol, Kärntnerstraße 90, 9900 Lienz, unter Hinweis auf die im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung abgegebene Stellungnahme;
6. z.d.A.

Der Bezirkshauptmann:
i.V.

Dr. Köck

Unterwurzacher Josef, „Replerhof“ –

bau- und gewerbebehördliche Genehmigung von Zu- und Umbauten

Geschäftszahl 2.1 A-57/02-35

Lienz, 30.10.2007

Bescheid

Josef Unterwurzacher, wh. in 9974 Prägraten, St. Ändrä Nr. 73, betreibt im Standort 9974 Prägraten, St. Ändrä Nr. 73 (Gst. 2670, KG 85105 Prägraten), ein Gastgewerbe in den Betriebsarten „Buffet“ und „Fremdenheim“. Letztmals wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 16.09.2002, Zahl 2.1 A-57/02-16, ein Zubau mit Kleinschwimmbad und Saunananlage genehmigt. Nunmehr hat der Betreiber bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz mit verschiedenen datierten Eingaben, beide hieramts eingelangt am 05.10.2007, um die baubehördliche Bewilligung und um die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung zur Änderung der bestehenden Betriebsanlage im Sinne des vorgelegten Projektes angesucht.

Bei der am 23.10.2007 durchgeführten mündlichen Verhandlung ergab sich im Zusammenhang mit den vorliegenden Unterlagen nachstehender

Befund:

Im Detail ist Folgendes geplant:

Spielzimmer im 2. Kellergeschoß:

Auf Niveau des 2. Kellergeschoßes wird das Kinderspielzimmer in einem Ausmaß von 9,21 m² im südöstlichen Gebäudeeck der bestehenden Betriebsanlage vergrößert. Das bisherige Spielzimmer weist eine Fläche von 19,57 m² auf. Diese Vergrößerung wurde in Stahlbeton mit einer Außenisolierung (XPS-Dämmplatte) ausgeführt. Zu diesem Spielzimmer ist ein Lichtschacht geplant, der von dem dahinter liegenden Spielzimmer mittels einer doppelflügeligen Terrassentür zugänglich gemacht werden soll. Dieser Lichtschacht wird in Stahlbeton ausgeführt, bis über das anschließende Niveau betonierte und mit einem Geländer, Höhe 1,00 m,

abgeschlossen. Das Spielzimmer im 2. Untergeschoß weist eine Raumhöhe von 2,10 m auf. Dieses Spielzimmer bzw. auch die Erweiterung stellt keinen dauernden Arbeitsplatz im Sinne der AStV dar, zumal sich in diesem Spielraum aufhaltende Kinder nur fallweise beaufsichtigt werden.

Terrasse.

Über diesem Lichtschacht ist auf Niveau des EG eine offene Terrasse in Holzbauweise geplant. Diese Terrasse wird mittels auf der Mauerkrone des Lichtschachtes aufgesetzten Holzsäulen unterstellt, mit Holzbalken, Lärchebodenbretter und Holzgeländer ausgeführt. Diese soll zum einen Schutz gegen Witterungseinflüsse zum Schacht hin und zum anderen als begehbare Terrasse dienen. Der Zugang führt über den bereits errichteten Wintergarten westseitig der Terrasse. Diese Terrasse hat keinen Abgang auf anschließendes ebenes Gelände. Diese Terrasse ist in erster Linie als Liege- und Ruhebereich vorgesehen. Der Betreiber erklärt dazu, dass in diesen beiden Bereichen (Wintergarten und neu errichtete Terrasse) sich maximal insgesamt 20 Personen aufhalten werden.

Wintergarten:

Dieser Zubau, der ebenfalls am südöstlichen Gebäudeeck des Hotels am bestehenden Frühstücksraum bzw. am bestehenden Gastraum angebaut ist, ist mit einer weiß lackierten Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Fenster und die Dachflächenfenster sind in Alu mit bruch sicheren Glaseinsätzen ausgestattet. Ursprünglich war dieser Bereich als Gastterrasse genehmigt. Der Wintergarten ist bis zu einer Parapethöhe von ca. 1,0 m in Form einer Holzriegelkonstruktion ausgeführt. Auf diese aufgesetzt ist die Metall-Glaskonstruktion des Wintergartens. Der Zugang in den Wintergarten erfolgt über eine in Fluchrichtung aufschlagende Türe mit einer lichten Weite von 80 cm und einer Höhe von 200 cm. Über eine weitere Gehtüre mit einer lichten Weite von mindestens 1,0 m in Fluchrichtung aufschlagend gelangt man sodann auf die neu gestaltete Terrasse.

Folgende Befundänderungen bzw. -ergänzungen ergeben sich:

1. Kellergeschoß:

Unter Hinweis auf die Stellungnahme von Ing. Bernhard Stibernitz von der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung hat ein Lokalaugenschein ergeben, dass die beiden Türen aus dem innen gelegenen Campingstüberl in Richtung Gang bzw. Stiegenhaus nicht mehr vorhanden sind und diese Türöffnungen mittlerweile brandbeständig abgemauert wurden. Zur Türe des ostseitig außen liegenden Bereiches des Campingstüberls ist anzuführen, dass diese Türe entgegen den Planunterlagen in T30-Qualität bereits erstellt ist. Die diesbezüglichen Änderungen wurden im Plan im Zuge der mündlichen Verhandlung vom hochbautechnischen Amtssachverständigen vorgenommen. Somit ist anzuführen, dass dem vom Sachverständigen der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung aufgestellten Erfordernis, wonach das Sicherheitsstiegenhaus durch den Zubau nicht durchbrochen werden darf, entsprochen wird.

Wintergarten im Erdgeschoß:

Die Verbindungstüre zwischen dem Wintergarten und der Terrasse bzw. deren Glaselemente werden zumindest in ESG-Qualität erstellt.

Widmung:

Der von den Zu- und Umbaumaßnahmen betroffene Gebäudeteil liegt auf einer Fläche, die als Sonderfläche Hotel gewidmet ist.

Baumasse gemäß VAAG:

Die Baumasse (neu) beträgt 88,24 m³.

Ein allgemeiner bzw. ergänzender Bebauungsplan besteht nicht.

Alle anderen für die betriebsanlagen- und baurechtliche Bewilligung erforderlichen Parameter ergeben sich aus dem Bestand.

In lawinenfachlicher Hinsicht:

Der Bauwerber beabsichtigt, am bestehenden Gebäude Zu- und Umbauten vorzunehmen. Dieser Gebäudeteil befindet sich laut Gefahrenzonenplan der Gemeinde Prägraten in der gelben Gefahrenzone der Timmelbachlawine. Die geplanten Baumaßnahmen befinden sich jedoch ausschließlich im Südosten des bestehenden Betriebsgebäudes. Dieses Gebäude bildet für den zu bewilligenden Zubaubereich einen ausreichenden Schutz, so dass keine Lawinenkräfte auf die neuen Anlagenteile einwirken können.

Spruch

L.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz entscheidet gemäß §§ 20 Abs. 1 lit. a und b und 26 Abs. 6, 7 und 8 Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 94/2001, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 60/2005, in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 23. April 1968, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten auf dem Gebiet der örtlichen Baupolizei einiger Gemeinden Tirols auf die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 40/2006, wie folgt:

Josef Unterwurzacher, wohnhaft in 9974 Prägraten, St. Andrä Nr. 73, wird die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von Zu- und die Durchführung von Umbauten im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden und vidierten Projektsunterlagen unter nachstehenden Auflagen erteilt:

1. Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß auszuführen. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und eines genehmigten Plansatzes müssen auf der Baustelle aufliegen.
2. Unbefugte Abweichungen vom genehmigten Plan oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues oder einzelner Räume sind unstatthaft.
3. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf vor Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides - außer Vorarbeiten, die gem. § 28 TBO beantragt und bewilligt worden sind - nicht begonnen werden. Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird.
4. Vor Baubeginn sind alle Versorgungsunternehmen, soweit diese durch die Bauführung berührt werden, vom Bauwerber zu verständigen.
5. Vor Durchführung des Bauvorhabens ist der Behörde die Bestellung eines Bauverantwortlichen (§ 30 TBO) schriftlich mitzuteilen. Beendet der Bauverantwortliche seine Tätigkeit vorzeitig, so hat er dies der Behörde unverzüglich zu melden. Das Bauvorhaben kann erst nach Bestellung eines neuen Bauverantwortlichen fortgesetzt werden.

6. Bauliche Anlagen müssen in all ihren Bauteilen entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt werden. Insbesondere müssen sie den für bauliche Anlagen der jeweiligen Art notwendigen Erfordernissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit, der Nutzungssicherheit, des Schallschutzes, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes entsprechen.
7. Die Fußböden, Wände und Decken usw. von bewohnten Räumen sind so herzustellen, dass sie dem Wärmeschutz gem. § 24 der Verordnung der Tiroler Landesregierung über die bautechnischen Erfordernisse für bauliche Anlagen, LGBL 89/1998 in der derzeit geltenden Fassung, entsprechen.
8. Absturzgefährdete Stellen bei Stützmauern, Stiegen, Balkonen udgl. sind mit einem standsicheren Geländer oder einer Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auszustatten. Die Ausführung ist so zu gestalten, dass auch Kleinkinder nicht durchschlüpfen (zB Durchbrechungsweiten max. 12 cm) oder leicht hochklettern können.
9. Oberlichtbänder, Schrägverglasungen, Brüstungsfüllungen, Verglasungen bis auf 1 m Höhe usw. sind so auszuführen, dass diese nicht gefahrbringend zersplittern können. Glaswände und Wände aus ähnlichen Bauprodukten an absturzgefährdeten Stellen im Inneren von baulichen Anlagen sind ausreichend zu sichern. Alle Verglasungen in Türen sind in Sicherheitsglas (ESG) auszuführen.
10. Die Elektroinstallationen sind nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen von einem befugten Unternehmer herzustellen und dauernd in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die besonderen Bestimmungen für feucht- und erdschlussgefährdete Räume sind zu beachten.
11. Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Verkehrsflächen, besonders auf den Hauseingang, verhindern. Die Dachkonstruktion des Wintergartens ist gegen die anfallenden Wind- und Schneelasten zu bemessen und entsprechend mit dem Gebäude zu verankern.
12. Die bauliche Anlage muss mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ausgestattet sein.
13. Niederschlagswässer müssen, sofern deren Beseitigung nicht anderweitig tatsächlich und rechtlich sichergestellt ist, am Bauplatz zur Versickerung gebracht werden.
14. Grenzsteine dürfen durch die Bauführung in keiner Weise verändert werden und sind dementsprechend vor Baubeginn zu sichern. Bei Grenzverletzungen aus Nichtbeachtung vorangeführter Maßnahme ist das Grundstück durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Bauwerbers neu zu vermessen und der geschädigte Anrainer schadlos zu halten.
15. Der Bauherr hat nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundamentes durch eine befugte Person oder Stelle (zB Zivilgeometer) den sich aufgrund der Baubewilligung ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten (fertige Wandoberfläche inkl. Außenputz) mittels eines eingemessenen Schnurgerüsts oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und der **Behörde** hierüber **eine Bestätigung vorzulegen**. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
16. Der Bauherr hat der Behörde nach Fertigstellung der Außenwände eine **Bestätigung** durch eine befugte Person oder Stelle (zB Baumeister) darüber **vorzulegen**, dass die Bauhöhen

der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.

17. Die Fertigstellung des Baues ist bei der Baubehörde unaufgefordert zu melden.
18. Bei Bautätigkeiten sowie bei Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen zum Entsorgen anfallende Materialien sind gemäß der Verordnung des Bundesministers für Umwelt, Jugend und Familie über die Trennung von bei Bautätigkeiten anfallenden Materialien, BGBl. Nr. 259/1991, getrennt zu sammeln, zu lagern, zu behandeln oder einer Verwertung zuzuführen.
19. Die Verglasung in der Verbindungstüre zwischen dem Wintergarten und dem westseitig anliegenden Gastraum ist in Sicherheitsglas (ESG) auszuführen.

Alternative:

Die Verglasung kann auch außen und innen mit Splitterschutzfolien versehen werden, jedoch muss diesfalls eine Bestätigung darüber, dass dadurch ESG-Qualität erzielt wird, beigebracht werden.

Hinweis:

Hingewiesen wird darauf, dass die Brüstung des Lichtschachtes mögliche lichtdurchlässig ausgebildet werden sollte, um eine möglichst optimale Belichtung zu erreichen.

II.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz stellt gemäß § 359b Abs. 1 und 8 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I. Nr. 60/2007, in Verbindung mit § 1 Ziffern 1 und 2 der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, BGBl. Nr. 850/94, in der Fassung BGBl. II Nr. 19/1999, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, fest, dass die gegenständliche Anlage **samt den Änderungen** im Sinne der Befundbeschreibung und der vorgelegten, vidierten und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Unterlagen die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit aufweist. Diese Feststellung gilt gemäß § 359b Abs. 1, letzter Satz, GewO 1994 als Genehmigungsbescheid.

Zum Schutze der gem. § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen sowie unter Anwendung des § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 113/2006, werden nachfolgende Aufträge erteilt:

1. Die Verglasung der doppelflügeligen Türe in den Lichtschacht muss mindestens in ESG-Qualität ausgeführt sein.
2. Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist dem geänderten Bestand anzupassen.

III.:

Gemäß § 79 Abs. 1 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 60/2007, wird zum Schutze der gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen sowie unter Anwendung der §§ 93 Abs. 2 und 94 Abs. 3 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 113/2006, nachfolgender weiterer Auftrag erlassen:

Die Türe aus dem Sicherheitsstiegenhaus, die im Halbgoschoß zwischen dem Erd- und dem 1. Untergoschoß direkt ins Freie führt, ist mit einem Panikbeschlagn gemäß ÖNORM EN 179 auszustatten.

Gemäß § 79 Abs. 1 GewO 1994 wird festgelegt, dass für die Realisierung dieses Auftrages eine Frist bis 15.12.2007 zur Verfügung steht.

Kostenspruch

Hiefür sind gemäß § TP XX/Ziffer 164 Tiroler-Landesverwaltungsabgaben-Verordnung i.V.m. TP I/9 der Tiroler-Gemeindeverwaltungsabgaben-Verordnung **Euro 70,00** (neue Baumasse 88,24 m³) Verwaltungsabgaben (baubehördliche Bewilligung) und gemäß § TP X/149 lit. c der Bundesverwaltungsabgaben-Verordnung **Euro 13,00** Verwaltungsabgaben (gewerberechtliche Genehmigung) zu entrichten.

Für die am 23.10.2007 durchgeführte Verhandlung sind gemäß § 1 der Landes-Kommissionsgebühren-Verordnung i.V.m. § 57 und 77 AVG **Euro 144,00** Kommissionsgebühren (3 Beamte, 3/2 Stunden), gemäß §§ 57 Abs. 1, 76 und 77 Abs. 5 AVG als Kommissionsgebühren der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung Barauslagen in der Höhe von **Euro 22,00**, des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach und Lawinenverbauung Barauslagen von **Euro 9,75** sowie gemäß §§ 57 Abs. 1, 76 und 77 Abs. 5 AVG als Kommissionsgebühren des Bundes **Euro 64,00** Barauslagen (Arbeitsinspektorat) zu entrichten.

Der **Gesamtbetrag** von **Euro 322,75** ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Hingewiesen wird darauf, dass zusätzlich zu den vorgenannten Kosten die im **Verteiler angeführten Gebühren** zu entrichten sind.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Berufung** zu ergreifen.

Die Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax ++43 4852 6633-6505, bzw. per Email bh.lienz@tirol.gv.at, einzubringen. Sie können die Berufung gegen diesen Bescheid auch mit unseren Online-Formularen rechtswirksam einbringen, die Sie unter www.tirol.gv.at/formulare finden. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder technischen Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Begründung:

Zu Spruchpunkt I:

Josef Unterwurzacher ist Eigentümer des Gst. 1346/3 (Abfindungsnummer 2670), KG 85105 Prägraten, auf der das gegenständliche Bauvorhaben verwirklicht werden soll.

Gemäß § 20 Abs. 1 lit. a, b und c TBO bedürfen der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann, einer Bewilligung.

Gemäß § 26 Abs. 1 TBO hat die Behörde über ein Ansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

Gemäß § 26 Abs. 6 TBO hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn keine Gründe für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauansuchens gegeben sind.

Gemäß § 26 Abs. 7 TBO ist die Baubewilligung befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird. Die Baubewilligung kann auch mit der Auflage erteilt werden, dass im Zuge der Bauausführung oder nach der Bauvollendung bestimmte technische Unterlagen der Behörde vorgelegt werden müssen.

Im Zuge der durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde vom hochbautechnischen Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dipl.-Ing. Oswald Schraffl, ausgeführt, dass der Realisierung des Bauvorhabens unter Vorschreibung von Auflagen nichts im Wege stünde. Die vorgeschlagenen Auflagen wurden als Beilage A zur Niederschrift genommen.

Der gewerbetechnische und lebensmittelhygienische Sachverständige sowie der Amtssachverständige des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol, DI Otto Unterweger, führten in ihren Stellungnahmen aus, dass bei plan- und befundgemäßer Ausführung gegen die beantragten Bewilligungen kein Einwand erhoben werde. Auch der Vertreter des Arbeitsinspektorates Innsbruck, Ing. Arno Haidenberger, machte lediglich geltend, dass die Verglasung der doppelflügeligen Türe in den Lichtschacht mindestens in ESG-Qualität ausgeführt sein müsse.

Weiters wurde dem Bauwerber mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 23.10.2007, Zl. AgrB-ZH185/334-2007, gemäß § 6 Abs. 1 lit. b TFLG 1996 die agrarbehördliche Bewilligung zur Durchführung der beschriebenen Baumaßnahmen auf dem Abfindungsgrundstück 2670, KG 85105 Prägraten, erteilt, was in diesem Verfahren insbesondere aufgrund der Nichtigkeitsbedrohung des § 6 Abs. 2 TFLG von Bedeutung ist.

Der Vertreter der Gemeinde Prägraten, Bürgermeister Johann Kratzer, führte in seiner Stellungnahme aus, dass seitens der Gemeinde Prägraten kein Einwand gegen die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung erhoben werde.

Die gefertigte Behörde hat wie folgt erwogen:

Das Grundstück 1346/3 (Abfindungsnummer 2670) weist ca. zur Hälfte eine Freiland und zur anderen Hälfte eine Sonderflächenwidmung Hotel auf. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Bauansuchen gemäß § 26 Abs. 4 lit. b Tiroler Bauordnung dann abzuweisen ist, wenn das Grundstück keine einheitliche Widmung aufweist. Das Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, stellte in seinem Berufungsbescheid gegen die Flächenwidmungsplanänderung im Bereich des Gst. 1346/3 zu Spruchpunkt II fest, dass eine Sonderflächenwidmung, die lediglich die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Hotelgebäude, und zwar im Schutz desselben, ermöglicht, von der Aufsichtsbehörde für zulässig angesehen wird. Das hieramts durchgeführte Ermittlungsverfahren hat klar ergeben, dass die geplanten Zubauten allesamt zum Schutz des bestehenden Gebäudes errichtet werden. Unter Bezugnahme auf den gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Prägraten und unter Einbeziehung des in Rede stehenden Berufungsbescheides erscheint das Bauvorhaben zulässig. Jede andere Rechtsauffassung würde dazu führen, dass der Eigentümer aufgrund der erfolgten teilweisen Rückwidmung seines Grundstückes in eine Freilandfläche und dem damit verbundenen Umstand, dass keine einheitliche Widmung für das gesamte Grundstück mehr vorliegt, überhaupt keine Zubauten mehr durchführen könnte, auch nicht im Schutz des bestehenden Gebäudes, was nach Ansicht der erkennenden Behörde niemals Intention des Gesetzes sein kann.

