

Christian Schlatter

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

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



Z

E

H

I

O

A

T

E

Auftraggeber
Bezirksgericht Landeck
Herzog-Friedrich-Straße 21
6500 Landeck

GZI. 11 E 7/25z BG Landeck
Wenss, am 24.07.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 788 KG 84108 Nauders I
Hotel Dreiländerblick
6543 Nauders, Reschenstraße 218



INHALT

KURZÜBERSICHT	4
1. ALLGEMEINE DATEN	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR	6
1.6. LOKAL AUGENSCHEN	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFICHT	8
1.10. URHEBERRECHT	8
1.11. HAFTUNG	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	8
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	10
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 10.07.2025	10
2.1.1. GUTSBESTAND	10
2.1.2. DINGLICHE RECHTE	10
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE	10
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	11
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	11
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	11
2.1.8. DENKMALSCHUTZ	11
2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ	11
2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN	11
2.1.11. LEITUNGS-AUSKUNFT	11
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	12
2.2.1. LAGE	12
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	15
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	15
2.2.4. VERKEHRsverhältnisse UND INFRASTRUKTUR	15
2.2.5. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	18
2.2.6. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	19
2.2.7. MAßE UND FORM DES GRUNDSTÜCKES	19
2.2.8. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	20
2.2.9. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	21
2.2.10. GEFAHRENZONENPLAN	22
a. Die Rote Gefahrenzone	22
b. Die Gelbe Gefahrenzone	23
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	23
d. Die Braunen Hinweisbereiche	23
e. Die Violetten Hinweisbereiche	23
2.2.11. IMMISSIONEN	24
2.2.12. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	25
2.2.13. BODENBESCHAFFENHEIT	25
2.2.14. BODENKONTAMINIERUNG	25
2.2.15. RESÜMEE	26
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	26
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	26
2.3.2. BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG	27
2.3.3. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	27
2.3.4. OBJEKTBESCHREIBUNG	28

2.3.5.	PARKSITUATION	31
2.3.6.	AUSSENBEREICH	32
2.3.7.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	32
2.3.8.	TECHNISCHE KENNDATEN	32
2.3.9.	FLÄCHENAUFSTELLUNG	32
2.3.10.	GEBÄUDEPLÄNE	33
2.3.11.	DETAILBESCHREIBUNG GEBÄUDE	38
2.3.12.	ANSICHTEN	56
2.3.13.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	58
2.3.14.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	58
2.3.15.	MIETVERHÄLTNIS	67
2.3.16.	HAUSVERWALTUNG	67
2.3.17.	MARKTANALYSE	67
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT	68
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	68
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren	68
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren	69
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	69
3.2.	VERKEHRSWERT	70
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG	70
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	70
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	71
3.6.	WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER	71
3.7.	RESTNUTZUNGSDAUER	71
3.8.	VERLORENER BAUAUFWAND	72
3.9.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	72
3.10.	VERFAHRENSANWENDUNG	72
3.11.	PREISBASIS	73
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	74
4.1.	ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	74
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT NETTO	78
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	80
5.	VERKEHRSWERT	81
5.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	81
5.2.	VERKEHRSWERT	81
5.3.	ZUSAMMENFASSUNG	82
6.	BEILAGEN	83

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	2025 Bezirksgericht Landeck, Abteilung 11 GZI. 11 E 7/25z Herzog-Friedrich-Straße 21 AT 6500 Landeck
Liegenschaft	Hotel Dreiländerblick Reschenstraße 218 AT 6543 Nauders Einlagezahl 788, Grundbuch Nauders I (84108), Bezirksgericht Landeck
Stichtag	14.07.2025
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer	Nathalie Al Baradhi, B-LNR 4, 1 / 1

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

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

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

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

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 788 KG 84108 Nauders I, inne liegend das Grundstück Bp. .390, mit der Grundstücksadresse 6543 Nauders, Reschenstraße 218, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 4 Nathalie Al Baradhi

an vorgenannter Liegenschaft.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das bereits seit dem Jahr 2020 geschlossenem Hotel Dreiländerblick.

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

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

Das vorhandene Zubehör wurde aufgrund der Werthaltigkeit nicht bewertet.

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **11 E 7/25z BG Landeck**, zu ermitteln.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen
Siedlungsstraße 1
5142 Eggelsberg
FN 110546v

vertreten durch:

Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreich Aktiengesellschaft
FN 110546v

Verpflichtete Partei: Nathalie Al Baradhi
geb. 01.01.1990
Ignaz Glaser Straße 58
5111 Bürmoos

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

1.6. LOKAL AUGENSCH EIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 14.07.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNG

- Gebäude von innen und außen
- gesamte Grundstücksfläche
- Außenanlagen
- Zuwegung und Umgebungsbebauung

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

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

- Beginn Befundaufnahme: 10:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 12:15 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Raymond Roks - Beauftragter Immobilienmakler (Bergland Immobilien)
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

Die Verpflichtete war nicht anwesend!

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Auskünfte der Bezirkshauptmannschaft Landeck, Abteilung Gewerbe und Grundverkehr, per Mail am 07.07.2025 und 11.07.2025
- Bescheid AZ: I-515/6
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Gasthauses vom 04.09.1951
- Bescheid AZ: 153-9/S-1970
 - Umbau Gasthof vom 27.07.1970
- Bescheid AZ: 153-9/S-1974
 - Um- und Anbau des Gasthofes Dreiländerblick vom 05.06.1974
- Bescheid AZ: 131-9/S-1978
 - Gaststätten- und Wohnhausumbau vom 08.07.1978
- Bescheid AZ: 131-9/SW.-1985
 - Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof Dreiländerblick vom 17.12.1985
- Bescheid AZ: 285008521
 - Einhebung Wasseranschlussgebühr vom 04.01.2008
- Diverse Auskünfte von Herrn Roks
- Diverse Pläne
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Nauders - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 788 KG 84108 Nauders I vom 10.07.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Nauders
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskunft Tinetz / Tigas vom 25.04.2025
- Melderegister Gäste vom 19.04.2023
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den Anwesenden Personen
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Rückstandsausweis der Gemeinde Nauders vom 10.06.2025
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund

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

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

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

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPF LICHT

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

1.10. URHEBERRECHT

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

1.11. HAFTUNG

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

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

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

2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 10.07.2025

KATASTRALGEMEINDE 84108 Nauders I EINLAGEZAHL 788
 BEZIRKSGERICHT Landeck

 Letzte TZ 1093/2025
 GASTHAUS ZUR DREILÄNDERECKE
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

2.1.1. GUTSBESTAND

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 .390 GST-Fläche * 805
 Bauf.(10) 333
 Gärten(10) 472 Nauders 218

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.2. DINGLICHE RECHTE

***** A2 *****

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

***** B *****
 4 ANTEIL: 1/1
 Nathalie Al Baradhi
 GEB: 1990-01-01 ADR: Reschenstraße 218, Nauders 6543
 a 909/2018 Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2018-01-16
 Eigentumsrecht
 b gelöscht

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

***** C *****
 16 a 909/2018 Pfandurkunde 2018-02-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)
 c 3428/2024 Hypothekarklage (17 Cg 46/24t, LG Innsbruck)
 17 a 3621/2019 Pfandurkunde 2019-10-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)
 c 3429/2024 Hypothekarklage (17 Cg 45/24w, LG Innsbruck)
 18 a 855/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.000,--
 samt Z von 4 % pro Jahr aus EUR 1.000,- ab 14.09.2023 u.
 Kosten EUR 487,22 zzgl. Z iHv 4% pro Jahr seit 22.01.2024
 und Kosten EUR 314,17 lt. Beschluss für
 easyleasing GmbH FN 87244a (6 E 562/24d)
 19 a 1093/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 610.312,24
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss
 für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)
 (11 E 7/25z) IM RANGE C-LNR 16 und 17

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

Seite 1 von 2

Grundbuch

10.07.2025 14:42:22

Das Grundstück Bp. .390 im Ausmaß von rd. 805 m² befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind!

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 788 keine Rechte (A2-Blatt) eingeräumt.

2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 788 keine Belastungen im Sinne von Dienstbarkeiten eingeräumt.

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

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

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

2.1.8. DENKMALSCHUTZ

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

2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt gem. Auskunft (04.07.2025) des örtlichen Gemeindeamtes nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN

Laut Auskunft bei der Einsichtnahme (04.07.2025) in den Bauakt, bestehen offene Forderungen gegenüber der Gemeinde Nauders. Diesbezüglich wurde ein Rückstandsausweis per 10.06.2025 übergeben. Demnach bestehen offene Forderungen (Wassergebühr, Zählermiete, Grundsteuer, Kanalbenützungsgebühr, Müllgebühr) in Höhe von **€ 11.419,24**.

2.1.11. LEITUNGS AUSKUNFT

Laut Leitungsauskunft vom 03.07.2025 der TINETZ befinden sich auf dem Grundstück, bis auf den Hausanschluss, keine Leitungsführungen.

LEITUNGS-AUSKUNFT

Quelle: Tinetz

2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück mit der Nummer Bp. .390 im Gesamtausmaß von rd. 805 m² und der Anschrift 6543 Nauders, Reschenstraße 218, befindet sich ein in die Jahre gekommenes und seit dem Jahr 2020 geschlossenes Hotel. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Die umliegenden Grundstücke sind unbebaut bzw. verläuft direkt im nordwestlichen Bereich eine gemeindeeigene Wegparzelle, welche als Bringung für die landwirtschaftlichen Flächen sowie als Radweg dient. Das Grundstück im Osten ist bewaldet.

2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 788 KG 84108 Nauders I befindet sich in südlichster Peripherie der Gemeinde Nauders direkt an der Grenze zu Italien.

Die Gemeinde Nauders liegt im in Tiroler Oberland, direkt an der Grenze zu Italien und der Schweiz. Die Ortschaft ist von Bergen umgeben. Die Region ist bekannt für ihre Berglandschaft, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Langlaufen, Wandern, Mountainbiken etc. eignet. Folglich ist der Ort bzw. die Region stark vom Sommer- als auch Wintertourismus und die dafür notwendige Infrastruktur geprägt. Der Ort selber bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Ärzten, Hausapotheke etc. Die Gemeinde ist gut an das Straßennetz angebunden. Die Wohnstruktur in Nauders ist charmant, traditionell und vielfältig. Insgesamt ist die Wohnstruktur in Nauders geprägt von einer harmonischen Verbindung zwischen traditionellem Tiroler Baustil und moderner Infrastruktur, was den Ort sowohl lebendig als auch gemütlich macht. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rund 90,10 km².

LAGEPLAN



Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Gemeinde Nauders 1.561 Einwohner.

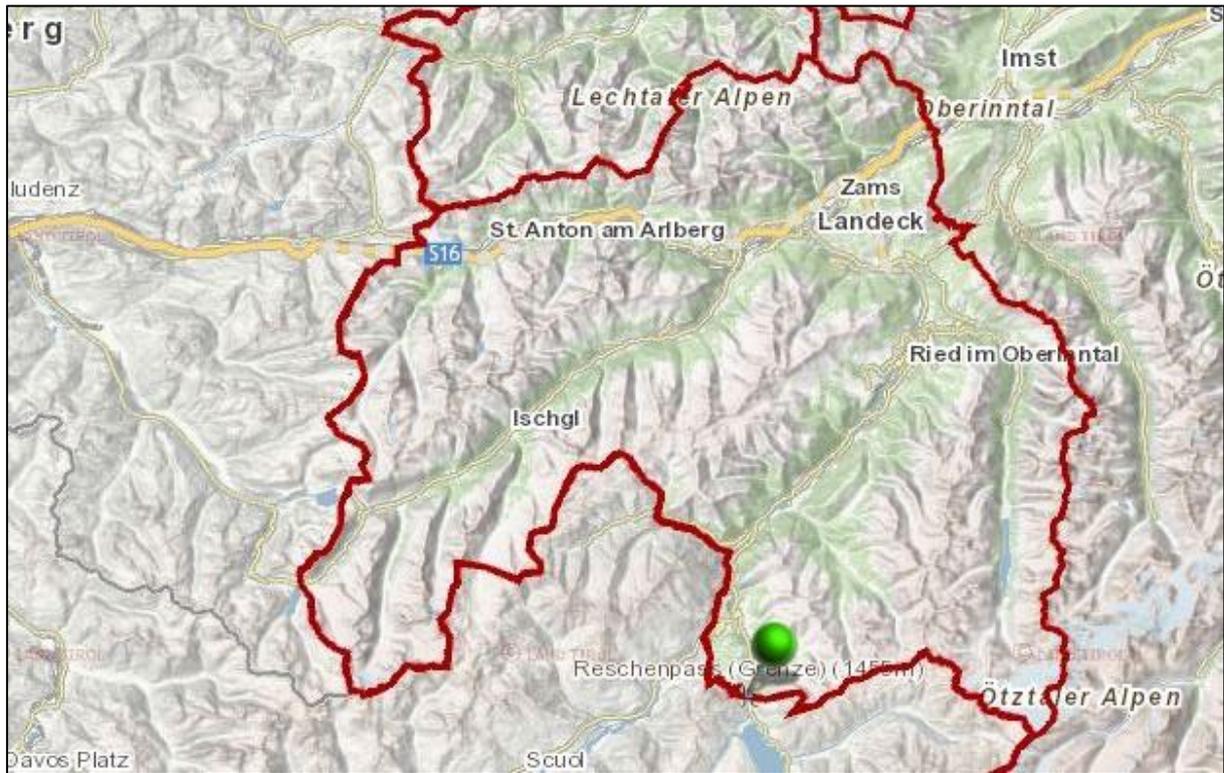
Quelle: statistik.at

LAGE IM ORT



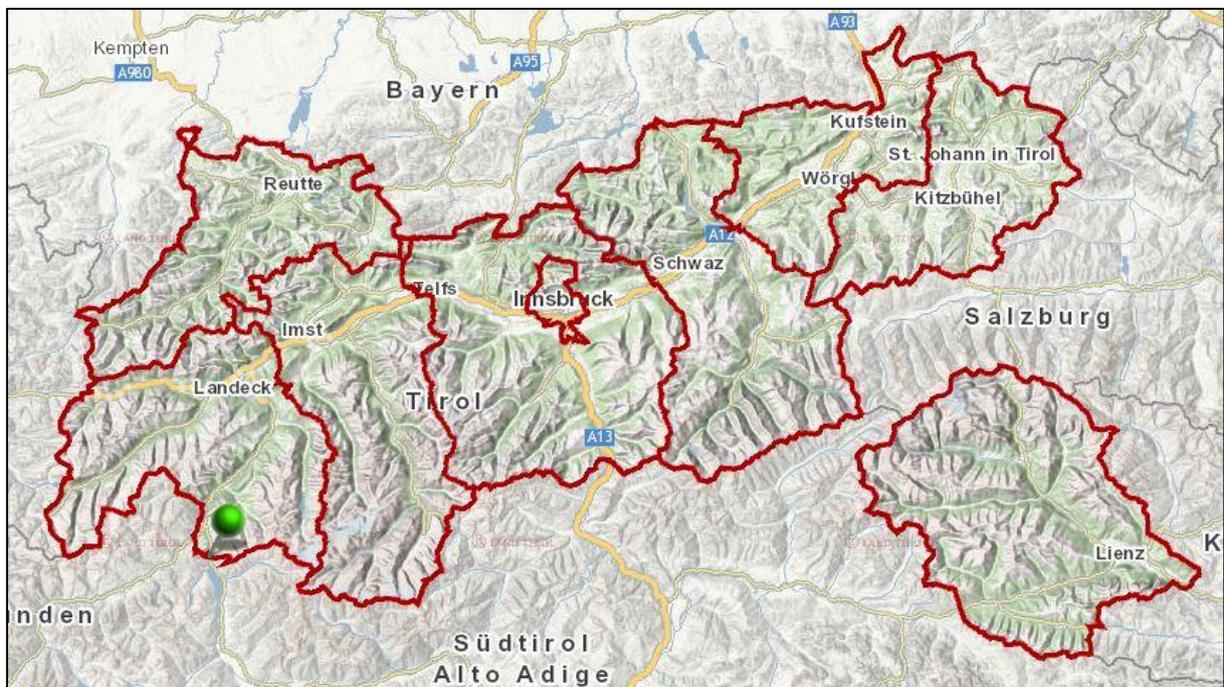
Quelle: tiris

LAGE IM BEZIRK



Quelle: tiris

LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittel- mäßig	unterdurch- schnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung		x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x			
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr			x		
Parkmöglichkeiten					x
Infrastruktur				x	
Nähe zum Ortszentrum				x	
Immissionsbelastung			x		
Standortimage			x	x	
Eignung für derzeitige Nutzung			x		
Beurteilung			x		

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Tourismus Objekt (Hotel), kann die Lage innerhalb der Gemeinde Nauders aufgrund der peripheren Lage des Bewertungsgegenstandes als max. mittelmäßig bis eher unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die infrastrukturellen Einrichtungen sowie die Liegenschaft generell weit entfernt vom Ort selber sind und die Lage als abgelegen zu bezeichnen ist! Dieses Objekt erfordert eine entsprechende Marktpositionierung.

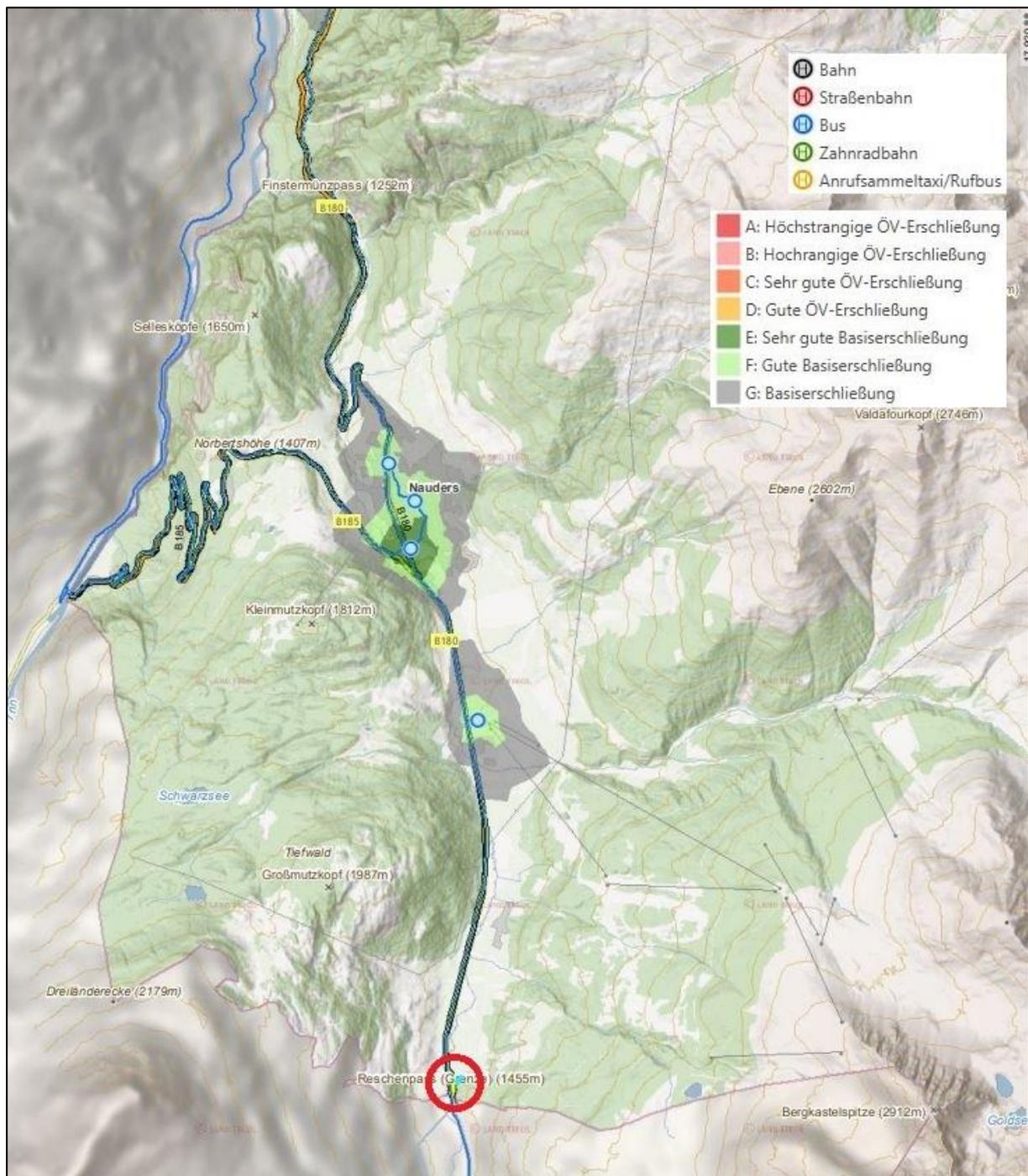
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die Umgebung ist mit einer Kontrollstelle der Polizei sowie mit wenigen touristischen Einrichtungen (Restaurant, Hotel) bebaut. Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben.

2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE UND INFRASTRUKTUR

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt direkt ausgehend von der B-180 Reschenstraße und anschließend über eine gemeindeeigene Wegparzelle über rd. 100 Meter. Erreichbar ist diese somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art.

