



Geschäftszahl: K\_28\_25  
 Aktenzeichen: 30 E 5/24 y  
 Lienz, am: 27.05.2025

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

## ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 564  
 Grundbuch: 85105, Prägraten  
 GST-NR: 2913/2  
 Anteile: 188/376  
 GST Adresse: Bichl 1 e  
 9974 Prägraten  
 am Großvenediger



Auftraggeber

Name: Bezirksgericht Lienz  
 Anschrift: Hauptplatz 5  
 9900 Lienz

## Inhalt

ALLGEMEINES .....	3
Auftrag: .....	3
Bewertungsstichtag: .....	3
Besichtigung der Liegenschaft: .....	3
Unterlagen für die Bewertung: .....	3
Zweck des Gutachtens: .....	4
Preisbasis: .....	4
Erklärung des Sachverständigen: .....	4
BEFUND .....	5
Gutsbestand: .....	5
Dingliche Rechte: .....	5
Eigentümer: .....	5
Dingliche Lasten: .....	5
Lage, Maße, Topographie: .....	7
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan: .....	8
Ver- und Entsorgung: .....	10
Beschreibung des Objektes: .....	10
Beschreibung der Außenanlagen: .....	12
Beschreibung des Zubehörs: .....	12
Bau- und Erhaltungszustand: .....	12
Größe der Baulichkeit: .....	12
Mietverhältnisse: .....	12
Energieausweis: .....	12
BEWERTUNGSGUTACHTEN .....	13
Sachwertverfahren .....	16
Bodenwert .....	16
Grundstück Nr. 2913/2 .....	16
Gebäudewert .....	21
Haus TOP 2 .....	21
Sachwert der Liegenschaft .....	24
Verkehrswert .....	26
ZUSAMMENFASSUNG .....	27

## ALLGEMEINES

### Auftrag:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz vom 24.10.2024 GZl. 30 E 5/24 y - 2, bewilligten Zwangsversteigerung der 188/376-tel Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an W TOP 2 – an der Liegenschaft Grundbuch 85105, Prägraten, Einl. Zahl 564 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet. Anordnung 30 E 5/24 y - 12 vom 05.02.2025.

### Bewertungsstichtag:

03.04.2025

### Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 20.02.2025 verschlossen vorgefunden und nach neuerlicher Anordnung im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Gerichtsvollzieher Markus Niedrist  
Schlüsseldienst Stocker - nur bei der Öffnung des Objektes  
Fr. Dr. Sonja Schneeberger - für die betreibende Partei  
SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

Dauer der Befundaufnahme 14.00 - 15.30 Uhr unter ständiger Anwesenheit der oben angeführten Beteiligten.

### Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 07.02.2025
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe - Quelle TIRIS / Bundes Eich- und Vermessungsamt
- Erhebungen bei der Gemeinde:  
betreffend den Flächenwidmungsplan  
betreffend den Bebauungsplan  
zum Baugenehmigungsbescheid mit der Zahl 131-K/2004 vom 29.10.2004  
zum behördlich genehmigten Bauplan mit der Zahl 131-K/2004 vom 29.10.2004
- im Internet (z.B. Statistik Austria, ChatGPT, TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem, ZT Datenforum)
- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte - Quelle IMMOUnited GmbH / ZT Datenforum
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW

**Zweck des Gutachtens:**

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

**Preisbasis:**

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

**Erklärung des Sachverständigen:**

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

Beim 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 Urheberschutz, Vervielfältigungen wie z.B. Kopien, Scans etc., auch nur auszugsweise sowie etwaige Veröffentlichungen bedürfen der ausnahmslosen schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

## BEFUND

### Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2913/2   G GST-Fläche             *       699
          Bauf.(10)              276
          Gärten(10)             423
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

### Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
3 a 4234/2004 3465/2018 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Verlegung Erhaltung
   Erneuerung Strom Wasser Abwasserleitungen auf Gst 2913/1 für 2913/2
4 a gelöscht
```

Dieses Recht wirkt sich nicht wesentlich auf den Verkehrswert aus.

### Eigentümer:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 188/376
  Hubert Kratzer
  GEB: 1974-04-23 ADR: Bichl 1d, Prägraten am Großvenediger 9974
  a 4234/2004 Kaufvertrag 2004-09-04 Eigentumsrecht
  b 19/2006 Wohnungseigentum an W TOP 1
  c 474/2006 Veräußerungsverbot
  d 297/2007 Adresse
2 ANTEIL: 188/376
  Gottlieb Kratzer
  GEB: 1976-08-24 ADR: Bichl 1e, Prägraten am Großvenediger 9974
  a 4234/2004 Kaufvertrag 2004-09-04 Eigentumsrecht
  b 19/2006 Wohnungseigentum an W TOP 2
  c 848/2006 Veräußerungsverbot
  d 297/2007 Adresse
```

### Dingliche Lasten:

```
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 1
  a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-11-22
    PFANDRECHT EUR 103.000,--
    8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für
    Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
  b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 vor 3 4
2 auf Anteil B-LNR 2
  a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-11-22
    PFANDRECHT EUR 103.000,--
    8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für
    Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
  b 4234/2004 VORRANG von LNR 2 vor 3 4
```

- 3 auf Anteil B-LNR 1  
 a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-09-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
 für Lienzer Sparkasse AG  
 b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 2 vor 3  
 c 474/2006 VORRANG von LNR 6 vor 3
- 4 auf Anteil B-LNR 2  
 a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-09-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
 für Lienzer Sparkasse AG  
 b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 2 vor 4  
 c 848/2006 VORRANG von LNR 8 vor 4
- 5 a 19/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem  
 § 32 WEG 2002
- 6 auf Anteil B-LNR 1  
 a 474/2006 Schuldschein 2006-02-08  
 PFANDRECHT EUR 40.900,--  
 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 4.090,-- für  
 Land Tirol  
 b 474/2006 VORRANG von LNR 6 vor 3
- 7 auf Anteil B-LNR 1  
 a 474/2006  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 25 (1) TWFG 1991 für  
 Land Tirol
- 8 auf Anteil B-LNR 2  
 a 848/2006 Schuldschein 2006-03-08  
 PFANDRECHT EUR 36.600,--  
 6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 3.660,-- für  
 Land Tirol  
 b 848/2006 VORRANG von LNR 8 vor 4
- 9 auf Anteil B-LNR 2  
 a 848/2006  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 25 (1) TWFG 1991 für Land Tirol
- 10 auf Anteil B-LNR 2  
 a 743/2008 Pfandurkunde 2008-03-05  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
 für Lienzer Sparkasse AG
- 11 auf Anteil B-LNR 2  
 a 944/2018 Pfandurkunde 2018-04-03  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 142.000,--  
 für Raiffeisenbank Matriei in Osttirol,  
 Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner reg. Genossenschaft  
 mit beschränkter Haftung (FN 41564z)  
 c 520/2024 Hypothekarklage  
 (42 Cg 20/24b, Landesgericht Innsbruck)
- 13 auf Anteil B-LNR 2  
 a 3181/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 102.876,41 samt Zinsen  
 gemäß Beschluss vom 24.10.2024, Kosten EUR 6.808,62 samt 4  
 % Z seit 2024-07-18, EUR 1.674,15 für Raiffeisen  
 Regionalbank Matriei i.O. eGen (30 E 5/24y)

Diese Lasten wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus.