Für die Behörde ergibt sich daher, dass bei Erfüllung und Beachtung der im Spruch angeführten Auflagen gegen die baubehördliche Bewilligung der im Befund näher beschriebenen baulichen Maßnahmen nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Zu Spruchpunkt II:

Der im Spruch angeführte Sachverhalt stützt sich auf den verfahrenseinleitenden Antrag und auf das daraus resultierende Ermittlungsverfahren.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt rechtlich beurteilt:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz hatte in dieser causa das sogenannte vereinfachte Verfahren im Sinne des § 359b GewO 1994 durchzuführen, und zwar sowohl hinsichtlich dessen Absatz 1 als auch dessen Abs. 2, da das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt und auf Grund der geplanten Ausführung der Anlage zu erwarten ist, dass Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 oder Belastungen der Umwelt (§ 69a) vermieden werden. Außerdem deshalb, da die Grenze von 200 Verabreichungsplätzen bzw. 100 Beherbergungsbetten (für das Gastgewerbe) bei weitem unterschritten wird.

Nach § 81 Abs. 1 GewO bedarf auch die Änderung der genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 GewO umschriebenen Interessen erforderlich ist. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 GewO umschriebenen Interessen erforderlich ist. § 359b Abs. 8 GewO ist die rechtliche Grundlage dafür, auch nach § 81 GewO genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, was hier der Fall war.

Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen gemäß § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 unter anderem nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind

1. das Leben oder die Gesundheit der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterungen oder in anderer Weise zu belästigen.

Eine Betriebsanlage ist zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik und dem Stand der medizinischen oder der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen (Aufträge) die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Ziffer 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Das Ermittlungsverfahren hat unter Beiziehung von Sachverständigen aus den Bereichen Hochbau, Gewerbeteknik, Lebensmittelhygiene, Brandverhütung, Lawinenverbauung und Arbeitnehmerschutz ergeben, dass bei Erfüllung und Beachtung der im Spruch erteilten Aufträge gegen die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung der im Befund näher beschriebenen Änderungen der Betriebsanlage nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Allfällige Bedenken von Nachbarn,

wonach deren Schutzinteressen im Sinne des § 74 GewO 1994 verletzt werden könnten, wurden nicht vorgebracht und sind der gefertigten Behörde auch sonst nicht bekannt.

Zu Spruchpunkt III.:

Gemäß § 79 Abs. 1 GewO 1994 hat die Behörde die nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zur Erreichung dieses Schutzes erforderlichen anderen oder zusätzlichen Auflagen (§ 77 Abs. 1) vorzuschreiben, wenn sich nach Genehmigung der Anlage ergibt, dass die gemäß § 74 Abs. 2 wahrzunehmenden Interessen trotz Einhaltung der im Genehmigungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht hinreichend geschützt sind.

Bei der Durchführung des gegenständlichen Lokalausweises musste festgestellt werden, dass der in Rede stehende Ausgang aus dem Sicherheitsstiegenhaus nicht mit einem Panikbeschlag, der es Personen, die im Falle der Flucht und in einer Paniksituation auf diesen Ausgang angewiesen sind, ermöglichen würde, diese Türe ohne Hilfsmittel zu benützen, ausgestattet war. Die gegenständliche Türe war zum Zeitpunkt des Lokalausweises versperrenbar eingerichtet, die Sperre konnte nur mit einem Schlüssel gelöst werden.

Aus der vom beigezogenen Sachverständigen abgegebenen Stellungnahme geht schlüssig hervor, dass die im § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Interessen nicht mehr hinreichend geschützt sind. Die durchgeführte mündliche Verhandlung hat somit ergeben, dass nur durch die Vorschreibung der gegenständlichen Auflage die Schutzinteressen des § 74 GewO 1994 gewahrt werden.

Es war daher spruchgemäß vorzugehen.

Der Bezirkshauptmann:

i.A.:

Außerdorfer

ERGEHT AN:

1. Josef Unterwurzacher, St. Ändrä Nr. 73, 9974 Prägraten, **samt vidiertem Projekt „B“** mit dem Auftrag, zusätzlich zu den genannten Kosten eine Stempelgebühr von insgesamt **Euro 140,00** (Euro 26,40 für 2 Ansuchen, Euro 26,40 Verhandlungsschrift, je Euro 21,80 für 4 Projekte) mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen;
2. Gemeinde Prägraten, **samt vidiertem Projekt „D“**;
3. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, **samt vidiertem Projekt „C“**, mit dem Ersuchen, die Auflagen, die arbeitnehmerschutzrechtlicher Natur sind, selbständig zu überprüfen;
4. z.d.A.;

Gewerbe/Tourismus

Hannes Außerdorfer

Telefon 04852/6633-6611

Fax 04852/6633-6505

bh.lienz@tirol.gv.at

DVR:0013081

UID: ATU36970505

Unterwurzacher Josef, „Replerhof“ –

bau- und gewerbebehördliche Genehmigung geänderter Bauausführung;

Geschäftszahl 2.1 A-57/02-42

Lienz, 04.11.2008

Bescheid

Josef Unterwurzacher, wh. in 9974 Prägraten, St. Ändrä Nr. 73, betreibt im Standort 9974 Prägraten, St. Ändrä Nr. 73 (Gst. 2670, KG 85105 Prägraten), ein Gastgewerbe in den Betriebsarten „Buffet“ und „Fremdenheim“. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 16.09.2002, Zahl 2.1 A-57/02-16, wurde ein Zubau mit Kleinschwimmbad und Saunananlage genehmigt. Weiters wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 30.10.2007, Zl. 2.1 A-57/02-35, die baubehördliche Bewilligung und die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung für die Durchführung von Zu- und Umbauten (Spielzimmer im 2. KG, Terrasse EG, Wintergarten) erteilt. Nunmehr wurde vom Betreiber der Antrag auf bau- und gewerberechtliche Genehmigung der gegenüber dem letztgenannten Bescheid geänderten Bauausführung gestellt..

Seitens der Bezirkshauptmannschaft Lienz wurde in der Folge aufgrund der Einreichunterlagen erhoben folgender

Befund:

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 30.10.2007, Zahl 2.1 A-57/02-35, wurde dem Bauwerber unter anderem die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung betreffend die Erweiterung des im 2. Kellergeschoßes im südöstlichen Gebäudeeck situierten Spielzimmers genehmigt. In Verbindung mit einer entsprechenden natürlichen Belichtung und Belüftung dieses Raumes war auch die Ausbildung eines ca. 3,3 m breiten und ca. 3,2 m tiefen „Lichthofes“ in Form eines Lichtschachtes mit entsprechender Absturzsicherung auf Höhe des umgebenden Geländes vorgesehen. Der Zugang vom Spielzimmer in diesen „Lichthof“ war über eine doppelflügelige verglaste Türe geplant.

Im Zuge der Bauausführung wurde der „Lichthof“ nicht errichtet, sondern der Bereich bis zur bestehenden östlichen Außenwand des Hauptgebäudes in den Spielraum für die Kinder miteinbezogen und dieser - soweit es den Zubau betrifft - zum Teil zweigeschoßig gestaltet. Über diesem Zubau wurde eine wärmegeämmte Holz-Flachdachkonstruktion errichtet, auf der auf Höhe des Erdgeschoßes die bereits genehmigte jedoch geringfügig geänderte Terrasse eingerichtet wurde. Die Wände über dem Gelände wurden ab einem massiven Sockelbereich bis Unterkante Flachdachkonstruktion in einer Holz-Glas-Bauweise gestaltet. Laut Projektsunterlagen besteht die Isolierverglasung aus ESG-Sicherheitsglas. In diesem über zwei Geschoße reichenden Zubau wurde als Verbindung zwischen dem 1. und 2. Kellergeschoß eine als Spielgerät in Holz ausgeführte Galerie mit Rampe und mit entsprechenden Geländern eingebaut sowie der Boden der Rampe mit einem aufgeklebten, rutschhemmenden Filzbelag versehen.

Der Zugang auf Höhe des 1. Kellergeschoßes erfolgt über das bestehende „Campingstüberl“ in der Art eines offenen Eingangsbereiches.

Vom westseitig anschließenden Abstellraum auf Höhe des 2. Kellergeschoßes wurde eine mechanisch entlüftete WC-Anlage für das Personal baulich abgetrennt, das vom neu geschaffenen Kinderspielbereich aus zugänglich ist.

Laut Projektsunterlagen beträgt die zusätzliche Baumasse nach dem TVAAG 93,01 m³.

Spruch

I.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz entscheidet gemäß §§ 20 Abs. 1 lit. a und b und 26 Abs. 6, 7 und 8 Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 94/2001, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 73/2007, in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 23. April 1968, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten auf dem Gebiet der örtlichen Baupolizei einiger Gemeinden Tirols auf die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 71/2007, wie folgt:

Josef Unterwurzacher, wohnhaft in 9974 Prägraten, St. Andrä Nr. 73, wird die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von Zu- und die Durchführung von Umbauten (geänderte Bauausführung gegenüber dem Bescheid vom 30.10.2007, Zl. 2.1 A-57/02-35) im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden und vidierten Projektsunterlagen erteilt.

II.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz stellt gemäß § 359b Abs. 1 und 8 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I. Nr. 68/2008, in Verbindung mit § 1 Ziffern 1 und 2 der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, BGBl. Nr. 850/94, in der Fassung BGBl. II Nr. 19/1999, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, fest, dass die gegenständliche Anlage **samt den Änderungen** im Sinne der Befundbeschreibung und der vorgelegten, vidierten und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Unterlagen die die Anwendung des

vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit aufweist. Diese Feststellung gilt gemäß § 359b Abs. 1, letzter Satz, GewO 1994 als Genehmigungsbescheid.

Zum Schutze der gem. § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen sowie unter Anwendung des § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 113/2006, wird nachfolgender Auftrag erteilt:

Hinsichtlich der als Spielgerät ausgeführten Rampe ist eine Bestätigung des Lieferunternehmens oder eine Abnahmebestätigung, die von einer hiezu befugten Person oder Institution (z. B. TÜV) stammen muss, vorzulegen, wonach dieses Spielgerät den sicherheitstechnischen Erfordernissen entspricht.

Kostenspruch

Hiefür sind gemäß § TP XX/Ziffer 164 Tiroler-Landesverwaltungsabgaben-Verordnung i.V.m. TP I/9 der Tiroler-Gemeindeverwaltungsabgaben-Verordnung **Euro 70,00** (neue Baumasse 93,01 m³) Verwaltungsabgaben (baubehördliche Bewilligung) und gemäß § TP X/149 lit. c der Bundesverwaltungsabgaben-Verordnung **Euro 13,00** Verwaltungsabgaben (gewerberechtliche Genehmigung) zu entrichten.

Der **Gesamtbetrag** von **Euro 83,00** ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Hingewiesen wird darauf, dass zusätzlich zu den vorgenannten Kosten die im **Verteiler angeführten Gebühren** zu entrichten sind.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Berufung** zu ergreifen.

Die Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax ++43 4852 6633-6505, bzw. per Email bh.lienz@tirol.gv.at, einzubringen. Sie können die Berufung gegen diesen Bescheid auch mit unseren Online-Formularen rechtswirksam einbringen, die Sie unter www.tirol.gv.at/formulare finden. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder technischen Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Begründung:

Zu Spruchpunkt I:

Josef Unterwurzacher ist Eigentümer des Gst. 1346/3 (Abfindungsnummer 2670), KG 85105 Prägraten, auf der das gegenständliche Bauvorhaben verwirklicht werden soll.

Gemäß § 20 Abs. 1 lit. a, b und c TBO bedürfen der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann, einer Bewilligung.

Gemäß § 26 Abs. 1 TBO hat die Behörde über ein Ansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

Gemäß § 26 Abs. 6 TBO hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn keine Gründe für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauansuchens gegeben sind.

Gemäß § 26 Abs. 7 TBO ist die Baubewilligung befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird. Die Baubewilligung kann auch mit der Auflage erteilt werden, dass im Zuge der Bauausführung oder nach der Bauvollendung bestimmte technische Unterlagen der Behörde vorgelegt werden müssen.

Der hochbautechnische Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dipl.-Ing. Oswald Schraffl, hat in seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum eingereichten Antrag ausgeführt, dass der Realisierung des Bauvorhabens in bautechnischer Hinsicht keine Bedenken bestünden.

Für die Behörde ergibt sich, dass gegen die baubehördliche Bewilligung der im Befund näher beschriebenen baulichen Maßnahmen (Änderungen gegenüber dem in Rede stehenden Bescheid vom 30.10.2007) nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Zu Spruchpunkt II:

Der im Spruch angeführte Sachverhalt stützt sich auf den verfahrenseinleitenden Antrag und auf das daraus resultierende Ermittlungsverfahren.

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz hatte in dieser causa das sogenannte vereinfachte Verfahren im Sinne des § 359b GewO 1994 durchzuführen, und zwar sowohl hinsichtlich dessen Absatz 1 als auch dessen Abs. 2, da das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW

nicht übersteigt und auf Grund der geplanten Ausführung der Anlage zu erwarten ist, dass Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 oder Belastungen der Umwelt (§ 69a) vermieden werden. Außerdem deshalb, da die Grenze von 200 Verabreichungsplätzen bzw. 100 Beherbergungsbetten (für das Gastgewerbe) bei weitem unterschritten wird.

Das Ermittlungsverfahren hat unter Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Bereich Hochbau ergeben, dass bei Erfüllung und Beachtung des im Spruch erteilten Auftrages gegen die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung der im Befund näher beschriebenen Änderungen der Betriebsanlage nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Hinweis:

Dem Bauwerber wurde mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 23.10.2007, Zl. AgrB-ZH185/334-2007, gemäß § 6 Abs. 1 lit. b TFLG 1996 die agrarbehördliche Bewilligung zur Durchführung der ursprünglich projektierten Baumaßnahmen auf dem Abfindungsgrundstück 2670, KG 85105 Prägraten, erteilt. Von ihm wird mit der zuständigen Behörde abzuklären sein, ob für die geänderte Bauausführung eine Genehmigung nach § 6 TFLG erforderlich ist, allenfalls ist umgehend um eine solche anzusuchen. Für den Fall, dass eine Genehmigung erforderlich ist, diese jedoch entweder nicht beantragt oder von der zuständigen Behörde versagt wird, leidet dieser Bescheid gemäß § 6 Abs. 2 TFLG an Nichtigkeit und wird der Bauwerber von der Bezirkshauptmannschaft Lienz diesfalls aufgefordert, den Zu- und Umbau so zu gestalten wie dieser mit Bescheid vom 30.10.2007, Zl. 2.1 A-57/02-35, genehmigt wurde.

Es war daher spruchgemäß vorzugehen.

Der Bezirkshauptmann:

i.A.:

Außerdorfer

ERGEHT AN:

1. Josef Unterwurzacher, St. Andrä Nr. 73, 9974 Prägraten, **samt vidiertem Projekt „B“** mit dem Auftrag, zusätzlich zu den genannten Kosten eine Stempelgebühr von insgesamt **Euro 113,60** (Euro 26,40 für 2 Ansuchen, je Euro 21,80 für 4 Projekte) mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen;
2. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, **samt vidiertem Projekt „C“**, mit dem Ersuchen, die Auflagen, die arbeitnehmerschutzrechtlicher Natur sind, selbständig zu überprüfen;
3. Aßlaber Claudia, St. Andrä 72, 9974 Prägraten, als Miteigentümerin des Hauses/Grundstückes 2668;
4. Aßlaber Franz, St. Andrä 72, 9974 Prägraten, als Miteigentümer des Hauses/Grundstückes 2668;

5. Wurzacher Martin, St. Andrä 69, 9974 Prägraten, als Eigentümer des Hauses/Grundstückes 2667;
6. Unterwurzacher Wilhelm, St. Andrä 73, 9974 Prägraten, als Eigentümer des Hauses/Grundstückes 2664;

Zur Kenntnis:

7. Gemeinde Prägraten, **samt vidiertem Projekt „D“**;
8. Amt der Tiroler Landesregierung, Agrarbehörde, z. H. Herrn Werner Kuen per e-mail mit dem höflichen Ersuchen um Übermittlung des Bescheides nach TFLG an die Bezirkshauptmannschaft Lienz als Baubehörde;
9. z.d.A.;

Hannes Außerdorfer

Telefon 04852/6633-6611

Fax 04852/6633-746505

bh.lienz@tirol.gv.at

DVR:0013081

UID: ATU36970505

**Unterwurzacher Josef, Replerhof in Prägraten a. Gr. –
Vorschreibung nachträglicher Auflagen (Schwimmbad);**

Geschäftszahl 2.1 A-57/02-58 und BHYG/G-9/14-2016

Lienz, 30.05.2016

Bescheid

Unterwurzacher Josef, wohnhaft in 9974 Prägraten, St. Andrä Nr. 73, betreibt im Standort 9974 Prägraten, St. Andrä Nr. 73 (Gst. 2670, KG 85105 Prägraten), ein Gastgewerbe in den Betriebsarten „Buffet“ und „Fremdenheim“. Diese Betriebsanlage gilt in Verbindung mit der Gastgewerbekonzession der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27.03.1987, Zl. II-981/4-1985, als genehmigt. Zuletzt wurde mit Bescheid vom 30.10.2007, Zl. 2.1 A-57/02-35, ein Zu- und Umbau genehmigt, die geänderte Bauausführung dieses Zu- und Umbaus wurde mit Bescheid vom 04.11.2008, Zl. 2.1 A-57/02-42, genehmigt.

Bei der am 12.05.2016 durchgeführten Überprüfung im Sinne des § 338 GewO 1994 seitens der Bezirkshauptmannschaft Lienz ergab sich im Zusammenhang mit den vorliegenden Unterlagen nachstehender

Befund:

Josef Unterwurzacher, St. Andrä 73, 9974 Prägraten a. Gr., betreibt im Rahmen seines Gastgewerbes unter anderem auch ein Schwimmbad, bestehend aus einem Kinderplanschbecken und einem Mehrzweckbecken. Die gegenständliche Anlage wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 16.09.2002, Zl. 2.1 A-57/02-16, betriebsanlagenrechtlich unter Vorschreibung verschiedener Auflagen genehmigt.

Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 15.02.2016 wurde der Betreiber aufgefordert, im Sinne der §§ 6 und 38 Abs. 1 Bäderhygieneverordnung Probenahmehähne für Wasserproben vor und

nach jedem Filter der Wasseraufbereitungsanlage zu installieren. Im Zuge des heutigen Lokalaugenscheines konnte festgestellt werden, dass diese Probehähne mittlerweile eingebaut wurden.

Die gegenständliche Badeanlage samt der dazugehörigen Wasseraufbereitung dürfte – soweit erkennbar – dem gewerberechtlich bewilligten Bestand entsprechen und befand sich zum Zeitpunkt der Überprüfung in einem altersgemäßen Zustand. Das Kinderplaschbecken stand allerdings wegen eines fehlenden Rohrstücks in der zugehörigen Anspeiseleitung außer Betrieb. Die Sichtkontrolle der restlichen technischen Anlagenteile ergab keine offensichtlichen Auffälligkeiten.

Die Anzeigewerte der automatischen Mess- und Regelanlage betätigen das Einhalten der einschlägigen Vorgaben. Der Gehalt an freiem Chlor wurde mit 0,6 mg/l, der pH-Wert mit 7,19 ausgewiesen. Die Werte sind somit als unauffällig zu betrachten. Der angezeigte Förderstrom für das Mehrzweckbecken lag mit 27 m³/h im Toleranzbereich des zugehörigen Sollwerts.