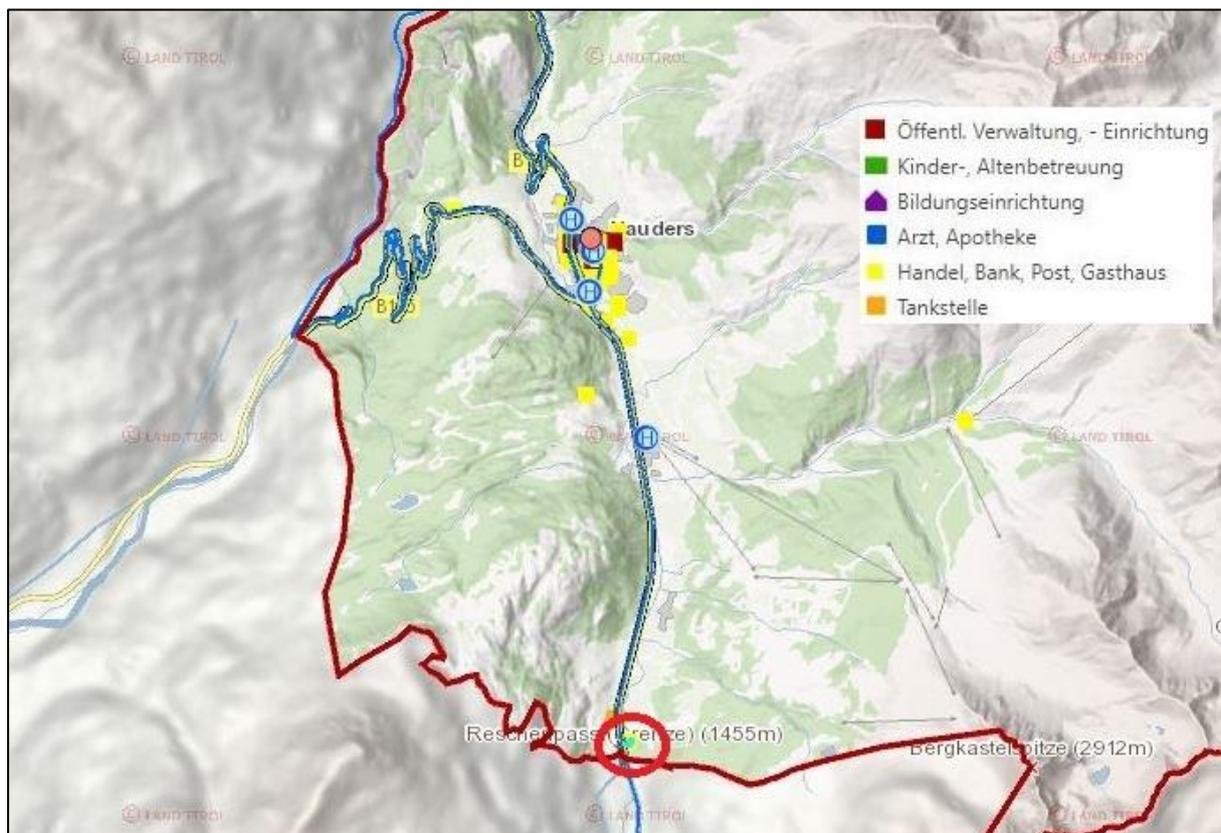
VERKEHRSANBINDUNG



Die kürzeste Entfernung bis zum Gemeindeamt Nauders (Ortszentrum) beträgt rd. 5,3 Kilometer und ist als weit zu bezeichnen. In dessen nahen Umgebung befinden sich unter anderem die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Arzt mit Hausapotheke		rd. 5,0 km
Bergbahnen		rd. 3,0 km
BH Landeck		rd. 46 km
Bushaltestelle		rd. 3,0 km
Gemeindeamt Nauders		rd. 5,3 km
Kindergarten		rd. 5,3 km
Lebensmittelgeschäfte		rd. 4,7 km
Nächster Bahnhof	Landeck	rd. 5,3 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 116 km
Volksschule		rd. 5,3 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

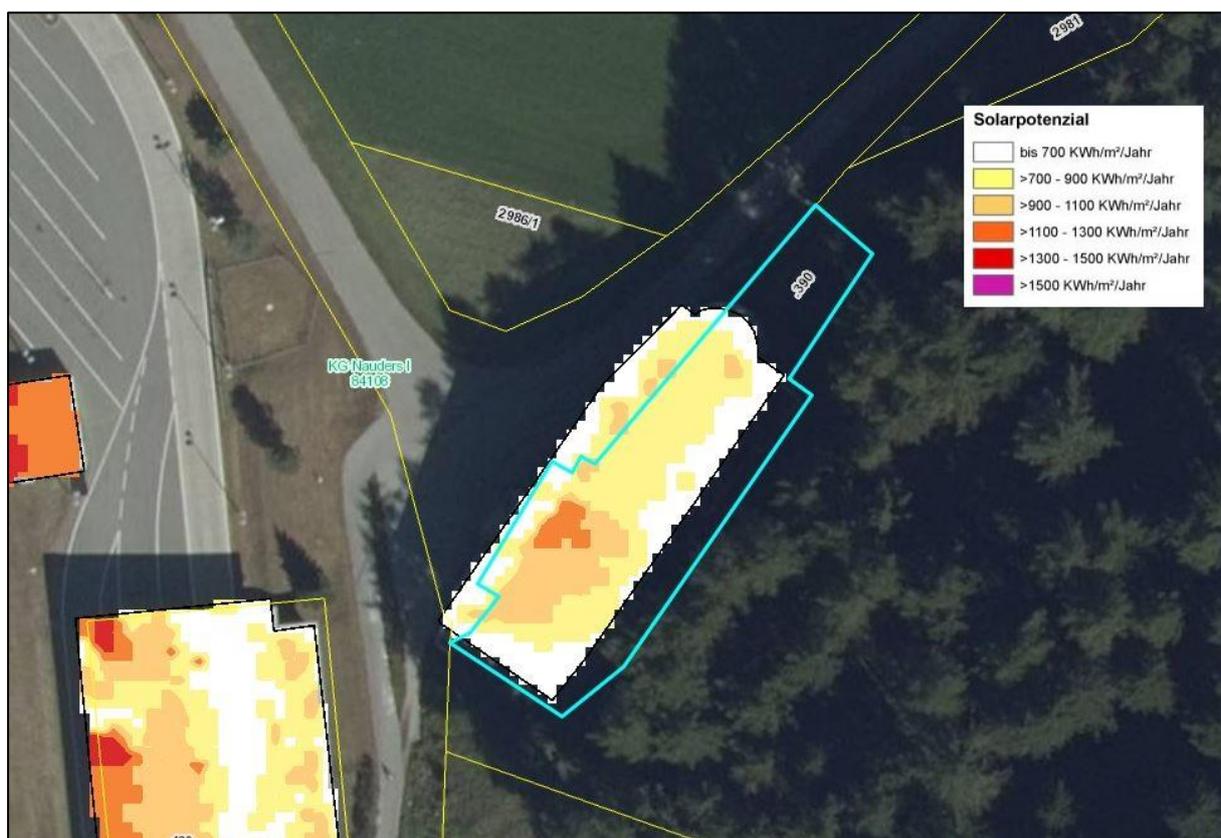
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	2	2	2	2
Schulen	0	0	0	0	0
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	0
Entfernung zur nächsten Haltestelle	166 m				
Entfernung zur nächsten Schule	4.830 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	22.337 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	4.631 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	4.249 m				

Quelle: ImmonetZT

2.2.5. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von rd. 700 - rd. 900 kWh pro m² auf, was als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist.

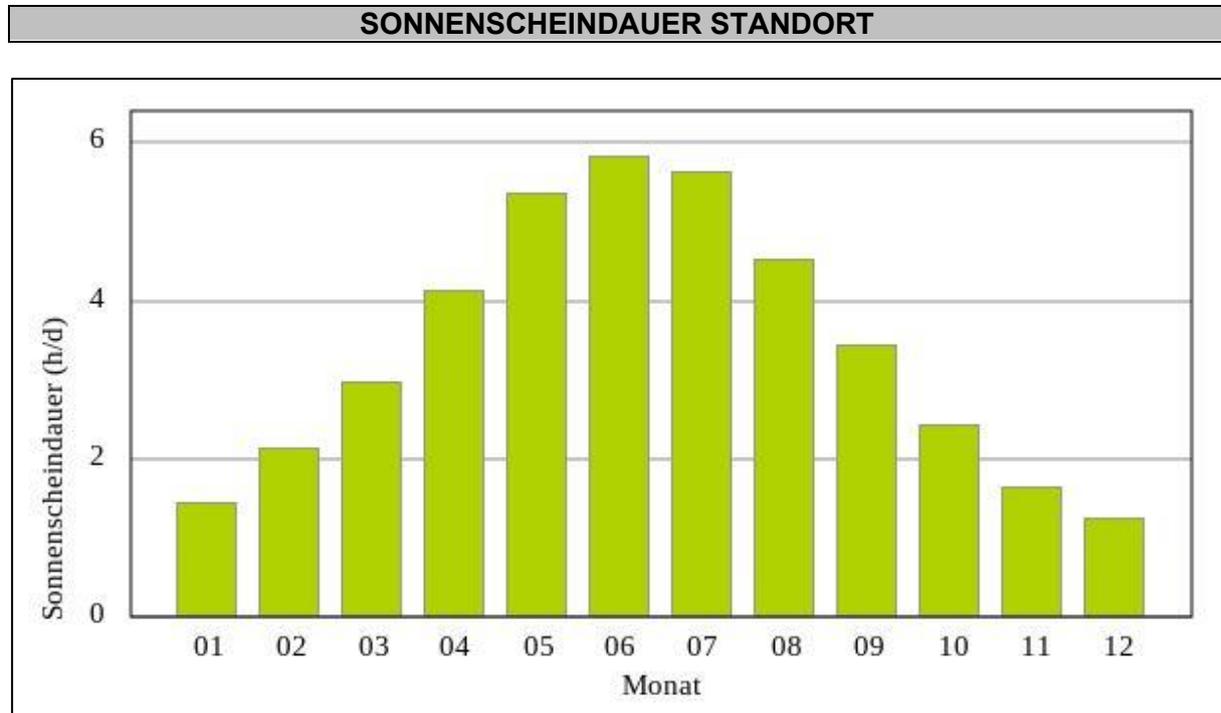
SOLARSTRAHLUNG STANDORT



Quelle: tiris

2.2.6. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 1,0 bis zu rd. 3,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 3,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 6,0 Stunden pro Tag.



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

2.2.7. MAßE UND FORM DES GRUNDSTÜCKES

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 805 m² hat eine längliche Grundstücksform mit einem nur zum Teil geradlinigen Grenzverlauf. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	16,20 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	59,50 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM



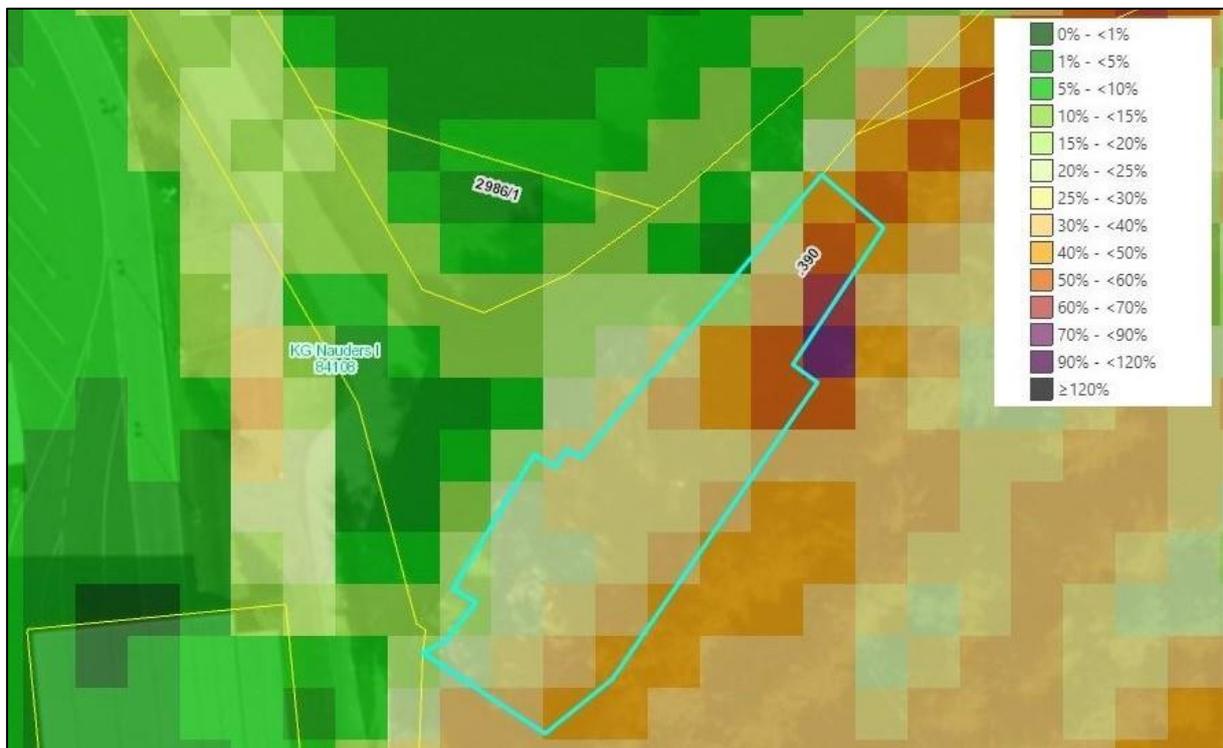
Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 1.453 m.

2.2.8. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent ca. 30 - 50 Prozent

NEIGUNG GRUNDSTÜCK



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle weist ein Ost-West-Gefälle auf.

2.2.9. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Nauders ist das Grundstück Bp. .390 zur Gänze als Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 (1) a: Fremdenverkehrsbetrieb TROG 2016 ausgewiesen

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Gemeinde
Nauders
Widmungsbestätigung
 abgerufen am 03.07.2025



Gemeinde: 70615 Nauders
Katastralgemeinde: 84108 Nauders I
Grundstück: .390
DKM-Stand: 01.10.2024

Datenbasis:

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

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 31. März 2017, veröffentlicht unter:

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

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 31. März 2017 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
805 m ² SFb	Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a : Fremdenverkehrsbetrieb

Quelle: Portal Tirol - eFWP

2.2.10. GEFAHRENZONENPLAN

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

a. Die Rote Gefahrenzone

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

b. Die Gelbe Gefahrenzone

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

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

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

d. Die Braunen Hinweisbereiche

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

e. Die Violetten Hinweisbereiche

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

Auch für die Gemeinde Nauders ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Bp. .318 in keiner Gefahrenzone.

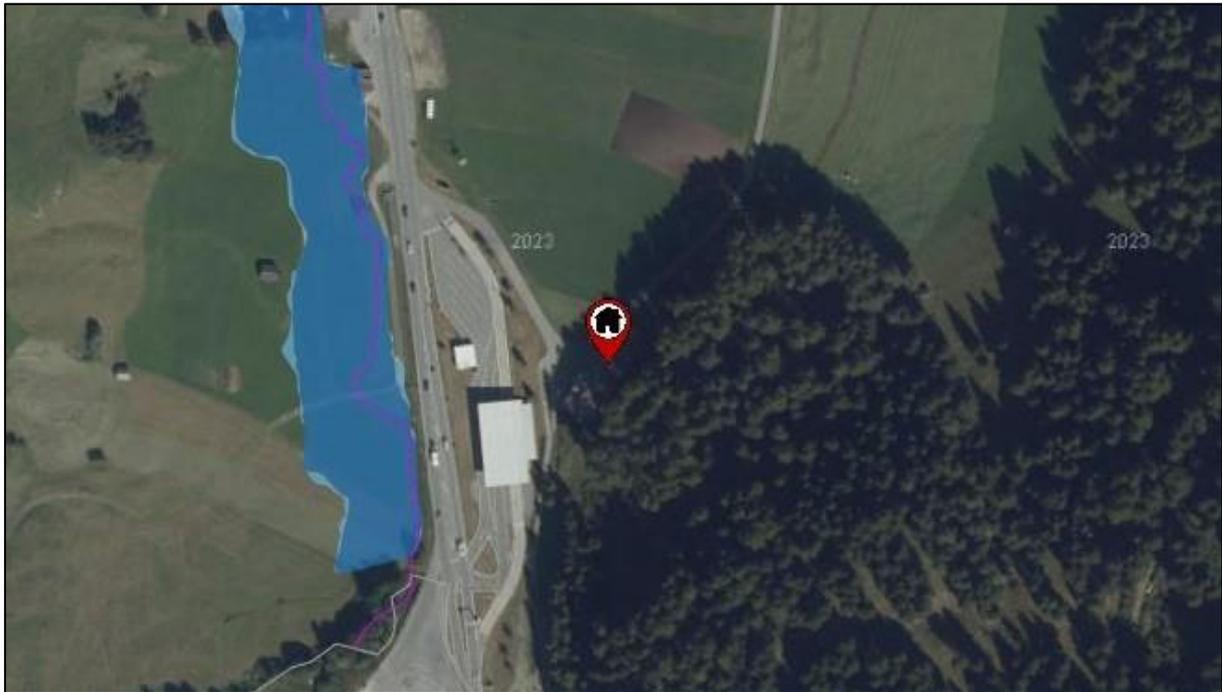
GEFAHRENZONENPLAN (WLV)



Quelle: tiris

Auch bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)“, kam ein negatives Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen hervor.

GEFAHRENZONENPLAN (BWV)



Quelle: eHORA

2.2.11. IMMISSIONEN

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

STRASSENLÄRM



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	2	2	2	2
Schulen	0	0	0	0	0
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	0
Entfernung zur nächsten Haltestelle	166 m				
Entfernung zur nächsten Schule	4.830 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	22.337 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	4.631 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	4.249 m				

Quelle: ImmonetZT

2.2.12. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

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

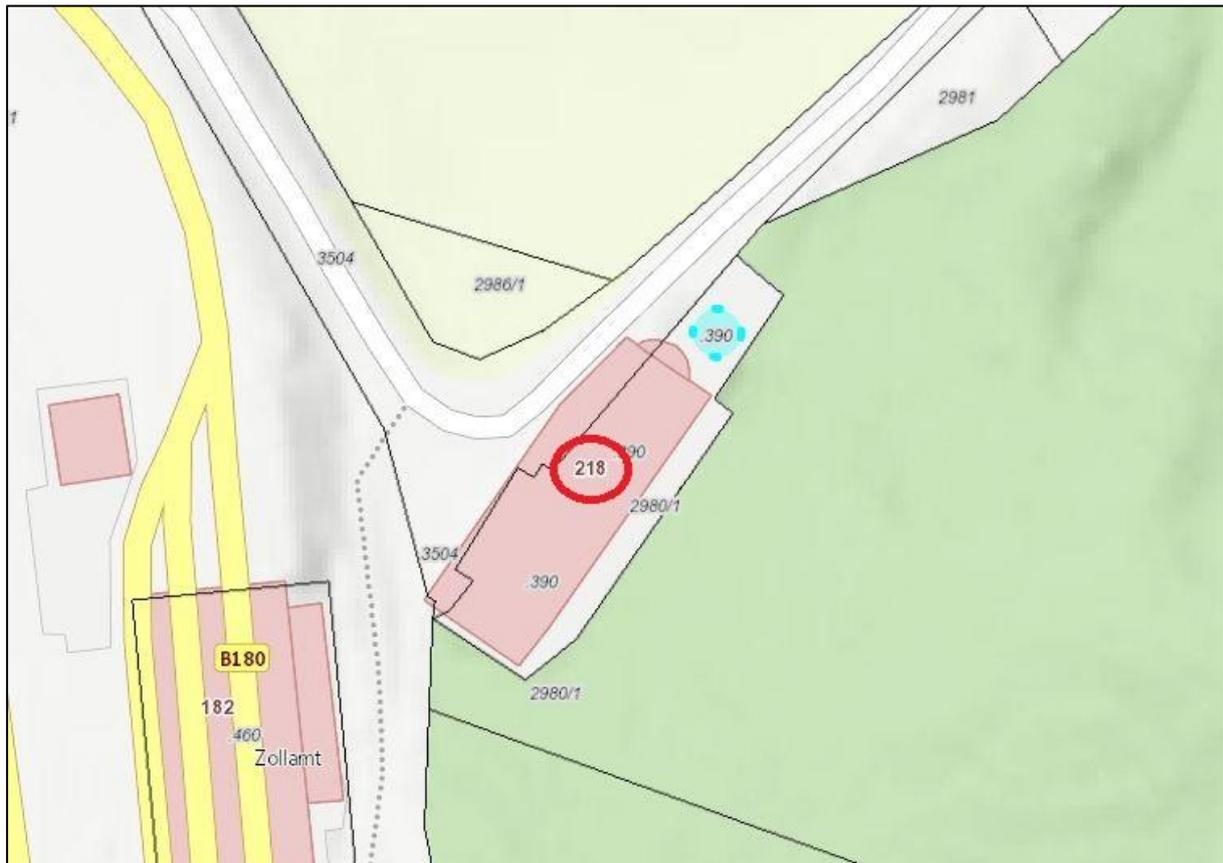
2.2.13. BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.2.14. BODENKONTAMINIERUNG

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

KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

2.2.15. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein unregelmäßig geschnittenes und langgezogenes Baugrundstück direkt an der Grenze zu Italien liegend, welches mit einem in die Jahre gekommenem Hotel bebaut ist. Es hat den Anschein, dass das Gebäude über die Grundstücksgrenze gebaut wurde. Die Lage innerhalb der Gemeinde Nauders ist als weit abgelegen zu bezeichnen.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Gemeinde Nauders sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 04.09.1951 mit der Zahl: I-515/6, mit welchem die Errichtung eines Wohn- und Gasthauses baugenehmigt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Bescheid Umbau des Gasthofes vom 27.07.1970
- Bescheid An- und Umbau des Gasthofes vom 05.06.1974
- Bescheid Gaststätten- und Wohnhausumbau vom 08.07.1978
- Bescheid Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof vom 17.12.1985

2.3.2. BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG

Am 07.07.2025 erhielt der fertige Sachverständige von der Bezirkshauptmannschaft Landeck, Abteilung Gewerbe und Grundverkehr, nachfolgende Auskunft per Mail (Zusammenfassung):

...dass für den gegenständlichen Gastgewerbebetrieb keine Betriebsanlagengenehmigungsbescheide und Projektunterlagen vorliegen. Der Betrieb gilt jedoch auf Grund der Übergangsbestimmungen des § 376 Ziffer 11. GewO 1994 (Bestand wie er zum 01.08.1974 vorhanden war) und des § 376 Ziffer 14b. GewO 1994 (Umfang der bis zum 01.07.1993 vom damaligen Konzessionserteilungsverfahren umfassten Räumlichkeiten) gewerberechtlich als genehmigt. Somit darf von einer aufrechten gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigung ausgegangen werden. Die von den Konzessionsbescheiden umfassten Betriebsräumlichkeiten wären allerdings mit den Räumlichkeiten vor Ort zu vergleichen, ob diese auch dem gewerberechtlichen Genehmigungsbestand entsprechen.

Sofern also beim Hotelbetrieb nach dem 01.07.1993 Umbaumaßnahmen, Erweiterungen, Zubauten etc. stattgefunden haben, gibt es für diese keine Betriebsanlagengenehmigung. Ein diesbezüglich aktueller Bescheid liegt bei der BH Landeck nicht auf und ist der Bescheid aus dem Jahr 1951 der einzige aufliegende Bescheid.

2.3.3. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 17.06.2025 übermittelte die Gemeinde Nauders für die Bewertung notwendige Bescheide sowie Pläne. Des Weiteren nahm der fertige Sachverständige am 04.07.2025 Einsicht in den Bauakt und konnte dabei ein Gespräch mit dem Bürgermeister führen. Beim Ortstermin am 14.07.2025 konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass es im Bereich vom Dachgeschoss Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu dem in der Bauakte abgelegten und genehmigten Plänen gibt. Diese betreffen die Raumeinteilung/-nutzung und können daher bei der Bewertung vernachlässigt werden.

Festgehalten wird, dass am 21.07.2025 im Österreichischen Kataster des BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen eine tagesaktuelle Abfrage der Grenzen durchgeführt wurde. Diese wurden in der Natur nicht überprüft! Es erweckt den Anschein, dass die Grenzen mit dem Gebäude überbaut wurden. Um dies final beurteilen zu können, müsste ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beigezogen werden.

KATASTER



2.3.4. OBJEKTBSCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Bp. 390 befindet sich ein bereits seit dem Jahr 2020 geschlossener Hotelbetrieb. Das fünfgeschossige Gebäude unterteilt sich in Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss. Es wurde in Massivbauweise errichtet, mit einer Satteldachkonstruktion abgedacht und mit Bitumenbahnen eingedeckt. Das Gebäude ist gänzlich unterkellert. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei separate Treppenhäuser sowie über einen Personenlift. Das Hotel verfügt auf Höhe des Erdgeschosses über zwei Eingänge, welche jeweils über Stufen zugänglich sind. Im Jahr 2015 wurde das erneuert. Die Fassade wurde 2018 renoviert. Die Angaben über getätigte Renovierungen beruhen auf Auskünften bei der Befundaufnahme.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer Ölfeuerungsanlage, welche im Kellergeschoss untergebracht ist. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt, soweit vorhanden, mittels Radiatoren. Eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden.

KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoss ist über die zwei Treppenhäuser bzw. mittels Personenlift erreichbar. Des Weiteren befindet sich an der Nordseite eine kleine Garage, über welche das Kellergeschoss ebenfalls erreichbar ist. Auf diesem Niveau befinden sich diverse Lagerräumlichkeiten, die Garage, Waschküche, Saunaaanlage sowie wurden hier Personalzimmer untergebracht.

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Empfang mit Rezeption, Büro, Backoffice, Stüberl, Speisesaal und Küche. Von der Halle ist die Terrasse zugänglich.

1. OBERGESCHOSS

Hier sind neben den Erschließungsgängen die Zimmer untergebracht.

Zimmer 101	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Badewanne, WC	

Zimmer 102	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC	

Zimmer 103	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Terrasse	

Zimmer 104	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Terrasse	

Zimmer 105	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 106	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 107	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 108	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC	

Zimmer 109	Doppelzimmer
Badezimmer, bestehend aus Waschbecken, Badewanne, WC	

Zimmer 110	Doppelzimmer
Badezimmer, bestehend aus Waschbecken, Badewanne, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 111	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 112	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 114	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Badewanne, getrenntes WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 115	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Badewanne, WC	

2. OBERGESCHOSS

Hier sind neben den Erschließungsgängen die Zimmer untergebracht.

Zimmer 201	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Badewanne, WC	

Zimmer 202	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC	

Zimmer 203	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC	

Zimmer 204	Doppelzimmer
Badezimmer, bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC	

Zimmer 205	Doppelzimmer
Badezimmer, bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 206	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 207	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 208	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC separat, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 209	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 210	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 211	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 212	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 214	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC, Zugang auf Holzbalkon	

Zimmer 215	Doppelzimmer
Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Dusche, WC	

DACHGESCHOSS

Auf diesem Niveau ist eine Betreiberwohnung sowie Personalzimmer untergebracht.

