



Geschäftszahl: L_15_23
 Aktenzeichen: 6A 480/22a
 Lienz, am: 09.10.2023

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 1000
 Grundbuch: 85108, Virgen
 GST-NR: 618/2
 Anteile: 1/1 bzw. 1/2
 GST Adresse: Eschenweg 6/1
 9972 Virgen



Auftraggeber

Name: Notariat
 Dr. Christian Steininger MBL
 Anschrift: Gerichtsplatz 1
 9971 Matrei in Osttirol

Inhalt

Allgemeine Daten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Befund	Fehler! Textmarke nicht definiert.
ALLGEMEINES	3
Auftrag	3
Bewertungstichtag:	3
Besichtigung der Liegenschaft:	3
Unterlagen für die Bewertung:	3
Zweck des Gutachtens:	3
Preisbasis:	4
Erklärung des Sachverständigen:	4
BEFUND	5
Gutsbestand:	5
Dingliche Rechte:	5
Eigentümer:	5
Dingliche Lasten:	5
Lage:	6
Maße, Topographie:	6
Verkehrsverhältnisse:	6
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und	
Gefahrenzonenplan:	7
Ver- und Entsorgung:	8
Beschreibung des Objektes:	8
Beschreibung der Außenanlagen:	9
Beschreibung des Zubehörs:	10
Bau- und Erhaltungszustand:	10
Energieausweis:	10
BEWERTUNGSGUTACHTEN	11
Gutachten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Sachwertverfahren	14
Bodenwert	14
Grundstück Nr. 618/2	14
Gebäudewert	16
Zweifamilienwohnhaus	16
Sachwert der Liegenschaft	19
3.X Verkehrswert	20
ZUSAMMENFASSUNG	21

ALLGEMEINES

Auftrag

Auftrag des öff. Notar Dr. Christian Steininger MBL, Gerichtsplatz 1, 9971 Matri i. O. zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 1000, KG 85104 Matri in Osttirol.

Bewertungsstichtag:

21.11.2022

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 21.07.2023 im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Dr. Sonja Schneeberger MBL
Dr. Christian Steininger MBL
SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 12.05.2023
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe - Quelle TIRIS
- Erhebungen bei der Gemeinde:
 - betreffend den Flächenwidmungsplan
 - betreffend den Bebauungsplan
 - zum Baugenehmigungsbescheid mit der Zahl 1319B/09/01 vom 27.07.2021
 - zum behördlich genehmigten Bauplan mit der Zahl 1319B/09/01 vom 27.07.2021
- im Internet (z.B. TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem)
- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte - Quelle IMMOUnited GmbH
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW

Zweck des Gutachtens:

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

Preisbasis:

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

Erklärung des Sachverständigen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiters wird auf das Publizitätsprinzip (§12 GBO) verwiesen und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut.

Zusätzlich wird empfohlen, dass sich jeder Interessent selbst vor Ort ein Bild über die Immobilie macht.

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

BEFUND

Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA  (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
618/2   G  GST-Fläche      (*)    580) Änderung in Vorbereitung
        Bauf.(10)          188
        Gärten(10)         392 Eschenweg 6
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
2  gelöscht
```

Eigentümer:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Eckhard Lietz
  GEB: 1944-01-09 ADR: Eschenweg 6, Virgen 9972
    a 333/2001 Kaufvertrag 2000-06-09 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
  Waltraud Lietz
  GEB: 1934-07-22 ADR: Eschenweg 6, Virgen 9972
    a 333/2001 Kaufvertrag 2000-06-09 Eigentumsrecht
```

Dingliche Lasten:

```
***** C *****
1 a 333/2001
  DIENSTBARKEIT Gehen Fahren auf Gst 618/2
  gem Pkt V Vertrag 2000-06-09 für
  Gst 618/4
2  gelöscht
```

Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im östlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Virgen, das durch eine Bebauung mit Wohnhäusern gekennzeichnet ist. Zumeist sind die Gebäude nach Südosten orientiert, das Gegenständliche ist nach Westen ausgerichtet.

Maße, Topographie:**Wohnlage:**

schöne Wohnlage

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft ist mit Wohnbebauungen umgeben, wobei im Westen unbebaute Baulandflächen bestehen. Direkt im Süden, über der Straße, besteht ebenfalls eine unverbaute Parzelle.

Neigung:

Das Grundstück weist eine Hangneigung nach Südosten auf, wobei durch Steinschichtungen ebene Flächen hergestellt wurden.

Grundstücksform:

Das Grundstück ist rechteckig ausgeformt und in Ost-Westrichtung ausgerichtet.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindestraße, welche in weiterer Folge im Westen in die L24 Virgentalstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind in wenigen Gehminuten an der L24 erreichbar.

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

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr erschlossen und über eine gut befahrbare Straße innerörtlich erreichbar, die Landesstraße L 24 ist in kürzester Fahrzeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist, für die Lage in Virgen, als gut zu bewerten.

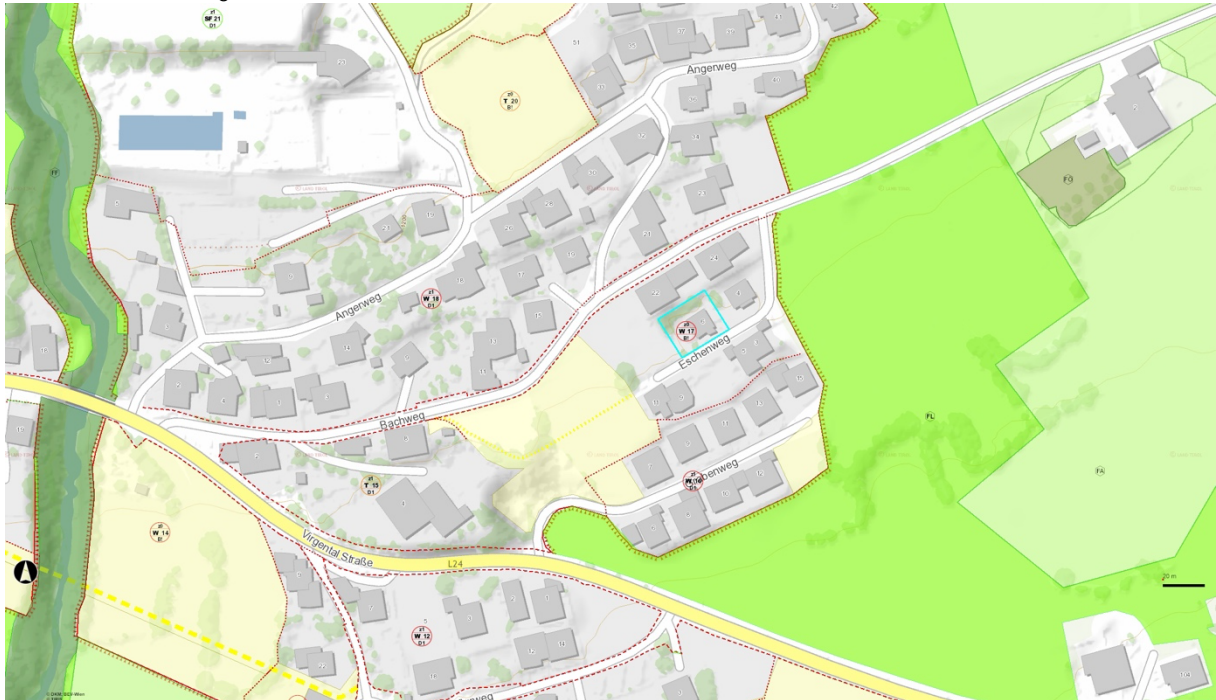
Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Es steht eine öffentliche Verkehrsanbindung - Virgen Mellitzbrücke - in kurzer Gehdistanz zum Bewertungsobjekt zur Verfügung und die Taktzeit liegt untertags durchschnittlich bei rd. 60 Minuten, zusätzliche Zeiten in den Tagesrandzeiten sind möglich.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als ausreichend zu bewerten.

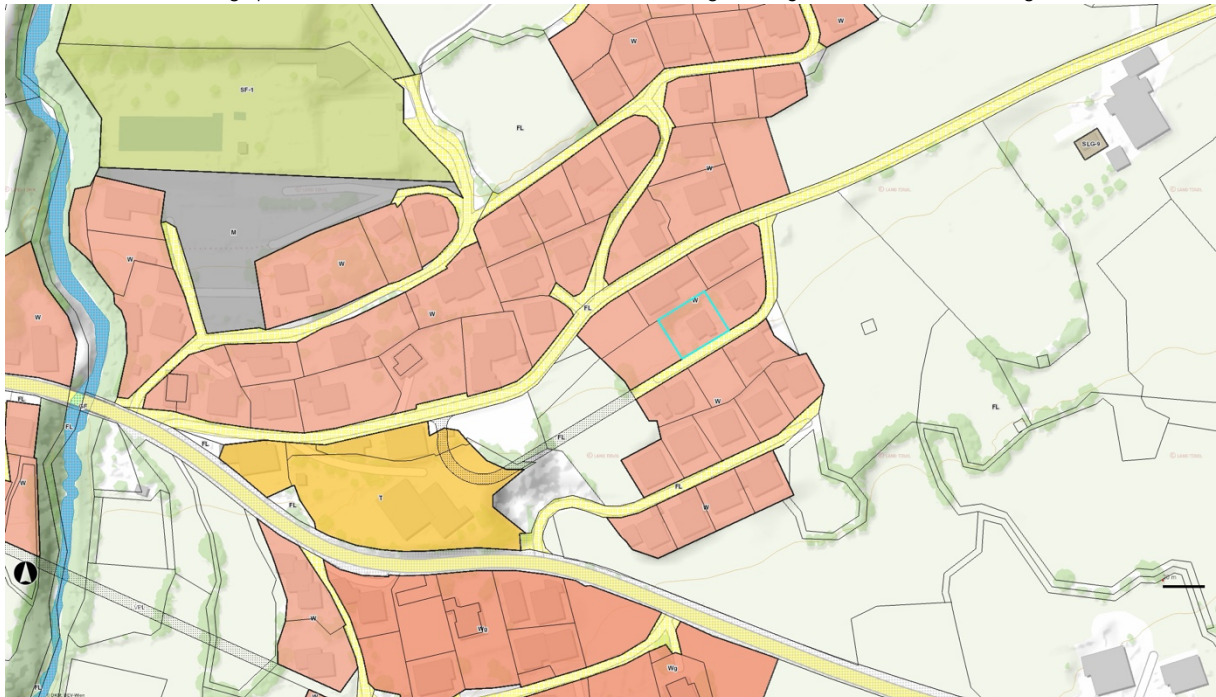
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für dieses Gebiet der Gemeinde eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen. Es besteht jedoch eine Bebauungsplanpflicht, welche bei größeren Zubauten zum Tragen kommen würde.



örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als Bauland Wohngebiet § 38 (1) lt. TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone ein.

Ver- und Entsorgung:

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

Die Beheizung des Gebäudes und die Erzeugung von Warmwasser erfolgt über eine Wärmepumpenanlage, welche in der Garage situiert ist.

Beschreibung des Objektes:

Das Wohnhaus wurde im Wesentlichen nach dem Baubescheid und den Einreichplänen in Massivbauweise errichtet und beinhaltet zwei Wohnungen und eine Garage. Es besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ist mit einem Satteldach mit der Firstrichtung O/W und zwei Zeltdächern abgedeckt.

Das Gebäude weist ein Grundrissmaß von rd. 14m Länge und 10,5m Breite auf, wobei Gebäudeecken turmartig ausgebildet sind.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich eine selbständige Wohneinheit, diese ist ebenerdig erreichbar und über eine interne Treppe mit dem Obergeschoss verbunden.

Raumangebot:**EG**

- 1 Diele mit interner Treppe in das OG
- 1 Schleuse zur Garage
- 1 Wohn-Essraum mit zwei sechseckigen Raumerweiterungen
- 1 Küche
- 1 Speisekammer

OG

- 1 Flur mit einer sechseckigen Raumerweiterungen
- 1 Schlafzimmer
- 1 Bad - sechseckiger Raum
- 1 Gästezimmer
- 1 Gästebad
- Balkon, Terrasse und ein extensiv begrüntes Flachdach

Das Stiegenhaus für die zweite Wohnung führt vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss und weist einen eigenständigen Eingang auf.

Raumangebot:

EG

1 Treppenhaus

OG

1 Treppenhaus mit Türe zum Balkon der anderen Wohnung

DG

1 Treppenhaus

1 Wohnzimmer

1 Kammer

1 Bad

1 Schlafzimmer

1 Küche

2 Turmzimmer - es besteht keine ausreichende Absturzsicherung bei den Fenstern

Terrasse

Die Dachflächen sind in den Räumen sichtbar.

Alle Räume sind zumeist an den Wänden und Decken verputzt und gestrichen, ausgenommen die Räume im Dachgeschoss (Dachschrägen).

Als Bodenbelag wurden Fliesen und Natursteinplatten verwendet.

Die Bäder sind gut ausgestattet und beinhalten Dusche/Badewanne, Handwaschbecken, WC und Bidet.

Die Türen sind Holzfüllungs- und einfache Holztüren mit Holzumfassungszargen.

Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierglas.

An der Ostseite angebaut, befindet sich eine Garage, in dieser befindet sich auch eine Wärmepumpe welche das Gebäude beheizt und ebenso die Warmwasserbereitung abdeckt. Ebenso besteht eine Lüftungs- und eine Zentralstaubsaugeranlage.

Das äußere Erscheinungsbild ist durch die beiden sechseckigen, turmartigen Anbauten sowie durch den Treppenturm geprägt.

Die Dächer sind als Blechdach mit Stehfalzdeckung ausgeführt.

Balkon- und Terrassenbrüstungen sind innenseitig mit Holz bzw. mit Schilfmatten verkleidet und weisen einen Holzdielenboden auf. Dieser ist zum Teil schon stark verwittert und morsch.

Beschreibung der Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind auf Grund des ungenutzten Zustandes als verwachsen anzusehen. Die meisten Flächen sind begrünt, die Zufahrt zur Garage und der Zugang zum Gebäude sind nur beschränkt befestigt.

Beschreibung des Zubehörs:

Zubehör wird in diesem Gutachten nicht bewertet.

Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand kann auf Grund des Gebäudealters als relativ gut bezeichnet werden, wobei in einzelnen Teilbereichen Sanierungen notwendig sind. Spezieller Bedarf besteht z.B. an den Dachrinne, der Fassade und Brüstungen, den Balkon- und Terrassenbelägen, bei der Absturzsicherung der Innentreppe und vereinzelten Wasserschäden.