Laut Aussage des Betreibers wurde seit bestehender Anlage der Filtersand einmal erneuert.

Zu den wasserhygienischen Gutachten:

In den wasserhygienischen Gutachten der vergangenen Jahr wurden wechselnde Mängel angeführt, namentlich wurde im Wesentlichen ein fallweise auftretender zu hoher Gehalt an gebundenem Chlor, zum Teil auch ein Unterschreiten des geforderten Mindestwertes an freiem Chlor bemängelt.

Laut Aussage des Betreibers wurden die Empfehlungen der wasserhygienischen Gutachten hinsichtlich der Mängelbehebung umgesetzt. In diesem Sinne wurde auch die Frequenz der Filterrückspülung erhöht, der Sollwert an freiem Chlor wurde in der Mess- und Regeltechnik angehoben. Zudem erfolgt die Ableitung des Messwassers mittlerweile nicht mehr in den Ausgleichsbehälter, sondern wird direkt in den Kanal eingeleitet.

Betriebstagebuch:

Die exemplarische Kontrolle des Betriebstagebuches ergab, dass dieses nicht im erforderlichen Umfang geführt wird. Die exemplarische Einsichtnahme in die protokollierten Messwerte ergab zumindest hinreichende Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der wasserhygienischen Hilfsparameter.

- Mit Verweis auf § 41 Abs. 1 Bäderhygieneverordnung sind die bisher vorgenommenen Einträge um den **Füllwasserzusatz sowie um die tägliche Erhebung und Protokollierung der Förderströme** zu ergänzen. Weiters ist der Badebesuch mit den Parametern „stark“, „mittel“ oder „schwach“ zu ergänzen.

Die Einsichtnahme in das Betriebstagebuch ergab zumindest punktuell geringfügige Überschreitungen des Gehaltes an gebundenem Chlor. Die bezeichneten Überschreitungswerte lagen in der Größenordnung zwischen 0,31 und 0,33 mg/l. Die Überschreitungen können somit noch als geringfügig bezeichnet werden.

Am 18.05.2016 wurde von Dr. Heinrich Nock folgender Nachtragsbefund erstellt:

Der Lokalaugenschein am 12.05.2016 ergab, dass zumindest das Messwasser aktiv aus dem Erlebnisbecken angesaugt wird. Die Ansaugung des Betriebswassers für die Schwalldusche konnte vor Ort nicht eindeutig dargelegt bzw. geklärt werden; laut Betreiber werde das Wasser hierfür dem Ausgleichsbehälter entnommen, wobei ein derartiger Attraktionsbetrieb auch schon zum Zeitpunkt der gewerberechtlichen Bewilligung nicht dem Stand der Technik entsprochen hätte und dies somit angezweifelt werden darf. U.U. ließe sich dieser Umstand anhand des Bewilligungsbescheides oder der zugehörigen technischen Unterlagen klären.

Da jedenfalls mit der Messwasser-Entnahme zumindest eine aktive Unterwasser-Ansaugstelle vorliegt, muss grundsätzlich von einer Gefahr des Ansaugens von langem Haar tauchender oder vorbeischwimmender Badegäste mit den hieraus resultierenden Folgewirkungen bis hin zum Ertrinken ausgegangen werden. Das Risikopotential hängt dabei von mehreren Umständen ab (Ansaugquerschnitt, Durchflussmenge, Durchflussgeschwindigkeit bzw. Rohdurchmesser, Rohrgeometrie, Abdeckung der Ansaugstelle), sodass eine rein optische Begutachtung der beteiligten und erkennbaren Systemkomponenten keine valide Aussage über die Haarfangsicherheit ermöglicht. Auch eine normgerecht erscheinende Abdeckung einer Unterwasser-Ansaugstelle mit peripher gewölbtem Abdeckgitter stellt keine Gewährleistung für einen sicheren Betrieb dar. Da die Ansaug-Problematik somit auf sehr komplexen Zusammenhängen beruht, muss alleine schon die Existenz einer Unterwasser-Ansaugstelle bereits als konkretes Risiko eingeschätzt werden, dem durch geeignete Maßnahmen vorzubeugen ist. Tatsächlich zeigen die bisherigen Erfahrungen mit Haarfangprüfungen bei älteren Betriebsanlagen, dass deren Ergebnis a) aus der optischen Inspektion alleine nicht abschätzbar ist und b) durchaus kritisch ausfallen kann.

Folgende Maßnahme wird daher zur Vorschreibung im Sinne des § 79 Abs. 1 GewO empfohlen:

„An gut sichtbarer Stelle sind Schilder mit der Pflicht zum Tragen von Badehauben für langhaarige Badegäste und einer entsprechenden Begründung (Ertrinkungsgefahr) anzubringen. Auf die Einhaltung dieser Verpflichtung ist zu achten. Von dieser Badehaubenpflicht kann allerdings bei Vorliegen eines Nachweises der Haarfangsicherheit sämtlicher Unterwasser-Ansaugstellen im Becken (Haarfangtest gemäß ÖNORM EN 13451-3) abgesehen werden.

Spruch

Gemäß § 79 Abs. 1 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 48/2015, werden zum Schutze der gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen sowie unter Anwendung der §§ 93 Abs. 2, Abs. 3 und 94 Abs. 3 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 71/2013, nachfolgende weitere Auflagen erlassen:

1. An gut sichtbarer Stelle sind Schilder mit der Pflicht zum Tragen von Badehauben für langhaarige Badegäste und einer entsprechenden Begründung (Ertrinkungsgefahr) anzubringen. Auf die Einhaltung dieser Verpflichtung ist zu achten. Von dieser Badehaubenpflicht kann allerdings bei Vorliegen eines Nachweises der Haarfangsicherheit sämtlicher Unterwasser-Ansaugstellen im Becken (Haarfangtest gemäß ÖNORM EN 13451-3) abgesehen werden.
2. Die Anspeiseleitung zum Kinderbecken ist Instand zu setzen. Der dazugehörige Durchflussmengenmesser ist ebenfalls wieder vorzusehen. Der diesbezügliche Nachweis ist durch eine Bestätigung der ausführenden Fachfirma zu erbringen.

3. Die Kennzeichnung der Rinnenumschaltung auf das Kanalsystem ist an der vorgesehenen Stelle wieder anzubringen. Auch diesbezüglich ist nach erfolgter Durchführung der Behörde umgehend ein Foto zum Beweis dafür zu übermitteln.
4. Bei den Durchflussmengenmessern müssen die jeweiligen Sollwerte bei der Anlage dauerhaft kenntlich gemacht werden.

Empfehlung:

Der Technikraum beinhaltet zudem Anlagenteile der Lüftung, über die fallweise freigesetztes Chlorgas, beispielsweise durch Fehlbedienung, relativ rasch in andere Gebäudeteile übertragen werden können. Entsprechend dem aktuellen und langjährigen Stand der Technik (ÖNORM M 5879) sind Dosieranlage für Hypochloritlösungen und pH-Korrekturmittel in eigenen, ausschließlich hierfür vorgesehenen Räumen unterzubringen. Mit Verweis auf den Bestandschutz, auf eine entsprechende Empfehlung der Länderexpertenkonferenz für Bädertechnik 2016 und wegen des eingeschränkten Risikopotentials erschiene die behördliche Verschreibung einer nachträglichen Einhausung der Dosiersysteme unverhältnismäßig. Bei zukünftigen Umbauarbeiten muss jedoch diese Thematik berücksichtigt werden.

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. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden. Die Beschwerde ist **binnen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax +43 4852 6633-746505, per Email bh.lienz@tirol.gv.at, oder auch mit dem entsprechenden Online-Formular unter www.tirol.gv.at/formulare einzubringen (dabei handelt es sich um die sicherste elektronische Form der Einbringung, Sie erhalten sofort nach Senden eine elektronische Eingangsbestätigung) und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (anzugeben ist die bescheiderlassende Behörde, das Datum und die Geschäftszahl des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Lienz) 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.

Erforderliche Angaben bei elektronischer Überweisung der Beschwerde-Pauschalgebühr mit der „Finanzamtszahlung“:

<u>Empfänger:</u>	<i>Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel</i>
<u>IBAN:</u>	<i>AT83 0100 0000 0550 4109</i>
<u>Steuernummer/Abgabenkontonummer:</u>	<i>109999102</i>
<u>Abgabenart:</u>	<i>EEE-Beschwerdegebühr</i>
<u>Zeitraum:</u>	<i>[Bescheiddatum]</i>
<u>Betrag:</u>	<i>€ 30,--</i>

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.

Begründung:

Der im Spruch angeführte Sachverhalt stützt sich auf das Ergebnis des durchgeführten Überprüfungsgaugenscheines.

Gemäß § 79 Abs. 1 GewO 1994 hat die Behörde die nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zur Erreichung dieses Schutzes erforderlichen anderen oder zusätzlichen Auflagen (§ 77 Abs. 1) vorzuschreiben, wenn sich nach Genehmigung der Anlage ergibt, dass die gemäß § 74 Abs. 2 wahrzunehmenden Interessen trotz Einhaltung der im Genehmigungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht hinreichend geschützt sind. Die Auflagen haben gegebenenfalls auch die zur Erreichung dieses Schutzes erforderliche Beseitigung eingetretener Folgen von Auswirkungen der Anlage zu umfassen.

Bezüglich der Verhältnismäßigkeit der nachträglichen Vorschreibung von Auflagen ist zunächst festzuhalten, dass dem Maßstab der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ im subjektiven Sinn (nach der konkreten Wirtschaftssituation eines Unternehmens) bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung keine rechtliche Relevanz zukommt (vgl. dazu VwGH vom 26.06.2002, 2002/04/0037).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH vom 08.10.1996, 96/04/0060) ist unter der geforderten Verhältnismäßigkeit von Auflagen die Relation zwischen einerseits dem mit der Erfüllung der Auflagen verbundenen Aufwand und andererseits dem damit gewonnen Ausmaß an Schutz der nach § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen zu verstehen. Allerdings hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass – wenn das Ziel einer Auflage dem Schutz vor einer Gesundheitsgefährdung dient – der mit der Erfüllung der Auflage verbundene Aufwand niemals außer Verhältnis zu dem damit angestrebten Erfolg stehen kann (siehe VwGH vom 12.12.1989, 89/04/0140; 02.07.1992, 92/04/0056).

Aus den von den beigezogenen Sachverständigen abgegebenen Stellungnahmen geht schlüssig hervor, dass die im § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Interessen nicht mehr hinreichend geschützt sind. Die durchgeführte mündliche Verhandlung hat somit ergeben, dass nur durch die Vorschreibung der gegenständlichen Auflagen die Schutzinteressen des § 74 GewO 1994 gewahrt werden. Dem Betreiber wurde die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme zum Vorhaben der Behörde, nachträgliche Auflagen vorzuschreiben, eingeräumt, wovon er aber nicht Gebrauch gemacht hat.

Es war daher spruchgemäß vorzugehen.

Für die Bezirkshauptfrau:

Außerdorfer

ERGEHT AN:

1. Unterwurzacher Josef, St. Andrä 73, 9974 Prägraten a. Gr., als Betreiber der Betriebsanlage;
2. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck;

Zur Kenntnis:

3. Gemeinde Prägraten a. Gr.;
4. z.d.A.



Amtssigniert. SID2018041076033
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Gewerbe

Hannes Außerdorfer

Telefon 04852/6633-6611

Fax 04852/6633-746505

bh.lienz@tirol.gv.at

DVR:0013081

UID: ATU36970505

**Unterwurzacher Josef, Replerhof in Prägraten a. Gr. – Zurkenntnisnahme einer Anzeige
(Hinzunahme von 2 Wohnungen mit jeweils 2 Erwachsenen- und 3 Kinderbetten im
Untergeschoß);**

Geschäftszahl BA-57/1/60-2018

Lienz, 13.04.2018

Bescheid

Unterwurzacher Josef, wohnhaft in 9974 Prägraten a. Gr., St. Andrä 73, betreibt im Standort 9974 Prägraten a. Gr., St. Andrä 73 (Gst. 1346/3, KG 85105 Prägraten a. Gr.), ein Gastgewerbe in den Betriebsarten „Buffet“ und „Fremdenheim“ mit den Berechtigungen nach § 111 Abs. 1 Ziffer 2 bzw. Ziffern 1 und 2 GewO 1994.

Diese Betriebsanlage gilt in Verbindung mit der Gastgewerbekonzession der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27.03.1987, Zl. II-981/4-1985, als genehmigt. Zuletzt wurden mit Bescheid vom 30.05.2016, Zl. 2.1 A-57/02-58 und BHYG/G-9/14-2016, nachträgliche Auflagen vorgeschrieben.

Mit Eingabe vom 05.04.2018 hat der Betreiber der Bezirkshauptmannschaft Lienz gemäß § 81 Abs. 3 GewO 1994 angezeigt, dass er folgende Änderungen durchzuführen beabsichtigt, die das Emissionsverhalten der Betriebsanlage nicht nachteilig beeinflussen:

Unter Bezugnahme auf die abgegebenen Projektsunterlagen wird in gewerberechtlicher Hinsicht nachfolgende Anzeige erstattet bzw. in baurechtlicher Hinsicht nachfolgender Antrag gestellt:

Gewerberecht:

Anzeige der emissionsneutralen Änderung im Sinne des § 81 Abs. 2 Ziffer 7 Gewo 1994 lt.

Projektsbeschreibung

Baurecht:

Antrag auf Verwendungszweckänderung nach § 28 Abs. 1 lit. c TBO 2018 im Sinne der Projektsbeschreibung.

Projektsbeschreibung:

Im bestehenden Hotel werden im Frühjahr 2018 zwei neue Wohnungen laut Plan umgebaut. Beide Tops sind vom Hotel aus (Keller) erreichbar.

Top 1 Grundfläche 56,45 m²

Vorraum, Kinderzimmer, Elternzimmer, Wohnzimmer mit Zugang ins Freie, Begehbarer Schrank, Bad mit barrierefreier Dusche

Alt: Herren Waschraum, Herren WC, Geschirrwashraum und 1 Damen WC, Hälfte Aufenthaltsraum (Abstellraum) Camping.

Top 2 Grundfläche von 43,3 m²

Vorraum mit Sitzbereich, Kinderzimmer, Zugang ins Freie, Elternzimmer und Bad mit barrierefreier Dusche

Alt: Campingstüberl / Campingaufenthaltsraum (Abstellraum) umgebaut.

Der Antrag auf Genehmigung der baurechtlichen Verwendungszweckänderung im Sinne des § 28 Abs. 1 lit. c TBO 2018 wurde mit Schreiben vom 12.04.2018 wieder zurückgezogen.

Seitens der Behörde ist anzuführen, dass die beiden Wohnungen über direkte Ausgänge unmittelbar ins Freie verfügen.

Spruch

Die gemäß § 81 Abs. 3 GewO 1994 am 05.04.2018 von Unterwurzacher Josef erstattete Anzeige wird von der Bezirkshauptmannschaft Lienz gemäß § 345 Abs. 6 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I. Nr. 107/2017,

zur Kenntnis genommen.

Das vorgelegte und von der Bezirkshauptmannschaft Lienz vidierte Projekt ist integrierter Bestandteil dieses Bescheides.

Zum Schutze der gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen sowie unter Anwendung des § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz werden gemäß § 81 Abs. 2 Ziffer 7 GewO 1994 nachfolgende Auflagen vorgeschrieben:

1. Die Schlafräume sind mindestens mit einzelbatteriebetriebenen Rauchmeldern auszustatten (für die Betriebsanlage besteht derzeit nur eine Druckknopfbrandmeldeanlage).
2. Die Zugangstüren zu den beiden Wohnungen müssen als Feuerschutzabschlüsse EI₂30-C (Brandschutztüren) ausgebildet sein.
3. Im Kellergeschoß ist im Nahebereich der neuen Wohnungen ein Handfeuerlöscher der Type S6 bereitzuhalten, wobei der Handfeuerlöscher an einem nach Anhang 1, Punkt 1.5., der Sicherheitsverordnung, BGBl. 101/1997, bzw. ÖNORM EN ISO 7010, Ausgabe 2014-07-01, gekennzeichneten Aufstellungsorten (fluoreszierendes Schild) platziert sein muss.

4. Alle Fluchttüren, die direkt ins Freie führen, müssen von innen jederzeit ohne Hilfsmittel offenbar sein (z. B. Fluchtwegbeschlag gemäß ÖNORM EN 179 oder eine nichtversperrbare Türe, die außen über einen Knauf verfügt oder versperrbare Türe, die über ein von einem Schlüssel unabhängiges Entriegelungssystem direkt an der Türe verfügt – dieses ist jedoch entsprechend fluoreszierend – z. B. Pfeil – kenntlich zu machen).

Kostenspruch:

Gemäß § 333a GewO 1994 waren für die Erteilung dieser Genehmigung weder Gebühren noch Verwaltungsabgaben vorzuschreiben.

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. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden. Die Beschwerde ist **binnen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax +43 4852 6633-746505, per Email bh.lienz@tirol.gv.at, oder auch mit dem entsprechenden Online-Formular unter www.tirol.gv.at/formulare einzubringen (dabei handelt es sich um die sicherste elektronische Form der Einbringung, Sie erhalten sofort nach Senden eine elektronische Eingangsbestätigung) und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Gemäß § 78 Abs. 1 GewO haben Beschwerden gegen den Bescheid, mit dem eine betriebsanlagenrechtliche Genehmigung erteilt wurde, keine aufschiebende Wirkung.

Gemäß § 65 Abs. 1 TBO 2018 haben Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG keine aufschiebende Wirkung, wenn durch den angefochtenen Bescheid eine Berechtigung eingeräumt wird.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. hat die Behörde jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Bezüglich einer allfälligen Beschwerde nach dem Gewerberecht:

Gemäß § 333a GewO 1994 fallen für eine solche Beschwerde keine Gebühren an.

Bezüglich einer allfälligen Beschwerde nach dem Baurecht:

Die Beschwerde ist mit € 30,00 zu vergewähren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (anzugeben ist die bescheiderlassende Behörde, das Datum und die Geschäftszahl des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Lienz) 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.

Erforderliche Angaben bei elektronischer Überweisung der Beschwerde-Pauschalgebühr mit der „Finanzamtszahlung“:

Empfänger: *Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel*
IBAN: *AT83 0100 0000 0550 4109*
Steuernummer/Abgabenkontonummer: *109999102*
Abgabenart: *EEE-Beschwerdegebühr*
Zeitraum: *[Bescheiddatum]*
Betrag: *€ 30,--*

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.

Begründung:

Gemäß § 81 Abs. 2 Ziffer 7 GewO 1994 ist eine Genehmigungspflicht nach § 81 Abs. 1 GewO 1994 dann nicht gegeben, wenn Änderungen durchgeführt werden sollen, die das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen und die auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalles erwarten lassen, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 3 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden. Gemäß § 81 Abs. 3 leg. cit. sind solche Änderungen der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde vorher jedoch anzuzeigen.

Gemäß § 345 Abs. 6 GewO 1994 sind Anzeigen gemäß § 81 Abs. 3 leg. cit. von der Behörde binnen 2 Monaten nach Erstattung der Anzeige mit Bescheid zur Kenntnis zu nehmen, wenn die geforderten Voraussetzungen gegeben sind. Dieser Bescheid bildet einen Bestandteil des Genehmigungsbescheides. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, hat die Behörde innerhalb von zwei Monaten nach Erstattung der Anzeige einen Bescheid im Sinne des Abs. 5 zu erlassen. Für die den Anzeigen gemäß § 81 Abs. 3 anzuschließenden Belege gilt § 353. Mit dem Betrieb der geänderten Betriebsanlage darf erst nach Erlassung des Bescheides im Sinne des ersten Satzes begonnen werden.