ALLGEMEIN

Zum Zeitpunkt des Ortstermins hinterließ das Hotel einen nicht betriebsfähigen Eindruck (vgl. dazu Pkt. 2.3.14.).

2.3.5. PARKSITUATION

Das Hotel verfügt über eine nicht ausreichende Anzahl an Parkplätzen. Gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Nauders (pro 3 Gästebetten = 1 Autoabstellplatz), wären bei 60 Betten, ohne Beistellbetten bzw. Schlafcouch, 20 Autoabstellplätze notwendig. De facto können in der Garage 2 Autos geparkt werden. Weitere Abstellplätze sind nicht vorhanden! Einem allfälligen Ersteher wird hiermit dringend empfohlen, vor Erwerb der Liegenschaft mit der Gemeinde Nauders diese Situation zu besprechen / klären!

2.3.6. AUSSENBEREICH

Ein Außenbereich ist praktisch nicht vorhanden, da das Gebäude bis auf die Grundstücksgrenzen reicht bzw. eventuell sogar darüber.

2.3.7. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Baujahr	1951
Beschattung	Außenbeschattung nicht vorhanden
Brennstoff	Öl
Dacheindeckung	Bitumenbahnen
Dachform	Satteldach
Dachrinne	verzinkt
Decken	Massiv
Fassade	Putz, Wärmedämmung
Fenster	Holz - einfache Ausführung
Fundamente	Bruchsteine (Altbau), Stampfbeton (Zubau)
Geschosse	5 Geschoße
Heizung	Ölbrenner
Kamin	vorhanden
Lift	vorhanden
PV-Anlage	nicht vorhanden
Treppe	Stahlbeton
Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz
Wärmeverteilung	Radiatoren
Zu- und Umbauten	1970, 1974, 1978, 1985

2.3.8. TECHNISCHE KENNDATEN

Gemäß Bescheid für den Anschluss an die Wasserleitung vom 04.01.2008 beträgt die Kubatur des Gebäudes 6.500 m³ umbauten Raum.

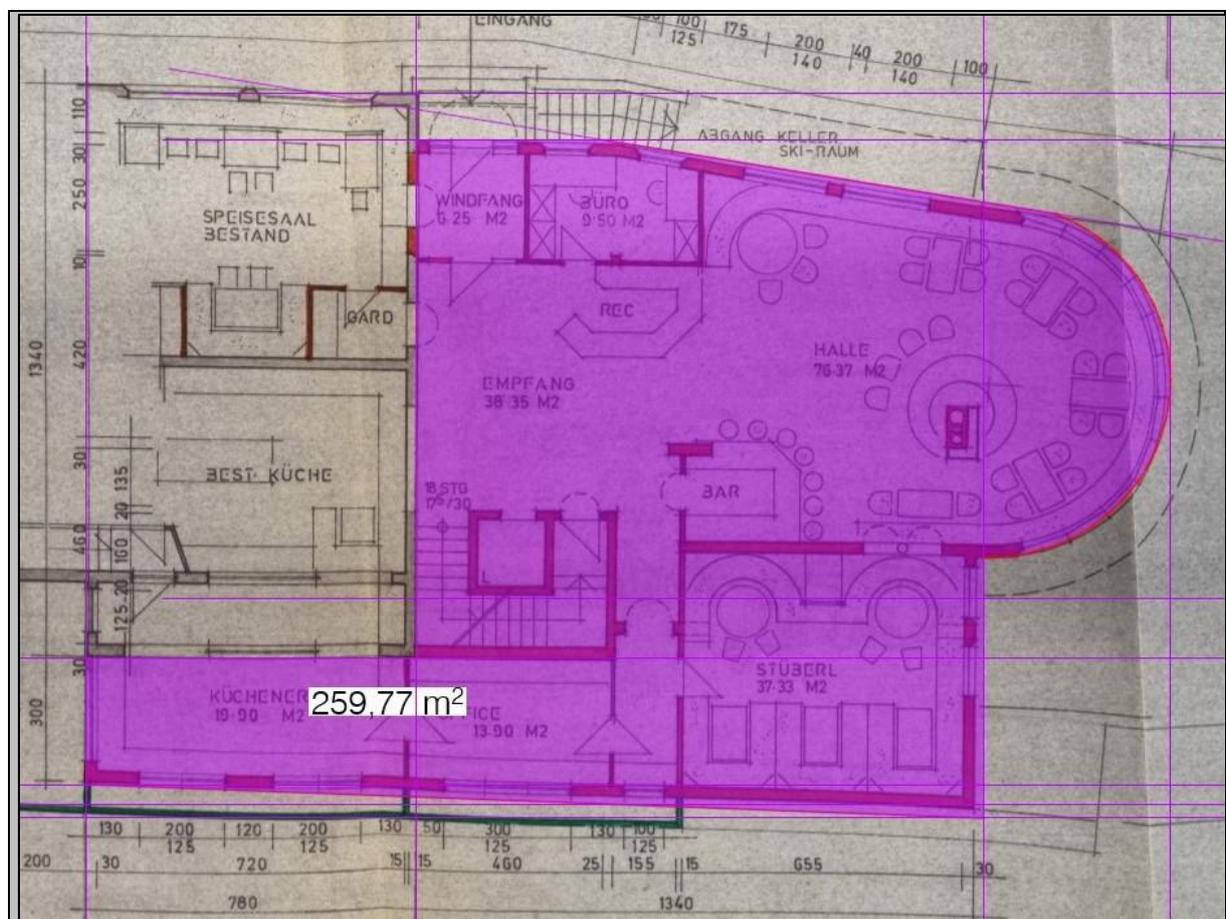
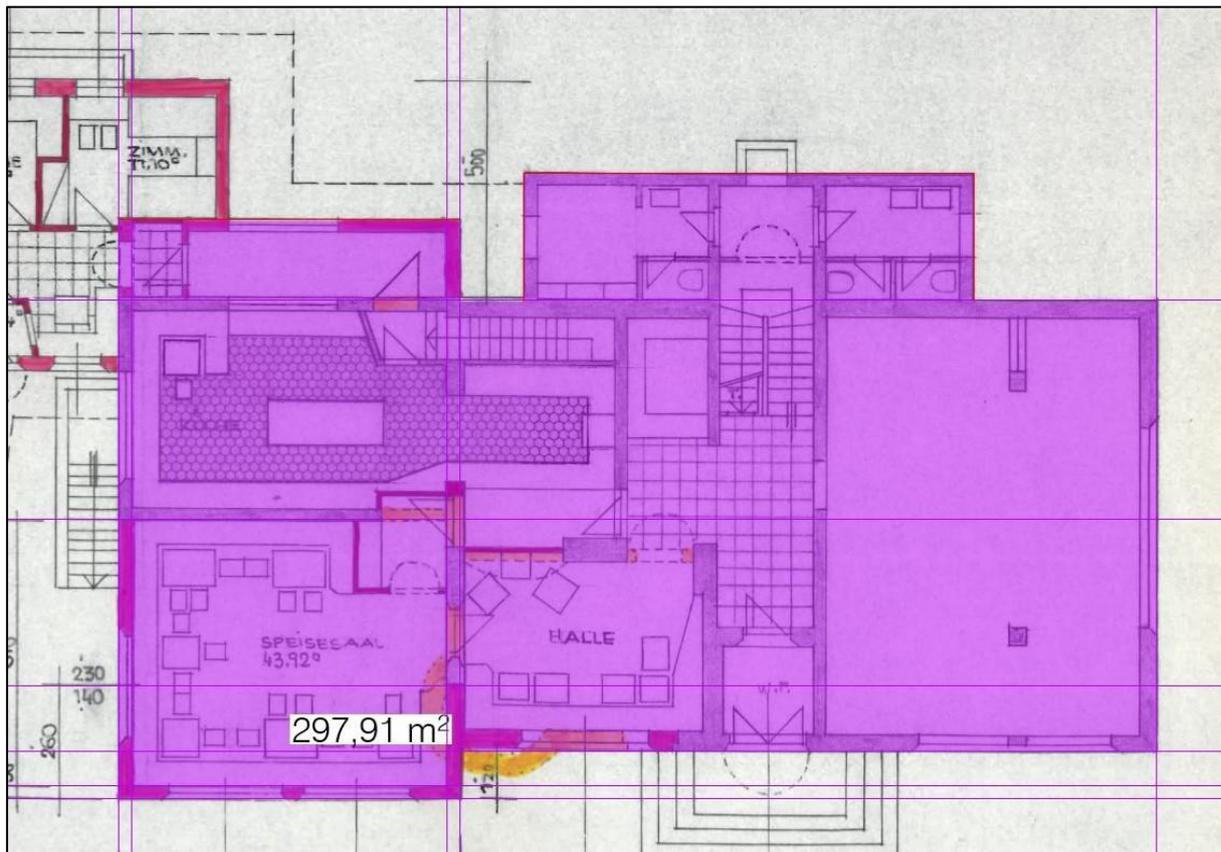
2.3.9. FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Gemeindeamt Nauders aufliegenden und genehmigten Pläne. Aus diesen wurden die Brutto-Grundflächen ermittelt.

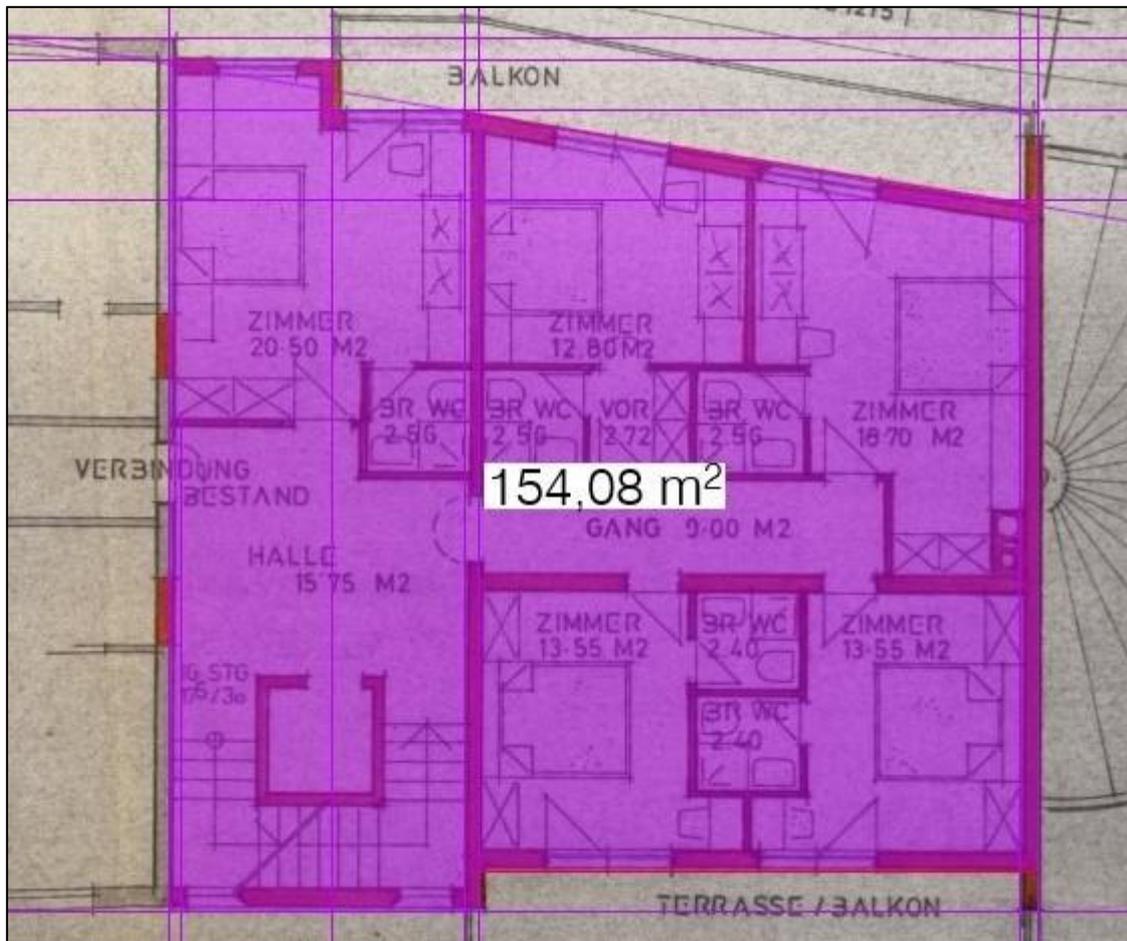
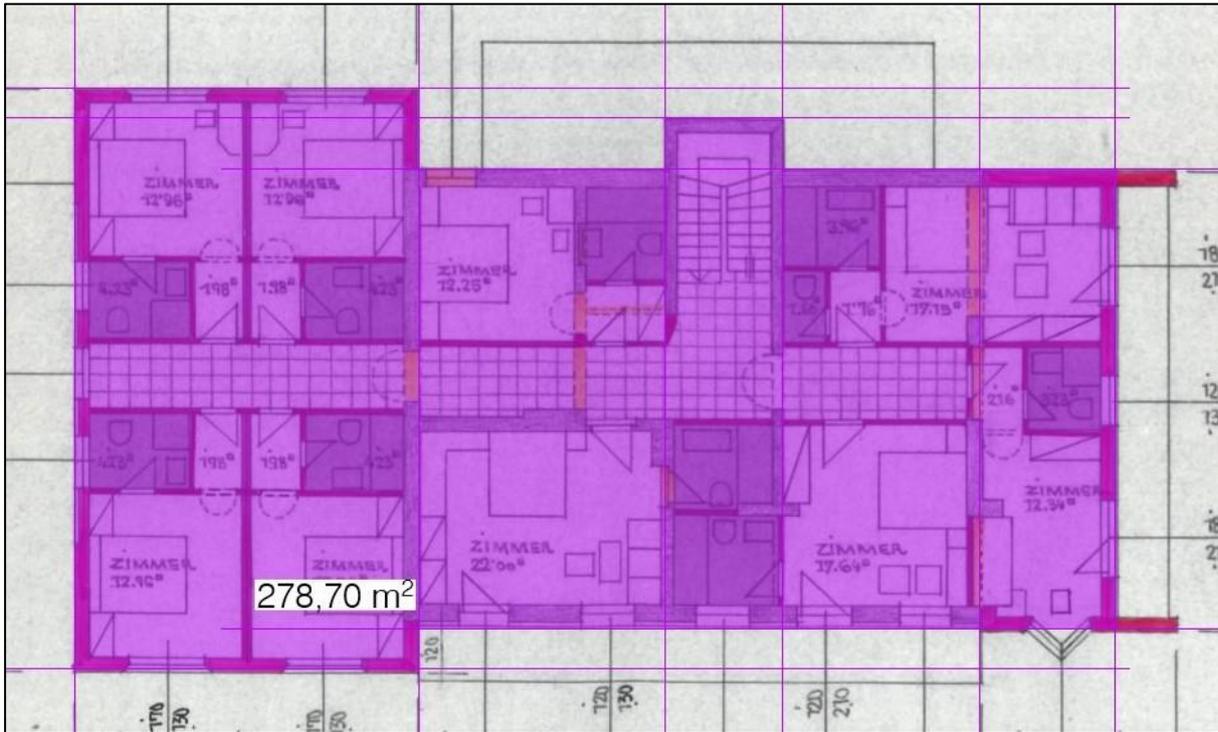
FLÄCHENAUFSTELLUNG	
Geschoss	Brutto-Grundfläche
Kellerschoss ca.	581,66 m ²
Erdgeschoss ca.	557,68 m ²
1. Obergeschoss ca.	432,78 m ²
2. Obergeschoss ca.	432,78 m ²
Dachgeschoss ca.	167,12 m ²
Gesamt ca.	2.172,02 m²
Gesamt ca. gerundet	2.172,00 m²

Somit wird zur Ermittlung des Bauwertes die Brutto-Grundfläche (ca. 2.172,00 m²) herangezogen.

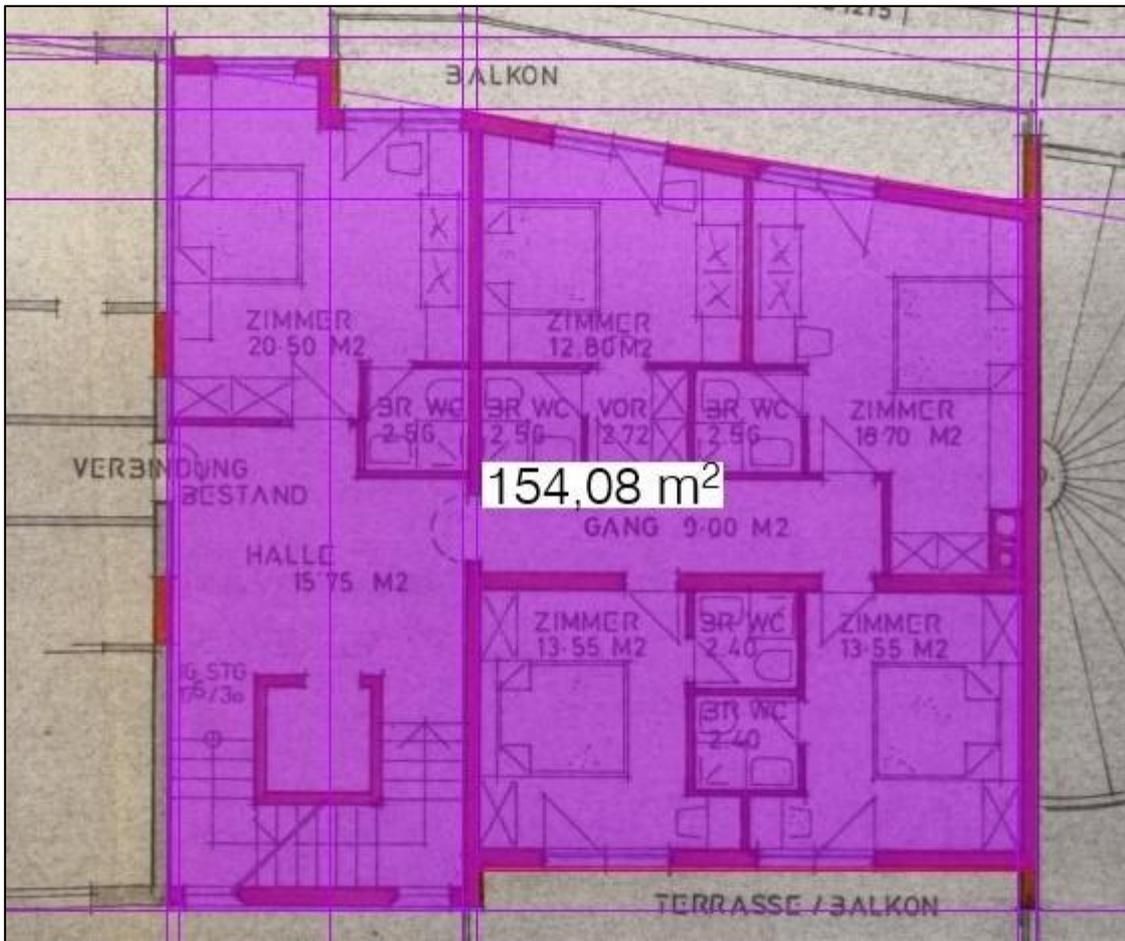
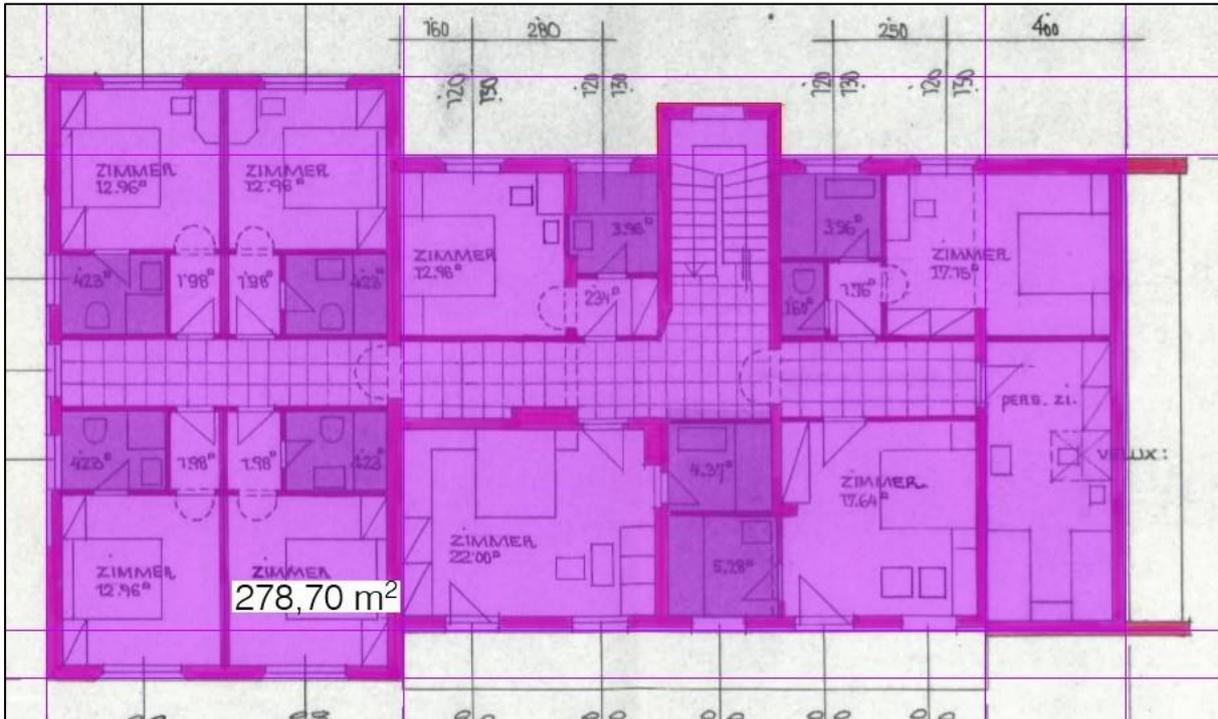
ERDGESCHOSS