Es wurden keine relevanten Verbesserungsmaßnahmen nach dem Errichtungszeitpunkt durchgeführt.

Energieausweis:

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

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

§ 7 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

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

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

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

VERKEHRSWERT

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

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

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

Sachwertverfahren

Bodenwert

Grundstück Nr. 618/2

Bauland, Wohngebiet, bebaut

Grundstücksgröße

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

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

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

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

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

Mangels fehlender anderer verbindlicher Angaben wird für das Grundstück 618/2 in der Berechnung von den Angaben im Grundbuch ausgegangen, das Grundstück 618/2 befindet sich im Grenzkataster.

Grundstückswert

Der Wert des unbebauten Grundstückes mit der Widmung als Bauland Wohngebiet wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahren im gegenständlichen Gemeindegebiet mit 90 - 140 € / m² bewertet.

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

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

Für das gegenständliche Grundstück erscheint ein Wert, auf Grund der Lage, der Nutzungsmöglichkeit, dem Vergleich mit den durchgeführten Transaktionen sowie dem Vergleich mit Grundstücksdatenbanken von rd. 125,00 € / m² zum Bewertungstichtag als gerechtfertigt.

Bebauungsabschlag

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

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

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

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

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

580,00 m² Nutzfläche à 125,00

Grundstückswert

72.500,00

Bodenwerte

72.500,00

Gebäudewert

Zweifamilienwohnhaus

Baujahr 2001, fiktives Baujahr 2004, fiktives Alter des Objektes 18 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 52 Jahre

Baujahr

Der Baubescheid wurde im Juli. 2001 ausgestellt, unter Berücksichtigung der Bauzeit und des damit verbundenen Erstbezugs wird das Jahr 2004 als fiktives Baujahr für die Berechnung herangezogen.

Gewöhnliche Nutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Durch die oben angeführten Ansätze ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 52 Jahren.

Neubauwerte

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

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die angemessenen Gesamtbaukosten / m² Wohnnutzfläche laut Wohnbauförderung unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für eine in Relation bessere bzw. geringere Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht.

Die Gesamtbaukosten eines Wohnhauses (einer Wohnung) sind wie folgt zu ermitteln:

- bei **Errichtung** eines Wohnhauses (Reihenhauses) oder einer Wohnung durch natürliche Personen betragen die Gesamtbaukosten mindestens:
Nutzfläche des Wohnhauses (der Wohnung) x angemessenem Gesamtbaukostensatz für Eigenheime
- beim **Ersterwerb** eines Wohnhauses (Reihenhauses) oder einer Wohnung durch eine natürliche Person müssen die Gesamtkosten (laut vorzulegender Fix- oder Höchstpreisvereinbarung) im Rahmen der angemessenen Gesamtkosten liegen.

- Angemessene **Gesamtbaukosten**

Eigenheime, Reihenhäuser (vollunterkellert) und Wohnheime			EUR 2.600,-/m² Nutzfläche		
Eigenheime, Reihenhäuser (teilunterkellert)			EUR 2.530,-/m² Nutzfläche		
Satz für die Ermittlung der Garagenkosten			EUR 2.480,-/m² Nutzfläche		
	angemessene Gesamtbaukosten je nach der Anzahl der Wohnungen des Vorhabens				
Mehrfamilienhäuser	bis 12 Wohnungen	13 bis 15 Wohnungen	16 bis 18 Wohnungen	19 bis 21 Wohnungen	
	EUR 2.555,-/m²	EUR 2.500,-/m²	EUR 2.445,-/m²	EUR 2.360,-/m²	
Mehrfamilienhäuser	22 bis 24 Wohnungen	mehr als 24 Wohnungen			
	EUR 2.275,-/m²	EUR 2.205,-/m²			

Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche wird vom genehmigten Plan ausgegangen, Nebenräume z.B. Kellerräume und Flächen der Balkone bleiben bei der Nutzflächenermittlung unberücksichtigt, jedoch sind in den Ansätzen der Herstellungskosten anteilige Kosten für diese Bauteile mitberücksichtigt.

Die Flächen der Turmzimmer wird ebenso in den Ansätzen der Herstellungskosten berücksichtigt.

	Herstellungskosten gem. Nutzung	2.600,00 €
10,00%	Baukostensteigerung	260,00 €
5,50%	bessere Ausstattung	143,00 €
3,50%	Haustechnik	91,00 €
2,00%	Nebenkosten/Sonstiges	52,00 €
121,00%	SUMME gerundet	3.150,00 €

Hinzuzurechnen ist der Anteil der Garage, für welche Herstellungskosten von rd. 1.550 € netto / m² als angemessen erachtet werden.

In diesen Ansätzen ist auch ein Anteil von Eigenleistung mitberücksichtigt.

Baunebenkosten

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

Daher wird für die Nebenkosten ein 30%iger Wert der Baukosten berücksichtigt.

Alterswertminderung

Für ein eigengenutztes Gebäude in gefragten Regionen, wie es die derzeitige Marktlage darstellt, ist laut Literatur eine progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross) anzuwenden.

Verlorener Bauaufwand

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

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

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Objektkosten berechnet, wobei im vorliegenden Fall die Überlegung, dass die Grundrisslösung und die Aufteilung des Gebäudes als sehr eigenwillig und speziell zu bezeichnen ist, zu einer diesbezüglichen Berücksichtigung in Form einer Abwertung führt.

Im gegenständlichen Fall wird ein Abschlag in der Höhe von 15% als angemessen beurteilt.

Baumängel

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

Als Baumängel werden hier anteilige Kosten für die notwendige Sanierung der Dachflächen samt den Dachrinnen, sowie Kosten für die Sanierung der Terrassenbeläge und der sonstigen Schäden durch eindringende Feuchtigkeit an den Fassaden und Innenflächen berücksichtigt.

Weiters findet die Nachrüstung der Absturzsicherungen in den Turmzimmern und bei der Treppenanlage der Hauptwohnung in diesem Ansatz entsprechende Berücksichtigung.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem Zeitwert von 0,75% des Gebäudewertes bewertet.

gewöhnliche Herstellungskosten

EG Wohnung 1

73,39 m ² (3) à 3.150,00	231.178,50
-------------------------------------	------------

OG Wohnung 1

90,27 m ² (4) à 3.150,00	284.350,50
-------------------------------------	------------

DG Wohnung 2

51,81 m ² (5) à 3.150,00	163.201,50
-------------------------------------	------------

Garage

56,52 m ² (6) à 1.550,00	87.606,00
-------------------------------------	-----------

(3) Flächenberechnung

Diele	16,87 m²
WC	1,55 m²
Schleuse	2,45 m²
Kammer	4,76 m²
Küche	12,84 m²
Wohnen	34,92 m²
Summe	73,39 m²

(4) Flächenberechnung

Flur	23,02 m²
Gast	9,41 m²
Bad	5,99 m²
Schlafen	31,45 m²
Bad	10,20 m²
Galerie	10,20 m²
Summe	90,27 m²

(5) Flächenberechnung

Wohnen	27,15 m²
Kammer	1,60 m²
Bad	5,82 m²
Schlafen	10,04 m²
Küche	7,20 m²
Summe	51,81 m²

(6) Flächenberechnung

Nutzfläche	56,52 m²
gewöhnliche Herstellungskosten	766.336,50
30,00 % Baunebenkosten (1)	229.900,95
Neubauwert	996.237,45

(1) Baunebenkosten

30,00 % Honorare Nebenkosten inkl. USt.	229.900,95
---	------------

Bauwert

Neubauwert	996.237,45
16,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung	-159.398,00
19,50 % Abwertung (2)	-194.266,31
Bauwert zum Stichtag 21.11.2022	642.573,14

(2) Abwertung Objektkosten

15,00 % Verlorener Bauaufwand	-149.435,62
4,50 % rückgestauter Reparaturbedarf	-44.830,69
Summe (Basis Prozentwerte: 996.237,45)	-194.266,31

Bauwerte**642.573,14****Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert	72.500,00
Bauwert	642.573,14
0,75 % Außenanlagen (7)	4.819,30

Sachwert der Liegenschaft**719.892,44****(7) Außenanlagen**

0,75 % Außenanlagen (Befestigungen, Einfriedungen etc.)	4.819,30
---	----------

Schlusskommentar

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

Sachwertobjekt

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

Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen, welches grundsätzlich zur Eigennutzung angedacht ist, handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Ein nachhaltig erzielbarer wirtschaftlich relevanter Ertrag ist aus dem Objekt nicht zu erwarten, daher wird nur der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Vergleich mit veräußerten Wohnhäusern in der näheren Umgebung und in der Gemeinde fließt ebenfalls in die Ermittlung des Verkehrswertes mit ein.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Die gewählte Ausrichtung des Gebäudes nach Westen entspricht nicht der allgemeinen Haltung an diesem Ort, wodurch sich in Verbindung mit dem eigenwilligen Erscheinungsbild eine doch etwas spezielle Situation ergibt. Die Ausrichtung führt in Verbindung mit dem Einschnitt in das Gelände im Erdgeschoss zu einer sehr geringen Aussicht. Erst in den Stockwerken darüber kann eine ansprechende Aussicht erreicht werden. Diese Stockwerke werden einerseits durch die zweite, kleinere Wohnung und andererseits in der Hauptwohnung als Schlafzimmer, Bad und Galerie genutzt. Auch wenn das Gebäude sehr gut ausgestattet ist, ist davon auszugehen, dass diese Gegebenheit nicht allgemeinen Gefallen erweckt, wodurch eine Anpassung an die Marktsituation in der Form einer Abwertung als notwendig erachtet wird.

Aufgrund des im Detail beschriebenen Gesamtzustandes, den notwendigen Sanierungsarbeiten am und im Gebäude, der Lage und der möglichen Interessentenschaft, wird eine zusätzliche, angemessene Anpassung an die Marktlage in der Höhe von 10% als gerechtfertigt erachtet.

Verkehrswert

Sachwert	719.892,44
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (8)	-71.989,24

Verkehrswert zum 21.11.2022 (gerundet) 648.000,00

(8) negativ wertbeeinflussende Umstände

10,00 % Marktanpassung	-71.989,24
------------------------	------------

ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 21.11.2022 beträgt der Verkehrswert der 1/1-tel Anteile der Liegenschaft in EZ 1000 Grundbuch 85108, Virgen, bestehend aus Gst.-Nr. 618/2 mit einer Gesamtfläche von 580 m² samt dem darauf errichteten Gebäude inkl. Umsatzsteuer gerundet

648.000,00 Euro

(in Worten: Euro sechshundertachtundvierzigtausend)

1/2 Ideelles Miteigentum

Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht allein entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eine eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben ist.

Als Richtwert werden in der Literatur folgende Abschläge angeführt:

Größer als der ½ Anteil des Miteigentums – Abschlag 5-8%
½ Anteil des Miteigentums – Abschlag von 10-15%
Kleiner als der ½ Anteil des Miteigentums – Abschlag von 12-18%
Kleiner als der ¼ Anteil des Miteigentums – Abschlag von ≥ 20%

Für den Umstand, dass der 1/2 Anteil zu bewerten ist, wird ein gemittelter Abschlag von 10% vom Verkehrswert als angemessene Anpassung herangezogen.

Verkehrswert	648.000,00 €
Wert des Hälfteanteils	324.000,00 €
- 10% Abschlag wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit	<u>-32.400,00 €</u>
Verkehrswert des Hälfteanteils zum 21.11.2022 (gerundet)	292.000,00 €

Laut Literatur kann im Fall der Ermittlung des Wertes des ideellen Miteigentums an der Gesamtliegenschaft, welches einen Miteigentümer (potentiellen Käufer) durch dessen Erwerb in die Lage versetzt, das Allein- oder Mehrheitseigentum an der Liegenschaft innezuhaben, eine entsprechende Werterhöhung berücksichtigt werden.

Miteigentumsrecht

bringt Alleineigentum - Zuschlag bis +10%

bringt Mehrheitseigentum - Zuschlag bis +5%

Bleibt durch den Kauf eines Liegenschaftsanteils der Miteigentümer mit seinem ideellen Miteigentumsrecht unter der Hälfte der Gesamtliegenschaft, so können folgende Abschläge für den zu kaufenden Liegenschaftsanteil als Anhalt dienen:

Miteigentumsrecht

kleiner 1/2 Anteil - Abschlag 6 - 9%

kleiner 1/4 Anteil - Abschlag $\geq 10\%$

Bei einem mit diesen Zu- oder Abschlägen ermittelten Wert handelt es sich in der Regel um einen Individualwert.

Verkehrswert	648.000,00 €
Wert des Hälfteanteils	324.000,00 €
<u>+ 10% Zuschlag wegen Erlangung des Alleineigentums</u>	<u>+32.400,00 €</u>
Individualwert des Hälfteanteils zum 21.11.2022 (gerundet)	356.000,00 €

SONSTIGES:

Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 23 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 5 Seiten

Beilagen bestehend aus 23 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 51 Seiten

Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug 1 Seiten

Einreichpläne/Baubescheid/Bewilligung etc. 20 Seiten

Lageplan 2 Seiten

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85108 Virgen
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 1000

Letzte TZ 1672/2013

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
618/2	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	580) 188 392	Änderung in Vorbereitung Eschenweg 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Eckhard Lietz

GEB: 1944-01-09 ADR: Eschenweg 6, Virgen 9972

a 333/2001 Kaufvertrag 2000-06-09 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Waltraud Lietz

GEB: 1934-07-22 ADR: Eschenweg 6, Virgen 9972

a 333/2001 Kaufvertrag 2000-06-09 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 333/2001

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren auf Gst 618/2

gem Pkt V Vertrag 2000-06-09 für

Gst 618/4

2 gelöscht

***** HINWEIS *****

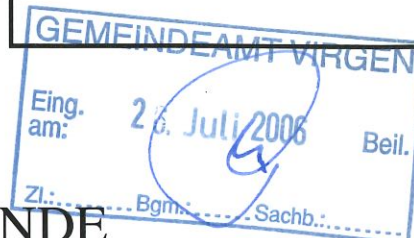
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



ZIVILGEOMETER
DIPL.-ING. RUDOLF NEUMAYR
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER
INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
Albin Egger-Straße 10 A-9900 Lienz/Osttirol
TEL: 04852/68568 · FAX: 04852/68568-17

neumayr@zt-gis.at

GZ. 7869/2006
Kat.-Gem. Virgen
KG.-Nr. 85 108
Ger.-Bez. Lienz
MBL.-Nr. 3921-20/4



VERMESSUNGSRURKUNDE

Gleichstück für Partei

BUNDES GEBÜHR
gem. Gebührengesetz

von € 3,6

lt. Hebeliste Nr. 07-13 entrichtet

Virgen, am 26.07.06 Jan.