Unterwurzacher Josef hat am 05.04.2018 eine Anzeige im Sinne des § 81 Abs. 3 GewO 1994 erstattet, und zwar mit dem oben wiedergegebenen Inhalt. Dieser Anzeige wurde auch eine planliche Darstellung der Änderung beigelegt.

Die vorliegende Anzeige wurde geprüft und festgestellt, dass keine genehmigungspflichtige Änderungen durchgeführt werden, sodass diese Anzeige gemäß § 345 Abs. 6 Gewerbeordnung 1994 von der Behörde zur Kenntnis zu nehmen war. Die gegenständliche Betriebsanlage gilt somit auch hinsichtlich der in der Anzeige angeführten Änderungen im Umfang der Konsensfiktion gemäß § 376 Ziffer 14b GewO 1994 in

Verbindung mit dem Konzessionserteilungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27.03.1987, Zl. II-981/4-1985, im Zusammenhang mit den nachfolgenden Genehmigungsbescheiden als genehmigt.

Es war daher spruchgemäß vorzugehen.

Für die Bezirkshauptfrau:

Außerdorfer

ERGEHT AN:

1. Unterwurzacher Josef, St. Andrä 73, 9974 Prägraten a. Gr.;
2. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, per E-Mail;
das vidierte Projekt „C“ wird von Ing. Arno Haidenberger bei der Behörde abgeholt;

Zur Kenntnis:

3. Ing. Arno Haidenberger, per E-Mail;
4. Gemeinde Prägraten a. Gr.;
5. z.d.A.;

Unterwurzacher Josef, Replerhof in Prägraten a. G. – bau- und gewerberechtliche Genehmigung von Änderungen (diverse Verwendungszweckänderungen, Zu- und Umbaumaßnahmen, Zubauten, Erhöhung der Bettenanzahl);

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

BA-57/1/70-2019

Lienz, 16.10.2019

Bescheid

Unterwurzacher Josef, wohnhaft in 9974 Prägraten a. G., St. Andrä 70, betreibt im Standort 9974 Prägraten a. G., St. Andrä 73 (Gst. 1346/3, KG 85105 Prägraten a. G.) ein Gastgewerbe in der Betriebsart „Fremdenheim“ mit den Berechtigungen nach § 11! Abs. 1 Ziffern 1 und 2 GewO 1994.

Diese Betriebsanlage gilt in Verbindung mit der Gastgewerbekonzession der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27.03.1987, Zl. II-981/4-1985, als genehmigt. Zuletzt wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 13.04.2018, Zl. BA-57/1/60-2019, eine Anzeige bezüglich der Hinzunahme von zwei Wohnungen mit jeweils zwei Erwachsenen- und drei Kinderbetten im Untergeschoß zur Kenntnis genommen.

Mit Eingabe vom 27.09.2019, ha. eingelangt am 30.09.2019, hat Unterwurzacher Josef bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz um die betriebsanlagenrechtliche und baurechtliche Genehmigung zur Änderung der genehmigten Betriebsanlage angesucht.

Bei der am 15.10.2019 durchgeführten mündlichen Verhandlung ergab sich im Zusammenhang mit den vorliegenden Unterlagen nachstehender

Befund:

Aufgrund des Änderungsantrages sollen im Inneren verschiedene Umbauten und Verwendungszweckänderungen (z. B. Räume, die dem vormaligen Campingbetrieb zugeordnet waren) durchgeführt und die Bettenanzahl auf insgesamt 77 erhöht werden (vorwiegend über ausziehbare Couches). Weiters soll eine westseitige Gastterrasse, ein Zubau im Bereich des Wintergartens im Südwesten, ein Abstellraum im Westen, ein Spielzimmer im Norden und ein Technikraum im Süden bewilligt werden.

Im Detail:

2. Untergeschoß:

1. Zubau Spielzimmer nordseitig und Technikraum südseitig
2. Verwendungszweckänderung einiger Räume, vormals für Campingplatz
3. geänderte Ausführung Wellnessraum

1. Untergeschoß:

4. Zubau Abstellräume westseitig
5. geänderte Ausführung Behandlungsräume, Ruheraum, Sauna mit Duschen
6. Umbau Waschräume nordseitig

Erdgeschoß:

7. Zubau Gastterrasse westseitig
8. Zubau Wintergarten südwestseitig
9. Umbau mit Verwendungszweckänderung der best. Privatwohnung in Umkleide, Personalküche, Büro, Kühlraum und Abstellräume

1. Obergeschoß:

10. Verwendungszweckänderung von 3 Privatzimmern in Gästezimmer, 1 Zimmer in Wohnraum mit Zimmer, Studio in Wohnraum mit Zimmer
11. Umbau von 2 Duschen, Raumteiler in Wohnräumen, Veränderung von 2 Vorräumen
12. derzeitige Privatwohnung – Eingliederung in den betriebsanlagenrechtlichen Konsens + 4 Betten

2. Obergeschoß:

13. Verwendungszweckänderung von 2 Gästezimmern in Ferienwohnung
14. Umbau von 2 Duschen, Raumteiler in Wohnräumen, Verlängerung von 2 Vorräumen

3. Obergeschoß:

15. Verwendungszweckänderung von 2 Personalzimmern in Ferienwohnung
16. Umbau der gesamten Westseite, Wohnküche in Zimmer

Dachgeschoß:

17. Verwendungszweckänderung Wohnzimmer in Zimmer
18. teilweiser Umbau bzw. geänderte Ausführung einiger Räume

Betten und Verabreichungsplätze:

Vom betriebsanlagenrechtlichen Konsens sind derzeit 49 Betten umfasst. Durch ausziehbare Couches und der Tatsache, dass auch die sich im 1. Obergeschoß befindliche Privatwohnung mit 4 zusätzlichen Betten in den betriebsanlagenrechtlichen Konsens einbezogen wird, stehen in Summe 77 Betten zur Verfügung.

Brandschutz:

- In der gegenständlichen Betriebsanlage wird nicht geraucht.
- Der Fluchtweg vom ungünstigsten gelegenen Bereich der Betriebsanlage bis zu einem gesicherten Bereich im Freien bzw. bis zu einem brandschutztechnisch abgeschlossenen Stiegenhaus beträgt weniger als 40 m.

- Für die Betriebsanlage besteht ein brandschutztechnisch getrenntes Stiegenhaus mit einem eigenen Ausgang ins Freie. Diese Türe verfügt über einen Fluchtwegbeschlag gemäß ÖNORM EN 179.
- Zu diesem Stiegenhaus ist allerdings anzuführen, dass im Untergeschoß derzeit zwei Türen nicht als Brandschutztüren bestehen (Türe, die unmittelbar vor dem Zugang zum Wellnessbereich besteht und ins 2. UG führt, sowie der Zugang zum Kinderklub im Halbstock zwischen 1. und 2. UG). Zu der letztgenannten Türe ist anzumerken, dass die Kinder im Kinderklub immer beaufsichtigt werden, sodass diese Türe im Einreichplan als „versperrt“ und mit einem „Sperre mit einem Druckknopf lösbar“ dargestellt und beschrieben wurde. Diese Türen werden nachgerüstet und sich planlich auch erfasst.
- Das Stiegenhaus ist mit einer Druckknopfbrandmeldeanlage und mit Wandhydranten ausgestattet. Die vorhandenen Handfeuerlöscher der Type P6 werden gegen solche der Type S6 ausgetauscht (Anm.: vor dem Heizraum kann der Handfeuerlöscher der Type P6 belassen werden).
- Eine Brandmeldeanlage (kein Vollschutzzumfang, sondern geringfügige Abweichungen davon – siehe auch Einreichplan) gemäß TRVB S 123 (ohne Aufschaltung an die LLS Tirol) ist geplant. Die Brandmeldeanlage wird von einem befugten Fachunternehmen installiert und in Betrieb genommen. Das diesbezügliche Inbetriebnahmeprotokoll wird in der Betriebsanlage aufbewahrt und Aufsichtsorganen über Verlangen zugänglich gemacht. Sofort nach der Inbetriebnahme wird vom Antragswerber / von der Antragswerberin die Abnahmeprüfung der Brandmeldeanlage durch eine befugte Stelle (Hinweis des Verhandlungsleiters: berechtigt ist nur eine gemäß Akkreditierungsgesetz **staatlich akkreditierte Stelle** für Abnahmeprüfungen und Revisionen von Brandmeldeanlagen) organisiert. Dieser Abnahmebefund wird der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom Antragswerber sodann ohne unnötigen Aufschub übermittelt.
- Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie in brandabschnittsbildenden Bauteilen wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) sichergestellt, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von FLI und FLI-VE gemäß ÖNORM H 6027 in brandabschnittsbildenden Bauteilen **unzulässig** ist.

- An oberster Stelle des Stiegenhauses besteht eine Rauchabzugsvorrichtung mit einer geometrisch freien Querschnittsfläche von mindestens 1,0 m² vorgesehen. Die Auslösung erfolgt unabhängig vom öffentlichen Stromnetz (zusätzlich batterieversorgt) über ein rauchempfindliches Element an der Decke. Zusätzlich besteht je eine Vorrichtung auf Niveau des obersten Geschoßes und des Erdgeschoßes zur händischen Auslösung.
- Die Betriebsanlage wird flächendeckend mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß TRVB 102 ausgestattet (ergänzungsbedürftig im Erd- und den Untergeschoßen).

Folgende Feuerlöschmittel werden in der Betriebsanlage vorgesehen:

- In jedem Geschoß wird ein Handfeuerlöscher der Type S6, in der Küche ein solcher der Type K2 und eine Löschdecke, im Bereich des Heizraumes ein solcher der Type P6 vorgesehen.
- Die Handfeuerlöscher werden an nach Anhang 1, Punkt 1.5., der Sicherheitsverordnung, BGBl. 101/1997, bzw. an nach ÖNORM EN ISO 7010, Ausgabe 2014-07-01, gekennzeichneten Aufstellungsorten (fluoreszierendes Schild) platziert.

Glaseinsätze:

Glaseinsätze in Türen werden beidseitig in ESG gestaltet. Glaseinsätze in Fenstern und Fixverglasungen jeweils unterhalb einer Parapethöhe von 1,0 m werden ebenfalls in ESG-Qualität erstellt. Bei Absturzgefahren und Überkopfverglasungen sowie bei eventuellen Brüstungsverglasungen an bzw. über Verkehrsflächen wird Sicherheitsglas mit Verbundwirkung (VSG) verwendet.

(Anmerkung des Verhandlungsleiters: sollte aus den Gläsern, etwa durch Stempel udgl., die Eigenschaft als Sicherheitsglas nicht hervorgehen, so müssen der Behörde entsprechende **Bestätigung**, die diese Eigenschaft unter Beweis stellen, vorgelegt werden).

Natürliche Belichtung:

Für die natürliche Belichtung stehen Türen mit Glaseinsätzen und Fenster mit Klarglasscheiben zur Verfügung, sodass die nach der AStV geforderte Belichtung von 10 % der Bodenfläche, davon ermöglicht die Hälfte direkten Sichtkontakt mit der äußeren Umgebung, besteht.

Jene Kinderzimmer, die mit Stockbetten ausgerüstet sind und von bestehenden Zimmern abgetrennt wurden, sind mit Fensterverbindungen, die in das Elternschlafzimmer reichen, ausgestattet. Indirekt kann daher auch eine natürliche Belüftung und Belichtung hergestellt werden.

Be- und Entlüftung:

Die neuen Räume der Betriebsanlage werden natürlich über offenbare Türen und Fenster belüftet. Diese Lüftungsöffnungen weisen in Summe einen wirksamen Lüftungsquerschnitt von mindestens 2% der Bodenfläche des Raumes auf.

Innenliegende Sanitärräume werden mechanisch entlüftet.

Schankgasanlage:

Schankgas wird im 1. Untergeschoß im Abstellraum (3,14 m²), der eine offene Verbindung mit dem Gang (26,26 m²) aufweist, gelagert.

- Im unmittelbaren östlichen Anschluss an diesen Gang wird eine Brandschutztüre mit einer Magnethalterung in geöffnetem Zustand arretiert, sodass diese nur bei Ansprechen der Brandmeldeanlage selbstständig geschlossen wird. Somit steht dieser Raum in offener Verbindung mit dem Stiegenhaus, was eine ausreichende Kubatur für die Lagerung der 10 kg Schankgasflasche aufweist.

In arbeitnehmerschutzrechtlicher Hinsicht:

Personal, das dem ArbeitnehmerInnenschutzgesetz unterliegt, wird beschäftigt.

Ergänzende Erklärung des Antragswerbers:

- Die im Plan auf Niveau des 1. Untergeschoßes an der Nordostseite dargestellten 3 Räume „Waschräume“ werden nur zum Waschen der Wäsche (kein Bügelraum!) genutzt.

Widmung des Betriebsgrundstückes bzw. des Bauplatzes:

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist das Betriebsgrundstück bzw. der Bauplatz einheitlich als gewidmet.

Nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Prägraten ist das Betriebsgrundstück bzw. der Bauplatz einheitlich als *„Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung“* gewidmet.

Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 besteht für das Betriebsgrundstück.

Baumasse nach § 2 Abs. 5 TVAG:

Die neue Baumasse nach § 2 Abs. 5 TVAG beträgt 374,48 m³.

Abstellplätze:

Aus dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 04.03.1996, Zl. 209-708/9, geht hinsichtlich der Abstellplätze hervor, dass *„von den erforderlichen Parkplätzen 7 unmittelbar nördlich des Hauses zur Verfügung stehen. Weitere 7 Parkplätze befinden sich in einem Garagenobjekt beim Wirtschaftsgebäude auf Gp. 1339, KG Prägraten in einer Entfernung von ca. 60 m. Zusätzlich gibt es noch Parkplätze auf der Gp. 1348, KG Prägraten. Die beiden vorgenannten Grundparzellen stehen im Eigentum des Antragstellers“*.

Die sich auf Gst. 1348 befindlichen Parkplätze sind noch vorhanden, wurden jedoch im damaligen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 04.03.1996, Zl. 209-708/9, nicht quantifiziert. Tatsächlich stehen dort 23 Abstellplätze zur Verfügung. Insgesamt können daher im bewilligten Bestand 37 Parkplätze angeboten werden.

Erklärung des Antragswerbers bezüglich der Parkplätze:

Da sich die genehmigten Parkplätze teilweise in der „Gelben Zone Lawine“ befinden, werden von meiner Seite aus zum Schutz des Vermögens der Gäste organisatorische Maßnahmen insofern getroffen, als rechtzeitig alle Gäste angewiesen werden, ihre Fahrzeuge vom Parkplatz zu entfernen, wenn die örtliche Lawinenkommission eine relevante Gefährdung des Bereiches, in dem sich die Parkplätze befinden, feststellt.

Zusätzliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. Der gegenständliche Gastgewerbebetrieb wird als Familienhotel betrieben. Zielgruppe sind Eltern mit Kindern, die in den bereits vorhandenen und vom Baukonsens umfassten Zimmern, die zur Erzielung der höheren Bettenanzahl über ausziehbare Couches und Zustellbetten ausgerüstet werden, untergebracht werden. Diese Anzahl der Zimmer ändert sich nicht.

In lawinenfachlicher Hinsicht:

Der Bauplatz befindet sich rezent im Randbereich zwischen der Gelben und der Roten Gefahrenzone der Timmelbachlawine. Die Timmelbachlawine gilt als bereits gut verbaute Lawine. Das Verbauungskonzept beinhaltet die Lawinenanbruchverbauung im Anbruchgebiet, einen Lawinenbrecher in der Sturzbahn sowie Lawinenablenk- und auffangdämme im Bereich des Ablagerungsgebietes.

Erklärung des Antragswerbers:

Die in der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung, DI Hanspeter Pussnig, für notwendig erachteten Maßnahmen werden von mir wie folgt umgesetzt:

1. Sämtliche gegen Westen exponierten Öffnungen (Fenster und Türen) im südlichen Zubaubereich werden auf eine horizontale Lawineneinwirkungskomponente von mind. 3 kN/m² bemessen oder

werden die Fenster bzw. die Tür mittels geeigneten Maßnahmen - wie vorgesetzten Balkenkonstruktionen - ausgeführt werden, die ebenfalls mind. 3 kN/m² abführen und bei Lawinengefahr geschlossen gehalten werden.

Dazu führt der hochbautechnische Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Ing. Andreas Pramstaller, an, dass dann, wenn die westliche Glasfassade durch entsprechende Holzelemente zusätzlich geschützt wird, die erforderliche Belastung von 3 kN/m² jedenfalls dieser Belastung standgehalten wird.

2. Die geplante Gastterrasse wird in den Wintermonaten bei Vorliegen einer Lawinengefährdung nicht betreten.
- **Zum Nachweis darüber, dass die baulichen Voraussetzungen bezüglich des Punktes 1 gegeben sind, wird der Behörde noch vor Beginn der Wintersaison 2019 ein entsprechender Nachweis (Bestätigungen) übermittelt.**

Spruch

I.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz entscheidet gemäß §§ 28 Abs. 1 lit. a und 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. 28/2018, in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 09.11.2018, LGBl. 124/2018, zuletzt geändert mit LGBl. 70/2019, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten auf dem Gebiet der örtlichen Baupolizei einiger Gemeinden Tirols auf die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird, wie folgt:

Unterwurzacher Josef, wohnhaft in 9974 Prägraten a. G., St. Andrä 70, wird die baurechtliche Bewilligung für die Ausführung des beantragten Bauvorhabens im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden und vidierten Projektunterlagen

A) unter nachstehenden Auflagen erteilt:

In hochbautechnischer Hinsicht:

1. Jene Zimmer, die von den Elternschlafräumen abgetrennt wurden und über keine eigene Lüftungsmöglichkeit verfügen, müssen in den Türen mit entsprechenden Lüftungsgittern (Mindestgröße 300 cm²) versehen werden.
2. Die erfolgte Abschrägung des nordöstlichen Kinderspielraumes auf Niveau des 2. Untergeschoßes ist durch eine entsprechende Einmessung nachzuweisen.

B) Gemäß § 8 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 wird bestimmt, dass für den von der Baubewilligung umfassten Zweck aufgrund der Tatsache, dass sich zwar die Betten, nicht jedoch die Zimmer (Familienzimmer) erhöht haben, keine zusätzlichen Abstellplätze notwendig sind.

II.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz stellt gemäß § 359b Abs. 3, Abs. 1 Ziffer 5 und Abs. 5 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I. Nr. 112/2018, in Verbindung mit § 1 Ziffer 2 der Verordnung des

Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, BGBl. Nr. 850/94, in der Fassung BGBl. II Nr. 19/1999, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, fest, dass die gegenständliche Anlage **samt den Änderungen** im Sinne der Befundbeschreibung und der vorgelegten, vidierten und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Unterlagen die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit aufweist. Diese Feststellung gilt gemäß § 359b Abs. 4, erster Satz, GewO 1994 als Genehmigungsbescheid.

In arbeitnehmerschutzrechtlicher Hinsicht und zur Wahrung der in § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Schutzinteressen waren keine zusätzlichen Aufträge vorzuschreiben.

Kostenspruch

Hiefür sind folgende Verwaltungsabgaben zu entrichten:

Baurechtliche Bewilligung:

- Gemäß TP XX/Ziffer 160 Tiroler-Landesverwaltungsabgaben-Verordnung i.V.m. § 1 Abs. 1 und TP I/9 der Tiroler-Gemeindeverwaltungsabgaben-Verordnung **Euro 187,00** (neue Baumasse 374,48 m³).