**Lage, Maße, Topographie:**

Wohnlage:

gute Wohnlage

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft ist im Westen, Süden und Osten mit Wohnbebauungen umgeben, im Norden besteht eine Grünfläche auf der die Hl. Geistkapelle situiert ist.

Neigung:

das Grundstück ist terrassiert ausgeformt und weist in den genutzten Bereichen einen Höhenunterschied von rd. einer Geschosshöhe auf

Grundstücksform:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in Ost-Westrichtung ausgerichtet.

**Verkehrsverhältnisse:**

Die Zufahrt erfolgt über die Gp. 2913/1 auf dem in der Natur bestehenden Weg, der auch schon die auf den Nachbarparzellen 3093 und 3094 stehenden Wohnobjekte erschließt. In weiterer Folge gelangt man über Gemeindestraßen in die L24 - Virgentalstraße. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn und Bus) sind in ca. 25 Gehminuten im Ortszentrum von Prägraten erreichbar.

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

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

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als ausreichend gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Es steht eine öffentliche Verkehrsanbindung in einer Distanz von 1,7 km zum Bewertungsobjekt zur Verfügung, wobei laut Tiris dieser Bereich außerhalb der Basiserschließung liegt. (TIRIS -Infrastruktur/öffentlicher Verkehr/ÖV Güteklassen)  
Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als unzureichend zu bewerten.

## örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für dieses Gebiet der Gemeinde eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen.



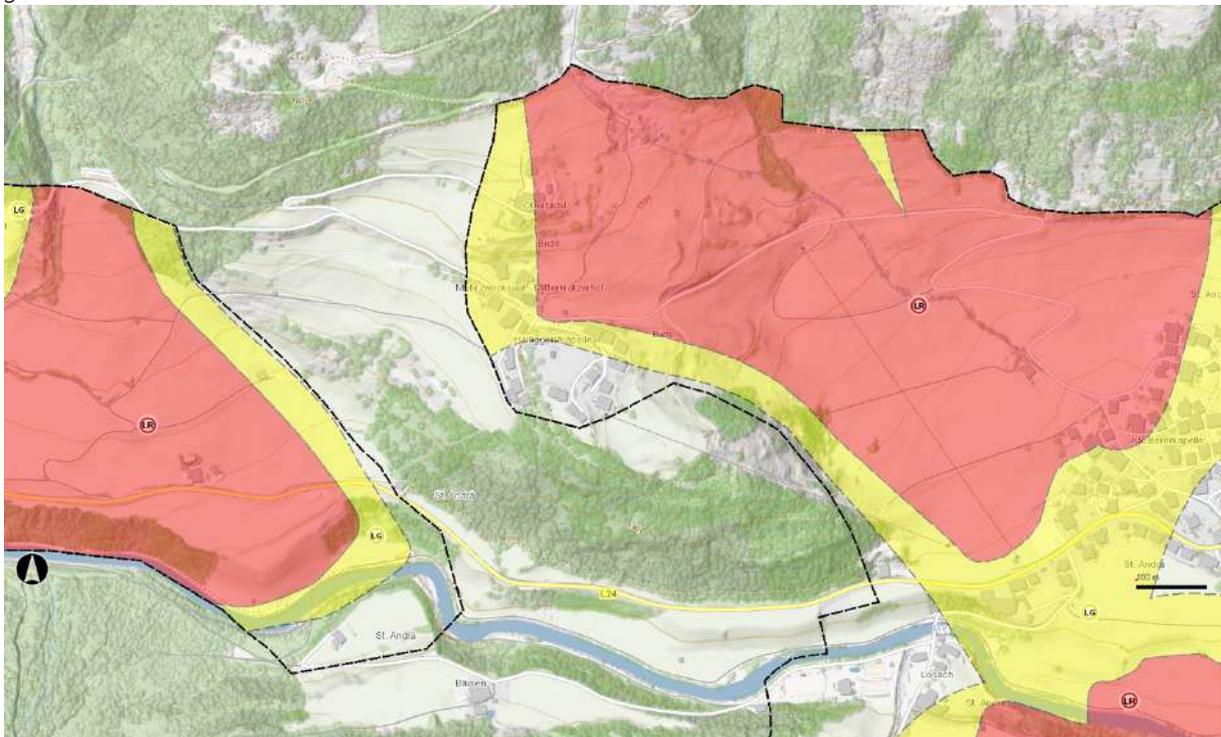
örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

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



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle im raumrelevanten Bereich jedoch außerhalb der gelben Gefahrenzone.



Gefahrenzonenplan (Quelle TIRIS)

## Ver- und Entsorgung:

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

Die Beheizung des Gebäudeteiles erfolgt über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage, welche im Kellergeschoss situiert ist und mit Hackschnitzel betrieben wird.

Am Dach des Gebäudes besteht auch eine Solarthermie-Anlage mit 5 Modulen.

## Beschreibung des Objektes:

Das Wohnhaus wurde im Wesentlichen nach dem Baubescheid und den Einreichplänen errichtet. Es besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss und ist mit einem Satteldach mit der Firstrichtung N/S und einer westseitigen Gaube abgedacht.

Das Gebäude weist ein Grundrissmaß von rd. 10,5m Länge und 9,0m Breite auf, wobei ein Erker an der Südwestseite 90cm vor die Fassade ragt.

Das Gebäude ist mit einem zweiten Wohnhaus zusammengebaut, dabei trennt im Kellergeschoss ein Kellerraum und der Heizraum und im Erdgeschoss zwei Lager die Gebäude. Im Norden ist an das Nachbargebäude ein Hackschnitzellager mit deckenseitiger Einbringöffnung auf Kellergeschossniveau baulich angeschlossen.

Das Stiegenhaus führt vom Kellergeschoss bis in das Obergeschoss, wobei einzelne Gänge die Räume in den Geschossen erschließen.

Im Keller befinden sich neben dem großen Kellerraum, der als Werkstatt verwendet wird, ein weiterer Kellerraum und ein Waschraum. Unter der Treppe befindet sich die Wasserübergabestation mit der Wasseruhr.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich Wohnräume, wobei die Nutzung der Küche und des Wohnzimmers im Erdgeschoss getauscht wurde. Die Speis ist vom Gang aus erschlossen.

An der Nordseite auf Erdgeschossniveau ist eine Garage und ein Abstellraum angebaut, westseitig besteht eine Terrasse, welche in den südseitigen Balkon im EG übergeht. Dieser ist noch nicht fertiggestellt.

Im Obergeschoss ist dem Gebäude an der Süd- und Westseite ein Balkon vorgelagert. Teile des Daches sind in den Wohnräumen sichtbar.

Das äußere Erscheinungsbild ist durch eine Putzfassade mit Holzverschalung, der Gaube, dem Erker, den Balkonen und Terrassen mit dessen Absturzsicherung geprägt.