GEBÄUDEEINMESSUNG

Befugnis des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Juni 1978, Zl. 304.948/4 – 1/4/78. Die Teilungslinien wurden gemäß § 845 ABGB vermarktet.

Örtliche Vermessung am 12. April 2006

Lienz, am 22. Mai 2006



Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser.



Vermessungskanzlei
Dipl. Ing. Rudolf Neumayr

Albin-Egger-Str. 10
A-9900 Lienz

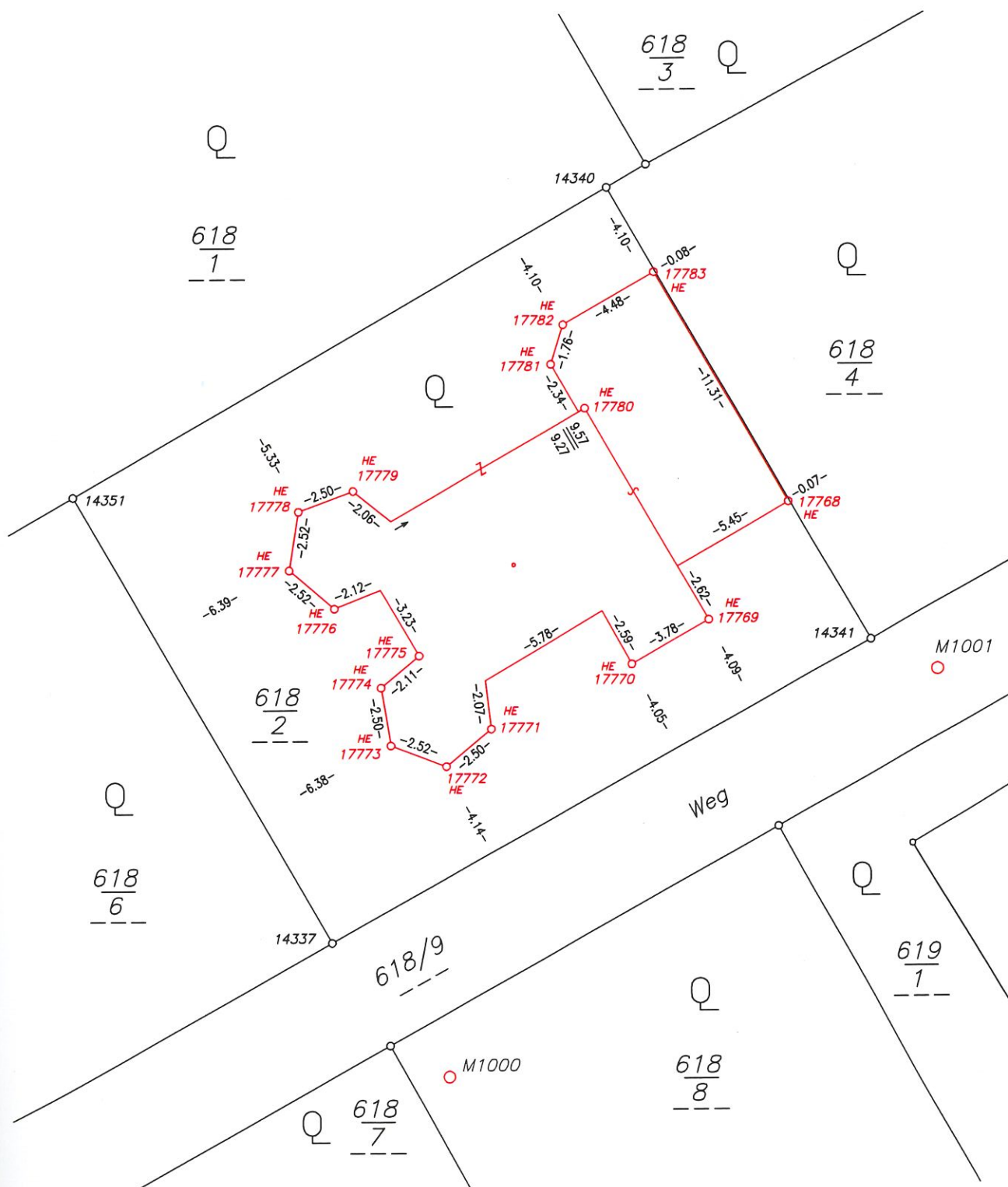
Tel 04852 68568
Email neumayr@zt-gis.at



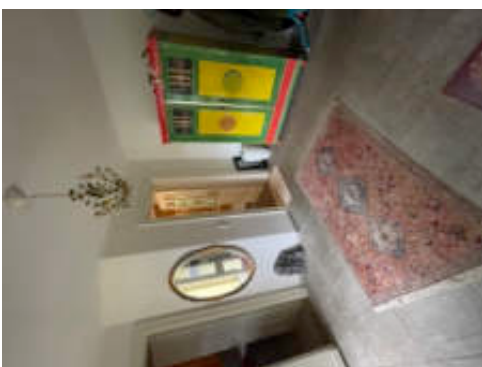
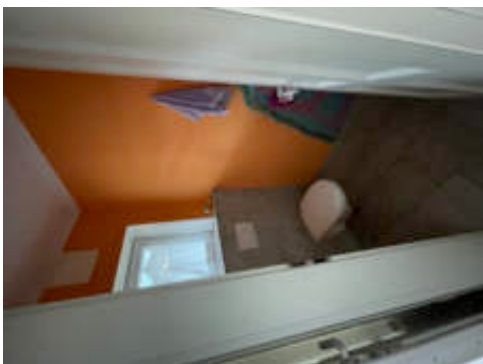
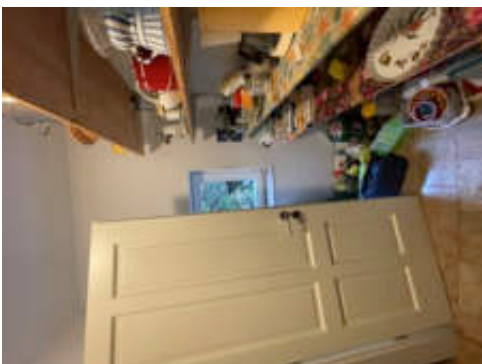
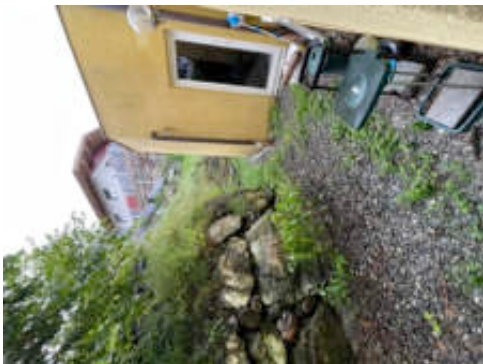
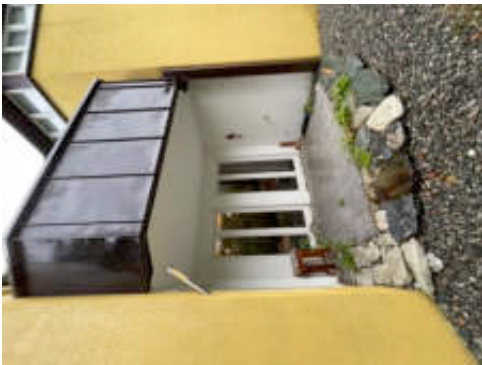
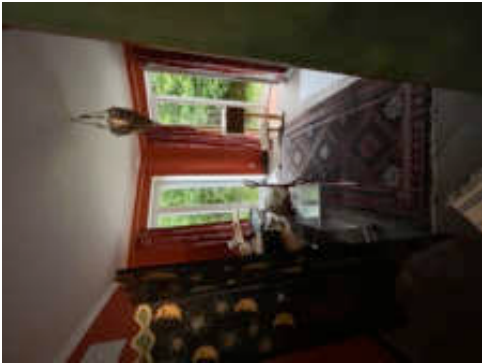
M 1 : 250

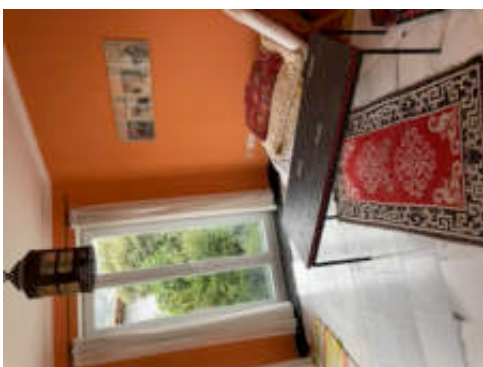
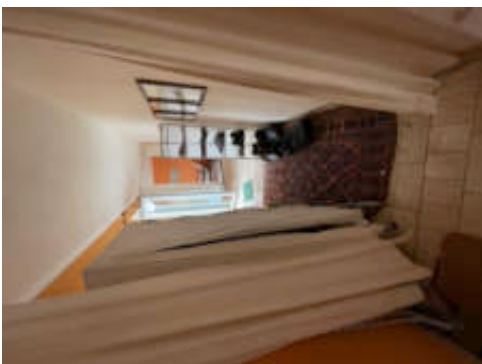
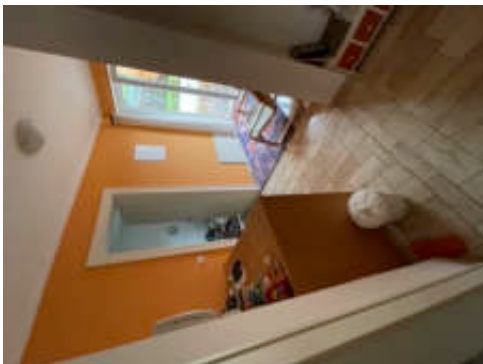
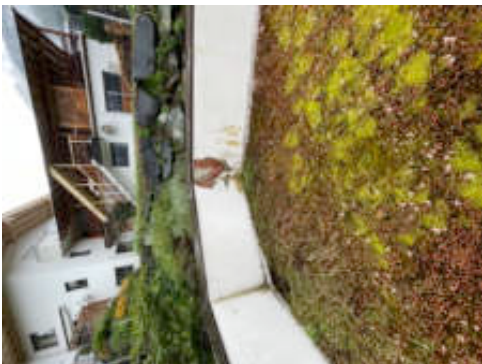
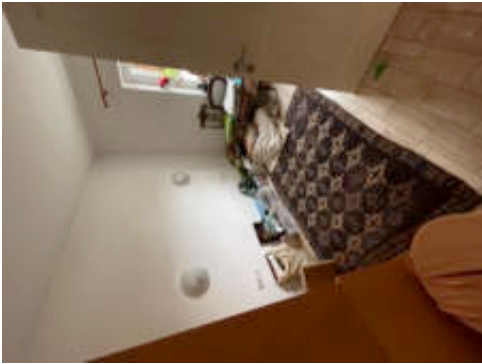
GZI.	7869/2006
Kat. Gem.	Virgen
Kat.-Nr.	85108
Ger.-Bez.	Lienz
Mbl.-Nr.	3921-20/4
Plan	7869-2

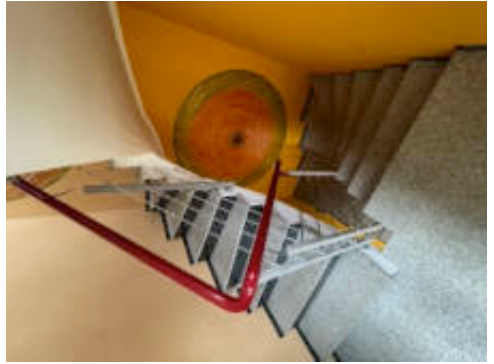
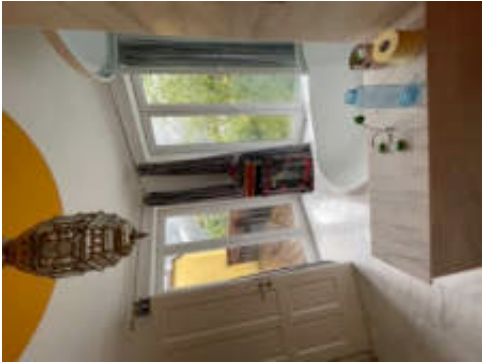
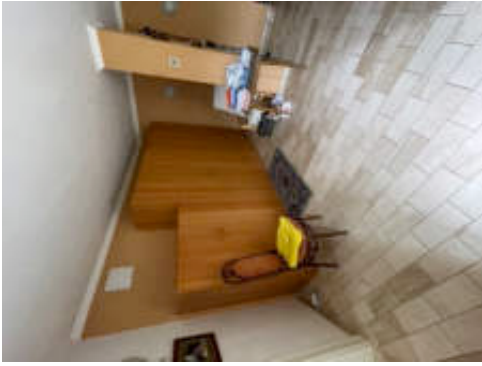
Lienz, am 22. Mai 2006

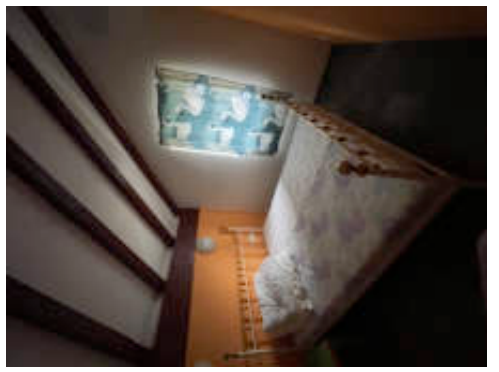


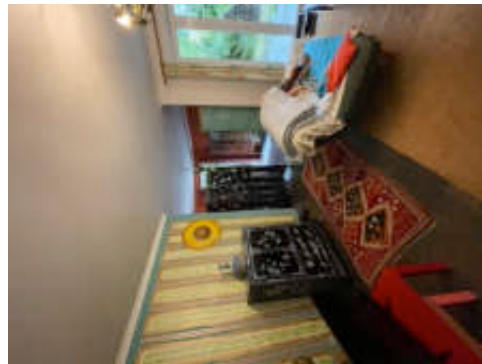
Benützungsabschnitt BfIG: 188m2











DER BÜRGERMEISTER DER GEMEINDE VIRGEN

als Baubehörde I. Instanz

Zahl: 1319B/09/01

Virgen, am 27. Juli 2001

Sachb.: Mariacher; DW 18

Betreff: Erteilung der Baubewilligung zum
**Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen
sowie einer Pkw- Garage**

E-Mail: gemeinde@virgen.at

<http://www.virgen.at>

☎ 04874/5202

B E S C H E I D

Herr Eckhard Lietz, Kellergasse 8b, D-87660 Irsee

hat mit Eingabe vom 11. April 2001 beim Bürgermeister der Gemeinde Virgen als zuständiger Baubehörde um die Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für das im Betreff genannte Bauvorhaben auf Gp. 618/2, EZ. 1.000, KG. Virgen angesucht.