Betriebsanlagenrechtliche Bewilligung:

Gemäß § 333a GewO 1994 waren für die Erteilung dieser Genehmigung weder Gebühren noch Verwaltungsabgaben vorzuschreiben. Davon ausgenommen sind jedoch die angefallenen Kommissionsgebühren.

Für die am 15.10.2019 durchgeführte Verhandlung sind gemäß § 1 der Landes-Kommissionsgebühren-Verordnung i.V.m. §§ 57 und 77 AVG **Euro 210,00** Kommissionsgebühren (3 Beamte, 4/2 Stunden) sowie gemäß §§ 57 Abs. 1, 76 und 77 Abs. 5 AVG als Kommissionsgebühren des Bundes **Euro 70,00** Barauslagen (Arbeitsinspektorat) zu entrichten.

In Ermangelung eines amtlichen Sachverständigen für Brandverhütung musste die Bezirkshauptmannschaft Lienz einen nichtamtlichen Sachverständigen beiziehen. Als Barauslagen der Bezirkshauptmannschaft Lienz für den beigezogenen nichtamtlichen Sachverständigen der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung sind Gebühren in der Höhe von **Euro 132,00** zu entrichten, und zwar entsprechend dem gemäß § 53a Abs. 2 AVG im Zuge der Verhandlung mündlich verkündeten Kostenfestsetzungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz (*Hinweis: Die Festsetzung der Gebühr, die vom Sachverständigen wesentlich niedriger geltend gemacht wurde, als nach dem Gebührenanspruchsgesetz möglich gewesen wäre - vergleiche §§ 34 bis 36 - erfolgte aufgrund der Geltendmachung durch den Sachverständigen. Von der Festsetzung einer möglichen höheren Gebühr wurde deshalb von der Bezirkshauptmannschaft Lienz Abstand genommen*).

Der **Gesamtbetrag** von **Euro 599,00** ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Hingewiesen wird darauf, dass zusätzlich zu den vorgenannten Kosten die im Verteiler angeführten Gebühren zu entrichten sind.

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. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden. Die Beschwerde ist **binnen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax +43 4852 6633-746505, per Email bh.lienz@tirol.gv.at, oder auch mit dem entsprechenden Online-Formular unter www.tirol.gv.at/formulare einzubringen (dabei handelt es sich um die sicherste elektronische Form der Einbringung, Sie erhalten sofort nach Senden eine elektronische Eingangsbestätigung) und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Gemäß § 78 Abs. 1 GewO haben Beschwerden gegen den Bescheid, mit dem eine betriebsanlagenrechtliche Genehmigung erteilt wurde, keine aufschiebende Wirkung.

Gemäß § 65 Abs. 1 TBO 2018 haben Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG keine aufschiebende Wirkung, wenn durch den angefochtenen Bescheid eine Berechtigung eingeräumt wird.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. hat die Behörde jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Bezüglich einer allfälligen Beschwerde nach dem Gewerberecht:

Gemäß § 333a GewO 1994 fallen für eine solche Beschwerde keine Gebühren an.

Bezüglich einer allfälligen Beschwerde nach dem Baurecht:

Die Beschwerde ist mit € 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (anzugeben ist die bescheiderlassende Behörde, das Datum und die Geschäftszahl des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Lienz) 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.

Erforderliche Angaben bei elektronischer Überweisung der Beschwerde-Pauschalgebühr mit der „Finanzamtszahlung“:

<u>Empfänger:</u>	<i>Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel</i>
<u>IBAN:</u>	<i>AT83 0100 0000 0550 4109</i>
<u>Steuernummer/Abgabenkontonummer:</u>	<i>109999102</i>
<u>Abgabenart:</u>	<i>EEE-Beschwerdegebühr</i>
<u>Zeitraum:</u>	<i>[Bescheiddatum]</i>
<u>Betrag:</u>	<i>€ 30,--</i>

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.

Hinweis zum Datenschutz:

Zur Durchführung des Beschwerdeverfahrens werden vom Landesverwaltungsgericht personenbezogene Daten verarbeitet. Informationen zur Datenverarbeitung und den damit im Zusammenhang stehenden Rechten finden Sie unter: www.lvwg-tirol.gv.at/datenschutz/.

Begründung:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stützt sich auf das Ergebnis des von der Bezirkshauptmannschaft Lienz durchgeführten Ermittlungsverfahrens samt Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Nachbarn sind zur gegenständlichen Verhandlung nicht erschienen. Im Vorfeld der Verhandlung sind bei der Behörde auch sonst keine schriftlichen Stellungnahmen eingelangt.

Zu Spruchpunkt I:

Unterwurzacher Josef ist Eigentümer des Gst 1346/3, KG 85105 Prägraten a. G., auf dem das gegenständliche Bauvorhaben verwirklicht werden soll. Als solcher hat er den verfahrenseinleitenden Antrag auf baurechtliche Genehmigung gestellt.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stützt sich auf die Einreichunterlagen sowie das von der Behörde durchgeführte Ermittlungsverfahren samt Lokalaugenschein.

Aus rechtlicher Sicht ergibt sich Folgendes:

Gemäß § 28 Abs. 1 lit. a, b und c TBO 2018 bedürfen der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann, einer Bewilligung.

Gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2018 hat die Behörde über ein Ansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

Gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2018 hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn keine Gründe für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauansuchens gegeben sind.

Gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 ist die Baubewilligung befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird. Die Baubewilligung kann auch mit der Auflage erteilt werden, dass im Zuge der Bauausführung oder nach der Bauvollendung bestimmte technische Unterlagen der Behörde vorgelegt werden müssen.

Das gegenständliche Grundstück, auf dem die Betriebsanlage errichtet werden soll, weist die Widmung „Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung“ auf, was für die hier in Rede stehenden baulichen Anlagen als adäquat zu bezeichnen ist.

Ein gültiger Bebauungsplan besteht für das gegenständliche Grundstück und führte der hochbautechnische Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Ing. Andreas Pramstaller, dazu aus, dass die diesbezüglichen Vorgaben eingehalten wurden.

Die Baumasse nach § 2 Abs. 5 TVAG beträgt 374,48 m³.

Für die Behörde ergibt sich daher, dass bei Erfüllung und Beachtung der im Spruch angeführten Auflagen gegen die baurechtliche Bewilligung der im Befund näher beschriebenen baulichen Maßnahmen nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Zu Spruchpunkt II:

Der im Spruch angeführte Sachverhalt stützt sich auf den verfahrenseinleitenden Antrag und auf das daraus resultierende Ermittlungsverfahren.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt rechtlich beurteilt:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz hatte in dieser Causa das sogenannte vereinfachte Verfahren im Sinne des § 359b GewO 1994 durchzuführen, und zwar sowohl hinsichtlich Absatz 1 als auch Absatz 5, da das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt. Außerdem deshalb, da die mit Verordnung des Bundesministers für wirtschaftlichen Angelegenheiten, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. 850/1994 i.d.F. BGBl. II/19/1999, festgelegte Grenze von 100 Betten (für das Gastgewerbe) bei weitem unterschritten wird.

Nach § 81 Abs. 1 GewO bedarf auch die Änderung der genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 GewO umschriebenen Interessen erforderlich ist. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 GewO umschriebenen Interessen erforderlich ist. § 359b Abs. 1 Ziffer 5 GewO ist die rechtliche Grundlage dafür, auch nach § 81 GewO genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, was hier der Fall war.

Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen gemäß § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 unter anderem nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs.1 Ziffer 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte,

2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,

.....

Eine Betriebsanlage ist zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik und dem Stand der medizinischen oder der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen (Aufträge) die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Ziffer 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Gemäß § 355 GewO 1994 steht der betroffenen Gemeinde im Betriebsanlagenverfahren ein Anhörungsrecht zu. Der Vertreter der Gemeinde Prägraten a. G., Bgm.-Stv. Anton Hatzler, hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass gegen die Erteilung der betriebsanlagenrechtlichen Genehmigung kein Einwand bestehe.

Das Ermittlungsverfahren hat unter Beiziehung von Sachverständigen aus den Bereichen Hochbau, Gewerbeteknik, Lawinenverbauung und Brandverhütung sowie eines Vertreters des Arbeitsinspektorates Innsbruck als Legalpartei ergeben, dass bei Erfüllung und Beachtung der im Spruch erteilten Aufträge gegen die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung der im Befund näher beschriebenen Änderungen der Betriebsanlage nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Allfällige Bedenken von Nachbarn, wonach deren Schutzinteressen im Sinne des § 74 GewO 1994 verletzt werden könnten, wurden nicht vorgebracht und sind der gefertigten Behörde auch sonst nicht bekannt.

Es war daher spruchgemäß vorzugehen.

Für die Bezirkshauptfrau:

Außerdorfer

ERGEHT AN:

1. Josef Unterwurzacher, St. Andrä 70, 9974 Prägraten a. G., **samt vidiertem Projekt „B“** mit dem Auftrag, zusätzlich zu den genannten Kosten eine Stempelgebühr von insgesamt **Euro 79,35** (Euro 14,30 Ansuchen, Euro 21,45 Verhandlungsschrift, je Euro 21,80 für 2 Projekte) mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen (Gebühren fallen nur im Bauverfahren an, das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren ist gemäß § 333a GewO 1994 gebührenbefreit);
2. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, per E-Mail;
Die Abholung der Projektsunterlagen „C“ erfolgt durch Ing. Arno Haidenberger direkt bei der Behörde;

Zur Kenntnis:

3. Gemeinde Prägraten a. G., **samt vidiertem Projekt „D“**;
4. Ing. Arno Haidenberger per E-Mail;
5. z.d.A.;



Amtssigniert. SID2022051021088
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Lienz
Gewerbe

Hannes Außerdorfer

Dolomitenstraße 3
9900 Lienz
04852/6633-6611
bh.lienz@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at
UID: ATU36970505

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben

BA-57/1/93-2022

Lienz, 03.05.2022

**Unterwurzacher Josef, Fremdenheim „Replerhof“ in Prägraten a. G. -
bau- und gewerberechtliche Genehmigung von Änderungen (Ausführung Nordeck beim
Spielzimmer auf Gst. 2670, Neubau von 24 PKW-Stellplätzen für das best. Hotel auf Gst. 3205);**

Bescheid

Unterwurzacher Josef betreibt im Standort 9974 Prägraten a. G., St. Andrä 73 (Gst. 2670, KG 85105 Prägraten a. G.), ein Gastgewerbe in der Betriebsart „Fremdenheim“ mit den Berechtigungen nach § 111 Abs. 1 Ziffern 1 und 2 GewO 1994. Diese Betriebsanlage gilt gemäß § 376 Ziffer 14b GewO 1994 in Verbindung mit der Gastgewerbekonzession der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27.03.1987, Zl. II-981/4-1985, als genehmigt. Zuletzt wurden mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 16.10.2019, Zl. BA-57/1/70-2019, diverse Verwendungszweckänderungen, Zu- und Umbaumaßnahmen, Zubauten und die Erhöhung der Bettenanzahl bau- und gewerberechtlich genehmigt.

Nunmehr hat der Eigentümer und Betreiber bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz mit Eingabe vom 08.04.2022, ha. eingelangt am 13.04.2022, um die baurechtliche Bewilligung und um die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung zur Änderung der bestehenden Betriebsanlage im Sinne des vorgelegten Projektes unter Mitानwendung wasserrechtlicher Bestimmungen angesucht. Weiters wurde mit Eingabe vom 07.04.2022 und die wasserrechtliche Bewilligung für die Entsorgung der Oberflächenwässer auf Gst. 3205, KG 85105 Prägraten a. G., angesucht.

Bei der am 27.04.2022 durchgeführten mündlichen Verhandlung ergab sich im Zusammenhang mit den vorliegenden Unterlagen nachstehender

Befund:

Unterwurzacher Josef betreibt im Standort 9974 Prägraten a. G., St. Andrä 73 (Gst. 2670, KG 85105 Prägraten a. G.), ein Gastgewerbe in der Betriebsart „Fremdenheim“ mit den Berechtigungen nach § 111 Abs. 1 Ziffern 1 und 2 GewO 1994. Diese Betriebsanlage gilt gemäß § 376 Ziffer 14b GewO 1994 in Verbindung mit der Gastgewerbekonzession der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27.03.1987, Zl. II-

981/4-1985, als genehmigt. Zuletzt wurden mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 16.10.2019, Zl. BA-57/1/70-2019, diverse Verwendungszweckänderungen, Zu- und Umbaumaßnahmen, Zubauten und die Erhöhung der Bettenanzahl bau- und gewerberechtlich genehmigt.

Nunmehr hat der Eigentümer und Betreiber bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz mit Eingabe vom 08.04.2022, ha. eingelangt am 13.04.2022, um die baurechtliche Bewilligung und um die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung zur Änderung der bestehenden Betriebsanlage im Sinne des vorgelegten Projektes angesucht. Weiters wurde mit Eingabe vom 07.04.2022 um die wasserrechtliche Bewilligung für die Entsorgung der Oberflächenwässer auf Gst. 3205, KG 85105 Prägraten a. G., angesucht.

Aufgrund des Änderungsantrages ist Folgendes geplant:

Leichte Vergrößerung des Spielzimmers:

Weiters ist auf dem Standortgrundstück des Hotels Gst. 2670, KG 85105 Prägraten, eine geringfügige Vergrößerung des Zubaus auf Niveau des Untergeschoßes geplant, wobei in diesem Bereich das „Spielzimmer“ untergebracht ist. Dadurch entsteht eine zusätzliche Baumasse von 0,50 m³ (die dafür notwendige Grundstücksteilung samt Widmung wurde durchgeführt, wodurch diese Änderung beantragt werden konnte).

Das Betriebsgrundstück weist die Widmung „Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung“ auf.

Errichtung von 24 Abstellplätzen:

Errichtung eines Parkplatzes mit insgesamt 24 nicht überdachten PKW-Stellplätzen auf Gst. 3205, KG 85105 Prägraten, an der südlich gelegenen bestehenden Stützwand mit Geländer. Die einzelnen Stellplätze haben eine Größe von 2,5 m x 5,0 m und werden zur Gänze asphaltiert. Die Fahrgasse weist eine Mindestbreite von 6,0 m auf. Die in Senkrechtaufstellung angeordneten Stellplätze und die Fahrgasse werden mit einem Gefälle in Richtung Südosten ausgeführt. Entlang des südlichen Parkflächenrandes ist eine Asphaltmulde zur Ableitung der Oberflächenwässer in eine Versickerungsmulde mit aktiver Bodenschicht vorgesehen. Der Zugang zum Hoteleingang erfolgt ostseitig, der Abstand vom entferntesten PKW-Stellplatz zur Eingangstür Hotel beträgt 125 m. Der Zugangsweg ist mit Wegschotter befestigt.

Bei der gegenständlichen Betriebsanlage handelt es sich um ein-Familienhotel mit 18 Wohneinheiten. Dementsprechend sind alle 18 Wohneinheiten auf Familien mit Kleinkindern ausgerichtet. In 16 Wohneinheiten ist im Kinderzimmer ein Stockbett enthalten, wobei die Länge bei fast allen Stockbetten 165 cm beträgt, also auf Kinder zugeschnitten ist. Bei zwei Wohneinheiten sind in den Kinderzimmern zwei Einzelbetten vorgesehen, wobei auch diese Wohneinheiten für die Beherbergung einer Familie konzipiert sind. Es werden keine Tagesgäste bedient. Auch ist der Betreiber nicht im Hotelstandort wohnhaft. Vorgesehen werden daher 18 PKW-Stellplätze für Gäste und 6 PKW-Stellplätze für die Angestellten.

Das gegenständliche Grundstück 3205 weist die Widmung „Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Parkplatz“ auf.

In wasserfachlicher Hinsicht:

Josef Unterwurzacher beabsichtigt auf dem Grundstück 3205, KG 85105 Prägraten am Großvenediger, im Zufahrtsbereich zum Replerhof einen unüberdachten Parkplatz für 24 PKW zu errichten. Die einzelnen PKW-Stellplätze sollen mit einer Größe von 2,50 m x 5,0 m ausgeführt werden. Die Fahrgasse soll mit einer Mindestbreite von 6,0 m hergestellt werden. Die Fahrgasse und die Stellplätze (Gesamtfläche ca. 780 m²) sollen mit Asphalt befestigt und mit einem Gefälle in südöstliche Richtung ausgebildet werden. Entlang des südlichen Parkflächenrandes ist eine Asphaltmulde zur Ableitung der Oberflächenwässer in die Versickerungsmulde vorgesehen.

Im südöstlichen Bereich des Grundstückes 3205, KG 85105 Prägraten am Großvenediger, ist eine Versickerungsmulde M-A1 (wirksame Sickerfläche ca. 125 m²) vorgesehen. Die anfallenden Oberflächenwässer von den oa. Parkflächen und der Fahrgasse sollen im freien Gefälle dieser Versickerungsmulde zugeführt und dort großflächig über eine aktive Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

Beantragt wird die großflächige Versickerung von 3,0 l/s bzw. von rund 37 m³/d (auf Basis eines Bemessungsregens von $r(1440; 1,0) = 52,20$ mm/d) belasteter Oberflächenwässer in einer Versickerungsmulde über eine aktive Bodenschicht in den Untergrund.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird das Grundstück 3205, KG 85105 Prägraten am Großvenediger, berührt.

Spruch

I.:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz entscheidet gemäß §§ 28 Abs. 1 lit. a und 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. 28/2018, zuletzt geändert mit LGBl. 34/2022, in Verbindung mit der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 09.11.2018, LGBl. 124/2018, zuletzt geändert mit LGBl. 140/2021, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten auf dem Gebiet der örtlichen Baupolizei einiger Gemeinden Tirols auf die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird, wie folgt:

Unterwurzacher Josef wird die baurechtliche Bewilligung für die Ausführung des beantragten Bauvorhabens im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden und vidierten Projektunterlagen erteilt.

Gemäß § 8 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2018 wird bestimmt, dass für den Betrieb der gegenständlichen Anlage 24 Abstellplätze notwendig sind.

II./A:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz stellt gemäß § 359b Abs. 3, Abs. 1 Ziffer 5 und Abs. 5 GewO 1994, zuletzt geändert mit BGBl. I. Nr. 65/2020, in Verbindung mit § 1 Ziffer 1 der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, BGBl. Nr. 850/94, in der Fassung BGBl. II Nr. 19/1999, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, fest, dass die gegenständliche Anlage **samt den**

Änderungen im Sinne der Befundbeschreibung und der vorgelegten, vidiierten und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Unterlagen die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit aufweist. Diese Feststellung gilt gemäß § 359b Abs. 4, erster Satz, GewO 1994 als Genehmigungsbescheid.

In arbeitnehmerschutzrechtlicher Hinsicht und zur Wahrung der in § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Schutzinteressen waren keine zusätzlichen Aufträge vorzuschreiben.

II./B:

Mitanwendung des Wasserrechtsgesetzes:

Dem Antragsteller wird gemäß §§ 359b und 356b Abs. 1 Ziffer 6 GewO 1994 unter Mitanderwendung der §§ 10, 11, 12, 21, 22, 32, 111 und 112 Wasserrechtsgesetz (WRG) 1959 i.d.F. BGBl. I Nr. 73/2018, die Genehmigung für die Versickerung von Oberflächenwässer wie folgt erteilt:

A) Maß und Art der Wasserbenutzung:

Konsens:

Das Maß der Wasserbenutzung wird gemäß § 13 Abs. 1 WRG mit der großflächigen Versickerung von 3,9 l/s bzw. von rund 37 m³/d (auf Basis eines Bemessungsregens von $r_{(1440; 1,0)} = 52,20$ mm/d) belasteter Oberflächenwässer in einer Versickerungsmulde über eine aktive Bodenschicht in den Untergrund erteilt.