Raumangebot:

KG (beheizbar) - Raumhöhe ca. 2,45m

- 1 Stiegenhaus mit Fliesenbelag, Spots in die Wand eingebaut
- 1 Vorraum, Boden verflies, Wände und die Decke verputzt und gestrichen
- 1 Waschraum, Boden verflies und Wände bis 1,5m verflies, teilweise darüber auch verflies
- 1 Werkstatt, Betonboden, Wände und die Decke betoniert und gestrichen (teilw. verputzt)
- Sektionaltor an der Südseite der Werkstatt
- 1 Kellerraum, Betonboden, Wände und die Decke betoniert und gestrichen (teilw. verputzt)

EG - Raumhöhe ca. 2,50m

- 1 Treppe zum Teil verflies, in das OG Rohbau, Spots in die Wände eingebaut
- 1 Windfang, Boden großformatig, diagonal verflies, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- 1 Schlafzimmer, Laminatboden ohne Sockelleiste, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- 1 Küche, Fliesen- und Laminatboden ohne Sockelleiste, Wände verputzt und gestrichen, die Decke ist über der Kücheneinrichtung abgehängt, im Erker mit Holz verkleidet.  
Die Kücheneinrichtung ist noch nicht fertiggestellt, es fehlen die Arbeitsplatten, Griffe, Elektroinstallationen etc. In der Küche besteht ein Zusatzherd.
- 1 Wohnzimmer, Boden Laminatboden ohne Sockelleiste, Wände und Decke verputzt und gestrichen. Im Wohnzimmer besteht ein Kachelofen.
- 1 Speis
- 1 WC, Boden und Wände verflies, der Übergang zwischen Fliese und Decke ist nicht fertig hergestellt.
  
- 1 Garage, Betonboden Wände verputzt - automatisches Garagentor

1.OG

Die Treppenhauswände sind im OG mit Holz verkleidet.

- 1 Gang, Laminatboden, Wände holzvertäfelt
- 1 Zimmer SO, Laminatboden, die Wände sind zu ca. 1/3 holzvertäfelt, ein geringfügiger, bereits abgetrockneter Wasserschaden besteht an der Ostseite. Die Dachschräge bildet den oberen Abschluss und ist wie der angeschlossene Schrankraum in Holzbauweise hergestellt.
- 1 Zimmer SW, Estrich, Wände bestehen im Rohbau, Dachschräge in Holzbauweise
- 1 Badezimmer, Boden und Wände verflies, ab ca. 2,2m holzvertäfelt, Dachschräge in Holzbauweise (Runddusche mit Duschtasse, WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken)
- 1 Zimmer NW, Estrich, Wände bestehen im Rohbau, Dachschräge in Holzbauweise
- 1 Badezimmer, Boden und Wände verflies, ab ca. 2m holzvertäfelt, Dachschräge in Holzbauweise (Badewanne mit Massagedüsen, Eckdusche bodenbündig mit Sitzbank und verspiegelter Decke, WC mit Unterputzspülkasten, Waschtischverbau)

Die Türen sind Holztüren mit Holzumfassungszargen.

Die Fenster sind im EG und OG als Holzfenster, im KG als Kunststofffenster jeweils mit Isolierglas ausgeführt.

Balkone und Terrasse sind nicht fertiggestellt

Das Gebäude wurde in Mischbauweise (Massiv- und Holzbau -KLH) errichtet, wobei das Kellermauerwerk betoniert wurde und die aufgehenden Mauern mit Ziegeln und die Geschosdecken als Stahlbetondecken ausgeführt wurden. Die Stiegen wurden ebenfalls betoniert und der Estrich mit Isolierung hergestellt.

### **Beschreibung der Außenanlagen:**

Die Außenflächen bestehen überwiegend als Grünflächen, wobei diese durchwegs als ungepflegt einzustufen sind. Die Terrasse an der Westseite ist mit Betonsteinen gepflastert. Die Zufahrt ist mit Unterbaumaterial befestigt, eine Oberflächengestaltung wurde nicht ausgeführt. In der Zufahrt befindet sich die Einbringöffnung des Hackgutes.

### **Beschreibung des Zubehörs:**

Als Zubehör wird die nicht fertiggestellte Küche, der Einzelofen in der Küche und der Kachelofen im Wohnzimmer in der Bewertung berücksichtigt.

### **Bau- und Erhaltungszustand:**

Der Bau- und Erhaltungszustand kann grundsätzlich als neuwertig bezeichnet werden, wobei im gesamten Gebäude noch Fertigstellungsarbeiten durchzuführen wären.

### **Größe der Baulichkeit:**

Laut Nutzwertgutachten hat die TOP 2 im Erdgeschoss eine Größe von 70,82 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss ist diese 69,63 m<sup>2</sup> groß. Dabei sind ihr verschiedene weitere Teile der Liegenschaft zugeordnet.

### **Mietverhältnisse:**

Das Wohnobjekt wird durch den Eigentümer selbst genutzt. Dabei ist festzustellen, dass jedoch keine dauerhafte Nutzung vorliegt, sondern eher nur sporadisch verwendet wird.

### **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 Reihenanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

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

### **§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

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

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

## § 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

## VERKEHRSWERT

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

Die nachstehende Bewertung erfolgt, unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt, nach dem Sach-, 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. 2913/2

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 2913/2 in der Berechnung von den Angaben im Grundbuch ausgegangen, das Grundstück befindet sich im Grenzkataster.

### Grundstückswert

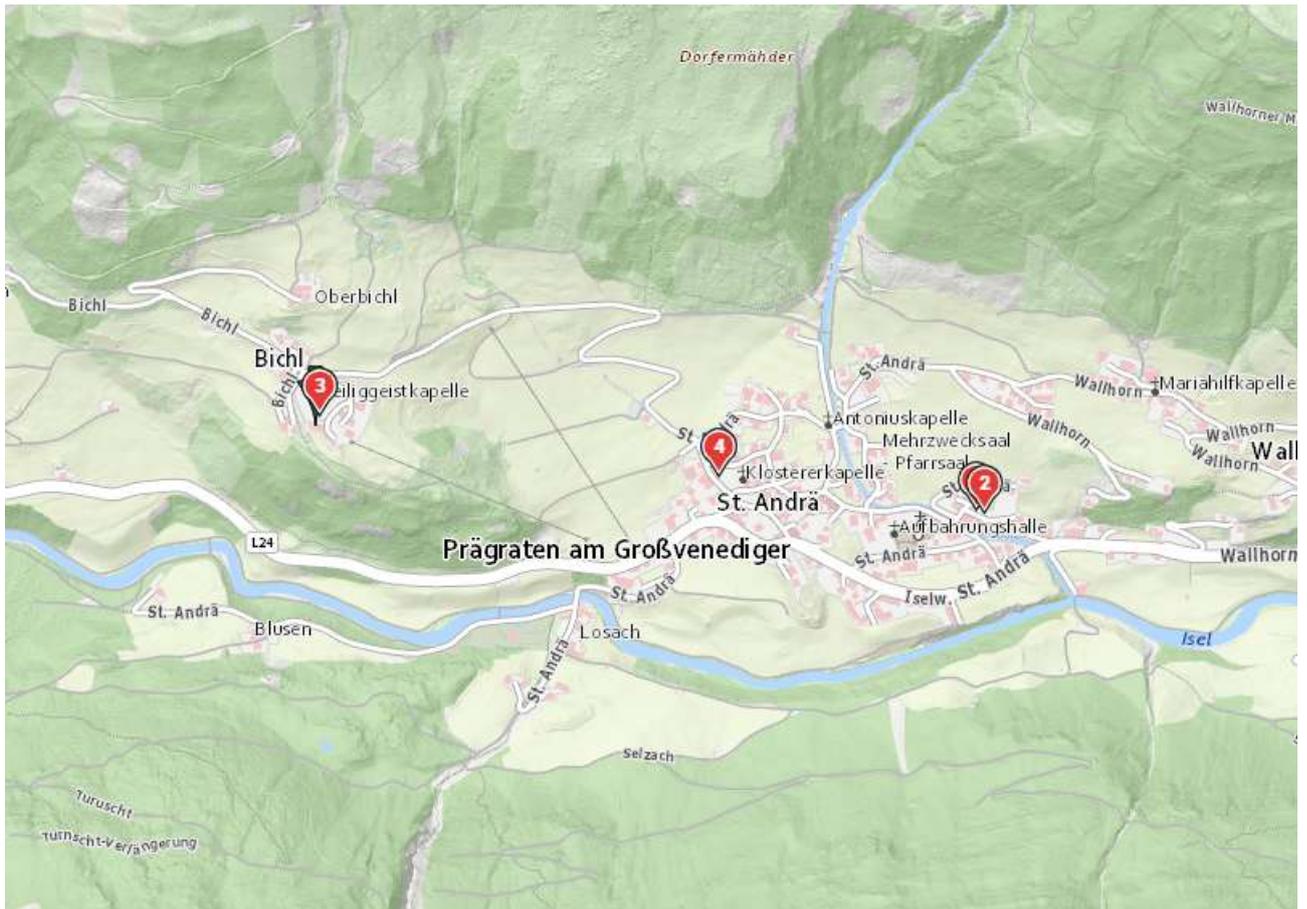
Der Wert des unbebauten Grundstückes mit der Widmung als Bauland Wohngebiet wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahren im gegenständlichen Gemeindegebiet mit 85 - 100 € / m<sup>2</sup> bewertet.