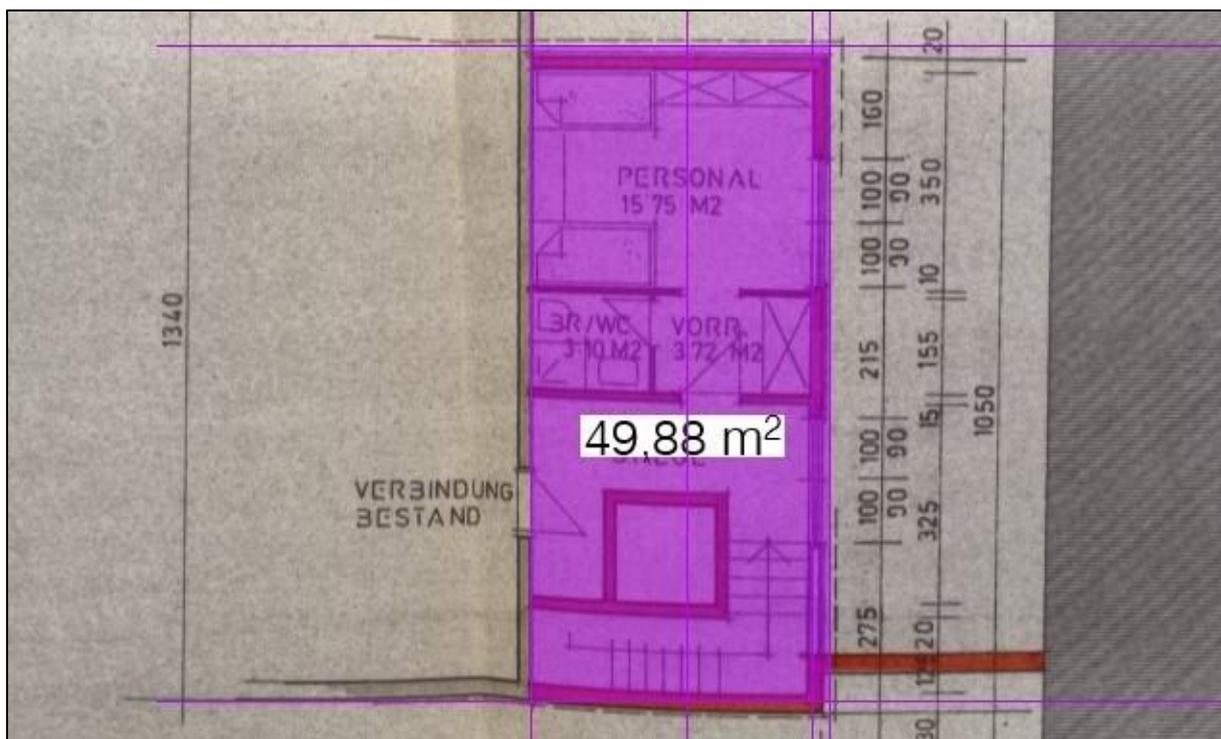
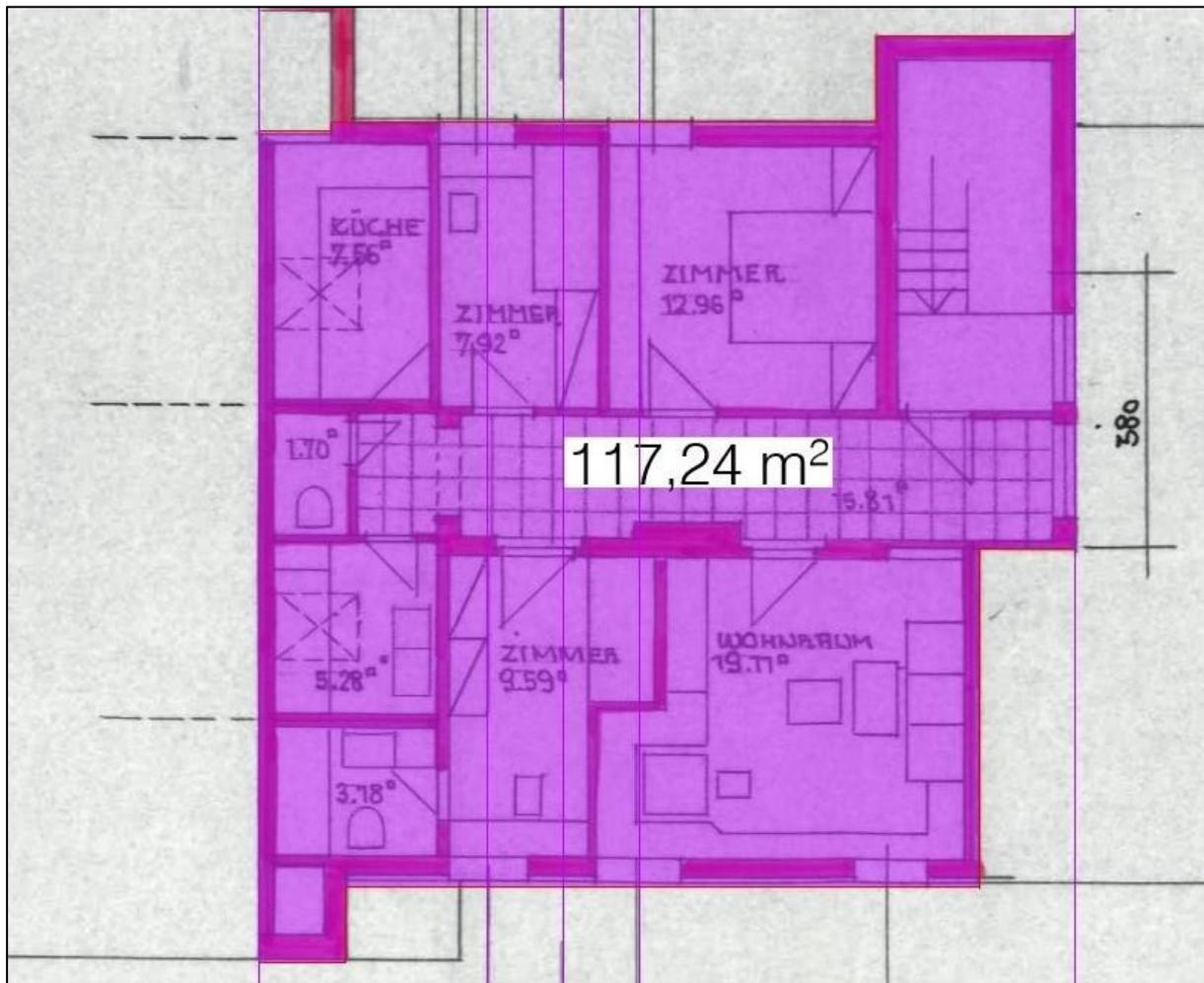
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



2.3.11. DETAILBESCHREIBUNG GEBÄUDE

Aufgrund des Gebäudezustandes wird auf eine weitere Detailbeschreibung des Objektes verzichtet und in diesem Zusammenhang auf Punkt. 2.3.14. verwiesen. Für weitere Details wird auf nachfolgende Fotodokumentation verwiesen, welche einen entsprechenden Überblick über die Liegenschaft verschaffen soll. Es handelt sich dabei lediglich um einen Auszug der zahlreich angefertigten Lichtbilder.

KELLERGEHOSS

Waschküche



Gang



Wellnessbereich



WC-Anlagen



Skiraum



Fettabscheider



Gang



Treppenhaus



Lager



Personalzimmer



ERDGESCHOSS

Eingänge



Lobby



Bar



Zirbenstube



Restaurant



Küche



1./2. Obergeschoss

Lift



Treppenhaus



Zimmer



Balkon



Zimmer



BETREIBERWOHNUNG / PERSONALZIMMER

Gang



Personalzimmer



Dusche



Zimmer



Bad



Küche/Essen



Zimmer



2.3.12. ANSICHTEN

Ein- und
Ausfahrt Garage



Blick von Nordwest



Blick von Nordwest



Blick von Südwest



Dachdraufsicht



Zufahrtssituation



2.3.13. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

Aus Sicht des fertigenden Sachverständigen konnten insgesamt keine nennenswerten bzw. keine mit der Immobilie fest verbundenen besonderen Bauteile (i.S.v. Zubehör) festgestellt werden. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, wären diese von einem dafür zertifizierten Sachverständigen zu bewerten.

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

2.3.14. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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

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

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

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass das Gebäude einen altersbedingten schlechten Bau- und Erhaltungszustand aufweist. Dieser Zustand wurde auch im Versicherungsbericht vom 25.02.2025 festgestellt.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass sich das Objekt weitgehend am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer befindet, dies spiegelt sich unter anderem am aktuellen Erhaltungszustand der Liegenschaft wider. Immer wieder sind größere und kleinere Putzabplatzungen ersichtlich. An mehreren Stellen konnte Wassereintritt festgestellt werden. Verursacht vermutlich durch beschädigte Abdichtungen bzw. durch Verstopfung der Dachrinnen. Dadurch und auch aufgrund von fehlender Beheizung des Gebäudes seit Schließung im Jahr 2020, hat sich vor allem im Keller- und Erdgeschoss Schimmel gebildet. Die Heizkörper in den aufgehenden Geschoßen sind zum Teil gewölbt. Vermutlich wurden die Heizungs- und Wasserleitungen nicht zur Gänze bzw. korrekt entleert, wodurch Frostschäden am Heizsystem entstanden sind. Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Heizung noch funktionstauglich ist bzw. ob durch die Frostschäden auch die Wasserleitungen in Mitleidenschaft gezogen wurden!

WASSEREINTRITT



VERSTOPFUNG / WASSEREINTRITT



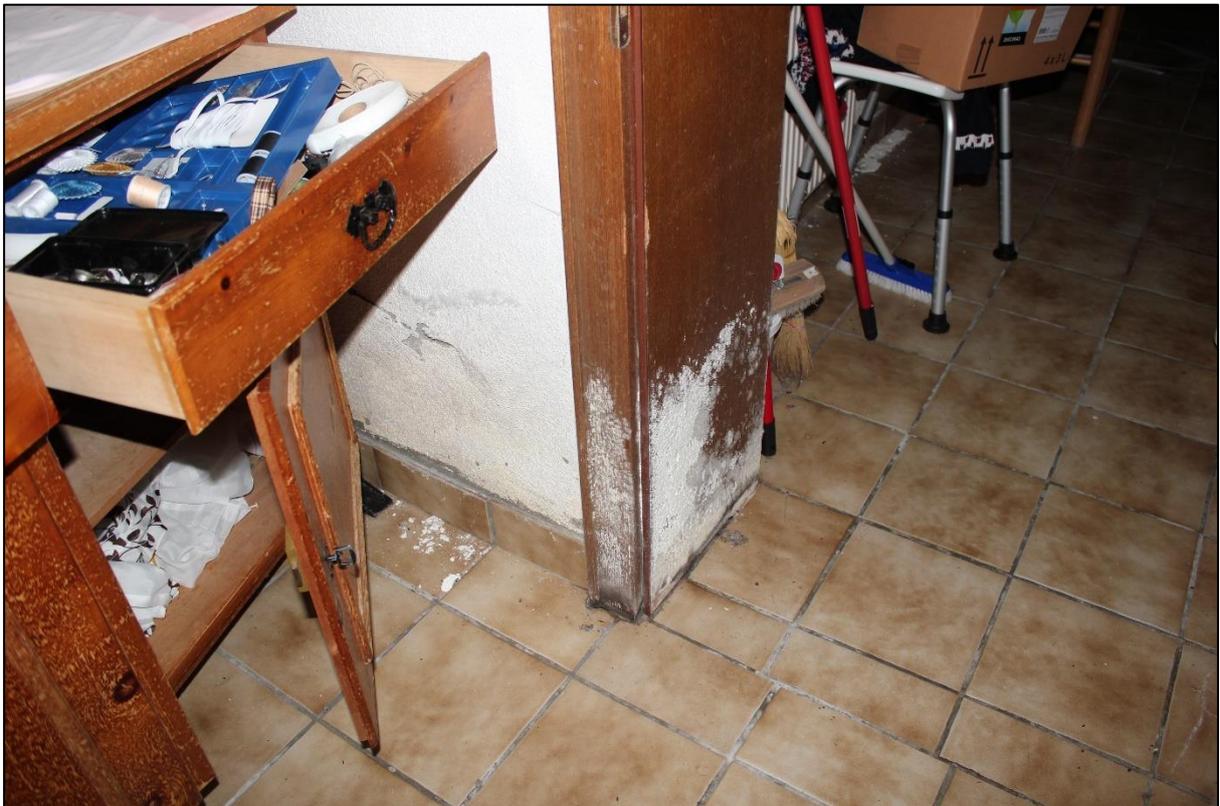
SCHIMMELBILDUNG







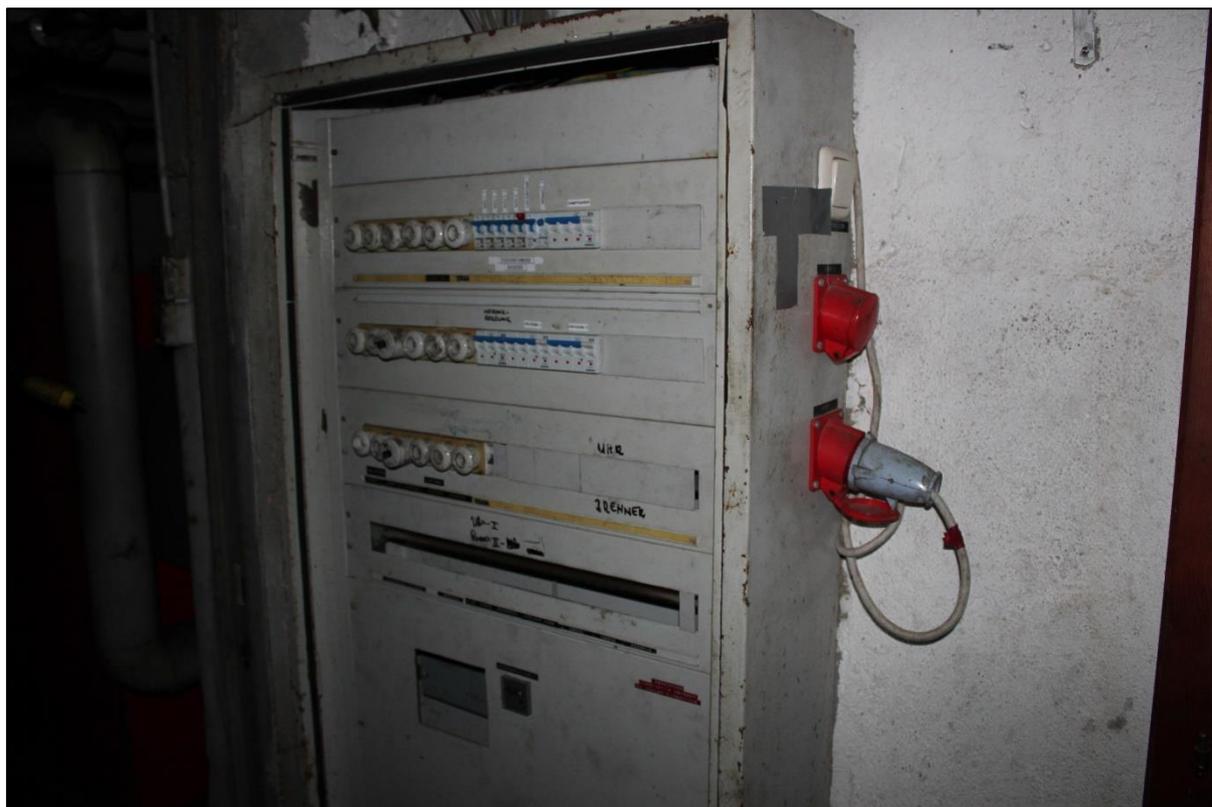
PUTZABPLATZUNGEN





KEINE FI-SCHALTER





FROSTSCHÄDEN / HEIZKÖRPER





ABSTURZSICHERUNG BALKONE / TERRASSE

Aufgrund der vorherigen Ausführungen, kann nicht von einem voll funktionstüchtigen Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) ausgegangen werden.

Das Objekt ist weitgehend abgenutzt, respektive am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt.

2.3.15. MIETVERHÄLTNIS

Das Objekt war zum Besichtigungszeitpunkt laut Auskunft seit mittlerweile fünf Jahren geschlossen. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird jedenfalls von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.3.16. HAUSVERWALTUNG

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

2.3.17. MARKTANALYSE

Aufgrund der ungewissen Nachnutzung / Zukunft des Objektes, wird in diesem Wertgutachten auf eine Markt- und Swot-Analyse verzichtet. Des Weiteren wird auch nicht näher auf Nächtigungen im Sommer- und Wintertourismus eingegangen.

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

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

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

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

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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

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

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

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

3.2. VERKEHRSWERT

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

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

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

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

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

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

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

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

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

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

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

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

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

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

Abschließend kann festgehalten werden, dass die technische Lebensdauer jedenfalls die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellt. Das Objekt ist am Ende seiner technischen Lebensdauer angelangt.

3.6. WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER

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

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Das Objekt ist am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt.

3.7. RESTNUTZUNGSDAUER

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

Aufgrund von unterlassener Instandhaltung oder erfolgter Modernisierung kann es zu einer Verlängerung bzw. Verkürzung der rechnerischen Restnutzungsdauer kommen. Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen des Ortstermins ein Objekt am Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vorgefunden, was zur Folge hat, dass daher auf den Ansatz einzelner Bauschäden verzichtet werden kann. Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist davon

auszugehen, dass das Gebäude am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt ist. Der fertigende Sachverständige legt somit keine weitere Restnutzungsdauer zugrunde.

3.8. VERLORENER BAUAUFWAND

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

3.9. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

3.10. VERFAHRENSANWENDUNG

Derartige Immobilien werden in der Regel, sofern sie noch einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können, im Ertragswertverfahren, Pachtwertverfahren bzw. mittels GOP-Methode, einer speziellen Form des Ertragswertverfahrens, ermittelt.

In der vorliegenden Wertermittlung kommt allerdings das Sachwertverfahren zur Anwendung. Dies aus nachfolgenden Gründen:

- Das Objekt ist am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer und technischen Lebensdauer angelangt.
- Es liegen keine aktuellen Zahlen vor.
- Der Betrieb ist seit dem Jahr 2020 eingestellt.
- Die letzten Gäste waren am 14.03.2020 gemeldet.
- Aufgrund des technischen Zustandes des Gebäudes ist eine Nutzung der verbliebenen baulichen Substanz im Sinne des Rohbauwertes möglich.

3.11. PREISBASIS

Die Bewertung des Objektes erfolgt exklusive Umsatzsteuer.

4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

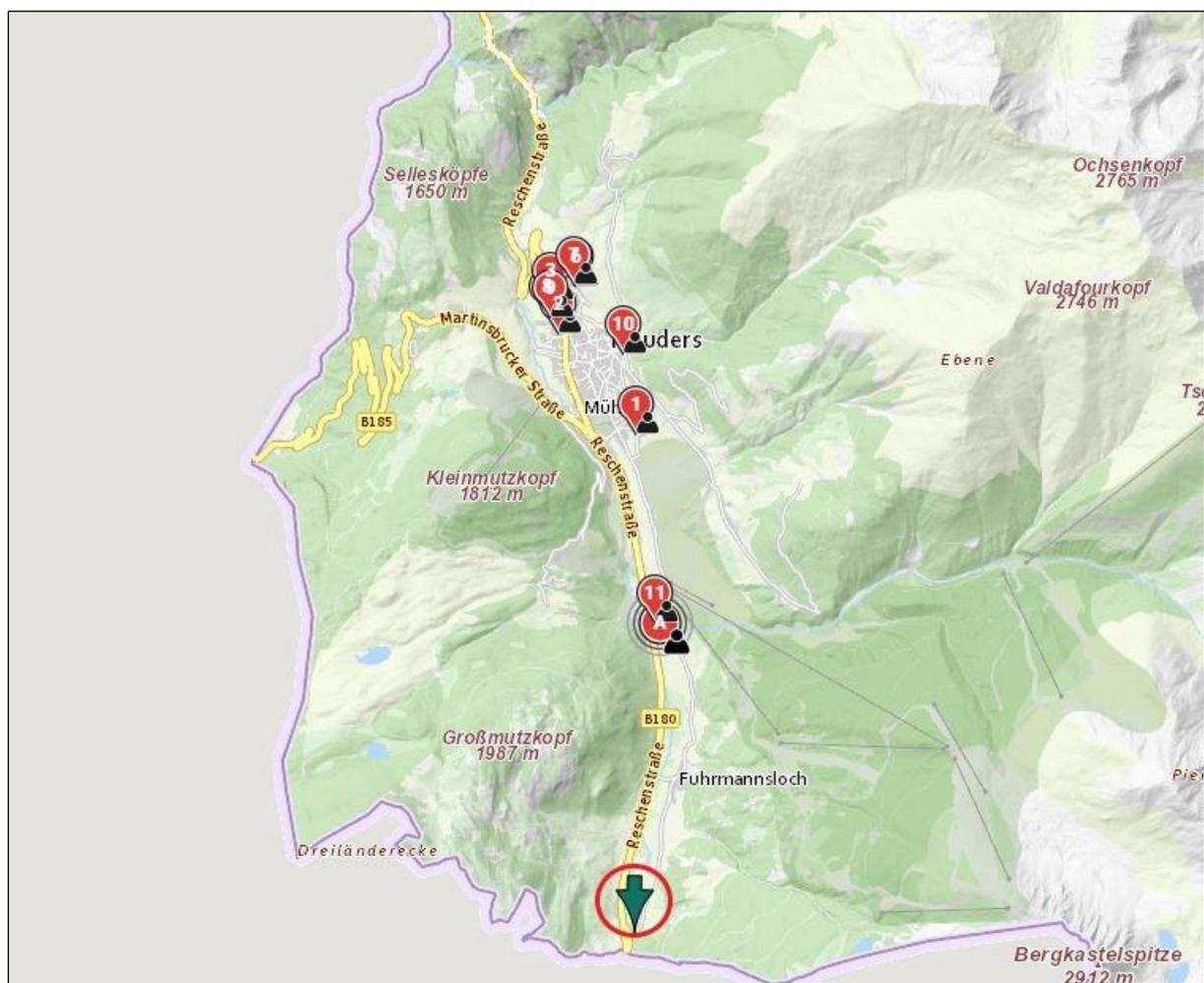
4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

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

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

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für die Gemeinde Nauders stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr und teils in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind, sich jedoch auf Grund der sehr peripheren Lagen der Liegenschaft nicht im nahen Umfeld befinden.

Das Preisniveau lag dabei zwischen € 60,00 und rd. € 260,00 pro m².



KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	3743
Vertragsdatum	18.11.2020
Tagebuchzahl	894/2021
Fläche	1.290 m ²
Kaufpreis	€ 322.500,00
Kaufpreis pro m²	€ 250,00
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 4.180 m
Anmerkung	-

GST (2)	3706
Vertragsdatum	23.02.2021
Tagebuchzahl	1208/2021
Fläche	584 m ²
Kaufpreis	€ 75.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 128,42
Widmung	Bauland - gemischtes Wohngebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 5.050 m
Anmerkung	-

GST (3)	3692
Vertragsdatum	14.06.2021
Tagebuchzahl	2264/2021
Fläche	677 m ²
Kaufpreis	€ 150.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 221,57
Widmung	Bauland - gemischtes Wohngebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 5.320 m
Anmerkung	-

GST (4)	2533/1 und 2533/3
Vertragsdatum	13.05.2022
Tagebuchzahl	2343/2022
Fläche	4.511 m ²
Kaufpreis	€ 271.499,00
Kaufpreis pro m²	€ 60,19
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 2.600 m
Anmerkung	-

GST (5)	2533/3
Vertragsdatum	24.05.2022
Tagebuchzahl	2344/2022
Fläche	1.323 m ²
Kaufpreis	€ 191.835,00
Kaufpreis pro m²	€ 145,00
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 2.600 m
Anmerkung	-

GST (6)	3678/1
Vertragsdatum	04.10.2023
Tagebuchzahl	281/2024
Fläche	628 m ²
Kaufpreis	€ 157.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 250,00
Widmung	Freiland
Entfernung Luftlinie	ca. 5.410 m
Anmerkung	-

GST (7)	3678/4
Vertragsdatum	12.10.2023
Tagebuchzahl	295/2024
Fläche	671 m ²
Kaufpreis	€ 167.750,00
Kaufpreis pro m²	€ 250,00
Widmung	Freiland
Entfernung Luftlinie	ca. 5.430 m
Anmerkung	-

GST (8)	622/2
Vertragsdatum	06.12.2023
Tagebuchzahl	376/2024
Fläche	350 m ²
Kaufpreis	€ 91.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 260,00
Widmung	
Entfernung Luftlinie	ca. 5.200 m
Anmerkung	-

GST (9)	622/4
Vertragsdatum	27.12.2023
Tagebuchzahl	1568/2024
Fläche	268 m ²
Kaufpreis	€ 69.680,00
Kaufpreis pro m²	€ 260,00
Widmung	Bauland - gemischtes Wohngebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 5.180 m
Anmerkung	-

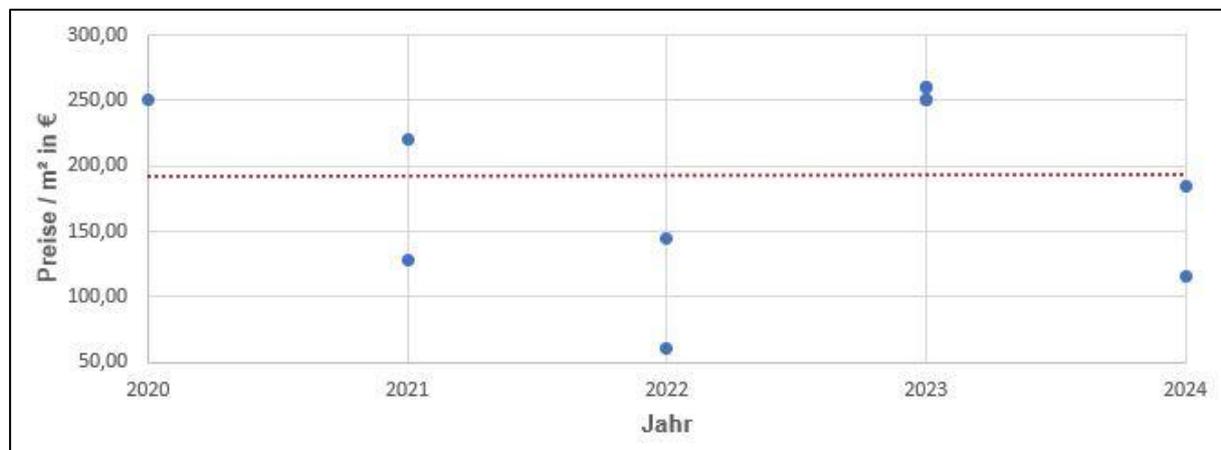
GST (10)	9
Vertragsdatum	13.02.2024
Tagebuchzahl	617/2024
Fläche	345 m ²
Kaufpreis	€ 40.000,00
Kaufpreis pro m²	€ 115,94
Widmung	Landwirtschaftliches Mischgebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 4.840 m
Anmerkung	-

GST (11)	2533/1
Vertragsdatum	10.06.2024
Tagebuchzahl	2371/2024
Fläche	3.188 m ²
Kaufpreis	€ 587.500,00
Kaufpreis pro m²	€ 184,28
Widmung	Gewerbe- und Industriegebiet
Entfernung Luftlinie	ca. 2.620 m
Anmerkung	-

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m ²	Preis in €	Preis/m ² in €
1	Privat	Privat	18.11.2020	1.290	322.500,00	250,00
2	Privat	Privat	23.02.2021	584	75.000,00	128,42
3	Privat	Privat	14.06.2021	677	150.000,00	221,57
4	Privat	GmbH	13.05.2022	4.511	271.499,00	60,19
5	GmbH	GmbH	24.05.2022	1.323	191.835,00	145,00
6	Privat	Privat	04.10.2023	628	157.000,00	250,00
7	Privat	Privat	12.10.2023	671	167.750,00	250,00
8	Privat	Privat	06.12.2023	350	91.000,00	260,00
9	Privat	Privat	27.12.2023	268	69.680,00	260,00
10	Privat	Bauträger	13.02.2024	345	40.000,00	115,94
11	GmbH	GmbH	10.06.2024	3.188	587.500,00	184,28

PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE NAUDERS



In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für die Gemeinde Nauders mit € 150,00 - € 260,00 pro m², mit leicht steigender Tendenz, angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Anschließungskosten.