S P R U C H

Der Bürgermeister der Gemeinde Virgen entscheidet gemäß § 50 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 1998 LGBl.Nr. 15/1998 i.d.g.F. wie folgt:

A) Der von Herrn **Eckhard Lietz, Kellergasse 8b, D-87660 Irsee**, beabsichtigte **Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen sowie einer Pkw- Garage auf Gp. 618/2 KG. Virgen**, ist bei bescheidgemäßer Ausführung nach Maßgabe der vorgelegten und gesichteten und einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planunterlagen und der Baubeschreibung, unter Einhaltung nachstehender Nebenbestimmungen und Vorschriften, in baupolizeilicher Hinsicht zulässig und wird daher genehmigt.

B) **Nachfolgende Vorschriften/Auflagen sind einzuhalten:**

Das Wohnhaus hat dem Zweck der Befriedigung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes zu dienen.

Alle Anlagenteile der geplanten baulichen Anlage sind so auszuführen, daß sie der Belastung die durch den Verkehr am Weg oder durch den Hangdruck entstehen statisch standhält, und daß keine Schäden durch vom Weg abfließendes Wasser oder durch abgeschobenen Schnee entstehen können. Die Gemeinde Virgen kann als Wegerhalter nicht für derartige Schäden haftbar gemacht werden.

Schäden am öffentlichen Gut (z.B. am Gemeindeweg etc.) sind zu vermeiden. Sollten wider Erwarten solche auftreten, so sind diese unverzüglich, ohne Aufforderung und auf

Kosten des Bauwerbers zu entfernen – das gilt auch für Beschädigungen der Straßenoberfläche.

Beim Anschluß an das öffentliche Kanalnetz ist darauf Bedacht zu nehmen, daß dabei die einschlägigen Bestimmungen lt. Önorm etc. eingehalten werden.

BAUTECHNISCHE VORSCHREIBUNGEN:

- 1) Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß auszuführen. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und eines genehmigten Plansatzes müssen auf der Baustelle aufliegen.
- 2) Jede im Plan vorgenommene Korrektur ist im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen. Unbefugte Abweichungen vom genehmigten Plan oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues oder einzelner Räume sind unstatthaft.
- 3) Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf nicht vor Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides begonnen werden.
- 4) In die unterste Schichte des Fundamentbetons ist ein geschlossener Erdungsring lt. Angabe des zuständigen Stromversorgers einzulegen.
- 5) Bauliche Anlagen müssen in allen ihren Teilen entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt werden. Insbesondere müssen sie den für bauliche Anlagen der jeweiligen Art notwendigen Erfordernissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit, der Nutzungssicherheit, des Schallschutzes, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes entsprechen.
- 6) Die Elektroinstallationen sind nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen der ÖVE von einem befugten Unternehmer herzustellen.
- 7) Absturzgefährdete Stellen, wie bei Stützmauern, Stiegen, Balkonen udgl. sind mit einem standsicheren Geländer - das auch Kinder gegen Absturz ausreichend sichert - mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auszustatten. Die Geländerhöhe kann auf 0,85 m vermindert werden, wenn die Brüstungsbreite mindestens 0,30 m beträgt. Die Ausführung ist so zu gestalten, daß auch Kleinkinder nicht durchschlüpfen (z.B. Durchbrechungsweiten max. 12 cm) oder leicht hochklettern können (§ 9 TBV).
- 8) Rauch- und Abgasfänge sind so auszuführen, daß eine Brandübertragung auf Räume oder andere Bauteile mindestens 90 Minuten hindurch verhindert wird. Die Fänge müssen betriebsdicht und so angeordnet bzw. ausgeführt werden, daß keine Erwärmung von Bauteilen und Bauprodukten eintritt, die eine Brandgefahr hervorrufen (Mindestabstand zu brennbaren Bauteilen von 5 cm).
Am oberen und unteren Ende von Fängen sind Reinigungsöffnungen anzubringen, welche leicht zugänglich und von Bauteilen aus brennbaren Stoffen mindestens 60 cm entfernt sind (§ 12 TBV).
- 9) Die Dachhaut muß aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.
- 10) 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.
- 11) Die bauliche Anlage muß mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ausge-

stattet sein. Dachabwässer und Vorplatzwässer sind so abzuleiten, daß Schäden am Gebäude vermieden und Rechte der Anrainer nicht berührt werden, insbesondere dürfen sie nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.

- 12) Spätestens nach Vollendung des Rohbaues hat der Bauwerber durch einen befugten Rauchfangkehrermeister Rauchfänge, Abgasfänge udgl. samt ihren Verbindungsstücken auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüfen zu lassen. Über diese Überprüfung hat der Rauchfangkehrermeister einen schriftlichen Befund auszustellen. Dieser Befund ist zugleich mit der Anzeige der Bauvollendung oder dem Ansuchen um die Benützungsbewilligung der Behörde vorzulegen.
- 13) Der Bauherr hat nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundamentes durch eine befugte Person oder Stelle (z.B. Zivilgeometer) den sich aufgrund der Baubewilligung ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten (fertige Wandoberfläche inkl. Außenputz) mittels eines eingemessenen Schnurgerüsts oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen, und der Behörde hierüber eine Bestätigung vorzulegen. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
- 14) Der Bauherr hat der Behörde nach Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle (z.B. Baumeister) darüber vorzulegen, daß die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
- 15) Vor Benützung des bewilligungspflichtigen Bauvorhabens nach § 20 Abs. 1 lit. a, b oder d hat der Bauwerber die Vollendung unverzüglich der Behörde anzuzeigen. Dieses kann dann unter der Voraussetzung einer rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer vorhandenen, dem Verwendungszweck entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung, und der Errichtung der vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten benützt werden.
- 16) **Der Anzeige über die Bauvollendung ist ein - von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen oder einer sonst dafür befugten Stelle verfaßter - Lageplan mit eingemessenem Objekt und zugehörigem Koordinatenverzeichnis beizulegen.**
- 17) Bei Garagen sind die Wände und Decken oder die Untersicht von Dachstühlen zumindest brandbeständig (F 90) auszubilden.
- 18) Garagen sind mit Öffnungen in jedem Garagentor unmittelbar über dem Fußboden mit einem Gesamtquerschnitt von mindestens 150 cm² und mit ebenso großen Öffnungen möglichst in der den Garagentoren gegenüberliegenden Wand auszustatten.

BAUBESCHREIBUNG

Name/Adresse des Bauwerbers:	Eckhard Lietz, Kellergasse 8b, D-87660 Irsee
Name/Adresse des Eigentümers des Bauplatzes bzw. des Bauberechtigten:	Waltraud und Eckhard Lietz, Kellergasse 8b, D-87660 Irsee
Beschreibung des Bauvorhabens:	Das Haus wird nicht unterkellert. Die Wohnungen erhalten Terrassen und Balkone. Die Garage soll ein begrüntes Dach erhalten.
Art des Bauvorhabens:	Neubau
Verwendungszweck des Bauvorhabens:	Wohnhaus

Angaben zum Bauplatz:		Gp. 618/2; EZ. 1.000; KG 85108 Virgen	
-	Widmung lt. Flächenwidmungsplan:	Wohngebiet	
-	Größe des Bauplatzes lt. Grundbuch:	580 m²	
-	Größe des Bauplatzes lt. § 9 Abs. 2 TVAAG	580 m²	
Zufahrt zum Bauplatz über:		Gemeindestraße Gp. 618/9	
Baumassen, Kubaturen			
-	Baumasse lt. § 2 (4) Tiroler Verkehrsaufschlie- bungsabgabengesetz	(Neu-)Zubau: 1.133,66 m³	
-	Baumasse lt. § 20 TBO 78	(Neu-)Zubau: 1.133,66 m³; davon Pkw- Garage: 148,13 m³	
-	Umbauter Raum lt. ÖNORM	(Neu-)Zubau: 1.167,78 m³	
Bebauungsplan lt. TROG 1997		Angaben lt. Projekt	Angaben lt. Verordnung
-	Bauweise:	BW o 0,6	BW o 0,6
-	Baudichte: Geschoßflächendichte	0,62	GFD M 0,3
-	Bauhöhe: Anzahl der Vollgeschoße	VG 3	VG H 3
Ver- und Entsorgung des Bauplatzes:			
-	Wasserversorgung:	Gemeindewasserleitung	
-	Schmutzwasserentsorgung:	Gemeindekanal	
-	Niederschlagswasserentsorgung:	Versickerung am Bauplatz	
-	Energieversorgung:	Tiweg	
-	Abfallentsorgung:	Gemeindeabfuhr	
Bauvorhaben			
-	Art der Konstruktion	Massivbauweise, Holzdachstuhl	
-	Art des Schallschutzes	Vollschallschutz mit Fußb. Heizung	
-	Art der Wärmedämmung	Ytongmauerwerk 40 cm	
-	Art der Heizung	Wärmepumpe	
-	Wärmebedarf des Gebäudes	86 kWh/m²*a	
Bauteile und Einrichtungen			
-	Wände (Fassade): Struktur, Farbe	geputzt; weiß, gelb	
-	Dachhaut: Material, Struktur, Farbe	Schindeln / Kupfer	
-	Fundamente: Form, Material	Bodenplatte (wasserd. Beton)	
-	Zwischenwände: Material	Ytong geputzt	
-	Dach: Form, Konstruktion, Neigung	Spitzdach, Giebeldach, Holzkonstr. 28 °	
-	Stiegen: Form, Konstruktion, Material	Beton, gewandelt	
-	Fenster: Konstruktion, Material	Holzfenster mit Wärmeglas	
-	Verglasungen:	Wärmeschutzglas	
-	Art der Rauch- u. Abgasfänge:	Plewa Kamin mit Abluft; Lichter Querschnitt: Durchm. 20 cm	
-	Blitzschutzanlage:	Ja	
-	Brandschutzeinrichtungen:	Feuerlöscher	
		(Schichtaufbau, Material, Stärke)	U-Wert W/m²K
-	Wände gegen Außenluft:	Innenputz, Porenbeton, Dämmputz	0,33
-	Decken gegen Außenluft:	Zwischensparrendämmung, ...	0,17
-	Erdbertihrte Fußböden:	Beton, Dämmung	0,37

Außen- und Nebenanlagen	
- Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das ggstdl. Bauvorhaben	3
Statistische Angaben	
- Verbaute Fläche:	170,59 m ²
- Anzahl der Wohnungen:	Wohnung 1: 198 m ² , Wohnung 2: 59 m ² Wohnnutzfläche;
- Gesamtnutzfläche des Gebäudes:	360 m ²
davon Wohnzwecke:	257 m ²
davon Sonstige Zwecke:	103 m ²

KOSTENSPRUCH

Auf Grund der Gemeinde- Kommissionsgebührenverordnung 1995 - GKGV, LGBl.Nr. 90/1995 i.d.g.F. sind für die Durchführung der Verhandlung Kommissionsgebühren von 4 x ATS 480,-- = ATS 1.920,- zu leisten; nach der Gemeindeverwaltungs- Abgabenverordnung 1996 - GVAV, LGBl. 24/1996 i.d.g.F., besonderer Teil, I. Baurecht, TP. 9 u. TP 10, beläuft sich die Verwaltungs- Abgabe auf ATS/m³ 7,-- x 1.167,78 m³ = ATS 8.174,46;

Somit sind insgesamt

ATS 10.094,46

mittels beiliegendem Zahlschein - binnen 14 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides - einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG

BEFUND

Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 24. April 2001, die vor Ort zu der betreffenden Bausache abgehalten wurde:

Die Eheleute Waltraud und Eckhard Lietz sind Eigentümer der als Bauland Wohngebiet gewidmeten Gp. 618/2 Kg. Virgen, für welche ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan besteht. Mit gegenständlichem Bauansuchen beabsichtigt Herr Eckhard Lietz, die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen sowie einer Pkw- Garage auf genannter Parzelle zu erwirken.

Laut den eingegebenen Plänen wird dieses Wohnhaus 3- geschoßig erstellt und mit einem Satteldach – Giebelrichtung Südwest/Nordost – abgedeckt. Das Wohnhaus erhält ein Gesamtausmaß von 7,80 x 11,50 m und wird in allen Geschoßen zu Wohnzwecken verwendet. Das Erdgeschoß bildet in Verbindung mit dem Obergeschoß eine in sich abgeschlossene Wohneinheit, im Dachgeschoß befindet sich ebenfalls eine in sich abgeschlossene Wohneinheit. Dieses Geschoß wird über ein an der Südost-Seite anzubauendes Stiegenhaus erschlossen. Das Stiegenhaus erhält ein Ausmaß von 2,65 x 3,90 m und wird mit einem abgewalmten Satteldach (Quergiebel zum Hauptgebäude) abgedeckt. Auf Niveau

des Obergeschoßes kommen Balkone, auf Niveau des Dachgeschoßes eine Terrasse - wie in den Plänen dargestellt - zur Ausführung. An der Westseite des Gebäudes werden an den Ecken jeweils ein 6-eckiger Anbau in Form eines Turmes, welcher mit einem Zeltdach abgedeckt wird.

An der Northwest-Seite des Wohnhauses wird auf Niveau des Erdgeschoßes in den Abstandsflächen zur Gp. 618/4 Kg. Virgen eine eingeschößige Pkw-Garage angebaut. Die Garage wird mit einem begehbaren Flachdach abgedeckt. Die Garage wird in Folge an der Parzellengrenze mit einer geplanten Garage auf der Gp. 618/4 Kg. Virgen zusammengebaut.

Die Zufahrt erfolgt über den Gemeindeweg auf der Gp. 618/9 Kg. Virgen. Die Wasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Gemeindewasserleitung, die Abwasserbeseitigung erfolgt in den bestehenden öffentlichen Gemeindekanal, die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Netz der Tiwag. Alle Dach- und Vorplatzwässer werden für die Nachbarparzellen schadlos auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

Bautechnische Bedingungen als Anlage.