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

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

Eine Valorisierung in der Höhe von 1,5 - 2 % erscheint als angemessen, da die Entwicklung in der Gemeinde relativ gleichmäßig erfolgt und eine ähnliche Valorisierung in den letzten Jahren ermittelt werden konnte.

Für das gegenständliche Grundstück wird daher ein Wert, auf Grund der Lage in Bichl, der Nutzungsmöglichkeit, dem Vergleich mit den durchgeführten Transaktionen sowie der Valorisierung der letzten Transaktionen im Gemeindegebiet, von rd. 87,00 € / m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag als gerechtfertigt erachtet.



<b>Zusammenfassende Statistik</b>	
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	4
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	4
arith. valorisiertes Mittel	91,98 €
Standardabweichung	6,50 €
Variationskoeffizient (%)	7,06 %
Streuintervall	85,61 € - 98,35 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 1,75 % und Stichtag: 03.04.2025)

<b>Bewertungsobjekt – Bauland</b>	
Koordinaten	47,018567; 12,362046
Adresse	Bichl 1e, 9974 Bichl, Österreich
Katastralgemeinde	85105 Prägeraten am Großvenediger
Bewertungsstichtag	03.04.2025
Bewertungsfläche in m <sup>2</sup>	699,0

Aufstellung der Vergleichswerte						
Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	 Bauland	744/2022	07.02.2022	406,00	85,00 €	89,69 € *
2	 Bauland	744/2022	07.02.2022	393,00	85,00 €	89,69 € *
3	 Bauland	1437/2024	21.12.2023	855,00	85,09 €	87,00 € *
4	 Bauland	2588/2024	17.05.2024	515,00	100,00 €	101,54 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *	
Vertragsdatum	07.02.2022
Tagebuchzahl	744/2022
Grundbuch	85105 Prägraten am Großvenediger
EZ	522
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	85105 - 2569
Widmung	Wohngebiet
Verkäufer	Steiner (DE)
Käufer	Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Grundstücksfläche	406,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	34.510,00 €
Grundstücksfläche	406,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	85,00 €
Valorisierungsfaktor	1,75 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	89,69 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Wohngebiet;

**Nr. 2: Bauland \***

Vertragsdatum	07.02.2022
Tagebuchzahl	744/2022
Grundbuch	85105 Prägraten am Großvenediger
EZ	522
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	85105 - 2568
Widmung	Wohngebiet
Verkäufer	Steiner
Käufer	Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Grundstücksfläche	393,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	33.405,00 €
Grundstücksfläche	393,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	85,00 €
Valorisierungsfaktor	1,75 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	89,69 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Wohngebiet;

**Nr. 3: Bauland \***

Vertragsdatum	21.12.2023
Tagebuchzahl	1437/2024
Grundbuch	85105 Prägraten am Großvenediger
EZ	90029
Adresse	Bichl 1d 9974 Prägraten
Grundstück (KG – GNR)	85105 - 2913/3
Widmung	
Verkäufer	Kratzer
Käufer	Kratzer
Grundstücksfläche	855,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	72.750,00 €
Grundstücksfläche	855,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	85,09 €
Valorisierungsfaktor	1,75 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	87,00 €
Aus dem Kaufvertrag	GST neu vermessen aus GST 2913/1, Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht zugunsten Verkäufer, wird EZ 90029 abgeschrieben EZ neu folgt,

<b>Nr. 4: Bauland *</b>	
Vertragsdatum	17.05.2024
Tagebuchzahl	2588/2024
Grundbuch	85105 Prägraten am Großvenediger
EZ	417
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	85105 - 2733
Widmung	
Verkäufer	Gemeinde Prägraten am Großvenediger
Käufer	Weiskopf
Grundstücksfläche	515,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	51.500,00 €
Grundstücksfläche	515,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	100,00 €
Valorisierungsfaktor	1,75 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	101,54 €
Aus dem Kaufvertrag	TS 1 per 515m <sup>2</sup> aus GST 2734 EZ 417, wird GST 2733 EZ 90018 zugeschrieben,

### Bebauungsabschlag

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

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

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

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

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

699,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche à 87,00  
davon **188 / 376 Anteile**

60.813,00  
**30.406,50**

**Bodenwerte**

**30.406,50**

## Gebäudewert

### Haus TOP 2

Baujahr 2004, fiktives Baujahr 2008, fiktives Alter des Objektes 17 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 53 Jahre

### Baujahr

Der Baubescheid wurde im im Jahr 2004 ausgestellt, unter Berücksichtigung der Bauzeit, des damit verbundenen Erstbezugs und der Anzeige der Bauvollendung im Jahr 2010 wird das Jahr 2008 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 53 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 / m<sup>2</sup> 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**

<b>Eigenheime, Reihenhäuser (vollunterkellert) und Wohnheime</b>		EUR 3.045,-/m <sup>2</sup> Nutzfläche			
<b>Eigenheime, Reihenhäuser (teilunterkellert)</b>		EUR 2.975,-/m <sup>2</sup> Nutzfläche			
<b>Satz für die Ermittlung der Garagenkosten</b>		EUR 2.760,-/m <sup>2</sup> Nutzfläche			
angemessene Gesamtbaukosten je nach der Anzahl der Wohnungen des Vorhabens					
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>bis 12 Wohnungen</b>	<b>13 bis 15 Wohnungen</b>	<b>16 bis 18 Wohnungen</b>	<b>19 bis 21 Wohnungen</b>	
	EUR 3.000,-/m <sup>2</sup>	EUR 2.935,-/m <sup>2</sup>	EUR 2.865,-/m <sup>2</sup>	EUR 2.765,-/m <sup>2</sup>	
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>22 bis 24 Wohnungen</b>	<b>mehr als 24 Wohnungen</b>			
	EUR 2.665,-/m <sup>2</sup>	EUR 2.580,-/m <sup>2</sup>			

Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche wird vom Nutzwertgutachten ausgegangen, Nebenräume z.B. Abstellräume und die Flächen der Terrasse und des Balkons bleiben bei der Nutzflächenermittlung unberücksichtigt, jedoch sind anteilige Kosten in den Ansätzen der Herstellungskosten für diese Bauteile mitberücksichtigt.