In guten bis sehr guten Lagen (Ortszentrum, nahe dem Ortszentrum) wurden Preise in Höhe von € 250,00 - € 260,00 bezahlt. In Randlagen lagen die Preise zum Teil bereits deutlich unter der € 200,00 Grenze.

Der fertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Anpassungen der Vergleichspreise einen unbelasteten Bodenwert aufgrund der sehr peripheren Lage, der nicht gegebenen Infrastruktur im Nahbereich der Liegenschaft sowie der eingeschränkten Nachverwertung aufgrund der der Sonderflächenwidmung in Höhe von € 120,00 pro m² für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen einzupreisen. Für das bewertungsgegenständliche sind keine Anpassungen erforderlich.

Generell kann festgehalten werden, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren bis ca. Ende 2022 zum Teil stark angestiegen sind. Zuletzt konnte allerdings festgestellt werden, dass diese seit Ende 2022 in bestimmten Lagen stagnieren bzw. teils sogar ganz leicht rückläufig sind. Dies ist dem deutlichen Abschwächen der Immobilienkonjunktur aufgrund der Zinsanstiege und der dadurch angespannten Marktsituation geschuldet.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertigende Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topographie und Bebaubarkeit mit € 120,00 / m² zu bewerten ist.

Es darf in diesem Zusammenhang noch einmal auf **Punkt 3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG** in diesem Gutachten hingewiesen werden und dass dieser bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde.

GTRUNDSTÜCK .390

Bauland, Sonderfläche Fremdenverkehrsbetrieb, bebaut

805,00 m² Grundfläche à 120,00

Grundstückswert

96.600,00

Bodenwerte

96.600,00

4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT NETTO

Aufgrund der vorherigen Ausführungen legt der fertigende Sachverständige somit keine weitere Restnutzungsdauer zugrunde, sondern geht vielmehr davon aus, dass noch ca. 10 % der sachwertorientierten Herstellungskosten im Rahmen einer Nachnutzung als Rohbauanteil werthaltig einzubringen wären. Hierfür sprechen:

- Massive Bauweise des Objektes
- Verwertbarkeit der Grundmauern

Allerdings muss hier bedacht werden, dass derartige Generalssanierungen oft sehr hohe Baukosten in ähnlicher Höhe wie ein Neubau verursachen. Im Speziellen sind hier die Einbringung neuer Haustechnik, moderne Anforderungen an die energetische Effizienz, erhöhter Koordinationsaufwand sowie statische Gegebenheiten relevant.

Das Objekt befindet sich weitgehend am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Es wurden verschiedene Bauschäden aufgezeigt (vgl. oben). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Berücksichtigung einzelner Bauschäden nicht zielführend sind, da sich das Objekt in einem insgesamt überalterten Zustand befindet. Diese Schäden müssten im Rahmen einer Kernsanierung behoben werden. Der sich ergebende Restwert im Sinne von ersparten Rohbaukosten bei einer Generalsanierung, wird anhand der Brutto-Grundfläche / m² ermittelt. Dieser Restwert kann somit als Wert für die noch vorhandenen Grundmauern und faktisch ein Anteil am Rohbauzustand gewertet werden. Auf diesen müsste im Rahmen einer Kernsanierung aufgesetzt werden.

Eine abermalige Berücksichtigung von Bauschäden wäre somit nicht sinnvoll bzw. wird hier als obsolet erachtet und daher abgelehnt (auch müsste dann die Restnutzungsdauer im Fall der Berücksichtigung von Kosten für eine Kernsanierung entsprechend wieder verlängert werden).

Die Neuherstellungskosten werden nach Flächen gemäß ÖNORM B1800 getrennt nach Brutto-Grundflächen ermittelt. Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten werden die Kennzahlen gem. HypoZert Studie (2024) - Bewertung von Hotelimmobilien, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, herangezogen. Die angegebenen Werte verstehen sich exklusive Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

AUSZUG HYPOZERT-STUDIE

Kennzahlen Gebäude und Grundstück	
Ausbauverhältnis MF-G/BGF	75–80 %
Bruttogrundfläche BGF	sehr individuell (um 30 m ² pro Zimmer)
Zimmernutzfläche MF-G	14–25 m ² (wenig standardisierte Einzelzimmer)
Investitionskosten (KGR 200–700)	45.000–90.000 €/Zimmer und mehr
Bauwerkskosten (KGR 300+400)	1.600–2.200 €/m ² BGF
Anteil Inventar/FF&E	10–15 % (bezogen auf die Investitionskosten)
Baunebenkosten	15–20 %

Ausgehend von € 1.800,00 pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bauwerkskosten zzgl. 17 % Baunebenkosten, werden die gesamten Neuherstellungskosten (netto) wie folgt abgeleitet, wobei auf eine Indexierung verzichtet wird:

Neuherstellungskosten		
Bauwerkskosten pro m ² BGF		1.800,00
Baunebenkosten	17,0 %	306,00
Neuherstellungskosten inkl. Baunebenkosten pro m ² BGF		2.106,00
Davon 10,0 % für die bauliche Anlage (Rohbau)		210,60
Neuherstellungskosten pro m² BGF (Rohbau) gerundet		211,00

Somit ergibt sich ein vorläufiger Restwert der baulichen Anlagen in Höhe von **rd. € 211,00 / m²** Brutto-Grundfläche. Allfällige Rückbau- und Entrümpelungskosten sind in diesem Ansatz noch nicht berücksichtigt, sodass darüber hinaus ein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis (€ 211,00).

Keller / Garage ca.	70 %
---------------------	------

HOTEL DREILÄNDERBLICK

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoss ca.		
582,00 m ² à 147,70	85.961,40	
Geschosse ca.		
1.590,00 m ² à 211,00	335.490,00	
Neubauwert	421.451,40	
<u>Bauwert</u>		
Neubauwert	421.451,40	
Bauwert zum Stichtag 14.07.2025	421.451,40	
Bauwerte		421.451,40
4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT		
Bodenwert	96.600,00	
Bauwert	421.451,40	
Sachwert der Liegenschaft		518.051,40

5. VERKEHRSWERT

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

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

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Sachwertverfahren bewertet.

5.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Im vorliegenden Fall sind noch folgende Punkte wertmindernd zu berücksichtigen:

- Fehlende Parkplätze und wenn überhaupt eine Möglichkeit besteht, dann die Ersatzbeschaffungskosten und ein damit verbundenes Risiko.
- Unklarheiten bei den Grundstücksgrenzen.
- Sehr eingeschränkter Markt aufgrund der Lage und Zustandes des Objektes.
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld.
- Wenig bis gar keine Transaktionen derartiger Liegenschaften.

In Summe erachtet der fertige Sachverständige einen Marktabschlag für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Höhe von

30,0 %

als angemessen.

5.2. VERKEHRSWERT

Sachwert	518.051,40	
32,24 % negativ wertbeeinflussende Umstände (1)	-167.415,42	
Verkehrswert zum 14.07.2025 (gerundet)		351.000,00
(1) negativ wertbeeinflussende Umstände		
30,00 % Anpassung ca.	-155.415,42	
Entrümpelung ca.	-12.000,00	
Summe (Basis Prozentwerte: 536.028,00)	-167.415,42	

5.3. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 788 KG 84108 Nauders I mit der Anschrift 6543 Nauders, Reschenstraße 218, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (14.07.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT
GERUNDET
€ 351.000,00**

Sachwert der Liegenschaft	€	518.051,40
Anpassung an die Marktlage -30,0%	€	155.415,42
Entrümpelung ca.	€	12.000,00
Zubehör	€	keine Bewertung

Anmerkung:

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

Wenns, am 24.07.2025

Der allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

6. BEILAGEN

- Bescheid AZ: I-515/6
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Gasthauses vom 04.09.1951
- Bescheid AZ: 153-9/S-1970
 - Umbau Gasthof vom 27.07.1970
- Bescheid AZ: 153-9/S-1974
 - Um- und Anbau des Gasthofes Dreiländerblick vom 05.06.1974
- Bescheid AZ: 131-9/S-1978
 - Gaststätten- und Wohnhausumbau vom 08.07.1978
- Bescheid AZ: 131-9/SW.-1985
 - Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof Dreiländerblick vom 17.12.1985
- Grundbuchauszug EZ 788 KG 84108 Nauders I vom 10.07.2025

BEILAGEN

- Bescheid AZ: I-515/6
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Gasthauses vom 04.09.1951
- Bescheid AZ: 153-9/S-1970
 - Umbau Gasthof vom 27.07.1970
- Bescheid AZ: 153-9/S-1974
 - Um- und Anbau des Gasthofes Dreiländerblick vom 05.06.1974
- Bescheid AZ: 131-9/S-1978
 - Gaststätten- und Wohnhausumbau vom 08.07.1978
- Bescheid AZ: 131-9/SW.-1985
 - Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof Dreiländerblick vom 17.12.1985
- Grundbuchauszug EZ 788 KG 84108 Nauders I vom 10.07.2025

Zl. I - 515/6

Betrifft: Lina Senn, geb. Stecher - Nauders;
Gasthausbau

B e s c h e i d

Gemeindeamt Nauders
7.9.51
No. 651/51

Frau Lina S e n n , geb. Stecher in Nauders - Fuhrmannsloch, hat bei der Bezirkshauptmannschaft in Landeck um die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung zum Neubau eines Gasthauses auf Gp. 2980/1, KG. Nauders, angesucht.

Baubeschreibung:

Der Neubau, ein Wohn- und Gasthaus, kommt ungefähr zweihundert Meter von der Österreichisch-italienischen Staatsgrenze zu stehen und zwar an der alten Gemeindestraße Nauders - Fuhrmannsloch an der alten Bundesstraße. Raumeinteilung:

Im Kellergeschoß werden neben einem Vorraum 1 Wirtschaftskeller, eine Waschküche und ein Getränke Keller untergebracht.

Im Erdgeschoß werden eine Küche mit Speis, 2 Gastlokale, 2 WC. und ein Vorraum vorgesehen.

Das Obergeschoß erhält einen Vorraum, 4 Fremdenzimmer und ein Bad.

Ausführung:

Das Fundament- und Kellermauerwerk wird in Bruchsteinen erstellt. Diese Mauern werden gegen anfallende Feuchtigkeit abisoliert. Das übrige Mauerwerk wird gleichfalls mit Bruchsteinen in verlängerten Weißkalkmörtel ausgeführt. Dabei erhalten die Außenmauern eine Stärke von 45 cm und die Mittelmauern 30 cm. Über dem Kellergeschoß wird eine Massivdecke errichtet. Die übrigen Geschosse erhalten normale Trandecken. Die Decken (ausschließlich der Kellerdecke) werden an ihren Untersichten verschalt, berohrt, grob und fein verputzt. Als Dachstuhlkonstruktion wird ein Pfettendachstuhl errichtet. Die südseitig gelegene Giebelwand wird in Blockbauweise erstellt. Die Kellerstiege wird in Beton, die übrigen Stiegen in Holz ausgeführt. Die Holzstiegen werden an ihren Untersichten verschalt und verputzt, bis zum Dachboden geführt und von diesen feuersicher abgeschlossen. In den Aufenthaltsräumen werden Riemenböden verlegt. Die Waschküche erhält einen Zementboden mit Lattenrost. Der Boden des Bades wird wasserundurchlässig ausgeführt. Als feuersicherer Abschluß erhält der Dachboden einen Betonestrich. Sämtliche Aufenthaltsräume werden grob und fein verputzt. Der Fassadenputz wird mit den natürlichen Unebenheiten ohne modischen Zierat hergestellt und geweißt. Sämtliche sichtbaren Holzteile werden natur belassen.

S p r u c h :

Auf Grund der am 6. 6. 1951 und 10. 8. 1951 an Ort und Stelle stattgefundenen Bauverhandlung wird das gegenständliche Bauvorhaben im Sinne obiger Baubeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten Pläne gemäß § 53 Tiroler Landesbauordnung, §§ 25 ff Gewerbeordnung und der Verordnung über den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, Verordnungs- und Amtsblatt für Tirol Nr.1/1943, bei Einhaltung der nachfolgenden Vorschriften genehmigt.

Im 3-Baumstufenbau zu leisten. Für den Regenhalt der 3 Klärgruben sind pro Hausbewohner mindestens 300 Liter anzunehmen. Die Überläufe (Verbindungen) der einzelnen Kanälen sind mittels 3-Stücken

A. Baupolizeiliche Bedingungen:

- 1.) Die Arbeiten sind von einer hierzu gewerberechtlich befugten Baufirma mit Beachtung der Vorschriften der Tiroler Landesbauordnung nach den genehmigten Plänen durchzuführen. Der Bauführer ist persönlich für die plan- und bescheidgemäße Ausführung verantwortlich. Bei beabsichtigten Plansabweichungen ist bei sonstiger Strafverfolgung vorher das Einvernehmen mit dem Baubezirksamt in Innsbruck zu pflegen.
- 2.) Die Fertigstellung der Arbeiten ist der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck zu melden.
- 3.) Dach- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf den Gemeindeweg (alte Bundesstraße) abgeleitet werden.
- 4.) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände (3 m von der Nachbargrenze) sind unbedingt einzuhalten. Von der Straße muß das Gebäude einen Mindestabstand von 2 m einhalten.
- 5.) Die Fundamente sind bis auf eine frostsichere Tiefe zu führen. Die Oberfläche der Fundamente sowie die Außenflächen des Kellermauerwerkes sind gegen aufsteigende bzw. seitwärts andringende Feuchtigkeit entsprechend zu schützen. Besonders ist die bergseitige Mauer durch Drainage und Anstrich vor Feuchtigkeit zu schützen.
- 6.) Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen bezüglich Wärmehaltung einer mindestens 38 cm starken Ziegelmauer entsprechen. Unter der Dachbalkenlage ist ein unlaufender Eisenbetonkranz anzubringen.
- 7.) Auf dem Dachboden ist als feuersicherer Abschluß ein etwa 6 cm starker Betonestrich aufzubringen.
- 8.) Die Stiege ist bis auf den Dachboden zu führen und von diesem feuersicher abzuschließen.
- 9.) Bezüglich der Kamin- und Rauchfangherstellung wird auf §§ 19 und 20 der Tiroler Landesbauordnung hingewiesen. Insbesondere wird zur Beachtung nachstehender Punkte aufmerksam gemacht:
 - a) Bei nicht hart gedeckten Dächern muß der Kamin mindestens vom Dachboden aufwärts schliefbar ausgebildet werden.
 - b) In einen russischen Kamin dürfen nur die Rauchableitungen aus demselben Geschoße eingeführt werden. Der russische Kamin für 1 - 2 Feuerungen ist rund herzustellen und muß einen Querschnitt von mindestens 200 cm², für 3 oder 4 Feuerungen einen solchen von mindestens 300 cm² erhalten.
 - c) Von der Innenwand des Kamines muß alles Holzwerk mindestens 15 cm entfernt bleiben. Die obere Ausmündungsöffnung des Rauchfanges muß mindestens 60 cm über dem First bzw. 1.50 m über der Dachfläche, wo diese vom Kamin durchschnitten wird, liegen.
 - d) Das Kaminmauerwerk ist an der Innen- und Außenseite sorgfältig zu verputzen.
 - e) Vor den Putzfugen und Feuerstellen ist ein feuersicherer Bodenbelag anzubringen.
- 10.) Das Dach ist mit engobierten Ziegeln bzw. dunkel gefärbten Zementdachplatten einzudecken. Sollten solche nicht vorhanden sein, so sind die Platten vor dem Aufdecken mit Hydrasphalt oder einer ähnlichen Lösung zu tränken.
- 11.) Auf dem Dach dürfen keine sichtbaren Blechedungen angebracht werden.
- 12.) Der Außenputz ist ohne modischen Zierat herzustellen und zu weißen. Modedputze aller Art sind unstatthaft.
- 13.) Die Abwässer und Fäkalien des Abortes sind in eine Kläranlage in 3-Kammersystem zu leiten. Für den Rauminhalt der 3 Klärgruben sind pro Hausbewohner mindestens 300 Liter anzunehmen. Die Überläufe (Verbindungen) der einzelnen Kammern sind mittels H-Stücken

Die Wasserdichtigkeit ist durch die folgenden Maßnahmen zu gewährleisten:

13.) Die Abwasserleitungen sind so zu verlegen, daß sie sich diagonal gegenüberstehen. Das Laugerohr muß mindestens 40 cm in der Flüssigkeit stehen. Über diesen Überläufen sind die Einsteigöffnungen anzubringen. Die nutzbare Tiefe von Einlauf bis Sohle muß mindestens 1.20 m betragen, der Unterschied zwischen Ein- und Auslauf höchstens 5 cm. Die Kläranlage ist durch den Abfallstrang über Dach zu entlüften. Die Innenwände der Gruben sind wasserdicht zu verputzen, die Abdeckung muß entsprechend tragfähig und geruchdicht erfolgen. Die Anlage ist ordnungsgemäß in Betrieb zu halten, die obere Schlammenschicht ist, wenn notwendig, abzuschöpfen. Der Bodenschlamm ist zu entfernen, wenn er 1/3 der Wassertiefe erreicht hat.

- 14.) Die Sickergrube ist mindestens 4 m tief anzulegen und zwar so, daß sie mindestens 1 m tief in die Schotterebene reicht. Der Querschnitt soll rund sein und an der Sohle einen Durchmesser von 1 m, an der Oberfläche 1.50 m aufweisen. Die Wände sind in Trockenmauerwerk aufzuführen und alle Meter mit einem Betonkranz zu befestigen. Die Abdeckung muß tragfähig und mit einem Einsteigschacht (Deckel) erfolgen.
- 15.) Der Boden des Bades ist wasserundurchlässig auszubilden.
- 16.) Die Wände des Bades sind bis auf eine Höhe von 1 1/2 m mit einem wasserabhaltenden Putz, Anstrich oder mit Fliesen zu versehen.
- 17.) Die Bauhülle ist nach Fertigstellung des Rohbaues zu entfernen.
- 18.) Von der Fertigstellung des Rohbaues ist der zuständige Kaminkehrermeister zwecks Überprüfung der Kamine zu verständigen.

B. Gewerbepolizeiliche Bedingungen:

- 1.) Die lichte Höhe der Küche und der Gasträume im Erdgeschoß ist mit wenigstens 2.80 m zu bemessen. Die lichte Höhe der Waschküche muß wenigstens 2.60 m betragen.
- 2.) Alle Arbeiteräume sind gut zu belichten und zu belüften. In der Küche muß die freie Fensterfläche wenigstens 1/6 der Bodenfläche betragen. Es sind daher die im Plane vorgesehenen Fenster in deren Anzahl und Größe herzustellen.
- 3.) Die Waschküche ist durch Fenster, deren Gesamtfläche mindestens 2.10 m² betragen, zu belichten.
- 4.) Vor den Fenstern der Waschküche ist ein mindestens 1 m breiter Lichtschacht herzustellen.
- 5.) Alle Fenster sind in oberen Teile zum Öffnen einzurichten.
- 6.) Die elektrischen Einrichtungen müssen den Bestimmungen des VDE entsprechen. Elektrische Küchenmaschinen bzw. sonstige Geräte mit Stromzuführung müssen gegen zu hohe Berührungsspannung durch Erdung oder Nullung verlässlich geschützt sein.
- 7.) In der Küche und bei der Abspüle sind die Wände bis 1.80 m mit einem waschbaren Belag oder Anstrich zu versehen. Der Fußboden ist fugendicht auszuführen; bei Beton- oder Plattenboden sind an den ständigen Arbeitsstellen Lattenroste aufzulegen.
- 8.) In der Waschküche ist der Fußboden glatt und wasserundurchlässig herzustellen und hat eine Neigung gegen einen Abfluß zu erhalten. An den ständigen Arbeitsplätzen sind Lattenroste aufzulegen. Ferner ist über den Waschkessel ein Dunstabzug anzuordnen.
- 9.) Die dem Personale zur Verfügung gestellten Wohnräume müssen den Vorschriften der Tiroler Landesbauordnung entsprechend hergestellt sein; ferner müssen sie ausreichend licht- und lüftbar sowie im Winter heizbar sein und mit Wasch- und Garderobeeinrichtung versehen werden.
- 10.) Herr Franz Schöpf, Brixen, ...

./.

Vereinbarungen:

- 1.) Die Finanzlandesdirektion für Tirol hat mit Schreiben Zl. 3400/2 - IV/51, vom 25. 1. 1951, der Bauführung nach Überprüfung im Sinne des § 24 (2), Zollgesetz, Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 250 /20, zugestimmt.
- 2.) Das E-Werk Malserhaide hat mit Schreiben vom 12. 6. 1951 ihr Einverständnis mit der notwendig gewordenen Verlegung der an der Baustelle vorbeiführenden 5-KV-Hochspannungsleitung auf die Wiese jenseits des Gemeindegeweges (alte Straße Nauders - Fuhrmannsloch) erklärt.
- 3.) Franz Schöpf in Reschen hat eingewilligt, der Bauerberin aus der Gp. 2980/1, KG. Neuders, die zur Bauführung notwendige Teilfläche im Ausmaß von 16 x 20 m² zu dem ortsüblichen Preis käuflich zu überlassen.

Kosten:

Die für die Erteilung der Genehmigung zu entrichtenden Gebühren setzen sich wie folgt zusammen:

Verwaltungsabgabe	§ 236.--,
Beuschgebühren	§ 130.-- Kommissionskosten des Arbeits-
inspektorats	§ 30.--,

insgesamt: § 396.--,

Dieselben sind mittels beiliegenden Erlagschein binnen 14 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides bei Zwangsvermeidung an die Bezirkshauptmannschaft Landeck zu überweisen oder bei der Amtskasse einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen 2 Wochen nach erfolgter Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der Bezirkshauptmannschaft Landeck eingebracht werden kann. Eine allfällige Berufung ist mit § 4.-- zu stempeln.