Stellungnahme des Bausachverständigen: Festgestellt wird, daß für gegenständlichen Bauplatz ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan besteht, in welchem ua. eine besondere Bauweise festgelegt ist. Auf Grund dieser Bauweise wird es möglich, das Gebäude (Garage) an der Parzellengrenze zur Gp. 618/4 Kg. Virgen zu situieren bzw. mit einem dort zu errichtenden Gebäude zusammenzubauen. Über den im Bebauungsplan festgelegten Baukörper wird nicht hinausgebaut. Auch über die zum Gemeindeweg hin festgelegte Baufluchtlinie wird nicht hinausgebaut bzw. ragt kein Gebäudeteil über diese Baufluchtlinie. Der Festlegung betreffend der höchstzulässigen Vollgeschoße wird bei gegenständlichem Bauvorhaben nicht zuwider gehandelt.

Damit beurteilt werden kann, ob die nach § 6 Abs. 1 lit. b TBO geforderten Mindestabstände zur Gp. 618/1 und 618/6 beide Kg. Virgen gewahrt bleiben, muß ein Absteckplan eines Zivilgeometers mit aufgenommenen Geländehöhen und bemaßten Abständen vorgelegt werden. Der Festlegung betreffend der Mindestgeschoßflächendichte (0,30) wird bei gegenständlichem Bauvorhaben nicht zuwider gehandelt.

Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen noch folgende Punkte erfüllt werden:

1. Absteckplan eines Zivilgeometers
2. Planunterlagen bzw. Einreichpläne entsprechend der Planunterlagenverordnung 1998 (Angabe einer absoluten Höhe bezogen auf $\pm 0,00$; Bemaßung aller Wand- und Firsthöhen sowie der Pfettenauflage bezogen auf $\pm 0,00$; vollständige Darstellung und Bemaßung der Schnitte – Wohnhaus, Garage, Turm; Schnittführung einzeichnen; vollständige Bemaßung der Grundrisse – Raumaufteilung, Öffnungen, Außenmaße; 4 Ansichten des Gebäudes mit eingezeichnetem natürlichen und fertigen Gelände)
3. vollständig ausgefüllte Baubeschreibung mit k- Wert- und Wärmebedarfsberechnung; schriftlich und nachvollziehbare Baumassenermittlung nach ÖNORM und VAAG
4. Von der Miteigentümerin des Bauplatzes bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung zum Bauvorhaben.

Der Bauwerber muß der Baubehörde glaubhaft machen, daß es sich bei den Wohnungen nicht um Freizeitwohnsitze im Sinne des § 15 TROG 1997 handelt.

Eine Beurteilung des Bauvorhabens nach § 16 Abs. 3 TBO 98 kann seitens des Bausachverständigen nicht durchgeführt werden, und wäre diese Bestimmung gegebenenfalls vom Raumplaner bzw. einem Architekten beurteilen zu lassen.

PARTEIENERKLÄRUNGEN

- Nachbarn sind zur Bauverhandlung nicht erschienen.

- Stellungnahme der Gemeinde: Alle Anlageteile der geplanten baulichen Anlage sind so auszuführen, daß sie der Belastung, die durch den Verkehr am Weg oder durch den Hangdruck entstehen, statisch standhält, und daß keine Schäden durch vom Weg abfließendes Wasser oder durch abgeschobenen Schnee entstehen können. Die Gemeinde Virgen kann als Wegerhalter nicht für derartige Schäden haftbar gemacht werden.
- Der Bauwerber nimmt das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis.

-.-.-

- Die bei der Bauverhandlung geforderten Unterlagen wie Absteckplan, Wärmebedarfsberechnung, Zustimmungserklärung der Miteigentümerin sowie die Bauplanergänzungen liegen vor.
- Hinsichtlich dem Nachweis über die Nichtverwendung als Freizeitwohnsitz wird darauf hingewiesen, daß eine Baubewilligung für dieses Wohnhaus nur unter der Voraussetzung erteilt werden konnte, daß keine Nutzung als Freizeitwohnsitz stattfinden wird. Weiters wurde bereits beim Grundkauf von der Bezirkshauptmannschaft als Grundverkehrsbehörde der Sachverhalt geprüft, und im Falle der Nutzung als Freizeitwohnsitz eine allfällige Zwangsversteigerung des betreffenden Objektes angedroht. Eine widmungsgemäße Verwendung des Gebäudes erscheint aus der Sicht der Baubehörde daher ausreichend sichergestellt.
- Gem. § 16 Abs. 3 TBO 98 ist das Äußere von baulichen Anlagen so zu gestalten, daß im Hinblick auf deren Einbindung in die Umgebung das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Aus der Sicht der Baubehörde erscheint das Bauvorhaben dieser Bestimmung nicht zuwider zu handeln.
- Mit dem Ablauf von zwei Jahren nach dem Zeitpunkt des letztmöglichen Baubeginns erlangt die Baubewilligung auch gegenüber Nachbarn Rechtskraft, denen die Baubewilligung nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.
- Dem Vorbringen der im Bescheid angeführten Sachverständigen wurde durch die Formulierung entsprechender Nebenbestimmungen Genüge getan.
- Zur Information: Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, daß unserer Kenntnis nach gem. BGBl. I Nr. 37 vom 15.01.1999 (Bauarbeitenkoordinationsgesetz - BauKG) für Baustellen, bei denen die Dauer der Arbeiten voraussichtlich mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf denen mehr als 20 Arbeitnehmer gleichzeitig beschäftigt werden oder deren Umfang 500 Arbeitstage übersteigt, spätestens 2 Wochen vor Arbeitsbeginn an das zuständige Arbeitsinspektorat eine Vorankündigung zu übermitteln ist. Grundsätzlich hat jedoch auf Baustellen, bei der gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig sind, der Bauherr einen Planungsordinator für die Vorbereitungsphase und einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase zu bestellen.
- Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Bescheid ergeben, haften auf dem Grundstück und gehen auf den Rechtsnachfolger im Grundeigentum oder Baurecht über (§ 52 TBO 98; dingliche Wirkung von Bescheiden).
- Bei Einhaltung der im Spruch angeführten Nebenbestimmungen ist das beantragte Bauvorhaben auf Grund der vorliegenden Gutachten aus öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig, weshalb die Baugenehmigung gemäß § 50 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 1998 zu erteilen war.
- Aufgrund des Dargelegten war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

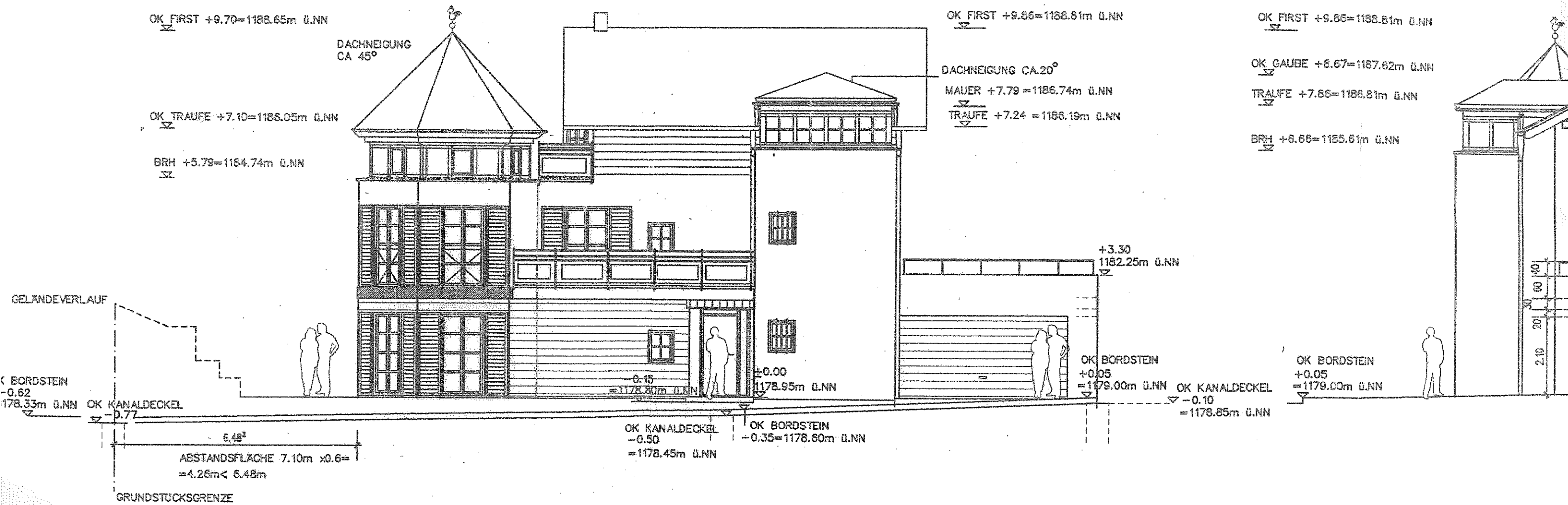
Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, beim Gemeindeamt Virgen die Berufung schriftlich (Brief, Telegramm, Telex, Telefax) eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Hinweis: Diese Eingabe ist entsprechend den Gebührenvorschriften zu stempeln.

Der Bürgermeister
Ing. Dietmar Ruggenthaler

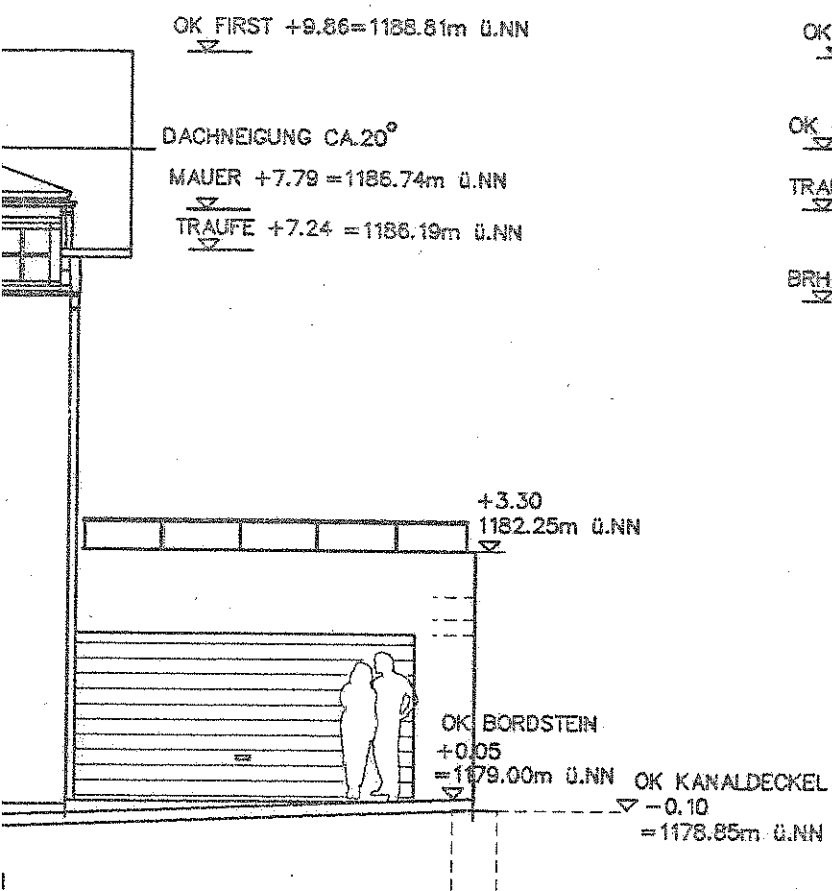


Ergeht an Frau/Herrn/Firma:

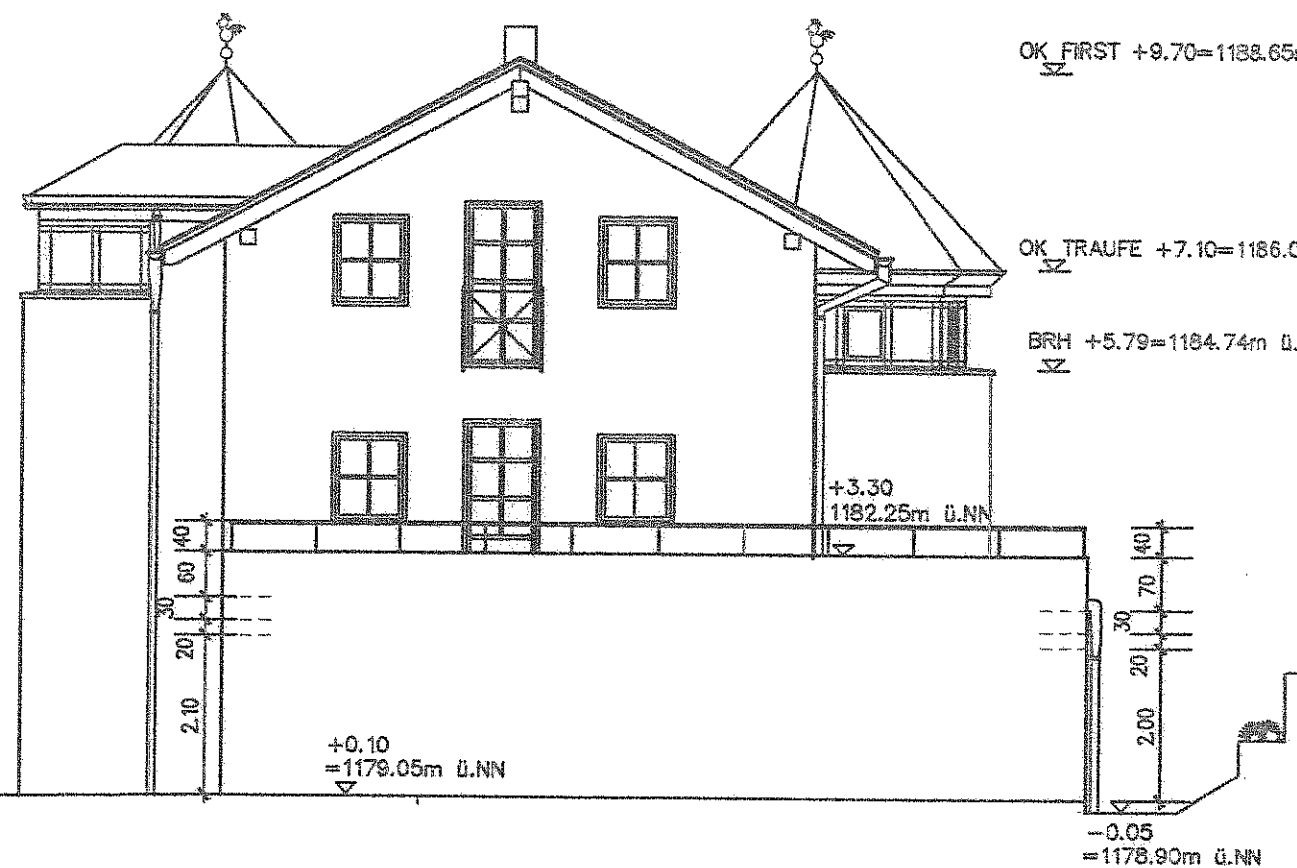
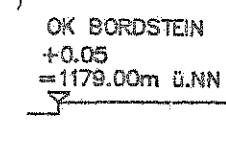
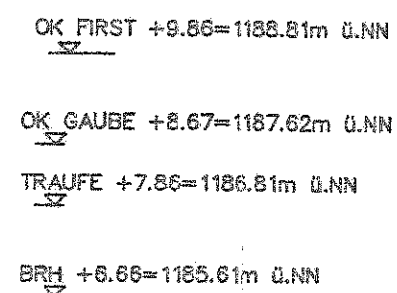
- 1) Eckhard Lietz, Kellergasse 8b, D- 87660 Irsee
- 2) Waltraud Lietz, Kellergasse 8b, D- 87660 Irsee
- 3) z.d.A., Kassa