<b>Herstellungskosten gem. Nutzung</b>	<b>3.045,00 €</b>
<b>- 3,5 % gehobenerer Ausstattung</b>	<b>-106,58 €</b>
<b>verbleibende 103,5 %</b>	<b>rd. 3.150,00 €</b>

Für die Kellerflächen werden Kosten in der Höhe von rd. 45% der oben angeführten Herstellungskosten herangezogen.  
 Hinzuzurechnen ist der Anteil der Garage, für welche ebenfalls mit Herstellungskosten von rd. 1.450 € netto / m<sup>2</sup> als angemessen erachtet werden.

In diesen Ansätzen ist der teils hohe Ausbaustandard aber auch ein Anteil von Eigenleistung mitberücksichtigt.

**Baunebenkosten**

Als Baunebenkosten fließt nur die Umsatzsteuer mit in die Berechnung ein, da sämtliche anderen Nebenkosten in den oben angeführten Ansätzen mitberücksichtigt wurden.

**Abwertung Neubauwert**

Da der Ausbau des Gebäudes nicht gänzlich abgeschlossen wurde, wird für die notwendigen Restarbeiten eine 12,5%ige Abwertung in Abzug gebracht und als angemessen beurteilt. Dabei sind die Arbeiten in den Zimmern im Obergeschoss, an der Fassade, die fehlenden Balkone und die Restarbeiten auf der Terrasse etc. inkludiert.

### Alterswertminderung

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

### Verlorener Bauaufwand

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

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

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Objektkosten berechnet, wobei im vorliegenden Fall die Überlegung, dass die Grundrisslösung als angemessen aktuell zu bezeichnen ist, jedoch wird für die individuelle Oberflächengestaltung eine Abwertung als notwendig erachtet lässt.

Im gegenständlichen Fall wird von einem angemessenen Abschlag in der Höhe von 5% bis 10% ausgegangen. In der Berechnung wird ein gemittelter Wert von 7,5% in Ansatz gebracht.

### Baumängel

Geringere Schäden wie Bohrlöcher, Farbabsplitterungen an den Wänden, und eine im normalen Umfang stattfindende Abnutzung werden mit der Alterswertminderung in der Berechnung einbezogen. Darüberhinausgehende Baumängel werden auf Grund der noch fertigzustellenden Gebäudeteile in den Ansätzen der Abwertung der Neubauwerte mit berücksichtigt.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem Zeitwert von 3% des Gebäudewertes bewertet.

#### gewöhnliche Herstellungskosten

<b>KG</b>		
89,24 m <sup>2</sup> (4) à 1.450,00		129.398,00
<b>EG</b>		
70,82 m <sup>2</sup> (5) à 3.150,00		223.083,00
<b>DG</b>		
69,63 m <sup>2</sup> (6) à 3.150,00		219.334,50
<b>Garage</b>		
14,55 m <sup>2</sup> à 1.450,00		21.097,50

**(4) Flächenberechnung**

Vorraum	6,23 m <sup>2</sup>
Keller	7,21 m <sup>2</sup>
Keller	15,25 m <sup>2</sup>
Keller	60,55 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>89,24 m<sup>2</sup></b>

**(5) Flächenberechnung**

Windfang	5,04 m <sup>2</sup>
WC	1,99 m <sup>2</sup>
Speis	1,99 m <sup>2</sup>
Gang	5,34 m <sup>2</sup>
Küche	16,17 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	25,51 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	14,78 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>70,82 m<sup>2</sup></b>

**(6) Flächenberechnung**

Gang	4,41 m <sup>2</sup>
Bad	8,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,58 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,52 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>69,63 m<sup>2</sup></b>

gewöhnliche Herstellungskosten	592.913,00
20,00 % Baunebenkosten (1)	118.582,60
<b>Neubauwert</b>	<b>711.495,60</b>

**(1) Baunebenkosten**

20,00 % Umsatzsteuer	118.582,60
----------------------	------------

**Bauwert**

Neubauwert	711.495,60
12,50 % Abwertung Neubauwert (2)	-88.936,95
Zwischensumme	622.558,65
24,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-149.414,00
7,50 % Abwertung (3)	-53.362,17
<b>Bauwert zum Stichtag 03.04.2025</b>	<b>419.782,48</b>

**(2) Abwertung Neubauwert**

12,50 % fehlende Arbeiten	-88.936,95
---------------------------	------------

**(3) Abwertung Objektkosten**

7,50 % Verlorener Bauaufwand	-53.362,17
------------------------------	------------

**Bauwerte**

**419.782,48**

**Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert	30.406,50
Bauwert	419.782,48
3,00 % Außenanlagen (7)	12.593,47

**Sachwert der Liegenschaft**

**462.782,45**

**(7) Außenanlagen**

3,00 % Außenanlagen (Befestigungen, Treppenanlagen etc.)	12.593,47
--	-----------

## 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 eine Eigentumseinheit in Form eines Teiles eines Doppelhauses 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 Wohngebäuden in der näheren Umgebung fließt ebenfalls in die Ermittlung des Verkehrswertes mit ein.

## Zubehör

Prinzipiell wird eingebautes oder bewegliches Mobiliar durch die sehr individuelle und unterschiedliche Geschmacksempfindung geprägt sein. In der Regel wird dieses, falls überhaupt, weit unter dem Anschaffungspreis gehandelt.

Für die Bewertung konnte nicht auf Rechnungen zurückgegriffen werden, wodurch der Zeitwert für das Zubehör, Kachelofen im Wohnzimmer und die Kücheneinrichtung in ihrem nicht betriebsfähigen Zustand, pauschal angenommen wird.

Ein Wert von 17.500,- € für beide Objekte wird als angemessen beurteilt.

## Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Negativ wirkt der Umstand, dass das Gebäude nur sehr eingeschränkt genutzt wurde und die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen sicherlich einer Nachkontrolle bzw. einer Anpassung bedürfen. Zudem stellt das bestehende Miteigentum an der Liegenschaft einen hinderlichen Umstand dar, da ein Doppelhaus im familiären Umfeld häufig effizienter genutzt werden kann als in einer Eigentumsgemeinschaft mit einer außenstehenden Person.

Aufgrund des im Detail beschriebenen Gesamtzustandes, der notwendigen Fertigstellungsarbeiten am Gebäude, der Lage und der möglichen Interessentenschaft, wird eine zusätzliche, angemessene Anpassung an die Marktlage in Form einer Abwertung von 5% als notwendig erachtet.