Begründung:

Bei der mündlichen Verhandlung konnte festgestellt werden, daß bei Einhaltung der vorgeschriebenen Bedingungen die öffentlichen Interessen gewahrt und Rechte Dritter nicht berührt werden.

Mit der Zollverwaltung, dem E-Werk Malserhaide und dem Grundeigentümer Schöpf wurden entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Der Kostenspruch stützt sich auf §§ 76 ff AVG. und die Verordnungen LGBl. Nr. 5/48 und Nr. 53/50 sowie RGBl. Nr. 195/50.

F. G. R. G. A.

Der Bezirkshauptmann:

Dr. K o l e r

Ergeht an:

- 1) Frau Lina Senn geb. Stecher in Nauders - Fuhrmannsloch, RS.,
- 2) Baubezirksamt in Imst zu Zl. 156/2 - 51,
- 3) Gemeindeamt Nauders,
- 4) Gendarmerieposten Nauders,
- 5) Arbeitsinspektorat in Innebruck - Herrengasse,
- 6) Finanzlandesdirektion, Abt. Zoll in Innebruck - Karl-schönherrstraße, RS.,
- 7) Zollamt Nauders - Fuhrmannsloch,
- 8) E-Werk Malserhaide in Mals, RS.,
- 9) Herrn Franz Schöpf, Reschen, RS.,
- 10) Fa. Wtw. Freund, Bauunternehmung in Prutz.

- Bescheid AZ: 153-9/S-1970
 - Umbau Gasthof vom 27.07.1970

153-9/S-1970
Gasthofumbau
Bauansuchen v. 15.4.1970

B e s c h e i d

Frau Lina Senn, Nauders Nr. 218, hat bei der Gemeinde Nauders um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung zum Umbau des Gasthofes "Dreiländerblick" auf Bp, 390, Gp. 2980/5, KG Nauders, ange-sucht.

Baubeschreibung

Verbaute Fläche: 45,-- m²
Umbauter Raum: 490,-- m³

Das bestehende Objekt wird an der Süd- und Westseite vergrößert. Der bestehende Dachstuhl wird abgetragen und lt. Plan neu erstellt.

Raumeinteilung:

Kellergeschoß: 2 Wirtschaftskeller, WC-Anlage
Erdgeschoß: Windfang, Empfang, Speis, Gastraum
Obergeschoß: 2 Einbettzimmer, Bad, WC, Balkon
Dachgeschoß: 3 Zweibettzimmer, Bad, WC

Bauausführung:

Die Fundamente werden in Stampfbeton ca. 50 cm stark bis auf frost-sicheren und tragfähigen Grund geführt. Das aufgehende Mauerwerk 30 cm stark ist aus Thermozelesteinen. Sämtliche Zwischenwände sind aus 10 cm starken Thermozelesteinen erstellt. Die Decken sind Fertig-teildecken. Der Dachstuhl ist ein einfacher Pfettendachstuhl mit 20 Grad Dachneigung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Walleternit auf Dachschalung und Isolierung. Sämtliche Innenwände und Decken erhalten Grob- und Feinputz. Der Außenputz wird in drei Lagen als Glattputz erstellt. Das Kaminmauerwerk wird bis unter Dach in gebrannten NF-Ziegeln, über Dach aus NF-Betonziegeln erstellt. Sämtliche Installa-tionen werden unter Putz verlegt. Die Abwässer werden in eine Drei-kammerklärgrube und von dort in eine Sickergrube abgeführt.

S P R U C H .

Auf Grund der am 15. Mai 1970 an Ort und Stelle stattgefundenen Bau-verhandlung wird das gegenständliche Bauvorhaben im Sinne obiger Baubeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten Pläne gemäß § 49 Tiroler Landesbauordnung bei Einhaltung der folgenden Bedingungen genehmigt.

Baupolizeiliche - Bedingungen

- 1.) Die Arbeiten sind von einer gewerberechtlich befugten Baufirma, nach den genehmigten Plänen, unter Beachtung aller Vorschriften der Tiroler Landesbauordnung durchzuführen und sind hiefür der Bauherr und der Bauführer verantwortlich. Bei beabsichtigten Planabänderungen ist, bei sonstiger Strafverfolgung, um die Genehmigung beim Gemeindeamt einzukommen.
- 2.) Während der Bauarbeiten darf der Verkehr auf der öffentlichen Strasse nicht beeinträchtigt werden, die Vornahme von Bauarbeiten auf derselben ist untersagt. Eine Benützung von Gemeindegrund ist nur mit Genehmigung der Gemeinde und nur auf jederzeitigem Widerruf statthaft.
- 3.) Bei beabsichtigter Errichtung einer strassenseitigen Einfriedung bzw. Einfahrt ist hiefür vom Bauwerber, unter Vorlage der erforderlichen Pläne samt Baubeschreibung, in 3-facher Ausfertigung beim Gemeindeamt anzusuchen.
- 4.) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände 3 m von den Nachbargrenzen, 6 m vom nächsten Wohn- und 10 m vom nächsten Wirtschaftsgebäude sind einbedingt zu wahren. Die Situierung des Gebäudes ist lageplanmäßig auszuführen.
- 5.) Die Vorlegestufen sind genauestens nach Plan auszuführen.
- 6.) Für Schäden, die durch herabfallende Steine, abrinnendes Hang- oder Straßenoberflächenwasser oder sonstige öffentliche Anlagen (Wasser- bzw. Kanalleitungen) am Bauwerk es entstehen sollten, übernimmt die Gemeinde Nauders keinerlei Haftung noch Schadensvergütungen und hat der Bauwerber dagegen die erforderlichen Schutzmaßnahmen selbst zu treffen.
- 7.) Alle Fundamente sind bis auf tragfähige und frostsichere Tiefe zu führen. Das aufgehende Kellermauerwerk ist horizontal und vertikal gegen Feuchtigkeitseintritt fachgemäß zu isolieren.
- 8.) Die Aussenwände sowie die Decken von Aufenthaltsräumen müssen bezüglich Wärmehaltung mindestens einer 38 cm starken Ziegelmauer entsprechen. Keller- und Grundmauern sind wenigstens um 12 cm stärker auszuführen als die Mauern im Erdgeschoß. Bei allen Mauern sind die zulässigen Druckbeanspruchungen zu beachten. Betonaussenwände von bewohnten Räumen (auch zur Unterbringung von Haustieren) sind mit einer entsprechenden Isolierung zu versehen. Bei Tranckenausführung ist unter der Balkenlage des Ober- bzw. Dachgeschosses ein leichtarmierter Betonkranz auszuführen.
- 9.) Für alle tragenden Konstruktionsteile ist der statische Nachweis, unter Berücksichtigung aller gegebenen Bedingungen und Einhaltung der bestehenden Vorschriften, zu erbringen. Die Armierung ist diesem Entsprechend, fachgemäß auszuführen.

- 10.) Auf dem Dachboden und über den Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bzw. Spitzboden ist, bei Ausführung von Trandecken, als feuersicherer Abschluß eine Beschüttung und mindestens ein 5 cm starker Betonstrich herzustellen; bei Fertigteildecken ist ein entsprechender Schutzbeton aufzubringen. Auf die Errichtung einer entsprechenden Schall- bzw. Wärmeisolierung wird besonders hingewiesen.
- 11.) Die lichten Höhen der Wohnräume dürfen 2,40 m nicht unterschreiten, im ausgebauten Dachgeschoss müssen solche Räume mindestens 2,20 m erhalten. Bei abgeschrägten Räumen muss der horizontale Deckenteil mindestens $\frac{1}{3}$ der Bodenfläche betragen, an der niedersten Stelle ist noch eine Räumlichkeitshöhe von 1,50 m vorzusehen.
- 12.) Abort- und Badboden sind wasserdicht auszubilden. Wände sollen bis ca. 1,50 m mit Fliesen verkleidet oder zumindestens mit einem wasserabhaltenden Putz oder Anstrich versehen sein.
- 13.) Die Dachkonstruktion ist plangemäß zu erstellen. Die Eindeckung ist feuersicher mittels gebrannter Dach-, Betonziegel, Wellblechplatten, Zinkblech auszuführen. Dachrinnen und Abfallrohre, erforderlichenfalls auch Schneerechen, sind fachgemäß anzubringen.
- 14.) Der Aussenputz ist in ortsüblicher Art herzustellen, die Fassaden in hellem Farbton, den Nachbarobjekten angepasst, zu färbeln bzw. dem Bestand angepasst herzustellen oder zu ergänzen.
- 15.) Der neue Gastraum ist im lichten wenigstens 2,80 m hoch herzustellen, ausreichend natürlich zu belichten und gut lüftbar einzurichten. Sofern keine motorische Entlüftung vorgesehen ist, sind die Fenster als Kippfenster auszubilden oder mit Lüftungsflügeln zu versehen.
- 16.) Alle elektrischen Einrichtungen müssen nach den geltenden elektrotechnischen Vorschriften ausgeführt und instandgehalten werden.
- 17.) Das Gebäude muß eine bauordnungsgemäße Stiege erhalten. Sämtliche Stiegenöffnungen und Stiegenläufe sind mit Handlaufstangen bzw. Geländern zu versehen.
- 18.) Der Heizraum ist mit einem über Dach¹ reichenden Abluftkanal zu versehen, dessen freier Querschnitt mindestens 200 cm² beträgt. Die Tür des Heizraumes hat in Richtung des Rückzugweges aufzuschlagen und selbsttätig zu schließen; sie muß mindestens feuerhemmend sein. Falls eine Ölfeuerungsanlage eingebaut werden sollte, ist bei der Gemeinde Nauders unter Vorlage der notwendigen Unterlagen um die Genehmigung anzusuchen.
- 19.) Bei Stein- oder Betonboden sind an den ständigen Arbeitsplätzen der Bartheke fußwarme Bodenbeläge anzubringen.

- 20.) Räume die den Dienstnehmern für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, müssen den Bestimmungen der Tiroler Landesbauordnung über Wohnräume entsprechen und heizbar sein. Jedem Dienstnehmer ist ein versperrbarer Kleiderschrank zur Verfügung zu stellen. Ferner muß eine ausreichende Zahl von Waschgelegenheiten vorhanden sein. In jedem Wohnraum dürfen nur so viele Personen untergebracht werden, daß auf jede Person ein Luftraum von mindestens 10 m³ entfällt.
- 21.) Im übrigen wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Allgemeinen Dienstnehmerschutzverordnung, BGBl. 265/1951, in der geltenden Fassung, zur Beachtung hingewiesen.
- 21.) Die Saubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wurde.
- 22.) Für die Erhaltung bestehender Grenzsteine sowie allfälligen erforderlichen Nachmessungen für die Wiederherstellung verloren gegangener Grenzsteine hat der Bauwerber Sorge zu tragen.
- 23.) Nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten ist die Baustelle ordentlich aufzuräumen, allfällige Bauhütten sind zu entfernen. Die Errichtung von Schuppen jedweder Art auf dem Grundstück ist unzulässig.

K o s t e n

An Verwaltungsabgabe sind S 50.--, an Gebühren für die Bauverhandlung S 49,50, insgesamt S 99,50, sind an die Gemeindekasse der Gemeinde Nauders einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Nauders Berufung eingebracht werden. Eine allfällige Berufung ist mit S 15.-- zu stempeln.

B e g r ü n d u n g

Bei der mündlichen Verhandlung konnte festgestellt werden, daß bei Einhaltung der vorgeschriebenen Bedingungen die öffentlichen Interessen gewahrt und Recht Dritter nicht berührt werden.

Ergeht an:

Senn, Lina Nauders 218
Warger Erne, Reschen
Bezirkshauptmannschaft Landeck
Gend. Posten Nauders

Der Bürgermeister:



- Bescheid AZ: 153-9/S-1974
 - Um- und Anbau des Gasthofes Dreiländerblick vom 05.06.1974

153-9/5-1974

Um- und Anbau des Gasthofes Dreiländerblick

Bauansuchen v. 28.02.1974

B e s c h e i d

Herr Walter Senn, wh. Nauders Nr. 218, hat bei der Gemeinde Nauders um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung zum An- und Umbau des Gasthofes Dreiländerblick auf Gp. 2980/1 und Sp. 390, KG Nauders, ange-sucht.

Baubeschreibung

Der bestehende Gasthof wird nord- und ostseitig durch einen Anbau vergrößert.

Verbaute Fläche neu:	118,00 m ²
Umbauter Raum:	980,00 m ³

Raumeinteilung:

Kellergeschoß: Lieferanteneingang mit Kellergang, Lagerraum, Wirtschaftstiege zur Küche im Erdgeschoß, Waschküche, Bügelraum und Trockenraum, Vorkühl- und Kühlraum, 1 Abstellraum.

Erdgeschoß: Küche mit Office, Gaststube, WC-Anlage.

Obergeschoß: Privatwohnung bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, 2 Bäder mit WC für Fremdenzimmer

Bauausführung:

Die Fundamente werden in Stampfbeton ca. 50 cm breit bis auf frostsichere und tragfähigen Grund geführt. Die Außenwände, 30 cm starker Schalbeton, ausgeführt. Das aufgehende Außenmauerwerk wird in gebrannten Hohlblocksteinen 30 cm stark erstellt, die jeglichen mittleren Tragwände werden aus 25 cm starken Hohlblockziegeln erstellt. Sämtliche Zwischenwände werden aus 10 cm starken Zwischenwandziegeln erstellt. Das Kaminmauerwerk wird bis unter Dach aus gebrannten NF-Ziegeln ausgeführt, über Dach aus NF-Betonziegeln. Die Erdgeschoßböden werden aus 10 cm starken Betonböden auf Kollierung erstellt, und gegen aufsteigende Feuchtigkeit mittels Dachpappe mit Bitumenanstrich isoliert.

Die übrigen Böden sind Betonestriche mit Kunstbelag. Alle Wände und Decken erhalten Grob- und Feinputz. Der Außenwandputz wird in 3 Lagen als Glattputz erstellt. Der Dachstuhl ist ein einfachstehender Pfettendachstuhl mit 15 Grad Dachneigung. Die Dachisolierung erfolgt mit Dachpappe auf geschlossener Dachschalung, Lattung und Welleternit. Sämtliche Installationen werden unter Putz verlegt. Die Abwässer werden über die bestehende Dreikammerklärgrube abgeleitet.

S P R U C H

Auf Grund des Ergebnisses bei der am 19. April 1974 stattgefundenen örtlichen Verhandlung wird hiemit gemäß § 45, 49 und 52 Tiroler Landesbauordnung Herrn Walter Bann die baubehördliche Genehmigung zum An- und Umbau des Gasthofes "Dreiländerblick" unter nachstehenden Auflagen erteilt.

I. Baupolizeiliche Bedingungen

- 1) Die Arbeiten sind von einer gewerberechtlich befugten Baufirma, nach den genehmigten Plänen, unter Beachtung aller Vorschriften der Tiroler Landesbauordnung durchzuführen und sind hierfür der Bauherr und der Bauführer verantwortlich. Bei beabsichtigten Planabänderungen ist, bei sonstiger Strafverfolgung, um die Genehmigung beim Gemeindeamt einzukommen.
- 2) Die Fertigstellung der Rohbauarbeiten ist dem zuständigen Kaminkehrermeister, zur Überprüfung der Kamine, die endgültige Fertigstellung der Gemeinde Nauders zu melden und um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Diesem Ansuchen ist gleichzeitig eine Bestätigung des Kaminkehrermeisters, über das Ergebnis der erfolgten Kaminsabnahme, beizuschließen.
- 3) Während der Bauarbeiten darf der Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht beeinträchtigt werden, die Vornahme von Bauarbeiten auf derselben ist untersagt. Eine Benützung von Gemeindegrund ist nur mit Genehmigung der Gemeinde Nauders und nur auf jederzeitigen Widerruf statthaft.
- 4) Bei beabsichtigter Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung bzw. Einfahrt ist hierfür vom Bauwerber, unter Vorlage der erforderlichen Pläne samt Baubeschreibung, in 3-facher Ausfertigung, beim Gemeindeamt anzusuchen.

- 5) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände (4 m von den Nachbargrenzen, 8 m vom nächsten Wohn- und 10 m vom nächsten Wirtschaftsgebäude) sind unbedingt einzuhalten.
- 6) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist mindestens 50 cm über dem Straßenniveau herzustellen.
- 7) Für Schäden, die durch herabfallende Steine, ab rinnendes Hang- oder Straßenoberflächenwasser oder sonstige öffentliche Anlagen (Wasser- bzw. Kanalleitungen) am Bauwerk entstehen sollten, übernimmt die Gemeinde Nauders keinerlei Haftung noch Schadensvergütungen und hat der Bauwerber dagegen die erforderlichen Schutzmaßnahmen selbst zu treffen.
- 8) Alle Fundamente sind bis auf frostsichere und tragfähige Tiefe zu führen. Das aufgehende Kellermauerwerk ist horizontal und vertikal gegen Feuchtigkeitseintritt fachgemäß zu isolieren.
- 9) Die Außenwände sowie die Decken von Aufenthaltsräumen müssen bezüglich Wärmehaltung mindestens einer 38 cm starken Ziegelmauer entsprechen. Keller- und Grundmauern sind wenigstens um 12 cm stärker auszuführen als die Mauern im Erdgeschoß. Bei allen Mauern sind die zulässigen Druckbeanspruchungen zu beachten. Betonaußenwände von bewohnten Räumen (Auch zur Unterbringung von Haustieren) sind mit einer entsprechenden Isolierung zu versehen. Bei Tramdeckenausführung ist unter der Balkenlage des Ober- bzw. Dachgeschosses ein leichtarmierter Betonkranz auszuführen.
- 10) Für alle tragenden Konstruktionsteile ist der statische Nachweis, unter Berücksichtigung aller gegebenen Bedingungen und Einhaltung der bestehenden Vorschriften, erbringen. Die Armierung ist diesem entsprechend, fachgemäß auszuführen.
- 11) Auf dem Dachboden und über den Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß bzw. Spitzboden ist, bei Ausführung von Tramdecken, als feuersicherer Abschluß eine Beschüttung und mindestens 5 cm starker Betonestrich herzustellen; bei Fertigteildecken ist ein entsprechender Schutzbeton aufzubringen. Auf die Errichtung einer entsprechenden Schall- bzw. Wärmeisolierung wird besonders hingewiesen.
- 12) Die Stiege ist feuersicher, plangemäß, jedoch mindestens 1,10 m breit, wie in der Baubeschreibung angeführt, bis zum Obergeschoß zu führen. Der Dachboden ist von dieser feuersicher abzuschließen. Ein Dachausstiegfenster, zum Kehren der Kamine von oben, ist vorzusehen. Hierzu allenfalls erforderliche Leitern sind an geeigneter Stelle bereitzuhalten.

An der Decke über dem Flur, Vorraum oder Stiegenhauspodest ist, als Zugang zum Kehren der Kamine von oben, eine ausziehbare Dachtreppe oder eine mit Blech beschlagene Lucke und im Dach bzw. Spitzboden ein Dachausstieg-

fenster, in unmittelbarer Nähe der zu kehrenden Kamine, anzuordnen. Zum Aussteigen zu den Kaminen allenfalls erforderliche Leitern sind an geeigneter Stelle bereitzuhalten.

- 13) Die lichten Höhen der Wohnräume dürfen 2,40 m nicht unterschreiten, im ausgebauten Dachgeschoß müssen solche Räume mindestens 2,20 m erhalten. Bei abgeschrägten Räumen muß der horizontale Deckenteil mindestens $\frac{1}{3}$ der Bodenfläche betragen, an der niedersten Stelle ist noch eine Raumhöhe von 1,50 m vorzusehen.
- 14) Abort- und Badböden insgesamt sind wasserdicht auszuführen. Wände sollen bis ca. 1,50 m mit Fliesen verkleidet oder zumindestens mit einem wasserabhaltenden Putz oder Anstrich versehen sein.
- 15) Bezüglich Kamin- und Rauchfangherstellung wird auf §§ 19 und 20 Tiroler Landesbauordnung verwiesen und sind diese Vorschriften genauestens zu beachten und einzuhalten.
- 16) Die Dachkonstruktion ist plangemäß zu erstellen. Die Eindeckung ist feuersicher mittels gebrannter Dach-, Betonziegeln, Well eternitplatten, Zinkblech auszuführen. Dachrinnen und Abfallrohre, erforderlichenfalls auch Schneerechen, sind fachgemäß anzubringen.
- 17) Der Außenputz ist in ortsüblicher Art herzustellen, die Fassaden in hellem Farbton, den Nachbarobjekten angepaßt, zu färbeln bzw. dem Bestand angepaßt herzustellen und zu ergänzen.
- 18) Die Fäkalien und sonstigen Abwässer sind in eine zu errichtende 3-kämmerige Kläranlage zu leiten. Die Herstellung derselben hat unter Beachtung der ONORM B 2502 (Hauskläranlagen) zu erfolgen. Besonders zu beachten ist hierbei die Bestimmung der Größe, Anordnung der Überläufe, Erstellung einer tragfähigen und geruchsdichten Abdeckung mit Einsteigöffnungen, ordnungsgemäße Betriebshaltung sowie Durchführung einer zweimaligen Reinigung der Klärgrube jährlich.
- 19) Der Überlauf von der Kläranlage ist in die öffentliche Kanalisationsanlage einzuleiten.
- 20) Bei beabsichtigter Einleitung des Überlaufes ist eine Vorflut bzw. Versickerung des Klärgrubenüberlaufes durch die Sickergrube ist um die wasserrechtliche Genehmigung, unter Vorlage der erforderlichen Pläne (Lageplan, Schnitte, Grundstücksverzeichnis, technischer Bericht) in 2-facher Ausfertigung bei der Bezirkshauptmannschaft Landeck anzusuchen.
- 21) Die Anrainerin Erna Warger ist mit dem Bauvorhaben einverstanden und erklärt sich bereit, dem Bauwerber an der Südostseite soviel Grund zu überlassen, daß der gesetzliche Grenzabstand eingehalten werden kann. Der Vertreter der FLD ist mit dem Bauvorhaben einverstanden.

- 22) Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht binnen 2 Jahren, nach Rechtskraft dieses Bescheides, begonnen wurde.
- 23) Für die Erhaltung bestehender Grenzsteine sowie allenfalls erforderliche Nachmessungen für die Wiederherstellung verloren gegangener Grenzsteine hat der Bauwerber Sorge zu tragen.
- 24) Nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten ist die Baustelle ordentlich aufzuräumen, allfällige Bauhütten sind zu entfernen. Die Errichtung von Schuppen jedweder Art auf dem Grundstück ist unzulässig.

Stellungnahme der Bundesstraßenverwaltung

- 1) Die straßenseitige Hausflucht ist entsprechend den Einreichungsplänen auszuführen. Der Abstand von der Straßengrundgrenze muß 15 m betragen.
- 2) Regen und sonstige Abwässer dürfen nicht auf die Straße geleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund und Boden zum Versitzen zu bringen, oder sonstwie schadlos für die Straße abzuleiten.
- 3) Schnee darf nicht auf die Straße abgeschöpft werden.
- 4) Der Wasserabfluß und die Schneeräumung von der Straße dürfen nicht behindert werden, auch das vom Nachbargrund anfallende Wasser darf nicht zur Straße abgedrängt werden.
- 5) Die Benützung von Bundesstraßengrund für Anlagen aller Art des Bauwerbers unter und über dem Straßengrund, wie Wasserleitungen, Kabel, Freileitungen, Überspannungen, Kanalisierungen, Errichtungen von Einfahrten und dgl. bedarf einer besonderen Bewilligung der Straßenverwaltung. Um die Bewilligung ist unter Anschluß von Lageplan und Querschnitt durch die Straße in 2-facher Ausfertigung beim Baubezirksamt Imst anzusuchen.
- 6) Während des Baues und der Benützung der Anlage darf der Verkehr auf der Straße weder behindert noch gefährdet werden. Das Stehenlassen von Fahrzeugen, die Ablagerung von Baumaterial oder die Vornahme von Arbeiten auf Straßengrund ist verboten.
- 7) Wird durch die Bauführung der Straßenkörper beschmutzt oder beschädigt, so hat der Bauwerber ohne besondere Anforderung auf eigene Kosten die Straße zu säubern und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Stellungnahme des Arbeitsinspektorates

- 1) Die Betriebsanlage ist entsprechend dem vorliegenden Projekt planungs- und beschreibungsgemäß auszuführen, sofern im nachstehenden nicht anderweitig bestimmt wird, insbesondere hinsichtlich lichter Raumhöhe, natürlicher Belichtung und Belüftung der Arbeitsräume.