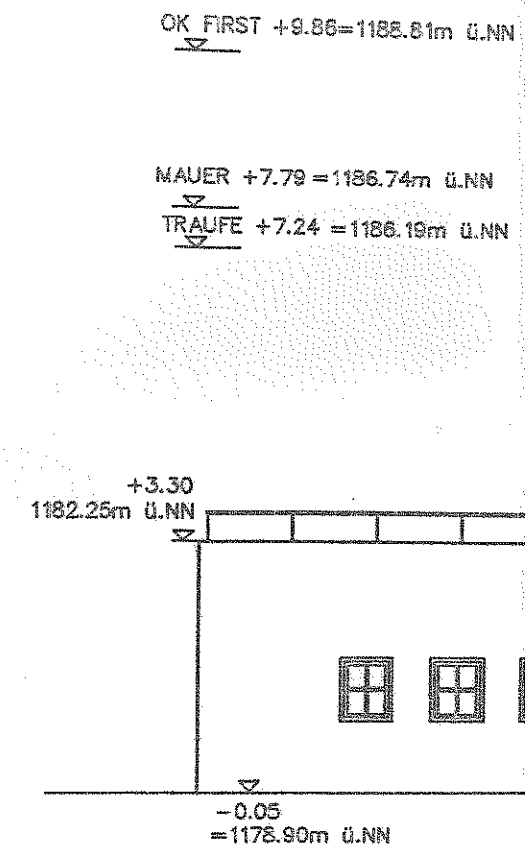
STRASSENANSICHT SUD

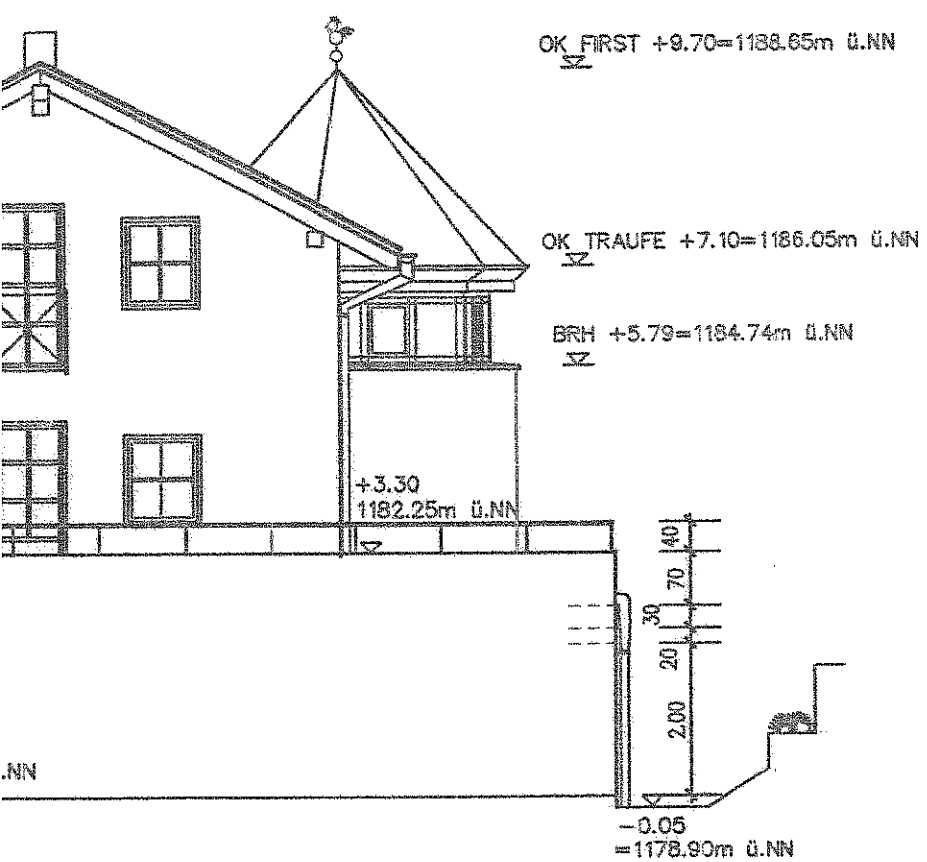


TRASSENANSICHT SÜD

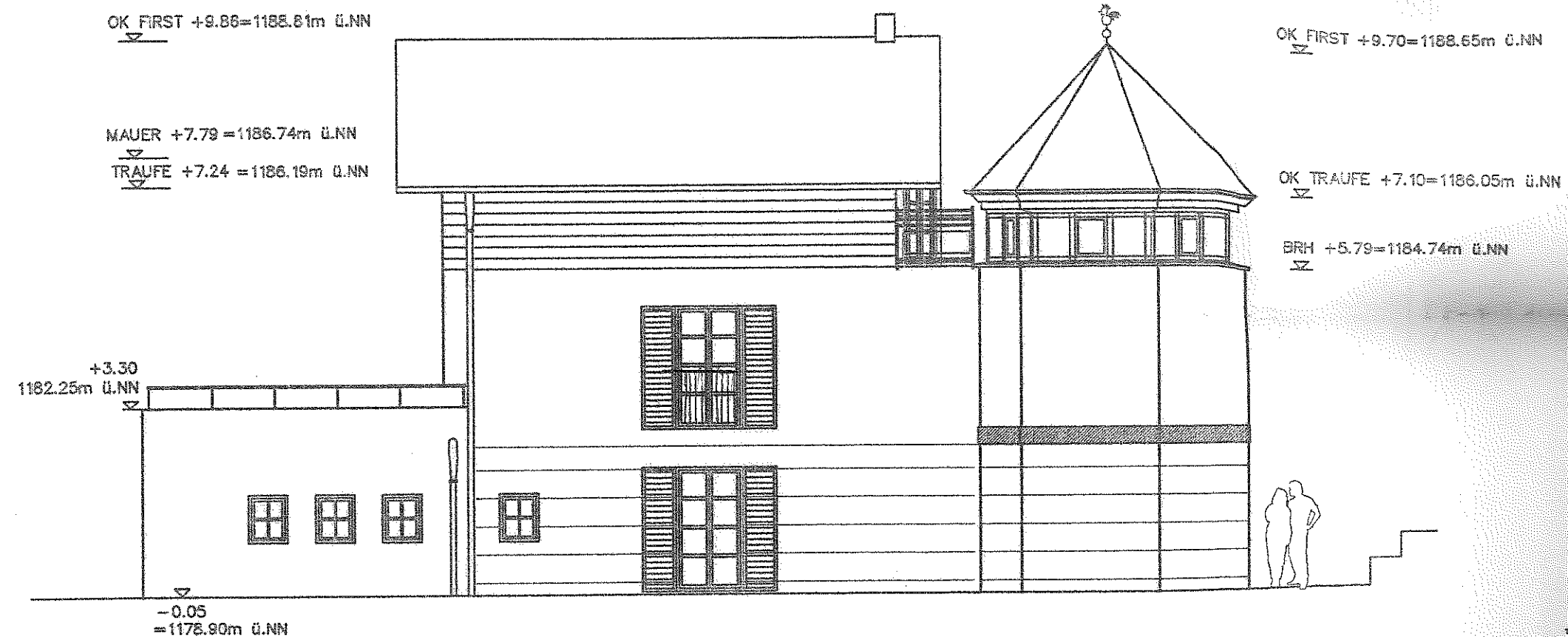


NORDOSTANSICHT

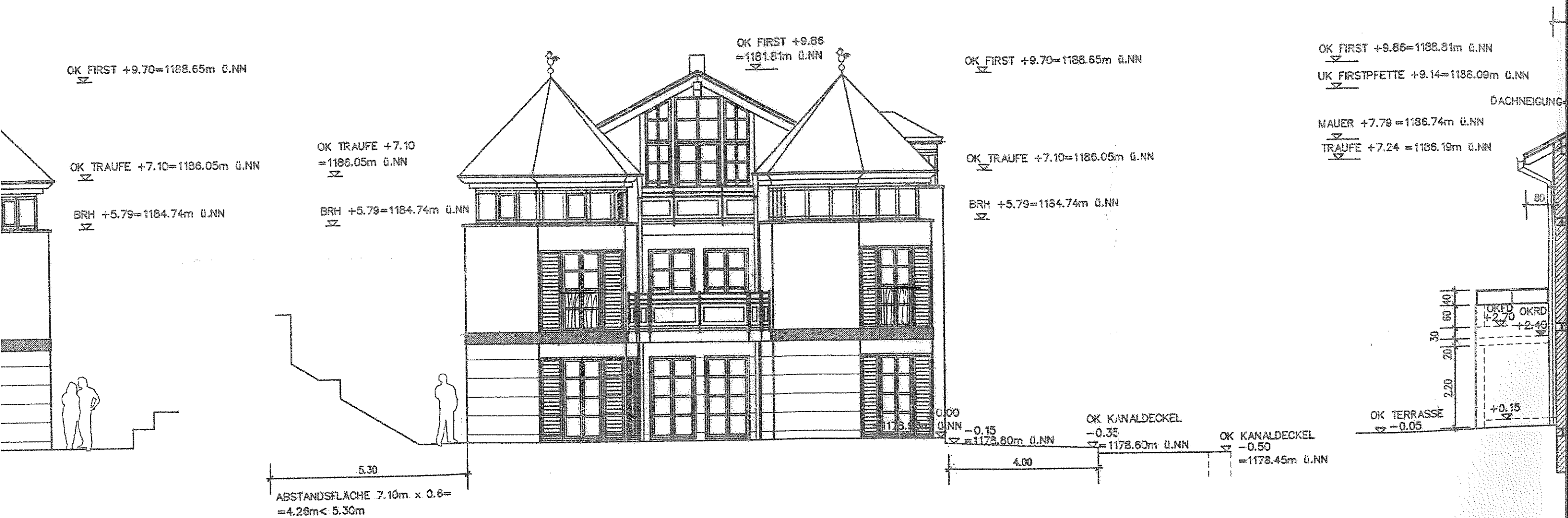




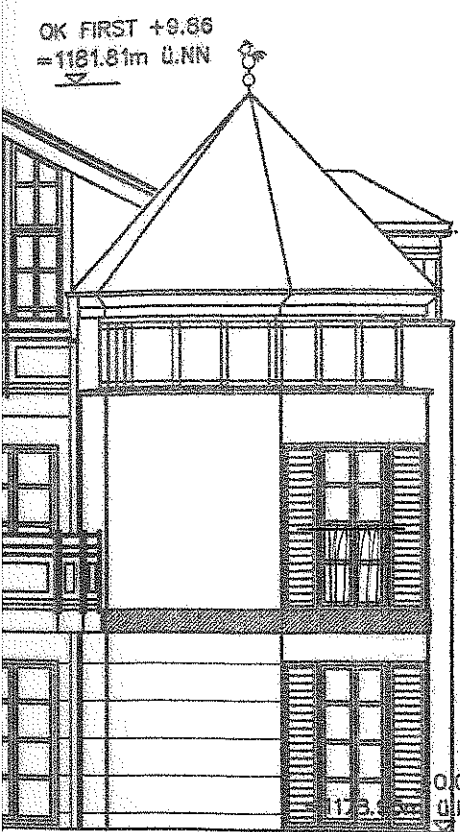
NORDOSTANSICHT



NORDWESTANSICHT



SUDWESTANSICHT



OK FIRST +9.70=1188.65m ü.NN

OK TRAUF +7.10=1186.05m ü.NN

BRH +5.79=1184.74m ü.NN

0.00
ü.NN -0.15
=1178.80m ü.NN

OK KANALDECKEL
-0.35
=1178.60m ü.NN

OK KANALDECKEL
-0.50
=1178.45m ü.NN

4.00

SUDWESTANSICHT

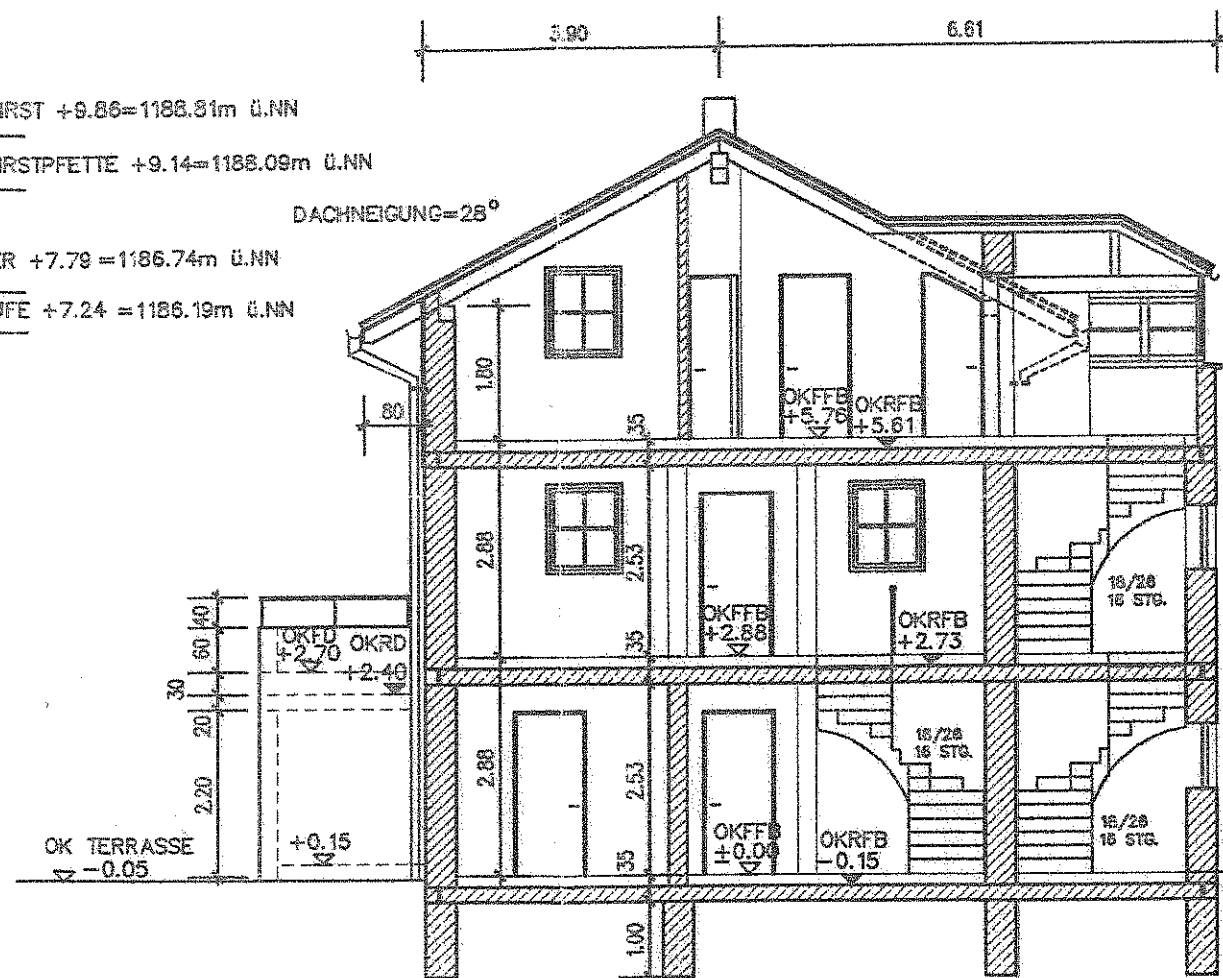
OK FIRST +9.86=1188.81m ü.NN

UK FIRSTPFETTE +9.14=1188.09m ü.NN

DACHNEIGUNG=28°

MAUER +7.79=1186.74m ü.NN

TRAUF +7.24=1186.19m ü.NN



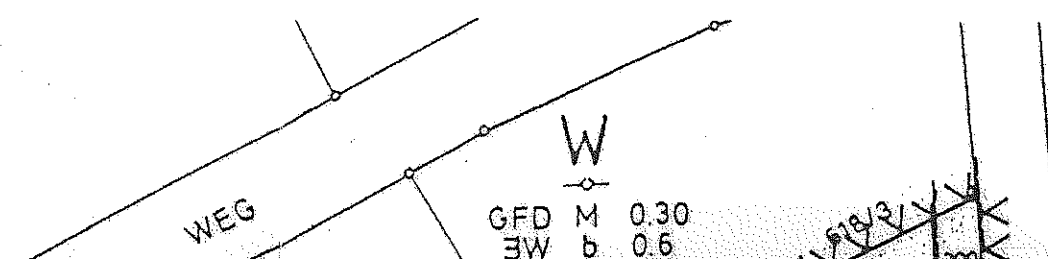
OK GAUBE +8.67=1187.62m ü.NN

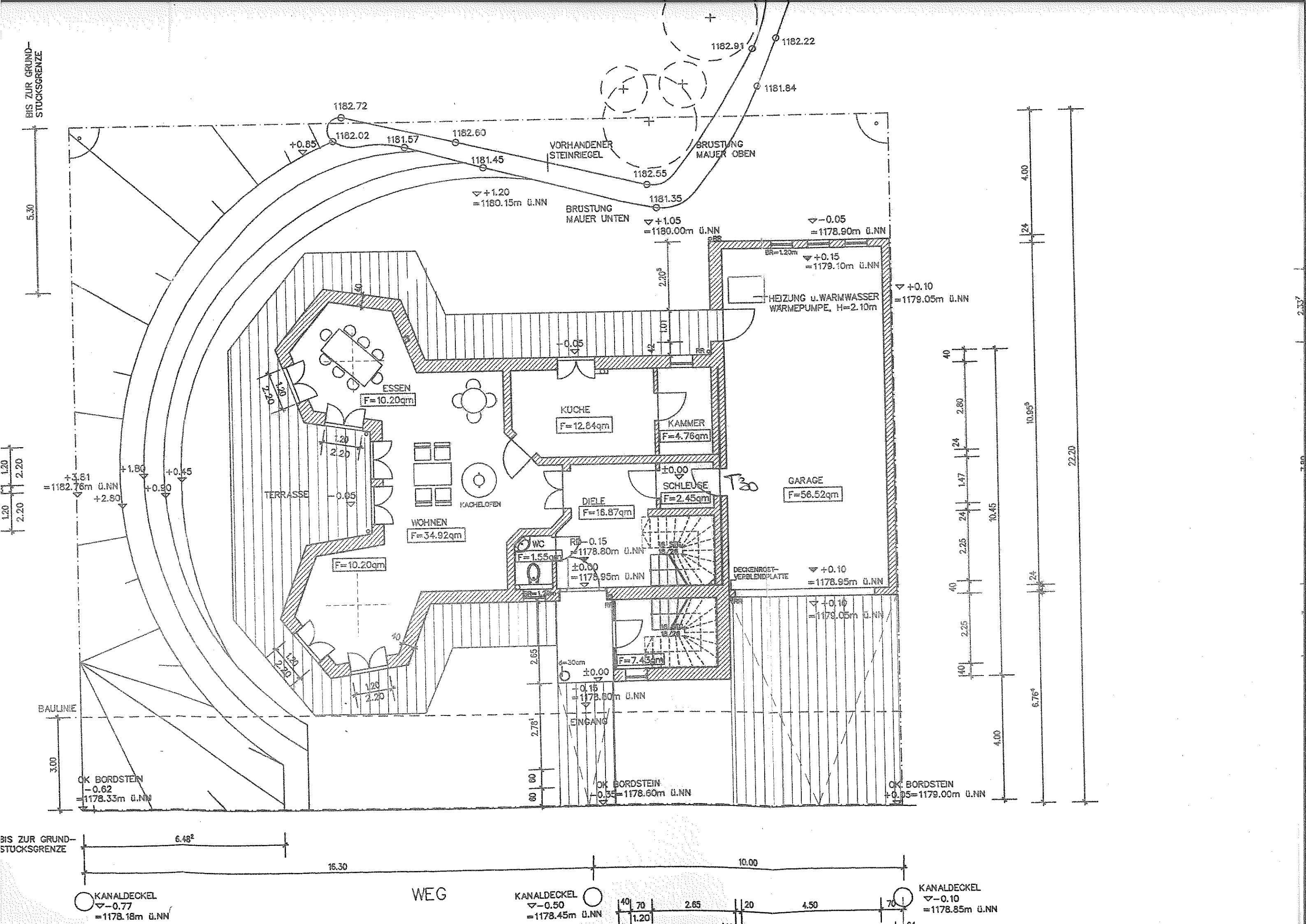
TRAUF +7.66=1186.81m ü.NN

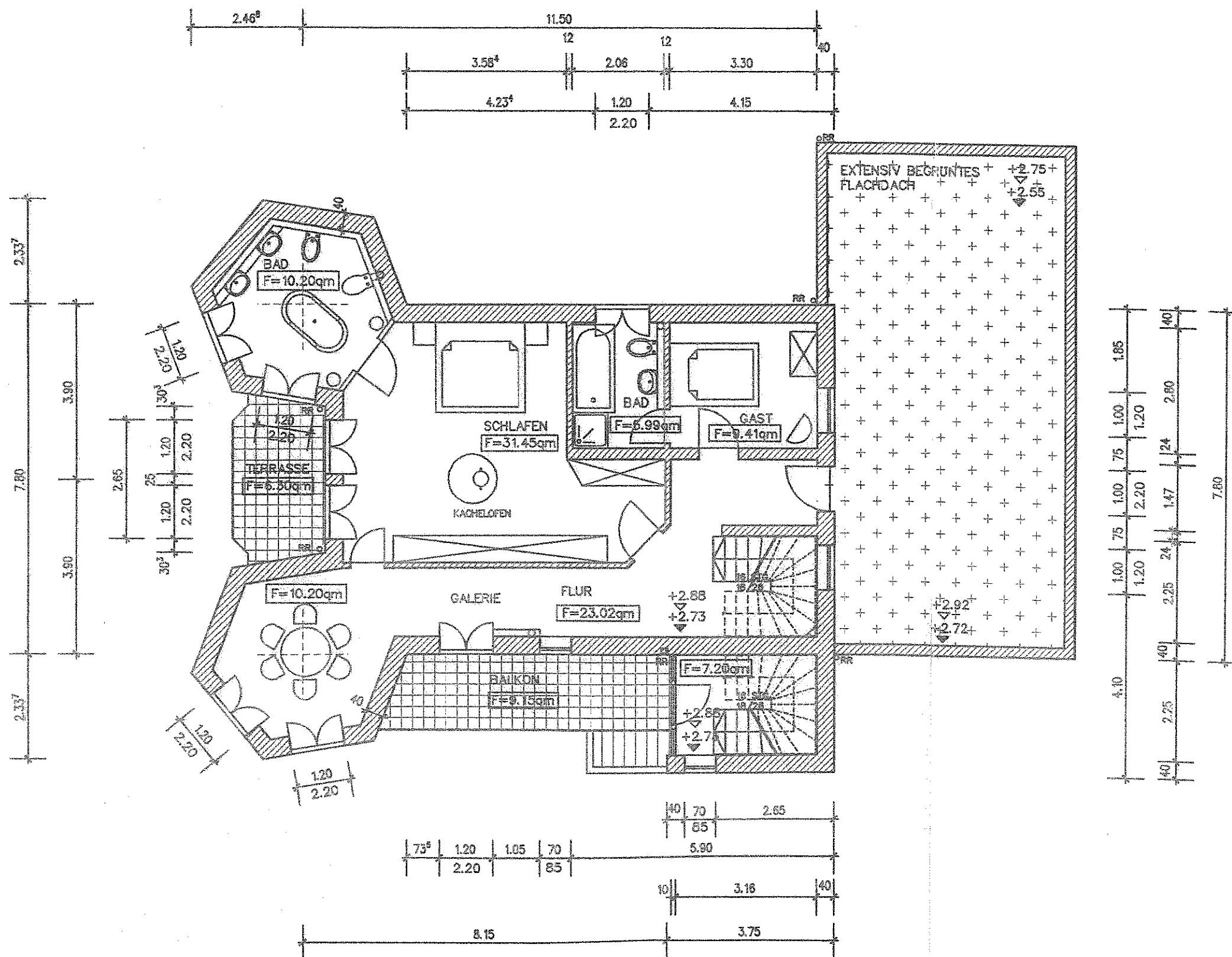
BRH +6.66=1185.61m ü.NN

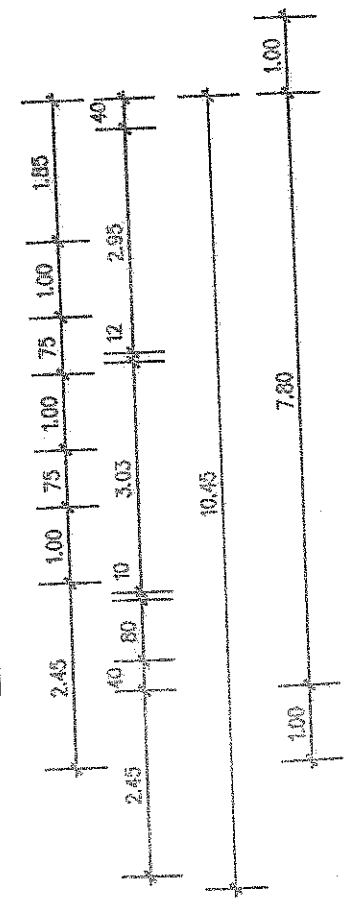
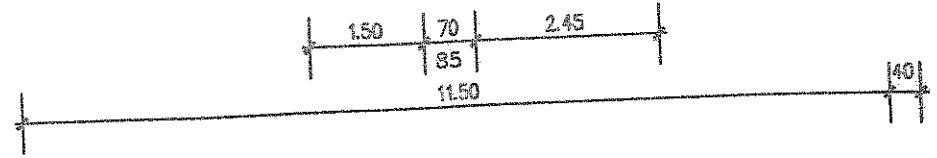
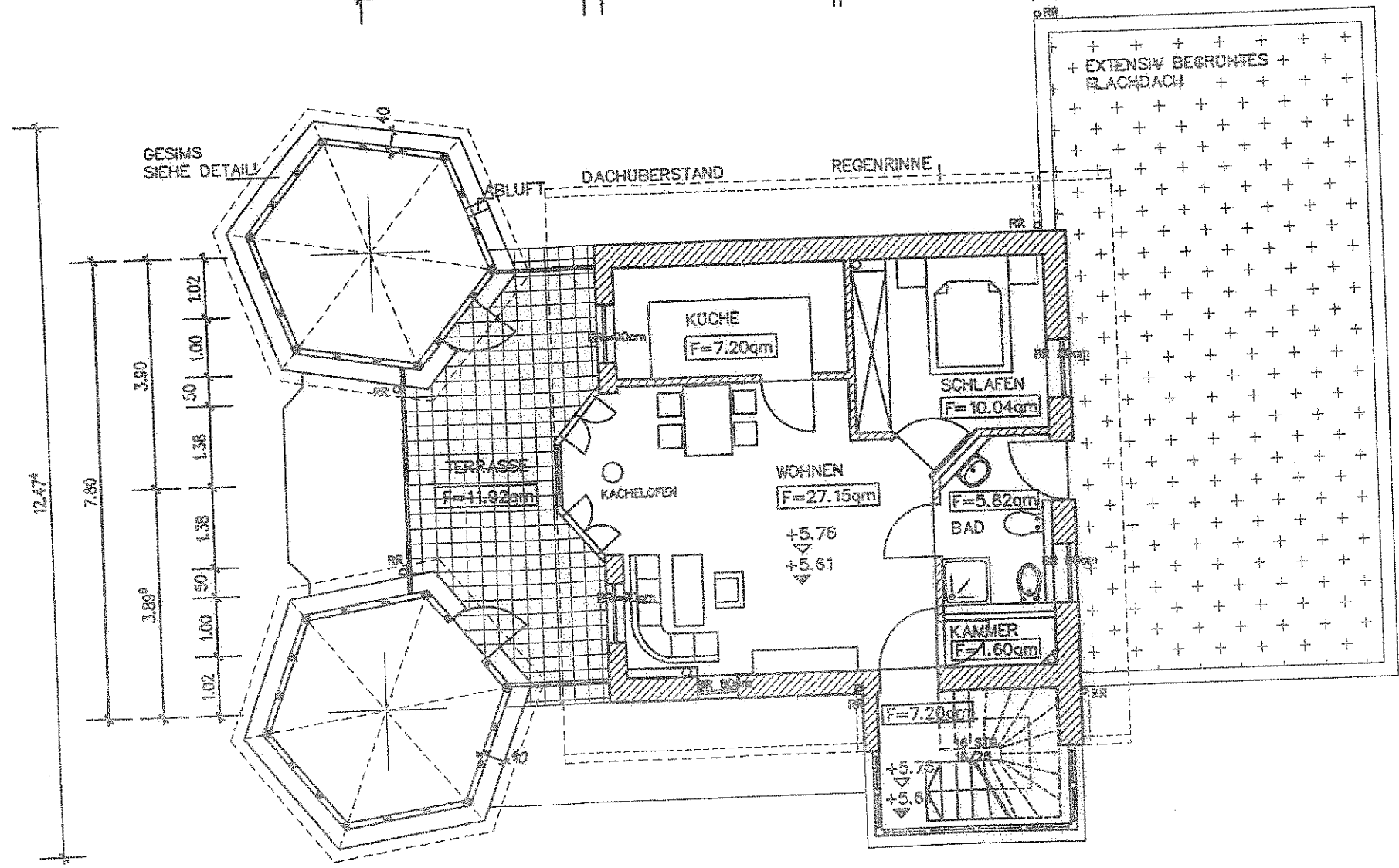
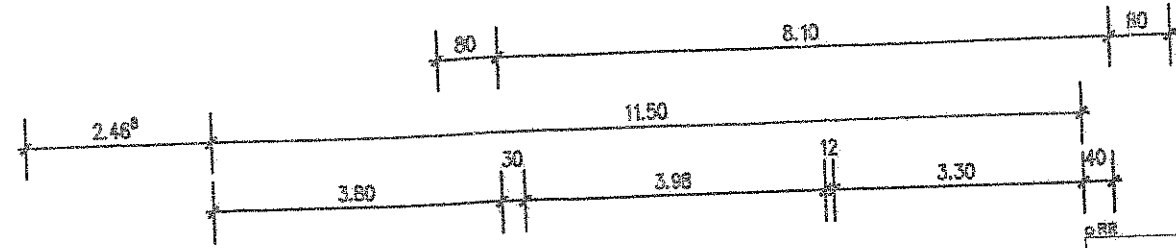
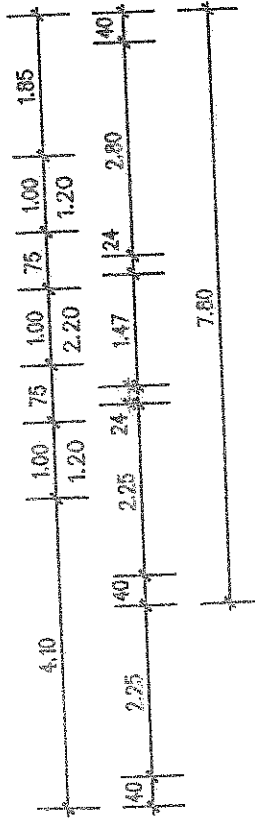
±0.00=1178.95m ü.NN

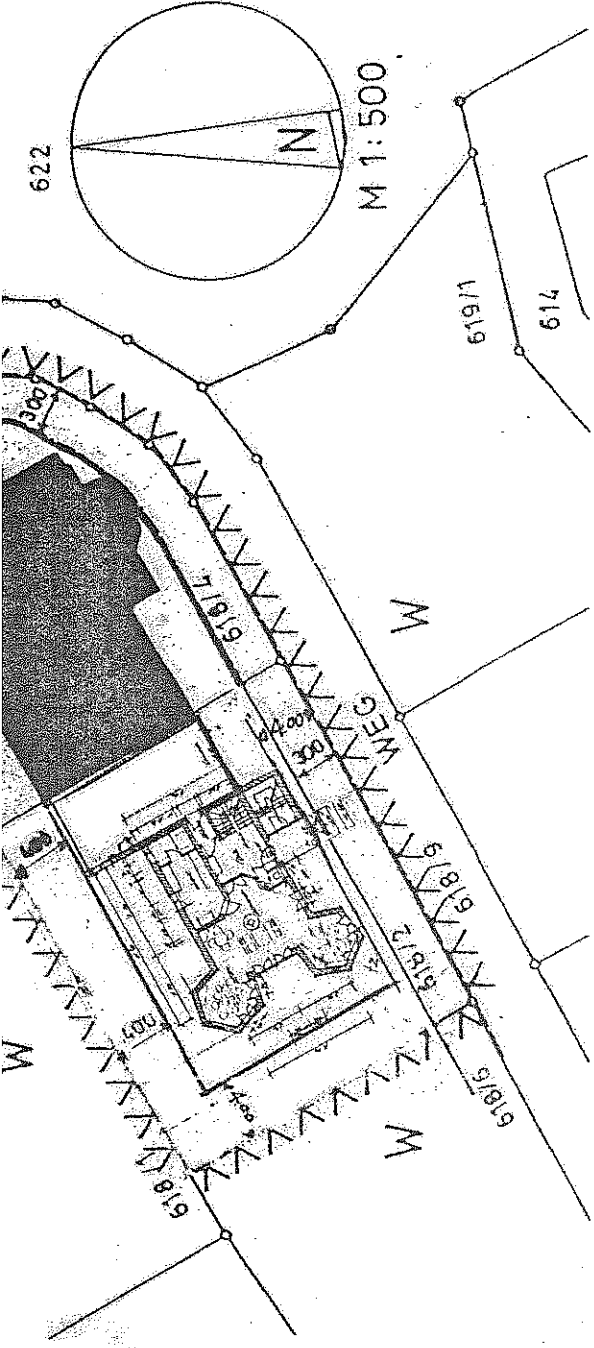
SCHNITT



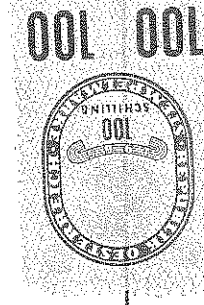
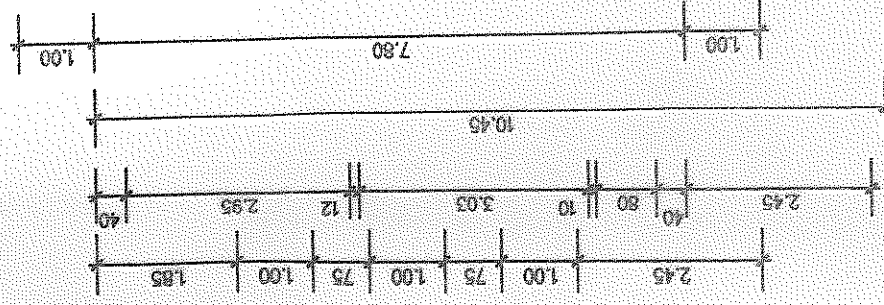








LAGEPLAN M 1:500



WOHNHAUS MIT GARAGE

EINGABEPLAN E 100-E1

PROJEKT:

WOHNHAUS MIT GARAGE

U. Wollungnahme

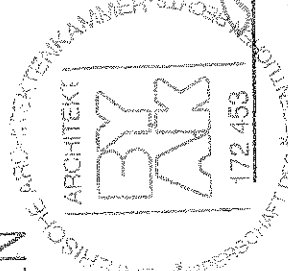
NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE
VIRGEN - ORTSTEIL "WEITE" BACHGRÜNDE
VIRGEN 9900 LENZ/OSTTIROL

Baupolizeilich geprüft
18.12.2001
der Sachverständige

ARCHITEKT:
Bezeichnung

HAPARTA-HARTMANN-WINTER
DIPL. ING. ARCHITEKTEN

80636 MÜNCHEN / BLUTENBURGSTRASSE 40
TELEFON 089-123 60 60 / FAX 089-123 36 80
E-MAIL: ARCHITEKTEN AT HHW-MUENCHEN.DE



Bauherr: *Zachmann Walther Lietz*

W. Lietz

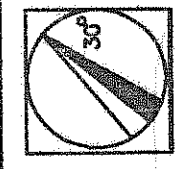
ECKHARD LIETZ

APTDO. DE DORREOS 75
38710 BREA ALTA / LA PALMA
ISLAS CANARIAS

Genehmigt nach Maßgabe des
Beschlusses der Gemeinde Virgen

vom 27.12.01, Zahl 13198/09101

Der Bürgermeister:



GRUNDRISSSE, ANSICHTEN
SCHNITT, LAGEPLAN

GESCHOSS

PROJEKT

MAßSTAB
M 1/100

GEZEICHNET
23.04.01KK

GEANDERT
10.05.01KK

INDEX
E1

PLAN NR.
E 100



Amtssigniert: SID2017041008693
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Lienz



Umwelt