B) Baufrist gemäß § 112 WRG 1959:

Gemäß § 112 Wasserrechtsgesetz 1959 ist bei sonstigem Erlöschen der Genehmigung der Bau der Anlage bis spätestens 30.06.2024 zu vollenden. Die Fertigstellung ist der Bezirkshauptmannschaft Lienz unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Sollten im Zuge der Bauausführung Abänderungen gegenüber der genehmigten Anlage vorgenommen werden, sind zugleich mit der Fertigstellungsmeldung der Behörde Ausführungspläne in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

C) Befristungen gemäß § 21 WRG 1959:

Die Genehmigung wird für die Versickerung von Dachwässern und der belasteten Oberflächenwässer befristet bis 31.12.2042 erteilt.

D) Verbindung des Wasserbenutzungsrechtes gemäß § 22 WRG 1959:

Das Wasserrecht wird mit dem Grundstück 3205, KG 85105 Prägraten a. G., dinglich verbunden.

E) Nebenbestimmungen in wasserfachlicher Hinsicht:

Für den Bau der Anlage:

1. Die Anlage ist nachweislich unter der Aufsicht einer fachkundigen Person zu errichten. Diese fachkundige Aufsichtsperson ist bei der Fertigstellungsmeldung bekannt zu geben.

2. Die Mindeststärke der Humusschichte in den Versickerungsmulden hat 30 cm zu betragen. Der Aufbau der Versickerungsmulden hat nach den Bestimmungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu erfolgen.
3. Die Ausleitung in die Versickerungsmulden ist so zu gestalten, dass weder Erosions- noch Kolkschäden auftreten.
4. Die Sohlen der Versickerungsmulden sind jeweils horizontal auszubilden. Im Bedarfsfall sind Kaskaden vorzusehen.
5. Die Asphaltmulde am südlichen Rand der Parkfläche ist mit einem ausreichenden Längsgefälle von mindestens 1% auszubilden. Zudem ist der südseitige Rand der Asphaltmulde um mind. 5 cm höher auszubilden als der nordseitige Rand.

Anmerkung:

- Beweissicherungen baulicher Anlagen im Baustellenbereich sind noch vor Beginn der Bauarbeiten auf Verlangen der Betroffenen vorzunehmen und schriftlich, allenfalls durch Skizzen und Lichtbilder belegt, festzuhalten.
- Grenzvermarkungen im Baustellenbereich, deren Bestand gefährdet ist, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzumessen und gegebenenfalls nach Abschluss der Bauarbeiten lagerichtig wiederherzustellen. Verlorengegangene Grenzvermarkungen sind von einem hierzu Befugten wieder herstellen zu lassen.
- Vor Annäherung der Bauarbeiten an unterirdisch verlegte Kabel, Erdungsbänder oder fremde Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B.: Wasser-, Abwasserleitungen) ist rechtzeitig das Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer herzustellen.

Für den Betrieb der Anlage:

6. Für den Betrieb und die Wartung der Entwässerungsanlage ist intern eine verantwortliche Person zu bestellen.
7. Für die Entwässerungsanlage ist eine Betriebs- und Wartungsvorschrift auszuarbeiten und nachweislich der verantwortlichen Person zur Kenntnis zu bringen. Eine Ausfertigung dieser Anleitung ist der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
8. Für die Wartung und den Betrieb der Entwässerungsanlage ist ein Betriebsbuch zu führen, in das alle Wartungen, Entsorgungen und Zwischenfälle unter Angabe von Datum, Zeit und Ausführenden einzutragen sind. Das Betriebsbuch ist auf Verlangen den Organen der Behörde zur Einsichtnahme vorzulegen.
9. In die Entwässerungsanlage dürfen nur Oberflächenwässer eingeleitet werden.
10. Die Außenreinigung von Fahrzeugen, Maschinen usw. sowie die Lagerung oder sonstige Manipulation mit wassergefährdenden Stoffen (Betankung, Servicearbeiten) dürfen im Bereich der Entwässerungsfläche nicht erfolgen.
11. Störungen, Unfälle etc., die nachteilige Einwirkungen auf Boden und / oder Gewässer haben könnten, sind der Behörde umgehend anzuzeigen.
12. Die Entwässerungsanlage ist dauernd in einem einwandfreien Bau- und Betriebszustand zu erhalten und zu warten. Es ist insbesondere die Asphaltmulde ständig frei zu halten. Ablagerungen sind umgehend zu entfernen.
13. Jede Änderung bzw. Erweiterung der Anlage sowie der Konsenswassermenge ist der Behörde anzuzeigen bzw. ist hierfür die erforderliche Bewilligung zu erwirken. Im Falle des Ablaufens der

Bewilligungsdauer ist rechtzeitig (d.h. mindestens 6 Monate vor Ablauf) um die Verlängerung anzusuchen.

Kostenspruch

Hiefür sind folgende Verwaltungsabgaben zu entrichten:

Zu Spruchpunkt I.:

- Gemäß TP XX/Ziffer 160 Tiroler-Landesverwaltungsabgaben-Verordnung i.V.m. § 1 Abs. 1 und TP I/9 der Tiroler-Gemeindeverwaltungsabgaben-Verordnung **Euro 70,00**.

Zu Spruchpunkt II/A und B:

Gemäß § 333a GewO 1994 waren für die Erteilung dieser Genehmigung weder Gebühren noch Verwaltungsabgaben vorzuschreiben. Davon ausgenommen sind jedoch die angefallenen Kommissionsgebühren.

Für die am 27.04.2022 durchgeführte Verhandlung sind gemäß § 1 der Landes-Kommissionsgebühren-Verordnung i.V.m. §§ 57 und 77 AVG **Euro 105,00** Kommissionsgebühren (3 Beamte, 2/2 Stunden) zu entrichten.

Der **Gesamtbetrag** von **Euro 175,00** ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen.

Hingewiesen wird darauf, dass zusätzlich zu den vorgenannten Kosten die im Verteiler angeführten Gebühren zu entrichten sind. Die Bankverbindung sowie den zu überweisenden Gesamtbetrag können Sie der angeschlossenen Zahlungsinformation entnehmen.

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. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden. Die Beschwerde ist **binnen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax +43 4852 6633-746505, per Email bh.lienz@tirol.gv.at, oder auch mit dem entsprechenden Online-Formular unter www.tirol.gv.at/formulare einzubringen (dabei handelt es sich um die sicherste elektronische Form der Einbringung, Sie erhalten sofort nach Senden eine elektronische Eingangsbestätigung) und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Bitte beachten Sie, dass Anlagen oder Teile von Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 GewO bereits vor Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsbescheides errichtet und betrieben werden dürfen, wenn dessen Auflagen bei der Errichtung und beim Betrieb der Anlage eingehalten werden.

Gemäß § 65 Abs. 1 TBO 2018 haben Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG keine aufschiebende Wirkung, wenn durch den angefochtenen Bescheid eine Berechtigung eingeräumt wird.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. hat die Behörde jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Bezüglich einer allfälligen Beschwerde nach dem Gewerberecht:

Gemäß § 333a GewO 1994 fallen für eine solche Beschwerde keine Gebühren an.

Bezüglich einer allfälligen Beschwerde nach dem Baurecht:

Die Beschwerde ist mit € 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (anzugeben ist die bescheiderlassende Behörde, das Datum und die Geschäftszahl des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Lienz) 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.

Erforderliche Angaben bei elektronischer Überweisung der Beschwerde-Pauschalgebühr mit der „Finanzamtzahlung“:

<u>Empfänger:</u>	<i>Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel</i>
<u>IBAN:</u>	<i>AT83 0100 0000 0550 4109</i>
<u>Steuernummer/Abgabenkontonummer:</u>	<i>109999102</i>
<u>Abgabenart:</u>	<i>EEE-Beschwerdegebühr</i>
<u>Zeitraum:</u>	<i>[Bescheiddatum]</i>
<u>Betrag:</u>	<i>€ 30,--</i>

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.

Hinweis zum Datenschutz:

Zur Durchführung des Beschwerdeverfahrens werden vom Landesverwaltungsgericht personenbezogene Daten verarbeitet. Informationen zur Datenverarbeitung und den damit im Zusammenhang stehenden Rechten finden Sie unter: www.lvwg-tirol.gv.at/datenschutz.

Begründung:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stützt sich auf die Einreichunterlagen, das Ergebnis des von der Bezirkshauptmannschaft Lienz durchgeführten Ermittlungsverfahrens samt Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Nachbarn sind zur gegenständlichen Verhandlung nicht erschienen. Im Vorfeld der Verhandlung sind bei der Behörde auch sonst keine schriftlichen Stellungnahmen eingelangt.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt rechtlich beurteilt:

Zu Spruchpunkt I:

Unterwurzacher Josef ist Eigentümer der Gste. 2670 und 3205, beide KG 85105 Prägraten a. G., auf denen das gegenständliche Bauvorhaben verwirklicht werden soll. Als solcher hat er den verfahrenseinleitenden Antrag auf baurechtliche Genehmigung gestellt.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stützt sich auf den durchgeführten Lokalaugenschein in Verbindung mit dem nachfolgenden Ermittlungsverfahren.

Aus rechtlicher Sicht ergibt sich Folgendes:

Gemäß § 28 Abs. 1 lit. a, b und c TBO 2018 bedürfen der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann, einer Bewilligung.

Gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2018 hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn keine Gründe für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauansuchens gegeben sind.

Gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 ist die Baubewilligung befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird. Die Baubewilligung kann auch mit der Auflage erteilt werden, dass im Zuge der Bauausführung oder nach der Bauvollendung bestimmte technische Unterlagen der Behörde vorgelegt werden müssen.

Im Zuge der durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde vom hochbautechnischen Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Lienz, Ing. Andreas Pramstaller, ausgeführt, dass der Realisierung des Bauvorhabens aus hochbautechnischer Sicht nichts im Wege stünde.

Das betroffenen Grundstücke weisen die Widmung „Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Hotel mit höchstzulässigen 80 Gästebetten in höchstzulässig 40 Gästezimmern, Betreiber- und Betriebsinhaberwohnung“ (Gst. 2670) bzw. „Sonderfläche standortgebunden § 43(1) a Festlegung Parkplatz“ (Gst. 3205) auf, weshalb der Errichtung aus raumordnungsrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

Ungeachtet der Tatsache, dass sich der gegenständliche Parkplatz und die ganz geringfügige unterirdische Erweiterung des Kinderspielzimmers in der Gefahrenzone (rote und gelbe Zone Lawine) befindet, war eine weitere Stellungnahme in lawinenfachlicher Hinsicht im Bauverfahren nicht einzuholen, da der

Amtssachverständige im Zuge des Flächenwidmungsverfahrens ausgeführt hat, dass eine gesonderte wildbachfachliche Stellungnahme nur für die Errichtung von weiteren Hochbauten erforderlich sei.

Die Erlassung eines allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes war nach § 54 Abs. 4 TROG 2016 nicht erforderlich.

Die Baumasse nach § 2 Abs. 5 TVAG beträgt 0,50 m³.

Für die Behörde ergibt sich, gegen die baurechtliche Bewilligung der im Befund näher beschriebenen baulichen Maßnahmen nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektsunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Zu Spruchpunkt II/A:

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz hatte in dieser Causa das sogenannte vereinfachte Verfahren im Sinne des § 359b GewO 1994 durchzuführen, und zwar sowohl hinsichtlich Absatz 1 als auch Absatz 5, da das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt. Außerdem deshalb, da die mit Verordnung des Bundesministers für wirtschaftlichen Angelegenheiten, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. 850/1994 i.d.F. BGBl. II/19/1999, festgelegte Grenze von 100 Betten (für das Gastgewerbe) bei weitem unterschritten wird.

Nach § 81 Abs. 1 GewO bedarf auch die Änderung der genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 GewO umschriebenen Interessen erforderlich ist. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 GewO umschriebenen Interessen erforderlich ist. § 359b Abs. 1 Ziffer 5 GewO ist die rechtliche Grundlage dafür, auch nach § 81 GewO genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, was hier der Fall war.

Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen gemäß § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 unter anderem nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs.1 Ziffer 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,

(.....)

Gemäß § 355 GewO 1994 steht der betroffenen Gemeinde im Betriebsanlagenverfahren ein Anhörungsrecht zu. Die Vertreterin der Gemeinde Prägraten a. G., GAL Irmgard Weißkopf, hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass gegen die Erteilung der betriebsanlagenrechtlichen Genehmigung kein Einwand bestehe.

Das Ermittlungsverfahren hat unter Beiziehung von Sachverständigen aus den Bereichen Gewerbeteknik sowie eines Vertreters des Arbeitsinspektorates Innsbruck als Legalpartei ergeben, dass gegen die betriebsanlagenrechtliche Genehmigung der im Befund näher beschriebenen Änderungen der Betriebsanlage nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektunterlagen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Allfällige Bedenken von Nachbarn, wonach deren Schutzinteressen im Sinne des § 74 GewO 1994 verletzt werden könnten, wurden nicht vorgebracht und sind der gefertigten Behörde auch sonst nicht bekannt.

Spruchpunkt II/B: – Mitanzwendung des Wasserrechtsgesetzes:

Gemäß § 356b Abs. 1 GewO 1994 entfallen, soweit in den folgenden Absätzen nicht anderes bestimmt wird, bei nach diesem Bundesgesetz genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen, zu deren Errichtung, Betrieb oder Änderung auch nach anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes eine Genehmigung (Bewilligung) zum Schutz vor Auswirkungen der Anlage oder zum Schutz des Erscheinungsbildes der Anlage oder eine Bewilligung zur Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) erforderlich ist, gesonderte Genehmigungen (Bewilligungen) nach diesen anderen Verwaltungsvorschriften, es sind aber deren materiellrechtliche Genehmigungs-(Bewilligungs-)Regelungen bei Erteilung der Genehmigung anzuwenden. Dem Verfahren sind Sachverständige für die von den anderen Verwaltungsvorschriften erfassten Gebiete beizuziehen. Die Betriebsanlagengenehmigung bzw. Betriebsanlagenänderungsgenehmigung gilt auch als entsprechende Genehmigung (Bewilligung) nach den anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes. Die Mitanzwendung der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes 1959 – WRG 1959, BGBl. Nr. 215/1959, in der jeweils geltenden Fassung, bezieht sich auf folgende mit Errichtung, Betrieb oder Änderung der Betriebsanlage verbundene Maßnahmen:

(.....)

6. Beseitigung von Dach-, Parkplatz- und Straßenwässern;

(.....)

Insbesondere sind die Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes 1959 betreffend Stand der Technik einschließlich der Gewährung von Ausnahmen vom Stand der Technik, persönliche Ladung von Parteien, Emissions- und Immissionsbegrenzungen sowie Überwachung jedenfalls mitanzuwenden. Dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan (§ 55 Abs. 4 WRG 1959) kommt in allen Verfahren, durch die wasserwirtschaftliche Interessen berührt werden, Parteistellung zur Wahrung dieser Interessen einschließlich der Beschwerdelegitimation vor dem Verwaltungsgerichtshof zu.

Gemäß § 32 Abs. 2 lit. c WRG 1959 sind Einwirkungen auf Gewässer, die unmittelbar oder mittelbar deren Beschaffenheit (§ 30 Abs. 3) beeinträchtigen, nur nach wasserrechtlicher Bewilligung zulässig. Das trifft insbesondere auf Maßnahmen zu, die zur Folge haben, dass durch Eindringen (Versickern) von Stoffen in

den Boden das Grundwasser verunreinigt wird. Eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung entfällt aber in diesem Fall aufgrund der oben zitierten Bestimmung des § 356b Abs. 1 Ziffer 6 GewO 1994.

Der beigezogene **wasserfachliche Amtssachverständige** hat auf der Grundlage des eingangs wiedergegebenen Befundes nachfolgendes Gutachten abgegeben:

Aus den Projektsunterlagen geht hervor, dass im Zuge des Umbaus einer Betriebsanlage im Bereich des Grundstückes 3205, KG 85105 Prägraten am Großvenediger, eine PKW-Stellfläche samt Fahrgasse errichtet werden soll. Die dabei anfallenden Oberflächenwässer sollen dabei gesammelt und in freiem Gefälle einer Versickerungsmulde zugeführt und dort großflächig über eine aktive Bodenschicht versickert werden.

Die Entwässerungsflächen können auf Grundlage der Tabelle 2 im ÖWAV-Regelblatt 45 dem Flächentyp F2 „Parkflächen für Pkw größer als 20 Parkplätze und nicht größer als 75 Parkplätze bzw. 2.000 m² (Abstellflächen inkl. Zufahrt) mit häufigem Fahrzeugwechsel (z. B. Kundenparkplätze von Handelsbetrieben, wie z. B. Einkaufsmärkte)“ zugeordnet werden.

Die gewählten Entsorgungsanlagen bzw. Vorreinigungsanlagen entsprechen unter Hinweis auf das ÖWAV-Regelblatt 45, Tabelle 3, grundsätzlich den darin vorgegebenen Mindestanforderungen.

Hinsichtlich des Grundwasserstandes wird auf den Punkt 7 im Technischen Bericht verwiesen. Es ist daher ein ausreichender Grundwasserabstand gegeben.

Eine Einsicht in das Wasserinformationssystem des Landes Tirol hat ergeben, dass grundwasserstromabwärts der geplanten Versickerungen keine Quallen und/oder Grundwassernutzungen im möglichen Einflussgebiet der Versickerung eingetragen sind.



Aus wasserfachlicher Sicht kann bei projektsgemäßer Ausführung eine nachhaltig negative Beeinträchtigung des Grundwassers aus derzeitiger Sicht ausgeschlossen werden. Nach den Projektsangaben ist zudem ein ausreichender Grundwasserabstand gegeben.

Von der Grundkonzeption her kann die großflächige Versickerung der Oberflächenwässer von den befestigten Fahr- und Stellflächen über eine aktive Bodenschicht als dem Stand der Technik entsprechend beurteilt werden. Diese Maßnahmen entsprechen im Wesentlichen den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser BGBl. II Nr. 98/2010 sowie einschlägiger Richtlinien (ÖNORM B 5102, Arbeitsblatt DWA-A 138, ÖWAV Regelblatt 45, Leitfaden der Tiroler Siedlungswasserwirtschaft, ...). Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen kann durch die geplanten Versickerungen keine nachhaltig negative Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung des Grundwasserkörpers erwartet werden.

Aus wasserfachlicher Sicht können die vorliegenden Unterlagen für die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens im Sinne des § 103 WRG 1959 als vollständig angesehen werden. Durch die gegenständliche Versickerung werden keine öffentlichen Interessen berührt bzw. negativ beeinträchtigt. Es sind ebenso aus wasserfachlicher Sicht keine weiteren Sachverständigen und/oder Stellen erforderlich.

Somit kann abschließend festgestellt werden, dass dem gegenständlichen Projekt aus wasserfachlicher Sicht bei Einhaltung nachstehender Vorschriften zugestimmt werden kann.

Da die wesentlichen Bewilligungsregeln des Wasserrechtsgesetzes auch in diesem Verfahren anzuwenden sind, kann eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn sich ergibt, dass das Vorhaben öffentlichen Interessen (§ 105 Wasserrechtsgesetz 1959) nicht widerspricht und bestehende Rechte nicht verletzt werden, was hier bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen gewährleistet ist.

Vom Standpunkt des öffentlichen Wohles bestehen bei Einhaltung der Vorschriften, welche somit vom Konsenswerber zur Kenntnis genommen worden sind, gegen den Bau und Betrieb der Anlage keine Bedenken.