- 2) Von der Außenwand der Waschküche bzw. des Bügelzimmers im Kellergeschoß ist über die gesamte Wandlänge das Erdreich abzutragen (mit 45 Grad abzuböschten) oder ebensolang ein Lichtgraben mit einer Breite von wenigstens 1 m anzulegen, dessen Sohle nicht mehr als 1 m über dem Fußboden des angrenzenden Raumes liegt. Die Fensterflächen sind dementsprechend zu vergrößern.
- 3) Zur Be- und Entlüftung der Arbeitsräume (Gasträume, Küche, Waschküche, Bügelzimmer usw.) sind - ein Teil der Fenster - als Kippfenster auszubilden oder in ihrem Oberteil mit Lüftungsflügeln zu versehen. Zudem ist in der Küche für eine mechanische Be- und Entlüftung Sorge zu tragen.
- 4) Der bei Stein- oder Betonböden an den ständigen Arbeitsplätzen anzubringende fußwarme Bodenbelag (z.B. bei Abwasch, Theke, Bügelplatz usw.) ist zumindestens im Bereich des Herdes mit dem Fußboden bündig zu verlegen.
- 5) An geeigneten Stellen ist eine ausreichende Zahl von den ÖNORMEN F 1050 und 1051 entsprechenden Handfeuerlöschern einsatzbereit zu halten. Diese oder darüberhinausgehende Brandschutzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der örtlichen Feuerwehr zu treffen.
- 6) Räume, die den Dienstnehmern für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, müssen den Bestimmungen der Tiroler Landesbauordnung über Wohnräume entsprechen und heizbar sein. Jedem Dienstnehmer ist ein versperrbarer Kleiderschrank zur Verfügung zu stellen. Ferner muß eine ausreichende Zahl von Waschelegenheiten vorhanden sein.

K o s t e n

Verwaltungsabgabe	S 290,--
Kommissionsgebühren	S 49,50
	<u>S 339,50</u>

Dieser Betrag ist nach Rechtskraft dieses Bescheides bei der Gemeindekasse der Gemeinde Nauders oder auf das Konto Nr. 2004 bei der Raika Nauders zu überweisen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, die Berufung schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Nauders eingebracht werden. Eine allfällige Berufung ist mit S 15,-- zu stempeln.

B e g r ü n d u n g

Die am 19. April 1974 an Ort und Stelle durchgeführte Bauverhandlung hat ergeben, daß bei Einhaltung der angeführten Bedingungen und bei plangerechter Ausführung im öffentlichen und rechtlicher Hinsicht gegen den geplanten An- und Umbau des Gasthofes Dreiländerblick kein Einwand besteht.

Die Kosten richten sich nach §§ 76-78 AVG, der Landeskommissionsgebühren-Verordnung, LGBl. Nr. 26/1954 und der Bundesverwaltungsabgaben-Verordnung, BGBl. Nr. 48/1957.

Der Bürgermeister:



Ergeht an:

Herrn Walter Senn, Nauders 218
Bezirkshauptmannschaft Landeck
Gen.-Posten in Nauders
Baubezirksamt Imst
Frau Erna Warger, Reschen

- Bescheid AZ: 131-9/S-1978
 - Gaststätten- und Wohnhausumbau vom 08.07.1978

1978 07 08

131-9/S-1978
Gasthofumbau
baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Frau Karoline Senn, in 6543 Nauders Nr. 218 wohnhaft, hat mit Eingabe vom 03.04.1978 um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zum Gaststätten- und Wohnhausumbau auf der Bp. 390 KG Nauders angesucht.

Beschreibung des Bauvorhabens

Wohnhausanbau

Verbaute Fläche: 118.74 m²
Umbauter Raum: 356.22 m³

Gaststättenanbau

Verbaute Fläche: 62.04 m²
Umbauter Raum: 1479.25 m³

Raumeinteilung

Erdgeschoß: Wohnhausanbau: Eingang, WF, Diele, Küche, 3 Zimmer, Wohnraum, Bad und WC
Gaststätte: Speisesaal, Köchenanbau (Speiß-Verbindung zum Wohnhaus).

1. Obergeschoß: 2 Fremdenzimmer mit Dusche und WC
2 Fremdenzimmer mit Bad und WC

2. Obergeschoß: 2 Fremdenzimmer mit Dusche und WC
6 Fremdenzimmer mit Bad und WC
1 Personalzimmer, Flur und Stiege zum Dachgeschoß.

Dachgeschoß: Ferienwohnung bestehend aus: Kochnische, Wohnraum, 3 Zimmer, davon eines mit Bad, Bad und WC und Flur.

Bauliche Ausführung

Fundamente auf tragfähigen, frostsicheren Boden aus Stampfbeton. Außenmauerwerk in Hohlblocksteinen gemauert, 30 cm stark, mit 5 cm starken Keraklithplatten isoliert. Trennwände 25 und 12 cm stark Ziegelmauern, Geschosdecken mit ebener Untersicht.

Böden: Estriche mit Platten bzw. Kunstböden belegt. Dachstuhl als Pfettendachstuhl mit 16 Grad Dachneigung ausgebildet, verschalt und isoliert. Dacheindeckung mit Dachplatten. Wände in Bad- und WC-Anlagen sind verflies. Innenwände und Decken sind fein verputzt, ebenso die Fassade. Fenster als Verbundfenster mit Isolierverglasung ausgebildet. Innentüren als Vollbautüren mit Stahlzargen.

Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Ölf Feuerung. Elektroinstallationen und sanitäre Installationen unter Putz verlegt.

Abwasserbeseitigung über eine Dreikammerklärgrube und Sickergrube.

S P R U C H

Der Bürgermeister der Gemeinde Nauders erteilt für obiges Bauvorhaben gemäß § 31 Abs. 7 und 8 der Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr.: 42/1974, die Baubewilligung unter nachstehenden Auflagen:

- 1) Das Bauvorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung zu errichten und zu erhalten.
- 2) Das Bauvorhaben ist von einem befugten Bauführer nach den Einreichplänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, ausführen zu lassen.
- 3) Mit dem Bau darf vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht begonnen werden.
- 4) Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn mit dem Bau nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft begonnen wird.
- 5) Nach Vollendung des Bauvorhabens ist um die Bewilligung zur widmungsgemäßen Benützung des Baues anzusuchen.
- 6) Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumungsarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind.
- 7) Die Fertigstellung der Rohrbauarbeiten ist dem zuständigen Kaminkehrermeister, zur Überprüfung der Kamine, die endgültige Fertigstellung des Bauvorhabens der Gemeinde Nauders zu melden und um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Vom Ergebnis der erfolgten Kaminabnahme ist eine Bestätigung des Kaminkehrermeisters beizuschließen.
- 8) Während der Ausführung der Bauarbeiten darf der Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht beeinträchtigt werden. Eine Benützung von Gemeindegrund darf nur mit Genehmigung der Gemeinde Nauders erfolgen.
- 9) Bei beabsichtigter Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung bzw. Einfahrt ist hierfür separat, unter Vorlage der erforderlichen Pläne samt Baubeschreibung, in 3-facher Ausfertigung, beim Baubezirksamt Imst anzusuchen.
- 10) Die gesetzlichen Mindestabstände, Wandhöhe mal 0,7 sind einzuhalten.

- 11) Für Schäden, die am Bauwerk durch herabfallende Steine, Hang- oder Straßenoberflächenwasser oder sonstige Anlagen (Wasser- bzw. Kanalleitungen usw.) entstehen sollten, übernimmt die Gemeinde Nauders keinerlei Haftung noch Schadenersatzvergütungen und hat der Bauwerber für entsprechende Schutzmaßnahmen dagegen selbst Sorge zu tragen.
- 12) Sämtliche Abwässer sind schadlos für den Nachbar auf eigenem Grund und Boden zum Versitzen zu bringen, oder sonst schadlos für den Nachbar abzuleiten.
- 13) Alle Fundamente sind bis auf frostsicheren und tragfähigen Grund zu führen, das aufgehende Kellermauerwerk ist fachgemäß zu isolieren. Bezüglich Wärmehaltung haben Außenwände und Decken einer mindestens 38 cm starken Ziegelmauer zu entsprechen, eine fachgemäße Isolierung ist vorzusehen.
- 14) Für alle tragenden Konstruktionsteile ist der statische Nachweis, unter Berücksichtigung aller gegebenen Bedingungen und Vorschriften zu erbringen, die Bemessung bzw. Armierung ist diesem entsprechend, fachgemäß auszuführen.
- 15) Bei der Herstellung der Kamine sind die Vorschriften der Tiroler Bauordnung besonders zu beachten und einzuhalten. Für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage ist hierfür separat, gemäß Ölfeuerungs-gesetz 1967, LGBl. Nr. 20/1967, beim Gemeindeamt Nauders um die Genehmigung anzusuchen.
- 16) Das gesamte Mauerwerk, die Decken, Stiegen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung sind plan- und fachgemäß, entsprechend der Baubeschreibung, auszuführen. Verzinkte Blecheindeckung ist binnen eines halben Jahres, unter vorheriger Ätzung derselben (Waschprimer), mit einem dunkelgrauen oder dunkelbraunen Kunstharzanstrich zu versehen. Dachrinnen und Abfallrohre, erforderlichenfalls auch Schneerechen, sind fachgemäß anzubringen.
- 17) Als Zugang zum Kehren der Kamine von oben ist in der Diele, im Vorraum oder Stiegenhauspodest im Obergeschoß eine ausziehbare Dachbodentreppe oder eine mit Blech beschlagene Lucke und auf dem Dach ein Dachausstiegfenster, in der Nähe der Kamine, anzubringen oder sonst für eine zweckentsprechende Zugangsmöglichkeit Sorge zu tragen.
- 18) Der Außenputz ist in ortsüblicher Art bzw. dem Bestand angepaßt herzustellen bzw. zu ergänzen und mit einem hellen Kalkfarbenanstrich zu versehen.
- 19) Die Fäkalien sind in eine zu errichtenden 3-kammerigen Kläranlage und von dort in eine Sickergrube einzuleiten, dasselbe gilt für alle übrigen Abwässer.
- 20) Beim Bau der Garagen und bei deren Betrieb sind die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Verwiesen wird besonders auf die Anbringung von Anschlüssen an gut sichtbarer Stelle:
 - "Feuer und Rauchen polizeilich verboten"
 - " Vorsicht! Vergiftungsgefahr bei laufendem Motor"
 - " Anbringung von betriebsbereiter Feuerlöschgeräte, Anbringung ausreichender Entlüftungsöffnungen nahe dem Fußboden und der Decke."

- 21) Die Tore der Garagen sind als Drehkipptore auszuführen und muß besonders beachtet werden, daß dieselben im geöffnetem Zustand feststellbar sind. Die Betriebssicherheit ist laufend zu überwachen, allfällige Gegengewichtsbahnen sind zu verkleiden.
- 22) Elektrische Einrichtungen müssen den geltenden Vorschriften VDE und ÖVE entsprechend ausgeführt, instandgehalten werden. Eine allfällige Heizung muß so beschaffen sein, daß brennbare Dämpfe sich daran nicht entzünden.
- 23) Bei beabsichtigter Einleitung von Abwässern aus der Garage in die Kanalisationsanlage ist in die Abflußleitung, in Richtung Kanal, ein Schlammfang sowie ein Benzin- und Ölscheider, gemäß ÖNORM B 5101 vorzusehen bzw. einzubauen.
- 24) In die Garage dürfen nur PKW bzw. Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von 3.5 to eingestellt werden.
- 25) Für die Erhaltung bestehender Grenzsteine bzw. für die Wiederversetzung verloren gegangener Grenzsteine hat der Bauwerber Sorge zu tragen.
- 26) Nach der Fertigstellung der Rohbauarbeiten sind erstellte Bauhütten zu entfernen. Die Erstellung von Schuppen jedweder Art auf dem Grundstück ist verboten.
- 27) Die Grenzvermerkung ist vor Baubeginn durchzuführen.
- 28) Die Arbeiten dürfen nur von einer befugten Baufirma durchgeführt werden, die Baufirma ist vor Baubeginn der Gemeinde Nauders schriftlich zu melden.

Bedingungen der Straßenverwaltung

Die alte Bundesstraße ist seit 25 Jahren der Gemeinde Nauders überlassen, es werden deshalb keine Abstände verlangt.

Bedingungen der TIWAG

Die TIWAG stimmt dem gegenständigen Bauvorhaben zu, wenn im Sinne und in Erfüllung des Elektrotechnikgesetzes in allen Belangen die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die unter I) aufgeführten technischen, aus den ÖVE-Vorschriften resultierenden Bedingungen eingehalten werden und dies im Baubescheid entsprechend zum Ausdruck kommt. Weitere Voraussetzung für die Zustimmung der TIWAG ist, daß eine Vereinbarung nach II) zustandekommt und im Baubescheid beurkundet wird.

I) 1 Die Durchführung des Baues erfordert die Verlegung der bestehenden Niederspannungsleitung, ergänzende Einzelheiten siehe II) 4

II) 1 Den Eibau eines Fundamentterdars lt. I) 5 hat der Bauwerber auf seine Kosten zu veranlassen. Ausführungsskizzen zu I) 5 sind bei der zuständigen TIWAG-Ortsstelle erhältlich.

2 Die Verlegung der Niederspannungsleitung zur Bauplatzfreistellung gem. I) 8 wird von der TIWAG über schriftlichen Wunsch des Bauwerbers zum ehestmöglichen Zeitpunkt durchgeführt. Die Rückverlegung der Niederspannungsleitung auf die nach Bauabschluß gegebene endgültige Trasse, gegebenenfalls einschließlich Hausanschluß, wird gleichfalls von

der TIWAG durchgeführt. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des Bauwerbers.

- 3 Zur Erleichterung der Zugänglichkeit des aufgrund der Anschlußvereinbarungen (Anschlußangebot) errichteten TIWAG-Dachständers veranlaßt der Bauwerber die Anordnung eines entsprechenden Dachausstieges. Die Kosten des Dachausstieges gehen (Dachständer zugleich Hausanschluß des Bauwerbers) - zu Lasten des Bauwerbers.
- 4 Die Niederspannungsfreileitung, welche das bestehende Objekt speist, steht unter Spannung. Jede Berührung mit leitenden Gegenständen ist lebensgefährlich. Der Bauwerber nimmt dies zur Kenntnis; es ist seine Sache, die bauausführenden Firmen bzw. alle beim Bau Beschäftigten aus diesem Sachverhalt hinzuweisen.

Bedingungen der Finanzlandesdirektion für Tirol

Die Finanzlandesdirektion für Tirol stimmt dem Bauvorhaben der Frau Karolina Senn zu, vorbehaltlich der Genehmigung nach § 15 Zollgesetz und vorbehaltlich notwendiger Änderungen der bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen über Wasser und Abwasser. Voraussetzung ist, daß die Kläranlage des Gebäudes "Dreiländerblick" für den zu erwartenden Mehrbedarf (ca. 2/3 Betten mehr) ausreicht und ordnungsgemäß funktioniert und auch die Abwasseranlage des Zollamtes Nauders diese erhöhte Abwassermenge funktionell verarbeiten kann.

Anrainerbedingungen

Frau Erna Warger geborene Schöpf aus Reschen erhebt gegen das Bauvorhaben keinen Einwand und erklärt sich bereit, der Bauwerberin von der Gp. 2980/1 KG Nauders an der Westseite der Gp. 2982 KG Nauders soviel Grund zu überlassen, daß der gesetzliche Grenzabstand eingehalten werden kann. Der Grundverkauf muß grundbücherlich eingetragen werden.

K O S T E N

Auf Grund der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1969, LGBl. Nr. 17 in der geltenden Fassung sind für die Durchführung der Verhandlung Kommissionsgebühren von	S. 300.00
Nach der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1976, LGBl. Nr. 13 in der geltenden Fassung besonderer Teil I b 1 c eine Verwaltungsabgabe von	S. 1.835.00
	<hr/>
zusammen:.....	S. 2.135.00 *****

mit dem beiliegenden Erlagschein an die Gemeinde Nauders zu überweisen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, die Berufung schriftlich oder telegraphisch mit einem begründeten Berufungsantrag beim Gemeindeamt Nauders eingebracht werden.

Begründung:

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der obigen Vorschriften ist das Bauvorhaben in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig.



Der Bürgermeister:

Christoph Senn

Ergeht an

Frau Karolina Senn, Nauders 218 RSe
An die Finanzlandesdirektion
für Tirol Innsbruck RSb
An das Baubezirksamt Imst RSb
An die TIWAG-Verwaltungestelle
Landeck RSb
Frau Erna Warger Reschen durch Boten

- Bescheid AZ: 131-9/SW.-1985
 - Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof Dreiländerblick vom 17.12.1985



Gemeindeamt Nauders

6543 Nauders - Tirol

Bezirk Landeck

Tel. 05473/213

Nauders, am 1985-12-17

A. Zl.: 131-9/SW.-1985
Betreff: Zu- und Umbau Gasthof Dreiländerblick, Nauders 218
zu Zahl: baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Herr Senn Walter, 6543 Nauders Nr. 218, hat mit Eingabe vom 28.03.1985 um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof Dreiländerblick auf der Bp. 390 KG. Nauders, angesucht.

BESCHREIBUNG des BAUVORHABENS

Das Bauvorhaben ist gemäß Flächenwidmungsplan zulässig. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Energieversorgung und Zufahrt sind teilweise gegeben.

Raumeinteilung:

Keller: Schiraum, WC-Anlage, Sauna, Waschküche, Garage, Schutzraum, Personenlift, Maschinenraum, Keller-gang.
Erdgeschoß: Eingang, Windfang, Halle, Stüberl, Reception, Treppe und Lift.
1. u. 2. Oberge-schoß: Je 5 Fremdenzimmer Treppenhaus.
Dachgeschoß: 1 Personalzimmer

Ausmaß der überbauten Fläche: 220,00 m²

Umbauter Raum: 2.300,00 m³

Bauausführung:

Fundamente Stampfbeton, Kellermauerwerk - Stahlbeton, Kellerfußboden und Decke über Keller - Stahlbeton, Aufgehendes Mauerwerk - Hohlblockziegel 30 cm stark, Geschoßdecken und Stiegen - Stahlbeton, Trittschallisolierung - Dämmplatten, Zwischenwände - Ziegel 12 cm stark, Trennwände zw. Wohnungen - Ziegel 25 cm, Satteldach 15°, Dach- Schalung, Isolierung, Hartdach; Fassade - Kalkputz weiß, Wärmedämmung - Dämmplatten, Blitzschutzanlage laut Vorschrift.

S P R U C H

Der Bürgermeister der Gemeinde Nauders erteilt für obiges Bauvorhaben gemäß § 31, Abs. 8. u. 9 der Tiroler Bauordnung, LGBL. Nr. 43/1978, in der jeweils geltenden Fassung, die Bewilligung für den Zu- und Umbau am bestehenden Gasthof unter nachstehenden Auflagen:

- 1) Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß von einem hiezu befugten Unternehmer, der der Behörde vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen ist, auszuführen. Der Bauwerber hat jeden Wechsel in der Bauführung der Behörde unverzüglich bekannt zu geben.
- 2) Jede im Plan vorgenommene amtliche Korrektur ist im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen. Unbefugte Abweichungen vom genehmigten bzw. amtlich berichtigten Plan oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues und einzelner Räume sind unstatthaft.
- 3) Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf vor Eintritt der Rechtskraft, außer Vorarbeiten die nach der TBO bewilligt worden sind, nicht begonnen werden. Als Zeitpunkt des Baubeginns gilt der Tag, an dem mit den Erd- oder Bauarbeiten, die der Herstellung der baulichen Anlage dienen, begonnen wird.
- 4) Mit den Bauarbeiten ist lt. TBO innerhalb von zwei Jahren zu beginnen, andernfalls die Baubewilligung ihre Wirksamkeit verliert. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 4 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fertig zu stellen. 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) Die bauliche Anlage muß auf frostsicheren und tragfähigen Fundamenten gegründet sein. Die im Bereich des Erdreiches liegenden Bauteile sind gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.
- 7) In die unterste Schichte des Fundamentbetons ist ein geschlossener Erdungsring aus einem 30/3 mm verzinktem Eisenband lt. Angabe des zuständigen Stromversorgers einzulegen. Eine Aussparung im Fundament für den späteren Kabelanschluß ist vorzusehen.
- 8) Die Ausführung der tragenden Bauteile und die Standsicherheit des Baues (der Außenanlagen) hat nach den statischen Berechnungen eines konzessionierten Bauunternehmers oder eines behördlich autorisierten Ziviltechnikers für das Bauwesen zu erfolgen. Die statische Berechnung ist auf Verlangen der Baubehörde vorzulegen.
- 9) Die Ausführung der Wände und Decken muß den Bestimmungen der TBV entsprechen. Decken unter Naßräumen sind so herzustellen, daß ihre Tragfähigkeit durch eingehende Feuchtigkeit nicht beeinträchtigt werden kann.
- 10) Hohlblockmauerwerk hat für die Deckenauflagen armierte Betonkränze in Mauerstärke und mind. 15 cm hoch bzw. lt. statischem Erfordernis zu erhalten.

- 11) Die Elektroinstallation ist nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen der ÖVE von einem befugten Unternehmer herzustellen und ist dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Die besonderen Bestimmungen für den feucht- und erdschlußgefährdeten Räume sind zu beachten.
- 12) Die Wände, Decken, Fenster und Außentüren von bewohnten Räumen müssen den Mindestanforderungen der TBV entsprechen. Der durchschnittliche spezifische Wärmeverlust ist nach TBV zu ermitteln.
- 13) Balkone und Stiegen sind mit einem sicheren Geländer, das auch Kinder gegen Absturz ausreichend sichert, mit einer Mindesthöhe von einem Meter auszustatten. Die Stiegenanlage muß der TBV entsprechen.
- 14) Das Kaminmauerwerk ist bis unter die Dachhaut aus NF-Ziegeln oder behördlich zugelassenen Kaminformsteinen herzustellen und einwandfrei zu verputzen. Die Kaminköpfe sind in bodenständiger Form und witterungsbeständig auszuführen. Für die Kaminkehrung sind in der Dachhaut entsprechende Ausstiegsöffnungen in Kaminnähe anzuordnen und am Dach selbst sichere Zugänge zu den Kaminen zu schaffen. Am oberen und unteren Ende von Rauchfängen sind Reinigungsöffnungen anzubringen, die von brennbaren Bauteilen mind. 60 cm entfernt sein müssen. Die Außenflächen von Rauchfängen müssen von Bauteilen aus brennbaren Stoffen mind. 5 cm entfernt oder ausreichend wärmeisoliert sein.
- 15) Die Wangenstärke bei gemauerten Rauchfängen aus Vollziegel muß mind. 12 cm betragen. Bei Einbau von Heizungsanlagen über 70 kW Anschlußleistung (Zentralheizungsanlage) sind die Wangen mit 25 cm zu bemessen (ausgenommen sind behördlich zugelassene Formsteine). Bei Wangen aus anderen Stoffen muß der Wärmedurchlaßwiderstand der Wangen mind. $D = 0,2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ bzw. bei einer Anschlußleistung von mehr als 70 kW mind. $D = 0,4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ aufweisen.
- 16) Feuerungsanlagen müssen so beschaffen sein, daß diese den Anforderungen des Brandschutzes entsprechen. Alle Teile dieser Anlage müssen lt. TBV ungehindert bedient, gewartet und überprüft werden können.
- 17) Vor Feuerstätten für feste Brennstoffe muß ein Belag aus nichtbrennbarem Material mit einer Breite von mind. 0,50 m und einer Tiefe von mind. 0,30 m angebracht sein.
- 18) Feuerstätten für Raumheizung mit einer Gesamtnennleistung von mehr als 35 kW sind in einem eigenen Raum (Heizraum) unterzubringen. Für Luftherhitzer gelten die Bestimmungen der Ölfeuerungsverordnung, Bote für Tirol Nr. 95/1974. Die Umfassungsbauteile von Heizräumen müssen brandbeständig sein. Der Fußbodenbelag muß aus nichtbrennbaren Stoffen bestehen. Die Tür zum Heizraum muß brandbeständig sein, selbständig schließen, sowie in Fluchrichtung aufschlagen. Im Heizraum muß eine ständig wirksame Be- und Entlüftung vorhanden sein.