Christine Gliber

Telefon 04852/6633-6712

Fax 04852/6633-746505

bh.lienz@tirol.gv.at

DVR:0013081

UID: ATU36970505

Waltraud und Eckhard Lietz, Virgen;

Erdwärmanlage auf dem Grundstück 618/2, GB 85108 Virgen –

Wiederverleihung

Geschäftszahl WR/B-1529/3-2017

Lienz, 04.04.2017

BESCHIED

Eckhard Lietz wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 07.01.2002, Zahl 800-2044/1, die wasserrechtliche Bewilligung für seine Erdwärmanlage befristet bis 31. Dezember 2017 erteilt. Nunmehr wurde um die Wiederverleihung des Wasserbenutzungsrechtes angesucht.

Spruch

Auf Grund des Verfahrensergebnisses entscheidet hiemit die Bezirkshauptmannschaft Lienz nach §§ 31c, 98, 111 und 112 Wasserrechtsgesetz (WRG) 1959, idgF, wie folgt:

Die wasserrechtliche Bewilligung für die gegenständliche Erdwärmanlage und die damit zusammenhängende Wasserbenutzung wird bei Einhaltung der im Bewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 07.01.2002, Zahl 800-2044/1, enthaltenen Nebenbestimmungen befristet bis zum 31.12.2032 wiederverliehen.

Kostenspruch

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus den Kommissionsgebühren gemäß der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2007, idgF., in Höhe von EUR 16,00 - 1 Beamter durch 1/2 Stunde á € 16,00 und aus den Verwaltungsabgaben gemäß Tarifpost 123 lit. a der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983 idgF. im Ausmaß von € 16,30.

Hinweis:

Zusätzlich zu den genannten Kosten ist eine Bundesgebühr von insgesamt EUR 14,30 (EUR 14,30 für das Ansuchen) und somit ein **Gesamtbetrag** von EUR 46,60 binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides vom Antragsteller/von der Antragstellerin auf das nachstehende Konto der Raiffeisen-

Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, ÖSTERREICH / AUSTRIA - <http://www.tirol.gv.at/bh-lienz>

Bitte Geschäftszahl immer anführen!

Landesbank: **Empfänger:** Bezirkshauptmannschaft Lienz, **IBAN:** AT92 3600 0000 0922 1169, **BIC:** RZTIAT22, **Verwendungszweck:** Zahl WR/B-1529/3-2017 einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **Beschwerde** an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist **innen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz, oder in technischer Form per Telefax +43 4852 6633-746505, bzw. per Email bh.lienz@tirol.gv.at, einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung.