## Verkehrswert

Sachwert	462.782,45	
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (8)	-23.139,12	
3,78 % positiv wertbeeinflussende Umstände (9)	17.500,00	
<b>Verkehrswert zum 03.04.2025 (gerundet)</b>		<b>460.000,00</b>
<b>(8) negativ wertbeeinflussende Umstände</b>		
5,00 % Marktanpassung	-23.139,12	
<b>(9) positiv wertbeeinflussende Umstände</b>		
Zubehör	17.500,00	

## ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 03.04.2025 beträgt der Verkehrswert der 188/376-tel Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 2 – der Liegenschaft in EZ 564 Grundbuch 85105, Prägraten, bestehend aus Gst.-Nr. 2913/2 mit einer Gesamtfläche von 699 m<sup>2</sup> samt dem darauf errichteten Gebäude inkl. Umsatzsteuer gerundet

**460.000,00 Euro**

(in Worten: Euro vierhundertsechzigtausend)

## SONSTIGES:

### Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 28 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 10 Seiten

Beilagen bestehend aus 48 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 86 Seiten

### Fotodokumentation

Außenansicht	2 Seiten
KG	2 Seiten
EG	2 Seiten
OG	4 Seiten

### Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug	2 Seiten
Einreichpläne	2 Seiten
Lageplan	1 Seite
Auszug aus dem Bauakt	31 Seiten
Nutzwertgutachten	12 Seiten



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85105 Prägraten am Großvenediger EINLAGEZAHL 564  
BEZIRKSGERICHT Lienz

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3181/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2913/2	G	GST-Fläche	*	699
		Bauf. (10)		276
		Gärten(10)		423

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 3 a 4234/2004 3465/2018 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Verlegung Erhaltung  
Erneuerung Strom Wasser Abwasserleitungen auf Gst 2913/1 für 2913/2
- 4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 188/376  
Hubert Kratzer  
GEB: 1974-04-23 ADR: Bichl 1d, Prägraten am Großvenediger 9974  
a 4234/2004 Kaufvertrag 2004-09-04 Eigentumsrecht  
b 19/2006 Wohnungseigentum an W TOP 1  
c 474/2006 Veräußerungsverbot  
d 297/2007 Adresse

- 2 ANTEIL: 188/376  
Gottlieb Kratzer  
GEB: 1976-08-24 ADR: Bichl 1e, Prägraten am Großvenediger 9974  
a 4234/2004 Kaufvertrag 2004-09-04 Eigentumsrecht  
b 19/2006 Wohnungseigentum an W TOP 2  
c 848/2006 Veräußerungsverbot  
d 297/2007 Adresse

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 auf Anteil B-LNR 1  
a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-11-22  
PFANDRECHT EUR 103.000,--  
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für  
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG  
b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 vor 3 4
- 2 auf Anteil B-LNR 2  
a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-11-22  
PFANDRECHT EUR 103.000,--  
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für  
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG  
b 4234/2004 VORRANG von LNR 2 vor 3 4
- 3 auf Anteil B-LNR 1

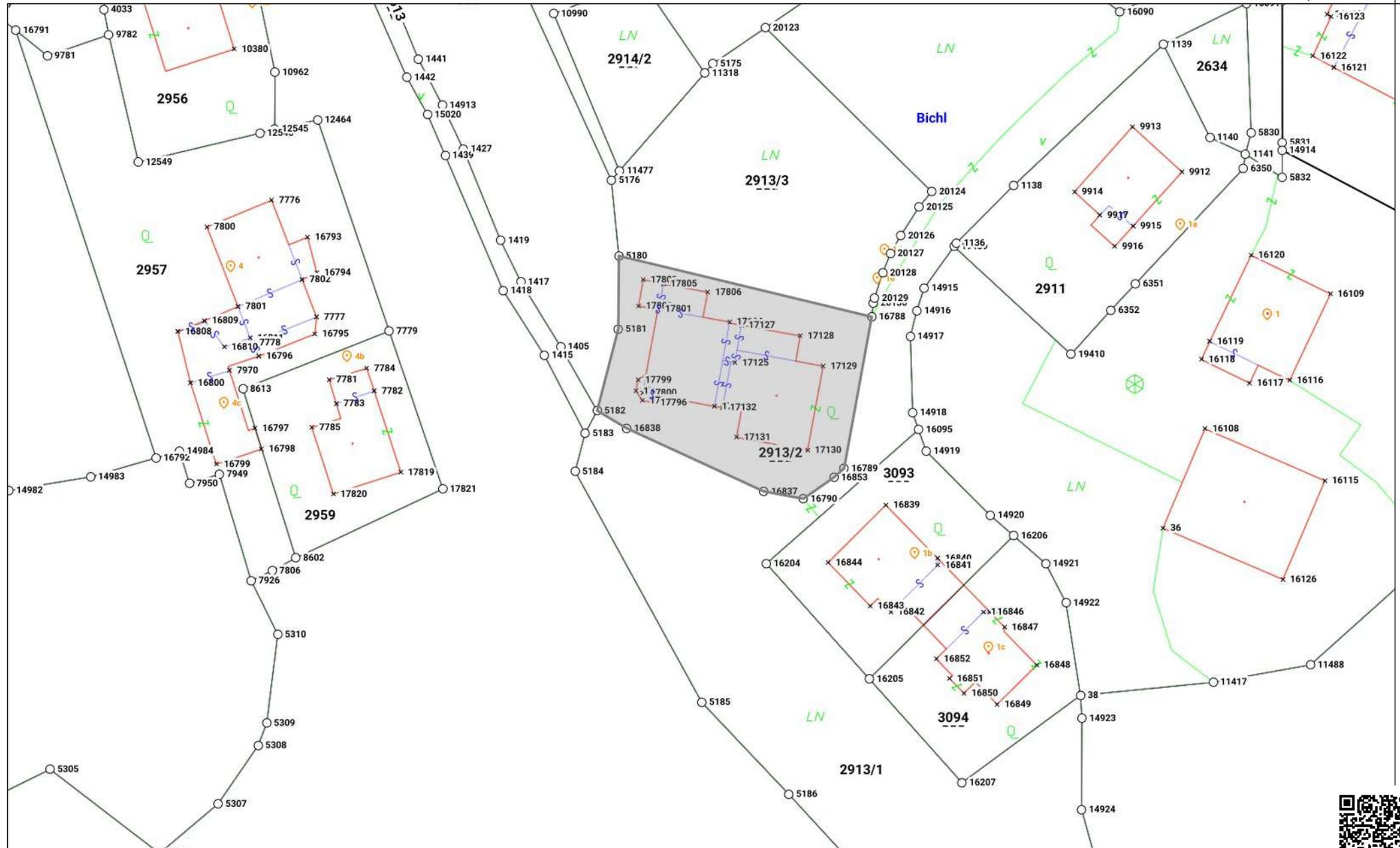
- a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-09-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Lienzer Sparkasse AG
- b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 2 vor 3
- c 474/2006 VORRANG von LNR 6 vor 3
- 4 auf Anteil B-LNR 2
- a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-09-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Lienzer Sparkasse AG
- b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 2 vor 4
- c 848/2006 VORRANG von LNR 8 vor 4
- 5 a 19/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem  
§ 32 WEG 2002
- 6 auf Anteil B-LNR 1
- a 474/2006 Schuldschein 2006-02-08  
PFANDRECHT EUR 40.900,--  
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 4.090,-- für  
Land Tirol
- b 474/2006 VORRANG von LNR 6 vor 3
- 7 auf Anteil B-LNR 1
- a 474/2006  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 25 (1) TWFG 1991 für  
Land Tirol
- 8 auf Anteil B-LNR 2
- a 848/2006 Schuldschein 2006-03-08  
PFANDRECHT EUR 36.600,--  
6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 3.660,-- für  
Land Tirol
- b 848/2006 VORRANG von LNR 8 vor 4
- 9 auf Anteil B-LNR 2
- a 848/2006  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 25 (1) TWFG 1991 für Land Tirol
- 10 auf Anteil B-LNR 2
- a 743/2008 Pfandurkunde 2008-03-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Lienzer Sparkasse AG
- 11 auf Anteil B-LNR 2
- a 944/2018 Pfandurkunde 2018-04-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 142.000,--  
für Raiffeisenbank Matrei in Osttirol,  
Virgen-Prägraten-Kals am Großglockner reg. Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 41564z)
- c 520/2024 Hypothekarklage  
(42 Cg 20/24b, Landesgericht Innsbruck)
- 13 auf Anteil B-LNR 2
- a 3181/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 102.876,41 samt Zinsen  
gemäß Beschluss vom 24.10.2024, Kosten EUR 6.808,62 samt 4  
% Z seit 2024-07-18, EUR 1.674,15 für Raiffeisen  
Regionalbank Matrei i.O. eGen (30 E 5/24y)