Es war daher spruchgemäß vorzugehen.

Hinweis:

Das Ansuchen um Wiederverleihung dieses Wasserbenutzungsrechtes muss spätestens **6 Monate vor Ablauf der Bewilligungsdauer** gestellt werden. Wird das Ansuchen rechtzeitig gestellt, hat der bisher Berechtigte Anspruch auf Wiederverleihung des Rechtes, wenn öffentliche Interessen nicht im Wege stehen und die Wasserbenutzung unter Beachtung des Standes der Technik erfolgt.

Wenn diese Frist jedoch versäumt wird, erlischt der Genehmigungskonsens mit dem Ende der Bewilligungsdauer.

Für die Bezirkshauptfrau:

Außerdorfer

ERGEHT AN:

1. Unterwurzacher Josef, St. Andrä 70, 9974 Prägraten a. G., **samt vidiertem Projekt „B“** mit dem Auftrag, zusätzlich zu den genannten Kosten eine Stempelgebühr von insgesamt **Euro 79,70** (Euro

14,30 Ansuchen, je Euro 21,80 für 3 Projekte) einzuzahlen (Gebühren fallen nur im Bauverfahren an, das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren ist gemäß § 333a GewO 1994 gebührenbefreit);

2. Arbeitsinspektorat für den 14. Aufsichtsbezirk, Arzler Straße 43a, 6020 Innsbruck, per E-Mail;
Die Abholung der Projektunterlagen „C“ erfolgt durch Ing. Arno Haidenberger direkt bei der Behörde;

Zur Kenntnis:

3. Ing. Arno Haidenberger per E-Mail;
4. Gemeinde Prägraten a. G., **samt vidiertem Projekt „D“**;
5. Landeshauptmann von Tirol als Verwalter des öffentlichen Wassergutes, im Wege des Baubezirksamtes 9900 Lienz per E-Mail;
6. Landeshauptmann von Tirol als Verwalter des öffentlichen Wassergutes, Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Geoinformation, Herrengasse 1 bis 3, 6020 Innsbruck, per E-Mail geoinformation@tirol.gv.at;
7. Wasserwirtschaftliche Planungsorgan, p.A. Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft, Herrengasse 1-3, 6020 Innsbruck, per E-Mail;
8. z.d.A.;

Kenndatenblatt:

9. Wasserbuchführung im Hause **samt vidiertem Projekt „C“** sowie per E-Mail;



Ansicht Parkplatz.jpeg



Ansicht West.jpeg



Ansicht Spielplatz_2.jpeg



Ansicht Südost.jpeg



Ansicht Ost_2.jpeg



Ansicht Nord.jpeg



Ansicht Ost_3.jpeg



Ansicht Panorama.jpeg



Ansicht Ost.jpeg



Ansicht Spielplatz_1.jpeg



EG Reception_4.jpeg



EG Küche_Aufenthalt_2.jpeg



EG Wintergarten West.jpeg



EG Küche_1.jpeg



EG Wintergarten Ost.jpeg



EG Reception_5.jpeg



EG Küche_10.jpeg



EG Reception_2.jpeg



EG Küche_7_Brandmeldeanlage.jpeg



EG Küche_6.jpeg



EG Stiegenhaus Ost.jpeg



EG Bar.jpeg



EG Küche_7.jpeg



EG Reception_3.jpeg



EG Küche_8.jpeg



EG Küche_4.jpeg



EG Reception_1.jpeg



EG Küche_5.jpeg



EG Speisesaal.jpeg



EG Küche_9.jpeg



EG Küche_2.jpeg



EG Buffet.jpeg



EG Terrasse Ost.jpeg



EG Küche_Büro_1.jpeg



EG Küche_3.jpeg



EG Küche_Aufenthalt_1.jpeg



1 OG Apartment 2_5.jpeg



1 OG Apartment 3_1.jpeg



1 OG Apartment 1_1.jpeg



1 OG Apartment 4_2.jpeg



1 OG Apartment 2_4.jpeg



1 OG Apartment 2_3.jpeg



1 OG Apartment 3_6.jpeg



1 OG Apartment 2_2.jpeg



1 OG Apartment 1_4.jpeg



1 OG Apartment 3_5.jpeg



1 OG Apartment 2_1.jpeg



1 OG Apartment 3_4.jpeg



1 OG Apartment 1_2.jpeg



1 OG Apartment 4_1.jpeg



1 OG Apartment 3_3.jpeg



1 OG Apartment 2_7.jpeg



1 OG Apartment 2_6.jpeg



1 OG Apartment 3_2.jpeg



1 OG Appartment 1_3.jpeg



1 OG Gang.jpeg



2 OG Apartment 11_4.jpeg



2 OG Abstellraum.jpeg



2 OG Apartment 8_2.jpeg



2 OG Apartment 6_3.jpeg



2 OG Apartment 6_2.jpeg



2 OG Apartment 8_3.jpeg



2 OG Appartment 9_Balkon.jpeg



2 OG Appartment 11_5.jpeg



2 OG Appartment 10_1.jpeg



2 OG Appartment 8_4.jpeg



2 OG Appartment 6_5.jpeg



2 OG Appartment 7_1.jpeg



2 OG Appartment 11_2.jpeg



2 OG Appartment 11_3.jpeg



2 OG Vordach.jpeg



2 OG Appartment 6_4.jpeg



2 OG Appartment 5_1.jpeg



2 OG Appartment 9_1.jpeg



2 OG Apartment 7_3.jpeg



2 OG Apartment 6_7.jpeg



2 OG Apartment 5_2.jpeg



2 OG Apartment 9_2.jpeg



2 OG Apartment 10_4.jpeg



2 OG Apartment 10_5.jpeg



2 OG Apartment 11_1.jpeg



2 OG Apartment 5_3.jpeg



2 OG Apartment 6_6.jpeg



2 OG Apartment 7_2.jpeg



2 OG Apartment 10_2.jpeg



2 OG Apartment 6_1.jpeg



2 OG Appartment 5_4.jpeg



2 OG Appartment 8_1.jpeg



2 OG Appartment 10_3.jpeg



3 OG Appartment 12_8.jpeg



3 OG Gang.jpeg



3 OG Appartment 12_4.jpeg



3 OG Appartment 16_3.jpeg



3 OG Appartment 15_6.jpeg



3 OG Appartment 14_2.jpeg



3 OG Appartment 14_3.jpeg



3 OG Appartment 15_7.jpeg



3 OG Appartment 16_2.jpeg



3 OG Appartment 12_5.jpeg



3 OG Appartment 13_1.jpeg



3 OG Appartment 13_6.jpeg



3 OG Apartment 12_2.jpeg



3 OG Apartment 16_5.jpeg



3 OG Apartment 14_4.jpeg



3 OG Apartment 15_Balkon.jpeg



3 OG Apartment 14_5.jpeg



3 OG Apartment 15_1.jpeg



3 OG Apartment 16_4.jpeg



3 OG Apartment 12_3.jpeg



3 OG Apartment 15_2.jpeg



3 OG Apartment 13_4.jpeg



3 OG Apartment 12_Balkon.jpeg



3 OG Apartment 13_5.jpeg



3 OG Appartment 12_1.jpeg



3 OG Appartment 15_3.jpeg



3 OG Appartment 15_8.jpeg



3 OG Appartment 15_4.jpeg



3 OG Appartment 16_1.jpeg



3 OG Appartment 12_6.jpeg



3 OG Appartment 13_2.jpeg



3 OG Appartment 13_3.jpeg



3 OG Appartment 12_7.jpeg



3 OG Appartment 15_5.jpeg



3 OG Appartment 14_1.jpeg



3 OG Appartment 15_9.jpeg



UG 1 WC_3.jpeg



UG 1 Sauna 5.jpeg



UG 1 Technik_2.jpeg



UG 1 Sauna 9.jpeg



UG 1 Apartment 2_1.jpeg



UG 1 Apartment 1_4.jpeg



UG 1 Waschraum_2.jpeg



UG 1 Sauna 13.jpeg



UG 1 Sauna 12.jpeg



UG 1 Waschraum_3.jpeg



UG 1 Apartment 1_5.jpeg



UG 1 Sauna 8.jpeg



UG 1 Lager West_1.jpeg



UG 1 Technik_3.jpeg



UG 1 Tankraum.jpeg



UG 1 Sauna 4.jpeg



UG 1 WC_2.jpeg



UG 1 Apartment 1_2.jpeg



UG 1 Waschraum_4.jpeg



UG 1 Abstellraum 1.jpeg



UG 1 Sauna 15.jpeg



UG 1 Lager Nord.jpeg



UG 1 Sauna 3.jpeg



UG 1 Technik_4.jpeg



UG 1 Sauna 19.jpeg



UG 1 Sauna 18.jpeg



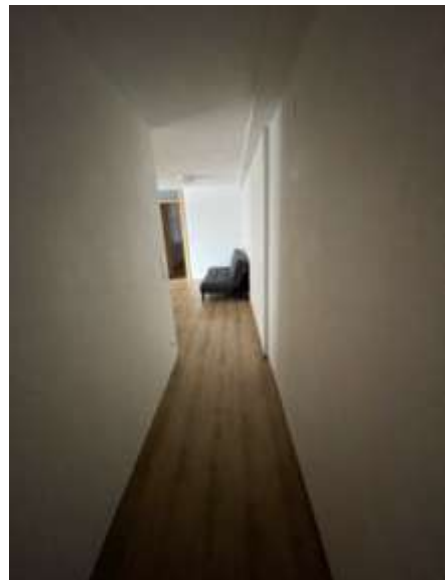
UG 1 Wasserscha...Apartment 1_1.jpeg



UG 1 Sauna 2.jpeg



UG 1 Sauna 14.jpeg



UG 1 Apartment 1_3.jpeg



UG 1 Sauna 17.jpeg



UG 1 Apartment 2_5.jpeg



UG 1 Sauna 1.jpeg



UG 1 Weinkeller.jpeg



UG 1 Sauna 20.jpeg



UG 1 Apartment 2_4.jpeg



UG 1 Apartment 1_1.jpeg



UG 1 Sauna 16.jpeg



UG 1 Lager West_2.jpeg



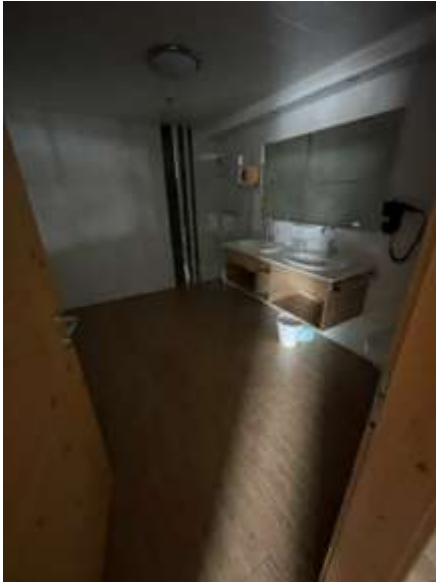
UG 1 Sauna 7.jpeg



UG 1 WC_1.jpeg



UG 1 Sauna 11.jpeg



UG 1 Apartment 1_6.jpeg



UG 1 WC D 1.jpeg



UG 1 Apartment 2_3.jpeg



UG 1 WC H 1.jpeg



UG 1 Lager Nord_2.jpeg



UG 1 Lager Nord_3.jpeg



UG 1 Apartment 2_2.jpeg



UG 1 Apartment 1_7.jpeg



UG 1 Waschraum_1.jpeg



UG 1 Sauna 10.jpeg



UG 1 Sauna 6.jpeg



UG 1 Technik_1.jpeg



UG 2 Hallenbad 1.jpeg



UG 2 Spielzimmer 5.jpeg



UG 2 Vorraum Süd 1.jpeg



UG 2 Lager.jpeg



UG 2 Nassraum 1.jpeg



UG 2 Waschraum.jpeg



UG 2 Archiv.jpeg



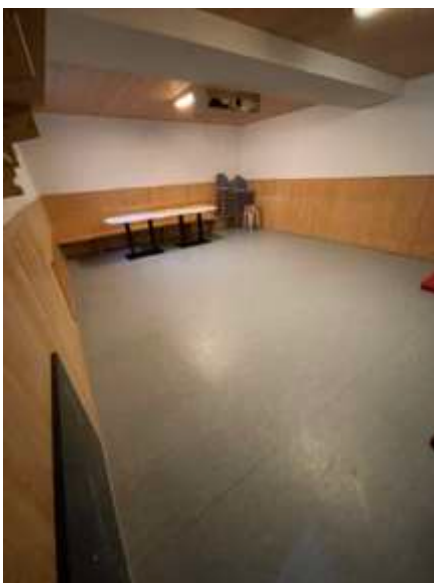
UG 2 int. Erschließung.jpeg



UG 2 Treppenhaus ost.jpeg



UG 2 Spielzimmer 4.jpeg



UG 2 Spielzimmer 8.jpeg



UG 2 Spielzimmer 3.jpeg



UG 2 Abstellraum.jpeg



UG 2 Abstellraum Süd 2.jpeg



UG 2 Treppenhaus.jpeg



UG 2 Vorraum.jpeg



UG 2 Hallenbadtechnik_1.jpeg



UG 2 Spielzimmer 2.jpeg



UG 2 Hallenbadtechnik_2.jpeg



UG 2 Spielzimmer WC.jpeg



UG 2 Hallenbad 5.jpeg



UG 2 Abstellraum Süd 1.jpeg



UG 2 Hallenbad 4.jpeg



UG 2 Hallenbadtechnik_3.jpeg



UG 2 Fitnessraum.jpeg



UG 2 Spielzimmer.jpeg



UG 2 Hallenbad 3.jpeg



UG 2 Spielzimmer 7.jpeg



UG 2 Spielzimmer 6.jpeg



UG 2 Vorraum Süd 2.jpeg



UG 2 Hallenbad 2.jpeg

OFFENTL. NOTAR
DR. OTTO HAUSBERGER
9900 LIENZ, ALLEESTRASSE 12
TEL. 04352/65522 FAX 04352/64395
Dr. H/R/U 56 g

Seim Finanzamt für Gebühren und
Verkehrssteuern in Innsbruck
am 29.1.1990 unter ERFNR.302393
zur Gebührenbemessung angezeigt.

TZ 273/93



ÜBERGABSVETRAG

I.

Herr Wilhelm Unterwurzacher, geboren am
16.8.1929, Landwirt und Fremdenpensionsinhaber, wohnhaft in 9974
Prägraten, St. Andrä 73 ist auf Grund des Übergabsvertrages vom
19.3.1962 Eigentümer der

Gp.1348 LN von 15 a 18 m²
in EZ.227 KG.Prägraten,
sowie der in der Vermessungsurkunde des Dipl.Ing. Rudolf Neu-
mayr, GZ.3094/87 ausgewiesenen

Gp.1346/1 LN von 41 a 85 m²

Gp.1346/2 LN von 11 a 12 m²

Bp.458 Baufläche (Prägraten St. Andrä
Nummer 73) von 11 a 67 m²

in EZ.178 KG.Prägraten

Gp.1340/1 LN von 8 a 89 m²

Gp.1339 LN von 16 a 56 m²

in EZ.227 KG.Prägraten

und der hierauf geführten Gewerbebetriebe Fremdenpension " Hohe
Tauern " und Campingplatz.

II.

Herr Wilhelm Unterwurzacher übergibt
hiemit und überläßt und zwar zum vereinbarten Übergabstermin
zum 1.1.1990 seinem Sohn Herrn Josef Unterwur-
zacher, geboren am 24.8.1967, Angestellter, wohnhaft

ebendort und dieser übernimmt in sein Eigentum die Gp.1348 LN in EZ.227 KG.Prägraten und die in der Vermessungsurkunde GZ.3094/87 ausgewiesenen Gp.1346/1, 1346/2, Bp.458 (Prägraten St. Andrä 73) in EZ.178 KG.Prägraten sowie die Gp.1340/1 und Gp.1339 in EZ.227 KG.Prägraten mit rechtlichem und tatsächlichem Zubehör und Inventar, soweit es sich nicht um die persönlichen Gebrauchsgegenstände des Übergebers handelt, sowie das gesamte Geschäftsvermögen aus dem vorangeführten Fremdenheim und Campingplatzbetrieb und zwar nach Maßgabe der dieser Geschäftsübergabe zugrunde liegenden Betriebseinkunftssteuererklärung zum 1.1.1990 des Steuerberaters Gert Kupferschmied Lienz mit allen darin ausgewiesenen Aktiven und Passiven zu den nachstehenden Bedingungen.

III.

Dem Übergeber Wilhelm Unterwurzacher und dessen Ehegattin Aloisia Unterwurzacher, geboren am 11.1.1934 gebühren auf Lebenszeit zu Lasten des Übernehmers und seiner Rechtsnachfolger im Hause Prägraten, St. Andrä 73, Bp.458 in EZ.178 KG.Prägraten nachstehende Berechtigungen:

- 1) das unentgeltliche und betriebskostenfreie Wohnungsrecht in dem im ersten Stock des Hauses Prägraten St. Andrä 73 nordostseitig gelegenen Zimmer und in dem unmittelbar daran anschließenden nordseitigen Zimmer einschließlich der Mitbenützung der Küche, der Stube und der in diesem Hause vorhandenen sanitären Anlagen sowie überhaupt des freien Zutrittes zu allen sonstigen Räumlichkeiten und Anlagen des Hauses und Hofes,
- 2) in Krankheitsfällen der unentgeltliche Anspruch auf häusliche Wartung und Pflege und soferne die Kosten für Arzt, Medikamente und eine allfällige Spitalsbehandlung nicht von einer Krankenkasse oder einer sonstigen Versicherung bezahlt werden, auf Freihaltung von all diesen Kosten.

Schließlich ordnet der Übergeber zur Erhaltung des übergebenen Liegenschaftsvermögens in der Familie zu seinen Gunsten und zu Gunsten seiner Ehegattin Aloisia Unterwurzacher und auf beider Lebenszeiten das Veräußerungs- und Belastungsverbot an der Gp.1348 in

EZ.227 KG.Prägraten und an den in der Vermessungsurkunde
GZ.3094/87 ausgewiesenen Gp.1346/1, 1346/2, Bp.458 in EZ.178
KG.Prägraten sowie an den Gp.1340/1 und 1339 in EZ.227 KG.
Prägraten an. Der Unternehmer Josef Unterwurzacher unterwirft sich ausdrück-
lich dieser Eigentumsbeschränkung.

IV.

von den von der Übernahme weichenden Kindern des Übergebers
erhalten zu Lasten des Übernehmers und seiner Rechtsnachfolger
zur Entfertigung:

- 1) Annemarie Kranebitter, geboren am 8.7.1961, Gisela Unter-
wurzacher, geboren am 28.4.1963, Helga Unterwurzacher, ge-
boren am 21.2.1965, Robert Unterwurzacher, geboren am 12.7.
1971 und Erna Unterwurzacher, geboren am 20.7.1974
Barbeträge von je S 30.000,--
in Worten: je dreißigtausend Schilling,
abzugs- und zinsenfrem innerhalb von fünf Jahren, gerech-
net vom heutigen Tage an.

Diese vorstehenden Entfertigungsbeträge werden zur Erhal-
tung ihres inneren Wertes an den Verbraucherpreisindex 1986
des österreichisch statistischen Zentralamtes in Wien oder
an gleichwertige Vergleichsziffern aus den mittleren Le-
benshaltungskosten solcher Art gebunden, daß sie in ihren
Nennbeträgen am Zahlungstag im gleichen Hundertsatz auf-
oder abzuwerten sind, in welchem sich diese Index- oder Ver-
gleichsziffer verändert hat. Ausgangsbasis für die Index-
berechnung bildet der Monat Jänner 1990.