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,- zu vergewähren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (*Pauschalgebühr Beschwerde gegen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 04.04.2017, Zahl: WR/B-1529/3-2017*) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K., **IBAN:** AT83 0100 0000 0550 4109, **BIC:** BUNDATWW, zu entrichten. Der **Zahlungsbeleg** oder der **Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung** ist der **Beschwerde** als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr **anzuschließen**.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unwiderruflich erteilt wird.

Begründung

Der beigezogene wasserfachliche Amtssachverständige hat zu gegenständlichem Verfahren nachstehende Stellungnahme abgegeben:

„Befund:

Herr Eckhard Lietz, Eschenweg 6, 9972 Virgen, wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 07.01.2002, Zahl 800-2044/1, die wasserrechtliche Bewilligung zum Bau und Betrieb einer Erdwärmanlage unter Einhaltung verschiedener Nebenbestimmungen erteilt. Die Anlage wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 30.07.2003, Zahl 800-2044/3, wasserrechtlich für überprüft erklärt.

Beim durchgeführten Ortsaugenschein wurde festgestellt, dass die Anlage im Wesentlichen bescheidgemäß betrieben wird. Des Weiteren wurde festgestellt, dass gegenüber der wasserrechtlichen

Bewilligung keine Änderungen an der Anlage durchgeführt wurden.

Wasserfachliche Stellungnahme:

*Da die Anlage im Wesentlichen bescheidgemäß betrieben wird und sich in einem einwandfreien Bau- und Betriebszustand befindet, bestehen gegen die Wiederverleihung des Wasserrechtes bei Einhaltung der im Bewilligungsbescheid vom 07.01.2002, Zahl 800-2044/1, beschriebenen Nebenbestimmungen für den Betrieb der Anlage befristet bis **31. Dezember 2032** keine Einwände.“*

Somit konnte spruchgemäß entschieden werden.

ERGEHT AN:

1. Waltraud und Eckhard Lietz, Eschenweg 6, 9972 Virgen;
2. Gemeinde 9972 Virgen, *per E-Mail*;
3. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft, wasserwirtschaftliches Planungsorgan, *per E-Mail*;

NACHRICHTLICH AN:

- a.) Baubezirksamt Lienz, Fachbereich Wasserwirtschaft, *per E-Mail*;
- b.) Wasserbuchführung, im Hause, *vorab per E-Mail*;

Für die Bezirkshauptfrau:
Gliber