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

\*\*\*\*\*



HW = 209338.3, RW = -73704



HW = 209235.5, RW = -73878.9





Außen 01.jpeg



Außen 02.jpeg



Außen 03.jpeg



Außen 04.jpeg



Außen 05.jpeg



Außen 06.jpeg



Außen 07.jpeg



Außen 08.jpeg



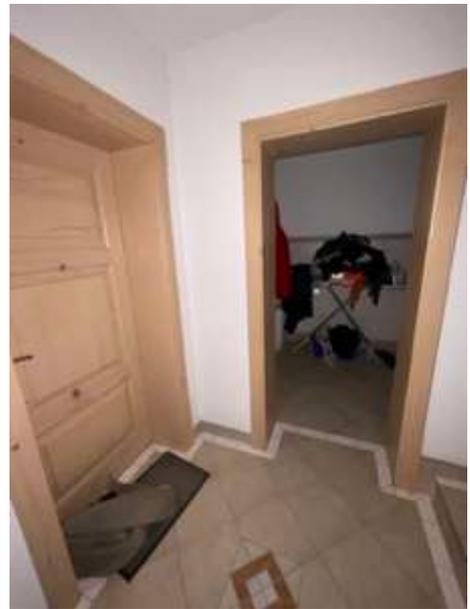
KG 01.jpeg



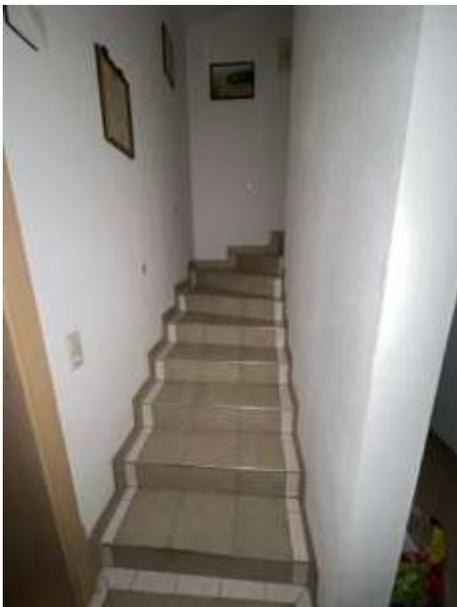
KG 02.jpeg



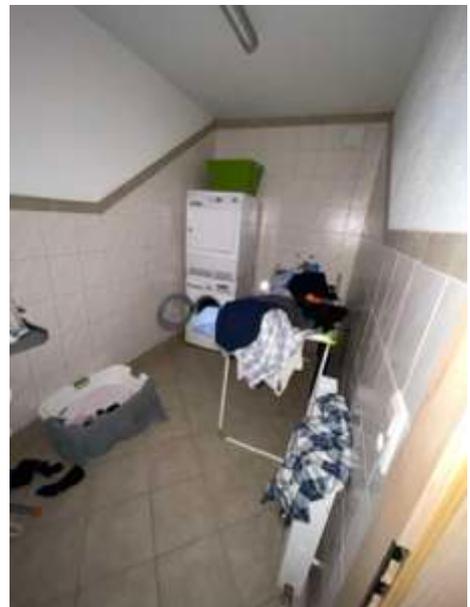
KG 03.jpeg



KG 04.jpeg



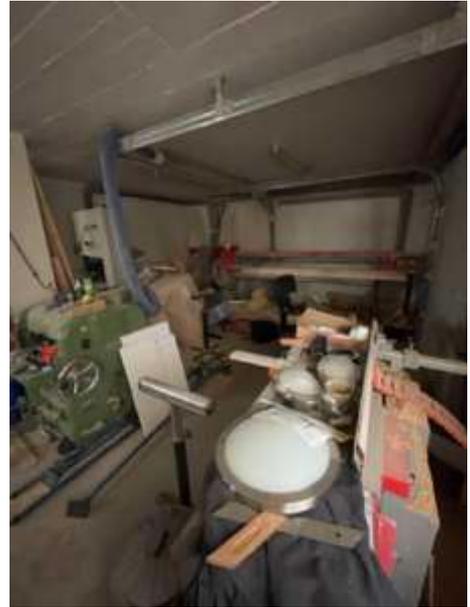
KG 05.jpeg



KG 06.jpeg



KG 07.jpeg



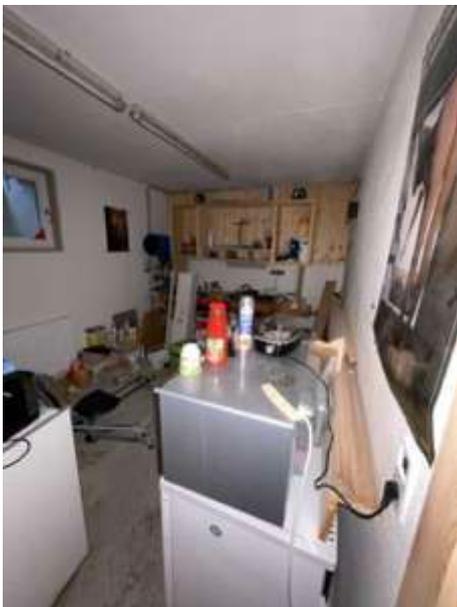
KG 08.jpeg



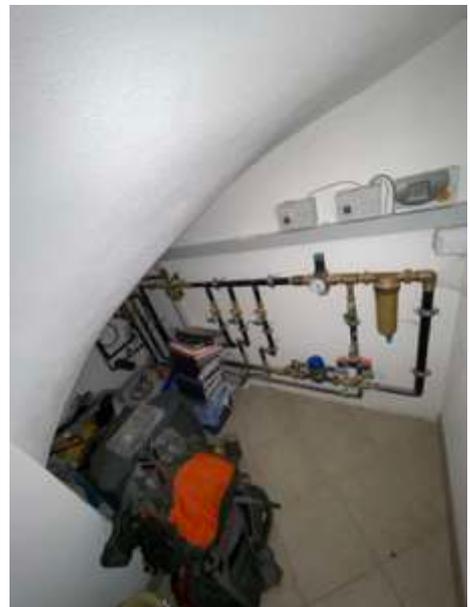
KG 09.jpeg



KG 10.jpeg