- 2) Gisela Unterwurzacher, Helga Unterwurzacher, mj. Robert
Unterwurzacher und mj. Erna Unterwurzacher das unentgelt-
liche und betriebskostenfreie Wohnungsrecht für die Dauer
ihres Ledigenstandes, längstens jedoch bis zur Erreichung
ihres 30. Lebensjahres im Hause Prägraten, St. Andrä 73
und zwar in je einer ihnen vom Unternehmer angewiesenen
Schlafstelle.

Zur Sicherheit der Entfertigungsbeträge des mj. Robert Unterwurzacher und der mj. Erna Unterwurzacher unterstellt, der Übernehmer das übergebene Liegenschaftsvermögen zum Pfande. Weiters werden auch die Wohnungsrechte der vorgenannten mj. Kinder Unterwurzacher als Dienstbarkeit intabuliert.

Auf eine grundbücherliche Sicherstellung der Entfertigungen der übrigen, von der Übernahme weichenden Kinder verzichtet der Übergeber.

V.

Im übrigen erfolgen die Übergabe und Übernahme in alten Rechten und Lasten, nach Maßgabe des bisherigen Besitzes, ohne Haftung für Flächenmaß und Grenzen oder eine bestimmte Beschaffenheit und Güte.

Die in den A2-Blättern der EZ.178 und EZ.227 je KG.Prägraten intabulierten Rechte bilden keinen Gegenstand dieses Vertrages.

VI.

Besitz, Genuß, Wag und Gefahr sind bereits mit 1.1.1990 auf den Übernehmer übergegangen, von welchem Tage an er auch alle das übernommene Liegenschafts- und Geschäftsvermögen betreffenden Steuern und Abgaben aus eigenem zu tragen hat.

VII.

Der Übernehmer Josef Unterwurzacher tritt in alle Rechte und Verbindlichkeiten aus dem gegenständlichen Geschäftsvermögen ein und zwar nicht nur soweit, wie sie in der Betriebseinheitswerterklärung ausgewiesen sind, sondern auch in alle allenfalls erst noch hervorkommenden und aus der bisherigen Geschäftsführung des Übergebers herrührenden Verbindlichkeiten

sodaß er den Übergeber für alle derartigen Verbindlichkeiten und Auslagen auch gegenüber der Steuerbehörde oder Privaten vollkommen schad- und klaglos hält.



VIII.

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Auslagen gehen zu Lasten des Übernehmers.

IX.

Die Vertragsparteien versichern eidesstättig, daß sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen und wird schließlich bewilligt, daß auch über einseitiges Ansuchen folgende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

1) in EZ.178 KG.Prägraten

- a) die Ausscheidung der Bp.458 Baufläche auf einer Teilfläche " 1 " von 11 a 01 m² der Gp.1346,
- b) die Unterteilung der Gp.1346 in Gp.1346/1 und Gp.1346/2 je LN,
- c) die unter Mitübertragung der die Gp.1346/1, 1346/2 und Bp.458 in C-LNR.4 , 5, 6 und 7 belastenden Pfandrechte im übrigen lastenfreie Abschreibung der Gp.1346/1 LN, 1346/2 LN und Bp.458 Baufläche (Prägraten, St. Andrä 73), Eröffnung einer neuen Einlage hiefür und auf die hiefür neu eröffnete EZ. KG.Prägraten, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Josef Unterwurzacher, geboren am 24.8.1967,

2) in EZ.227 KG.Prägraten

- a) die Abschreibung der in der vorcit. Vermessungsurkunde ausgewiesenen Teilflächen " 2 " von 51 m² der Gp.1340/1 und " 3 " von 15 m² der Gp.1339 LN und unter Vereinigung mit Bp.458 deren Hinzuschreibung zu der hiefür neu eröffneten Grundbuchseinlage der KG.Prägraten,

- b) die unter Mitübertragung der die Gp.1339, 1340/1 und 1348 belastenden Pfandrechte in C-LNR.5, 6, 7 und 8, im übrigen lastenfreie Abschreibung der Gp.1339 LN, 1340/1 LN und 1348 LN und deren Hinzuschreibung zu der für Gp.1346/1, 1346/2 und Bp.458 neu eröffneten Grundbuchseinlage der KG.Prägraten,
- 3) in der für die Gp.1346/1, 1346/2 und Bp.458, Gp.1339, 1340/1 und 1348 neu eröffneten Grundbuchseinlage der KG.Prägraten
- a) die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung zugunsten und auf Lebenszeit für Wilhelm Unterwurzacher, geboren am 16.8.1929 und Aloisia Unterwurzacher, geboren am 11.1.1934,
- b) die Einverleibung der Beschränkung des Eigentumsrechtes des Josef Unterwurzacher durch das Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten und auf Lebenszeit des Wilhelm Unterwurzacher, geboren am 16.8.1929 und Aloisia Unterwurzacher, geboren am 11.1.1934,
- c) die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung für die Dauer des Ledigenstandes, längstens jedoch bis zur Erreichung des 30. Lebensjahres für mj. Robert Unterwurzacher, geboren am 12.7.1971 und mj. Erna Unterwurzacher, geboren am 20.7.1974,
- d) die Einverleibung des Pfandrechtes für die Entfertigungsforderung von je S 30.000,-- für mj. Robert Unterwurzacher, geboren am 12.7.1971 und mj. Erna Unterwurzacher, geboren am 20.7.1974.

Urkund dessen die Fertigung:

Lienz, am 24. Jänner 1990

Wilhelm Unterwurzacher 16.8.1929
Josef Unterwurzacher 24.08.1967

B.R.Zl.113/1990

Die Echtheit der Unterschriften:

- a) des Herrn W i l h e l m U n t e r w u r z a c h e r,
geboren am 16.8.1929 (sechzehnten August eintausendneunhun-
dertneunundzwanzig), Landwirt und Fremdenpensionsinhaber, -
9974 Prägraten, Sanct Andrä 73 und -----
b) des Herrn J o s e f U n t e r w u r z a c h e r, gebo-
ren am 24.8.1967 (vierundzwanzigsten August eintausendneun-
hundredsiebenundsechzig), Angestellter, wohnhaft ebendort, -
wird hiemit beurkundet: - Lienz, Tirol, am vierundzwanzigsten 24.
Jänner 1990 eintausendneunhundertneunzig. -----



Amt der Tiroler Landesregierung
Zl. III b 1 - 2/609

Dieser Vortrag wird gemäß 39
Tiroler Pfandbesitzamt Lienz, Tirol
26.9.1978, LGBl. Nr. 34
genehmigt.

Innsbruck, am 19.9.1991

Für das Amt der Landesregierung
als Agrarbehörde I. Instanz:
LA



Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz
III b 2 - 7817/944 Innsbruck, am 8.10.1992
Die Verbücherung dieser Urkunde ist mit der Zusammen-
legung Prägraten vereinbar. Gemäß 502
Abs. 1 TFLG. LGBl. Nr. 54/1978 wird daher die Zustim-
mung zu ihrer Verbücherung erteilt.

Für das Amt der Landesregierung
I. A.



5/93

Schluss

der Pflugschaftssache für mj. Erna Unterwurzacher,
geb. 20.7.1974, wird der Übergabevertrag vom 24.1.1990 hinsichtlich
mj. Erna Unterwurzacher, geb. 20.7.1974, pfleg-
schaftsgerichtlich genehmigt.
Bezirksgericht Matri i.O., am 23.2.1993,
Alban Niederwieser eh.

Diese für die Urkundensammlung des Grundbuches bestimmte, daher
stempelfreie Ablichtung stimmt mit dem mir vorliegenden, zweibo-
gigen, mit zweihundertvierzig Schilling Urkunden- und einhundert-
zwanzig Schilling Beglaubigungsstempel versehenen Original voll-
ständig überein.- Lienz, Tirol, am achtzehnten 18. Februar 1993
eintausendneunhundertdreißundneunzig. -----



Lebenserwartungsrechner

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2021/2023 geglättet

Geburtsdatum:	11.01.1934
Stichtag:	14.02.2025
Geschlecht:	Weiblich

Fernere Lebenserwartung:	3.81 Jahre
Erwartetes Alter:	94.91 Jahre

Neue Berechnung

[Impressum](#) / [Rechtlicher Hinweis](#) / [Datenschutzinformation](#) / [Barrierefreiheitserklärung](#) / [AGB](#) / © Statistik Austria

Lebenserwartungsrechner

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2021/2023 geglättet

Geburtsdatum:	16.08.1929
Stichtag:	14.02.2025
Geschlecht:	Männlich

Fernere Lebenserwartung:	2.26 Jahre
Erwartetes Alter:	97.76 Jahre

Neue Berechnung

[Impressum](#) / [Rechtlicher Hinweis](#) / [Datenschutzinformation](#) / [Barrierefreiheitserklärung](#) / [AGB](#) / © Statistik Austria

DIENSTBARKEITSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

Frau **Birgit Unterwurzacher**, geb. 24.6.1970, St. Andrä 70, 9974 Prägraten am Großvenediger

und

ihrem Ehegatten, Herrn **Josef Unterwurzacher**, geb. 24.8.1967, St. Andrä 73, 9974 Prägraten am Großvenediger

wie folgt:

I.

Grundbuchsstand

Frau Birgit Unterwurzacher ist aufgrund des Übergabsvertrages vom 6.5.2010 alleinige bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 368 GB 85105 Prägraten am Großvenediger, bestehend u.a. aus dem GST-NR 2664/2 mit samt darauf errichtetem Wirtschaftsgebäude (Stall) mit der Adresse St. Andrä 70, 9974 Prägraten.

Ihr Ehegatte, Josef Unterwurzacher, ist alleiniger bürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft in EZ 506 GB 85105 Prägraten am Großvenediger, bestehend u.a. aus dem GST-NR 2670 mit samt darauf errichtetem Familienhotel „Replerhof“ mit der Adresse St. Andrä 73, 9974 Prägraten.

II.

Zweck dieser Vereinbarung

Die Versorgung des „Familienhotel Replerhof“ mit Wärme und Warmwasser erfolgt durch eine im Nordosten des Wirtschaftsgebäude St. Andrä Nr. 70 gelegene Hackschnitzelheizungsanlage. Diese Hackschnitzelheizungsanlage besteht aus dem im Erdgeschoß gelegenen Heizraum mit Hackschnitzelbrenner, dem darüber im Obergeschoß gelegenen Abstellraum, dem Kamin sowie dem dreigeschoßigen Hackschnitzelraum mit einer Füllmenge von ca. 106 m³, der vom Hochstadel bis in das Erdgeschoß reicht und unmittelbar neben dem Heiz- bzw. Abstellraum situiert ist. Die Bewilligung für den Um- und Zubau des Heizraumes mit Hackschnitzelraum wurde mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Prägraten am Großvenediger vom 5.9.2006, Zahl 131-U/2006 erteilt und die Anlage im Jahr 2006 errichtet.

Die Befüllung des Hackschnitzelraumes erfolgt im Hochstadel, die Zufahrt hiez zu über die Stadelbrücke, die zu einem Fahrweg auf Grundstück Nr. 2664/2 führt, der in das öffentliche Gut der Gemeinde Prägraten/Landesstraße mündet.

Vom vorangeführten Heizraum führt eine Wärmeleitung mit Rücklaufleitung über das öffentliche Gut zum GST-NR 2670 und mündet dort im Nordosten mit einer Wärmeabnahmestation in das Gebäude des Familienhotels Replerhof ein.

Die Hackschnitzelheizungsanlage versorgt das Familienhotel Replerhof das Wohngebäude der Familie Unterwurzacher.

Zweck dieses Vertrages ist die dauerhafte Sicherung der Versorgung des Familienhotel Replerhof (des auf GST-NR 2670 gelegenen Gebäudes) mit Wärme und Warmwasser durch die gegenständliche Anlage.

III.

Dienstbarkeitseinräumung

Mit diesem Vertrag räumt Birgit Unterwurzacher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des auf GST-NR 2646/2 GB 850105 Prägraten am Großvenediger gelegenen Gebäudes ihrem Ehegatten Josef Unterwurzacher für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des auf GST-NR 2670 GB 850105 Prägraten am Großvenediger gelegenen Gebäudes auf Dauer das Recht der Mitbenützung der zu Punkt II. angeführten Hackschnitzelheizungsanlage mit allem Zubehör ein und nimmt dieser die Rechtseinräumung ausdrücklich an.

Die Parteien vereinbaren die Verbücherung dieses Rechtes.

IV.

Ausgestaltung des Rechtes

Das Recht selbst wird unentgeltlich eingeräumt. Soweit diese unentgeltliche Einräumung eine Schenkung darstellt, nimmt Josef Unterwurzacher diese Schenkung an. Auf einen Widerruf dieser Schenkung wird beidseits ausdrücklich und auf Dauer verzichtet. Die Schenkung ist durch die bereits seit Jahren erfolgte Lieferung des Replerhof mit Wärme aus der gegenständlichen Anlage bereits vollzogen.

Josef Unterwurzacher und seine Rechtsnachfolger sind nicht verpflichtet, Beiträge oder eine Ablöse für die im Jahr 2006 errichtete Hackschnitzelheizungsanlage zu bezahlen.

Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, alle für die ordnungsgemäße Wärme- und Warmwasserversorgung des Objektes des Dienstbarkeitsnehmers zweckmäßigen Maßnahmen und Handlungen zu dulden. Der Dienstbarkeitsnehmer ist insbesondere berechtigt, die gesamte Anlage zu betreiben und diese dazu ungehindert mitzubenenützen. Er ist berechtigt zu diesem Zwecke den Hackschnitzelraum mit Heizgut (Hackschnitzel) zu befüllen, dieses Heizgut zum Zwecke der Herstellung von Wärmeenergie und Warmwasser zu entnehmen, den Heizraum mit Kessel und maschineller Ausstattung zu benützen und dazu das Wirtschaftsgebäude St. Andrä Nr. 70 zu befahren und zu betreten, dies mit Fahrzeugen zur Lieferung von Hackschnitzel und sonstigen mit dem Zwecke der Dienstbarkeit verwendeten Fahrzeugen aller Art. Er ist berechtigt vom öffentlichen Gut über das GST-NR 2664/2 mit Fahrzeugen aller Art zu- und abzufahren.



Er ist berechtigt, alle Anlagen und Anlagenteile, insbesondere die Leitung zu warten, zu reparieren und gegebenenfalls zu erneuern und auch für die Zwecke des Hotels – so in den bestehenden Gebäudeteilen hiefür Platz ist – auszuweiten. Dies auch durch Dritte, von ihm beauftragte Professionisten.

Die Berechtigung umfasst auch das Leitungsrecht für die bestehenden Leitungen auf der bestehenden Trasse, deren Verlegung und gegebenenfalls Erneuerung auf derselben Trasse.

Die für den Betrieb der Hackschnitzelheizungsanlage erforderlichen Räumlichkeiten und maschinellen Ausstattungen werden von der Dienstbarkeitsgeberin für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage auf Dauer unentgeltlich bereitgestellt. Sie hat in diesem Raum für die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage erforderliche Belüftung, Stromversorgung, Entwässerung und Schutz vor Frostschäden sowie überhaupt vor Schäden aller Art zu sorgen.

Allfällige Schäden an der Anlage sind dem Dienstbarkeitsnehmer unverzüglich zu melden.

Dem Dienstbarkeitsnehmer und seinen Beauftragten ist der Zugang zu allen Anlagenteilen jederzeit, 7 Tage die Woche und 24 Stunden am Tag gestattet. Der Dienstbarkeitsnehmer erhält zum Zwecke der ungehinderten Betretbarkeit der Heizungsanlage Schlüssel für alle Schließvorrichtungen ausgehändigt.

Die Berechtigung wird ununterbrochen ganzjährig eingeräumt.

V. Kosten

Die Anwendung des HeizKG wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Abrechnung der gelieferten Wärme und des Warmwassers erfolgt auch ausdrücklich nicht nach gelieferter Wärme- bzw. Heizwassermenge, sondern nach dem Prinzip der Kostendeckung.

Der Dienstbarkeitsnehmer verpflichtet sich daher der Dienstbarkeitsgeberin alle im Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb der Wärmeversorgungsanlage und der Lieferung von Wärme und Warmwasser an sein Objekt verbundenen Kosten und Auslagen zu 95 % zu ersetzen, dies auf Basis des derzeitigen Verhältnisses der Nutzung. Im Fall gravierender Änderungen (mehr oder weniger 5 %) ist dieser Schlüssel an die tatsächlichen Aufteilungsverhältnisse anzupassen. Zum Zweck der Abrechnung wird die Dienstbarkeitsgeberin bis 30.06. eines jeden Jahres die Kosten des Vorjahres gesammelt und unter Anschluss von Belegen bekanntgeben und verrechnen. Solche Kosten sind insbesondere jene für das Hackgut, Wartungs- und Reparaturkosten etc., nicht aber damit verbundene Arbeitsleistungen der Dienstbarkeitsgeberin selbst, ihrer Familienangehörigen oder ihrer Mitarbeiter.

VI. Sonstiges

Eine Abnahmeverpflichtung für den Dienstbarkeitsnehmer besteht nicht.

Die Dienstbarkeitsgeberin und der Dienstbarkeitsnehmer haften für allfällige Schäden nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Kriterien. Die Dienstbarkeitsgeberin haftet nicht,

wenn die Mitbenützung der Wärmeversorgungsanlage aus Gründen höherer Gewalt nicht möglich ist. Sie ist jedoch verpflichtet alles zu unternehmen, damit die Heizungsanlage so rasch als möglich wieder für den Dienstbarkeitsnehmer mitbenützbar ist.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwerts die ausschließliche Zuständigkeit des BG Lienz.

Sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung gehen allseits auf Erben und Rechtsnachfolger über, gleichwohl aus welchem Grunde die Rechtsnachfolge auch immer erfolgt.

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrages nichtig sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien umgehend zur Vereinbarung einer zulässigen Vertragsbestimmung, deren wirtschaftlicher Gehalt den der nichtigen Vertragsbestimmung am nächsten kommt. Die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen wird dadurch nicht berührt.

Der Dienstbarkeitsnehmer Josef Unterwurzacher geb. 24.08.1967 stimmt auch, soweit die Verbücherung dieser Dienstbarkeit eine Belastung der EZ 368 GB 85105 Prägraten am Großvenediger darstellt, deren grundbücherlichen Eintragung ungeachtet des dort zu seinen Gunsten zu sub C-LNR 10a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot zu, was er mit seiner Unterschrift ebenfalls beurkundet.

VII. Aufsandung

Somit erteilt Birgit Unterwurzacher geb. 24.6.1970 ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 368 GB 85105 Prägraten am Großvenediger ob dem dienenden GST-NR 2664/2 das Recht der Duldung der Mitbenützung der dort befindlichen Hackschnitzelanlage zugunsten des herrschenden Gutes, des GST-NR 2670 der EZ 506 GB 85105 Prägraten am Großvenediger einverleibt werden kann.

Birgit Unterwurzacher 24.06.1970

f. l. u. 24.08.1967

Laut Legalisierungsregister ZI. 02/2020 haben die mir persönlich bekannten Birgit Unterwurzacher, geb. 24.06.1970, wh. St. Andrä 70, 9974 Prägraten a.G. und Josef Unterwurzacher, geb. 24.08.1967, wh. St. Andrä 73, 9974 Prägraten a.G., diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.

Prägraten a.G., am 24.02.2020

Gebühr in der Höhe von € 14,30
gemäß GebG 1957 entrichtet.



Irmgard Weißkopf
Legalisatorin