- 19) Bei Einbau einer Ölfeuerungsanlage ist vorher mit den entsprechenden Unterlagen bei der Gemeinde für diese Anlage anzusehen.
- 20) Für den Öltankraum sind die Umfassungsräume brandbeständig herzustellen und bis zur Decke lt. statischem Erfordernis aufzumauern und mit einer außerhalb des Heizraumes liegenden nach außen aufgehenden vorschriftsmäßigen Einstiegtüre(80/120) auszustatten. Böden und Wände sind bis über Schwellhöhe öldicht zu verputzen. Der Öltankraum ist mit einer ständig wirksamen Entlüftung zu versehen.
- 21) Alle Räume müssen entsprechend ihrem Verwendungszweck ausreichend be- und entlüftet werden können. Aufenthaltsräume müssen beheizbar sein. Für den Fall von Engpässen bei der Energieversorgung sind Vorkehrungen zu treffen, die Beheizung mind. eines Raumes je Wohneinheit mit festen Brennstoffen zu ermöglichen.
- 22) Schallschutz und Hörsamkeit in Gebäuden müssen lt. TBV den Erfordernissen der ÖNORM B 8115 entsprechen.
- 23) Der Zugang zum Dachboden bzw. die Einschubtreppe ist durch Brandschutztüren abzuschließen.
- 24) Die Dachhaut muß aus nichtbrennbaren Stoffen bestehen. 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.
- 25) Die bauliche Anlage ist mit einem Blitzschutz auszustatten.
- 26) Die bauliche Anlage muß mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ausgestattet sein. Für die Abwässer und Fäkalien ist eine dreikammrige Kläranlage lt. ÖNORM B 2501 und B 2502 herzustellen. Kläranlagen müssen außerhalb von Gebäuden liegen und von den Gebäudemauern mind. 50 cm entfernt leicht zugänglich, flüssigkeitsdicht und tragfähig abgedeckt sein. Jede Kammer muß eine mind. im Querschnitt 60 cm große Einstiegsöffnung haben. Für die Abwasserbeseitigung durch Einleitung der geklärten Abwässer und Fäkalien in die Gemeindekanalisation ist mit den notwendigen Unterlagen um die wasserrechtliche Genehmigung anzusehen. Der Anschluß von der Kläranlage in die Kanalisationsanlage der Gemeinde hat unter Aufsicht des Wassermeisters zu erfolgen. Dachabwässer, Vorplatzwässer sind so abzuleiten, daß Schäden am Gebäude vermieden und Rechte der Anrainer nicht berührt werden. Insbesondere darf kein Wasser von Gebäuden oder dem Bauplatz auf die Straße bzw. die öffentlichen Verkehrsflächen abrinnen.

- 27) Das Gebäude muß mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Beseitigung des anfallenden Abfalles ausgestattet sein, die keine unzumutbare Belästigung von Menschen durch Lärm, Geruch oder Ungeziefer hervorrufen und den Erfordernissen des Brandschutzes nach feuerpolizeilichen Erfahrungen entsprechen.
- 28) Grundstückseinfriedungen sind in ortsüblicher Weise herzustellen. Straßenseitige Einfriedungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde bzw. dem Baubezirksamt zu errichten.
- 29) Grenzsteine dürfen durch die Bauführung in keiner Weise verändert werden und sind dementsprechend vor Baubeginn zu sichern. Bei Grenzverletzungen aus Nichtbeachtung vorangeführter Maßnahmen, ist das Grundstück durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Bauwerbers neu zu vermessen und der geschädigte Anrainer schadlos zu halten.
- 30) Die Planierung des Grundstückes hat nach der im Plan vorgesehenen Weise bzw. lt. Anordnung der Baubehörde zu erfolgen.
- 31) Nach Vollendung der Bauarbeiten hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumungsarbeiten gemäß TBO vorzunehmen.
- 32) Spätestens nach Vollendung des Rohbaues hat der Bauwerber durch einen befugten Rauchfangkehrermeister, Rauchfänge, Abgasfänge udgl. samt ihren festen Verbindungsstücken auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüfen zu lassen. Über diese Überprüfung hat der Rauchfangkehrermeister einen schriftlichen Befund auszustellen. Dieser Befund ist zugleich mit dem Antrag um die Benützungsbewilligung der Behörde vorzulegen.
- 33) Nach Fertigstellung des Baues und nach Durchführung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen ist lt. TBO beim zuständigen Gemeindeamt unaufgefordert um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Hochbautechnische Vorschriften für Kleingaragen:

- 34) Wände und Decken der Garage sind brandbeständig auszuführen.
- 35) Der Fußboden der Garage muß flüssigkeitsdicht und aus nicht brennbaren Stoffen hergestellt sein.
- 36) In der Nähe des Garagenfußbodens und unmittelbar unter der Garagendecke sind, möglichst an den gegenüberliegenden Seitenwänden, ständig wirksame Entlüftungsöffnungen anzubringen, von denen jede mindestens 100 cm² freien Querschnitt haben muß.
- 37) Verschließbare Fenster gelten nicht als Lüftungsöffnungen. Kleingaragen mit einer Tiefe von zwei oder mehreren Abstellplätzen sind mit Öffnungen in jedem Garagentor unmittelbar über dem Fußboden mit einem Gesamtquerschnitt von 2 cm² pro m² Nutzfläche, mindestens aber von 150 cm² und ebenso großen Öffnungen möglichst in der den Garagentoren gegenüberliegenden Wand auszustatten.

- 38) Die elektrischen Installationen in der Garage sind nach den jeweils geltenden elektrotechnischen Vorschriften herzustellen und instandzuhalten. Elektrische Schalter, Steckdosen, Sicherungen ... etc. müssen, sofern sie nicht explosions sichere Ausführungen haben, in einer Höhe von mindestens 1,50 m oberhalb des Fußbodens angebracht werden. Glühlampen sind mit Schutzgläsern auszustatten.
- 39) In der Garage dürfen keine Anlagen errichtet werden, an denen sich brennbare Dämpfe oder Gase entzünden können. Ebenso dürfen sich dort keine Reinigungsöffnungen für Rauchfänge befinden.
- 40) Umluftheizungen sind nur zulässig, wenn die Feuerstätten so beschaffen und aufgestellt sind, daß keine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen hervorgerufen, den Erfordernissen der Brandsicherheit nach feuerpolizeilichen Erfahrungen entsprochen und die Lüftung der Garage nicht beeinträchtigt wird.
- 41) Zur ersten Löschhilfe ist ein handliches Gefäß mit Sand oder ein Handfeuerlöscher bereitzuhalten.
- 42) In der Garage sind die gemäß der Garagenordnung vorgesehenen, aus dauerhaftem Material hergestellten Warnungsanschlüsse "Rauchen und Feuer verboten", "Vorsicht beim Laufenlassen von Motoren, Vergiftungsgefahr" - deutlich sichtbar anzuschlagen.
- 43) Von der Garage in Nebenräume bzw. in das Stiegenhaus führende Türen sind nach den derzeit geltenden Vorschriften als Brandschutztüren auszubilden.
- 44) Der Wasserablauf von der Garage - dem Waschplatz - muß vor seiner Einmündung in den Kanal durch einen der ÖNORM B 5101 entsprechenden Benzin- und Ölabscheider mit Schlammfang geleitet werden.
- 45) Alle Arbeiten sind so auszuführen, daß sie den für bauliche Anlagen notwendigen Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Dauerhaftigkeit, des Brand-, Wärme- und Schallschutzes, der Gesundheit und der Hygiene entsprechen.
- 46) Vorschreibungen der TIWAG:
 - a) Als Erder gem. ÖVE-EN 1 ist ein Fundamenteerder entsprechend ÖNORM-E 2790 einzubauen (TBV LGpl.Nr. 20/81, § 35).
 - b) Es ist Sache des Bauwerbers, gegebenenfalls die beim Bau Beschäftigten darauf hinzuweisen, daß jede Annäherung an die ständig unter Spannung stehenden Leitungen der TIWAG lebensgefährlich ist.
- 47) Vorschreibungen des Arbeitsinspektorates:
 - a) Die Betriebsanlage ist entsprechend dem vorliegenden Projekt planungs- und beschreibungsgemäß auszuführen, sofern im Nachstehenden nicht anderweitig bestimmt wird, insbesondere hinsichtlich lichter Raumhöhe, natürlicher Belichtung und Belüftung der Arbeitsräume.

- b) Zur entsprechenden zugfreien Be- und Entlüftung der Arbeitsräume (Gasträume, Küche, Waschküche, Bügelzimmer usw.) sind die Fenster als Kippfenster auszubilden oder in ihrem Ober- teil mit Lüftungsflügeln zu versehen. Zudem ist in der Küche und in den Gasträumen für eine mechanische Be- und Entlüftung Sorge zu tragen.
- c) Der bei Stein- oder Betonböden an den ständigen Arbeitsplätzen anzubringende fußwarme Bodenbelag ist mit dem Fußboden möglichst bündig zu verlegen.
- d) An geeigneten Stellen ist eine ausreichende Zahl von den ÖNORMEN F 1050 und F 1052 entsprechenden Handfeuerlöschern einsatzbereit zu halten.
- e) Die allfälligen, im Befund der vor der Inbetriebnahme er- forderlichen Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage durch das zu- ständige Überwachungsorgan (z.B. Technischer Überwachungsverein Wien, Dienststelle Innsbruck, Amraser Str. 25) angeführten Mängel sind unverzüglich zu beheben.
- f) Jedem Dienstnehmer ist ein versperrbarer Kleiderschrank zur Verfügung zu stellen. Ferner muß eine ausreichende Zahl von Waschelegenheiten vorhanden sein. Räume, die den Dienst- nehmern für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, müssen den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung über Wohnräume ent- sprechen und heizbar sein.
- g) Sofern in der Regel mehr als 12 Arbeitnehmer beschäftigt werden, ist ein eigener Aufenthaltsraum mit Eßplatz einzurichten.
- h) Die elektrischen Anlagen des Schwimmbades einschließlich der Wasseraufbereitungsanlagen und in den Saunakabinen, Bade- und Duschräume, sind nach den geltenden elektrotechnischen Vor- schriften zu erstellen und Instand zu halten, wobei die be- sonderen Vorschriften für feuchte und nasse Räume nach ÖVE-EN 1 zu beachten sind.
Schalter und Sicherungen sind außerhalb der Sauna-, Bade- und Duschräume anzubringen.
- i) Bei elektrisch betriebenen Sauna-Öfen ist durch Thermostaten und Zeitschalter (Begrenzungsuhr) sicherzustellen, daß keine unzulässigen Temperaturüberschreitungen sowie kein unzulässig langer, unbeaufsichtigter Betrieb des Sauna-Ofens (mehr als 4 Stunden) möglich ist.
- j) Die Sauna-Öfen sind gegen unbeabsichtigte, gefahrbringende Berührung zu sichern.
- k) Auf den Sauna-Öfen dürfen keine brennbaren oder entzündlichen Gegenstände abgelagert werden.
- l) Aufgußmittel, die ätherische Öle oder sonst brennbare leicht flüchtige Flüssigkeiten oder Stoffe enthalten, dürfen nur in der entsprechenden Verdünnung verwendet werden (ca. 10 bis 20 Tropfen je Liter Wasser). Vorratsflaschen hierfür dürfen nur außerhalb der Saunakabinen aufbewahrt werden.
- m) Für eine entsprechende Lüftungsmöglichkeit aller Räume, auch der Saunakabinen, insbesondere während der Badepausen ist Sorge zu tragen.

- n) Dem Bedienungspersonal ist zum Aufenthalt während der Pausen ein entsprechender Raum zur Benützung zur Verfügung zu stellen.
 - o) Bei der erforderlichen Vorsorge für die Erste Hilfe ist auf die Besonderheiten des Saunabetriebes (Brandbinden, Brandgelee, Herz- und Kreislaufstärkungsmittel) sowie des Badebetriebes Bedacht zu nehmen.
 - p) Die Installationsgänge sind mindestens 2 m hoch auszuführen und mit einer ausreichenden elektrischen, ortsfest verlegten Beleuchtung auszustatten.
- 49) Brandschutztechnische Vorschriften:
- a) Eigene Brandabschnitte müssen bilden:
Das Kellergeschoß und innerhalb diesem die Garage und die Saunaraumgruppe.
 - b) Eigene Rauchabschnitte müssen bilden: die Bettengeschoße.
 - c) Verbindungsöffnungen zwischen Brandabschnitte und Zugänge bzw. Öffnungen zu nachstehend angeführten Räumen sind mit mind. brandhemmenden (T 30, K 30) Abschlüssen (Tore, Türen, Luken, Klappen, Abschottungen) auszustatten:
Garage, Saunaraumgruppe sowie zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß. An Tür- und anderen Öffnungen ins Freie werden keine Anforderungen gestellt.
 - d) In nachstehend angeführten Geschossen sind die Stiegenhäuser gegenüber den Gängen mind. durch Rauchabschlüsse (R 30) gemäß ÖNORM B 3855, gegenüber den übrigen Räumen durch Brandschutztüren (T 30) abzutrennen:
1. u. 2. Obergeschoß und das Dachgeschoß.
 - e) Betriebsbedingt offenzuhaltende Brandschutz- oder Rauchabschlüsse müssen mit Feststellanlagen gemäß den Richtlinien der Österreichischen Brandverhütungsstellen - TRVB 148 - ausgestattet sein, die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen der Türen bewirken.
 - f) Alle Türen in Fluchtwegen und die dazu gehörigen Ausgangstüren müssen in Fluchtrichtung aufschlagen. Dies betrifft auch den Haupteingang.
 - g) Flucht- und Verkehrswege, Ausgänge, Notausgänge und Notabstiege sind mit normgerechten Hinweisschildern (gemäß ÖNORM Z 1000 bzw. F 2030) zu kennzeichnen.
 - h) Hauptstiegen sind einschließlich der Wände und der Decken brandbeständig (F 90) auszuführen.
 - i) Das Stiegenhaus ist am oberen Ende mit einer Rauchabzugsöffnung mit einem lichten Querschnitt von 5 % der Stiegenhausgrundfläche mind. jedoch 1 m² auszustatten deren Abschlußelement (Fenster, Dachkuppel usw.) vom Erdgeschoß und vom obersten Treppenabsatz von Hand geöffnet werden kann oder sich bei Auftreten von Rauch selbsttätig öffnet. Die Öffnungseinrichtung muß auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung funktionsfähig bleiben. (betrifft Stiegenhausneubau).

- j) Bodenbeläge im Stiegenhaus müssen aus mind. schwer brennbaren (B 1) und schwach qualmenden (Q 1) Stoffen bestehen. Ein Prüfzeugnis gemäß ÖNORM B 3810 ist vorzulegen.
- k) Bodenbeläge in den Gängen müssen aus mind. schwer brennbaren (B 1) und schwach qualmenden (Q 1) Stoffen bestehen. Ein Prüfzeugnis gemäß ÖNORM B 3810 ist vorzulegen.
- l) Bodenbeläge im Restaurant müssen aus mind. schwer brennbaren (B 1) und schwach qualmenden (Q 1) Stoffen bestehen.
- m) Für Bodenbeläge, die auf brennbaren Unterkonstruktionen verlegt sind, ist ein Prüfzeugnis gemäß ÖNORM B 3800, Teil 1 (Schlytertest), in allen anderen Fällen ein Prüfzeugnis gemäß ÖNORM 3810 vorzulegen.
- n) Dachräume für Lagerzwecke sind von Aufenthaltsräumen und deren Zugängen brandbeständig (F 90) zu treffen. Zugänge zu den Dachräumen sind mit Brandschutztüren bzw. -luken (T 30) abzuschließen.
- o) Die Lüftungsleitungen müssen aus nichtbrennbaren (A) Stoffen bestehen. Lüftungsleitungen, die Brandabschnitte durchbrechen, sind mit Brandschutzklappen (K 30) auszustatten. Die Brandschutzklappen sind über rauchempfindliche Schaltelemente anzusteuern.
- p) Bei der Aufstellung der elektrischen Saunaöfen sind die entsprechenden Schutzabstände vom Holzwerk zu beachten. Die Schutzabstände sind nach der gegebenen Heizleistung und der Ausführungsart des Saunaofens zu berechnen (gemäß TBV § 26 und ÖVE-Vorschriften).
- q) Für die Entleerung von Aschenbechern sind eine ausreichende Anzahl nichtbrennbarer Behälter mit dichtschießenden, nichtbrennbaren (A) Abdeckungen oder Sicherheitsabfallbehälter bereitzustellen.
- r) Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE-E 49 auszustatten.
- s) Fluchtwege, Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge sind mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß den Richtlinien der Österreichischen Brandverhütungsstellen - TRVB 102 - auszustatten.
- t) Sind die Pkt. b) und d) dieser Stellungnahme nicht durchführbar, so sind die Stiegenhäuser, die Gänge und Betriebsräume (Erdgeschoß und Kellergeschoß) mit einer automatischen Brandmeldeanlage (Teilschutz) nach den Richtlinien der Österr. Brandverhütungsstellen - TRVB 123 - auszustatten.

Die erforderlichen Projektsunterlagen sind vor Installationsbeginn der Brandverhütungsstelle zur Beurteilung vorzulegen. Die Anlage ist jährlich von einem Fachkundigen überprüfen zu lassen.

- u) Für die Erste Löschhilfe sind der ÖNORM-F 1050 entsprechende Handfeuerlöschgeräte bereitzustellen und zwar:
für Kellergeschoß 2 Stk Type P6 - für 1. und 2. Obergeschoß
je 1 N10 od. S10 - für Küche 1 Stk Type K6
- v) Es ist ein Brandschutzbeauftragter im Sinne des § 8, FPO/1978 für Tirol zu bestellen.
- w) Im übrigen sind die den Brandschutz betreffenden Bestimmungen der Technischen Bauvorschriften, insbesondere die einschlägigen ÖNORMEN, einzuhalten.

50) Befund:

Das Baugrundstück ist gemäß Flächenwidmungsplan als Sonderfläche im Bauland ausgewiesen. Strom und Wasser sind durch den Altbestand gegeben.

Die Abwässer werden in die bestehende Kläranlage eingeleitet, diese ist jedoch entsprechend der zusätzlichen Abwässer zu vergrößern. Der Überlauf wird in den Stillebach eingeleitet. Der Zubau wird am bestehenden Gasthof nordseitig laut vorliegenden Plänen angebaut, er erhält Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß. Die gesetzlichen Grenzabstände (0,7-fache) sind gemäß Lageplan gegeben.

51) Anrainererklärungen:

Frau Warger Erna, aus Reschen Nr. 11, ist mit den geplanten Baumaßnahmen bei plangerechter Ausführung und bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände einverstanden.

Herr Zollamtsleiter Schmid Alois ist mit dem Bauvorhaben einverstanden. Hinsichtlich der Wasserversorgung stellt er fest, daß die mit der Gemeinde Nauders vereinbarte Wasserabgabe von 1,1 Liter in der sec. laut Auskunft des Vertreters des Kulturbauamtes Landeck ausreichend ist. Ein entsprechendes schriftliches Gutachten vom Kulturbauamt Landeck ist nachzubringen.

Der Vertreter des Kulturbauamtes Landeck Herr Ing. Fröweis Richard gibt folgende Stellungnahme ab:

1. Wasserversorgung

Die Zuleitung aus dem Ortsnetz ist mit einer Wassermenge von 1,1 Liter pro sec. für die Versorgung des Weilers Fuhrmannsloch, einschließlich dem geplanten Erweiterungszubau am Gasthof Dreiländerhof, ausreichend. Die Fehlerquellen werden heuer noch mit der Gemeinde überprüft.

2. Abwässer:

Für den bestehenden Altbestand der Familie Senn, Nauders Nr. 218, wurde die Abwasserbeseitigung in den Stillebach mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Landeck vom 24.11.1971, Zl. I-527/5, auf eine Abwasserbelastung von 43 EGW genehmigt.

Nach Punkt 6) des Bescheides ist für den Zubau neuerlich eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Der Bauwerber hat dafür mit den entsprechenden Plänen in dreifacher Ausfertigung bei der Wasserrechtsbehörde anzusuchen. Die Baubewilligung darf erst nach der neuerlichen wasserrechtlichen Bewilligung erteilt werden.

Der Vertreter der TIWAG, Herr Bachmann Werner, hat zum Bauvorhaben eine schriftliche Erklärung abgegeben, diese wurde dem Bauwerber zur Kenntnis gebracht und wird von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen.

Herr Bürgermeister Waldegger Franz stimmt dem Bauvorhaben bei plangemäßer Ausführung und Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu.

- 52) Nach Rücksprache mit dem Vertreter des Kulturbauamtes Landeck, Herrn Ing. Fröweis, können die Vorschriften hinsichtlich der Abwasserentsorgung (neuerliche wasserrechtliche Bewilligung) bei Verwirklichung der 1. Baustufe, Keller- und Erdgeschoß, unterbleiben.

Erst bei Ausbau des 1. und 2. Obergeschoßes (20 Fremdenbetten mit Dusche und WC) müssen diese Vorschriften des Kulturbauamtes unbedingt eingehalten werden.

53) Gemeindebedingungen:

Die erforderlichen Parkplätze sind gemäß der Verordnung des Gemeinderates vom 30.04.1976 in Verbindung mit der Tiroler Bauordnung § 9 TBO zu erstellen.

K O S T E N

Kommissionsgebühren gemäß LGBL. Nr. 27/1981	S 140,--
Gemeindeverwaltungsabgaben gemäß LGBL. Nr. 22/1985	S 3.450,--
Sachverständigengebühren Ing. Marth	S 480,--
zusammen:.....	S 4.070,--
	=====

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, die Berufung schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich mit einem begründeten Berufungsantrag beim Gemeindeamt Nauders eingebracht werden.

BEGRÜNDUNG

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, der Technischen Bauvorschriften und der obigen Vorschriften ist das Bauvorhaben in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig.

Ergeht an:

Senn Walter, Nauders Nr. 218, RSb
Finanzlandesdirektion, Innrain, 6010 Ibk, RSb
Zollamt Nauders, RSb
Warger Erna, Gasthof Schw. Adler in Reschen 11
Kulturbauamt, 6500 Landeck, RSb
TIWAG, Landhausplatz 2, 6010 Ibk., RSb

Der Bürgermeister:

Waldegger)

- Grundbuchauszug EZ 788 KG 84108 Nauders I vom 10.07.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84108 Nauders I EINLAGEZAHL 788
BEZIRKSGERICHT Landeck

Letzte TZ 1093/2025

GASTHAUS ZUR DREILÄNDERECKE

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.390	GST-Fläche *	805	
	Bauf.(10)	333	
	Gärten(10)	472	Nauders 218

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Nathalie Al Baradhi

GEB: 1990-01-01 ADR: Reschenstraße 218, Nauders 6543

a 909/2018 Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2018-01-16

Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

16 a 909/2018 Pfandurkunde 2018-02-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)

c 3428/2024 Hypothekarklage (17 Cg 46/24t, LG Innsbruck)

17 a 3621/2019 Pfandurkunde 2019-10-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)

c 3429/2024 Hypothekarklage (17 Cg 45/24w, LG Innsbruck)

18 a 855/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-22

PFANDRECHT vollstr. EUR 1.000,--
samt Z von 4 % pro Jahr aus EUR 1.000,- ab 14.09.2023 u.
Kosten EUR 487,22 zzgl. Z iHv 4% pro Jahr seit 22.01.2024
und Kosten EUR 314,17 lt. Beschluss für
easyleasing GmbH FN 87244a (6 E 562/24d)

19 a 1093/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 610.312,24

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss

für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)

(11 E 7/25z) IM RANGE C-LNR 16 und 17

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