KG 11.jpeg



KG 12.jpeg



EG 01.jpeg



EG 02.jpeg



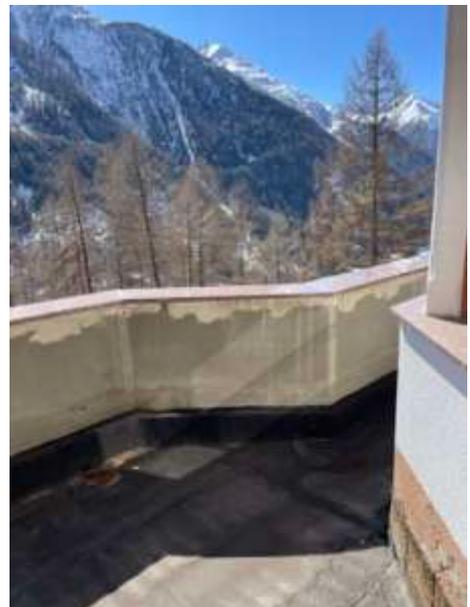
EG 03.jpeg



EG 04.jpeg



EG 05.jpeg



EG 06.jpeg



EG 07.jpeg



EG 08.jpeg



EG 09.jpeg



EG 10.jpeg



EG 11.jpeg



OG 01.jpeg



OG 02.jpeg



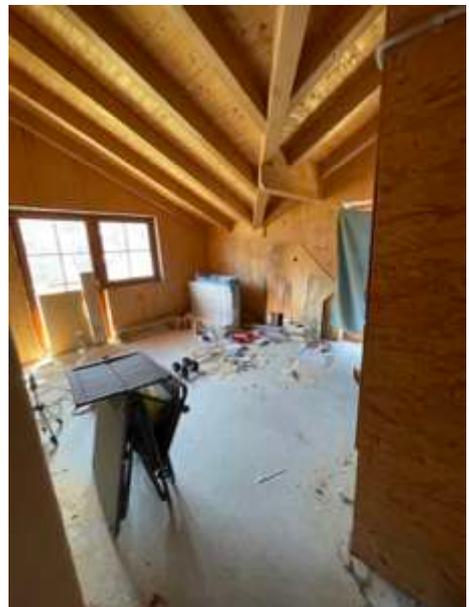
OG 03.jpeg



OG 04.jpeg



OG 05.jpeg



OG 06.jpeg



OG 07.jpeg



OG 08.jpeg



OG 09.jpeg



OG 10.jpeg



OG 11.jpeg



OG 12.jpeg



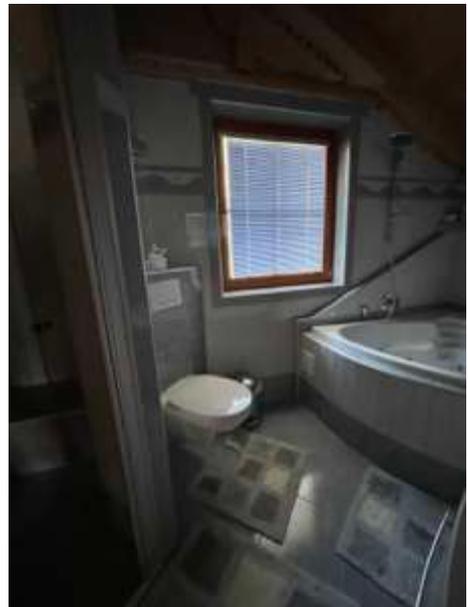
OG 13.jpeg



OG 14.jpeg



OG 15.jpeg



OG 16.jpeg



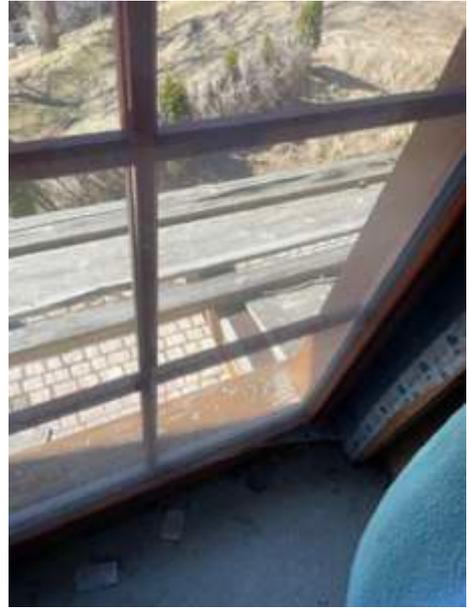
OG 17.jpeg



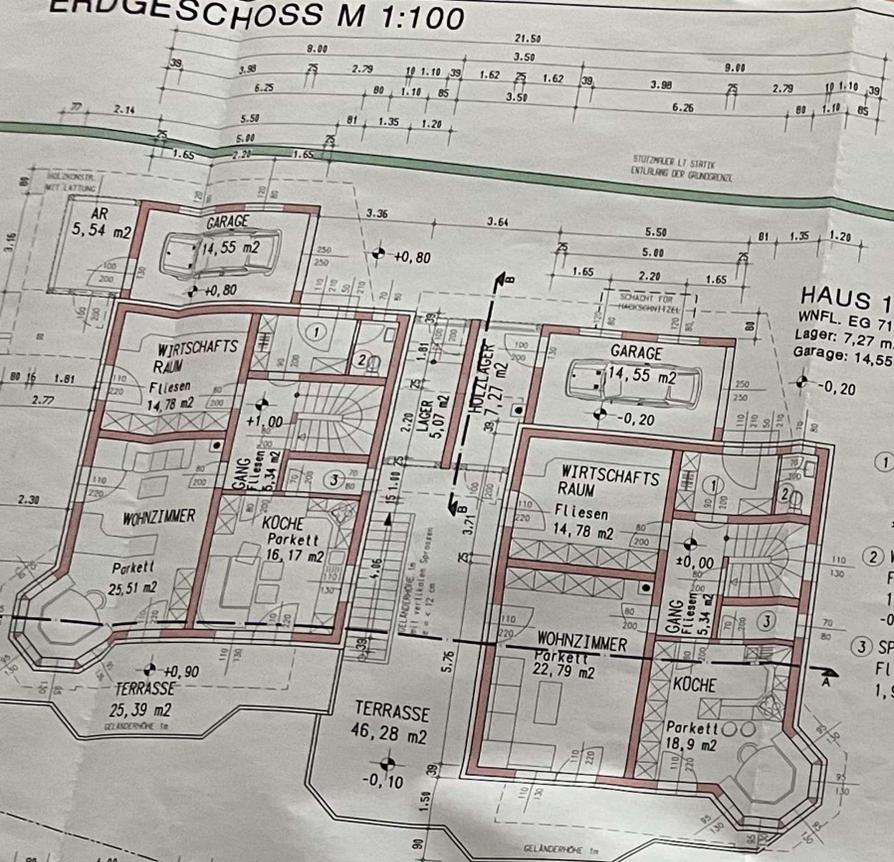
OG 18.jpeg



OG 19.jpeg



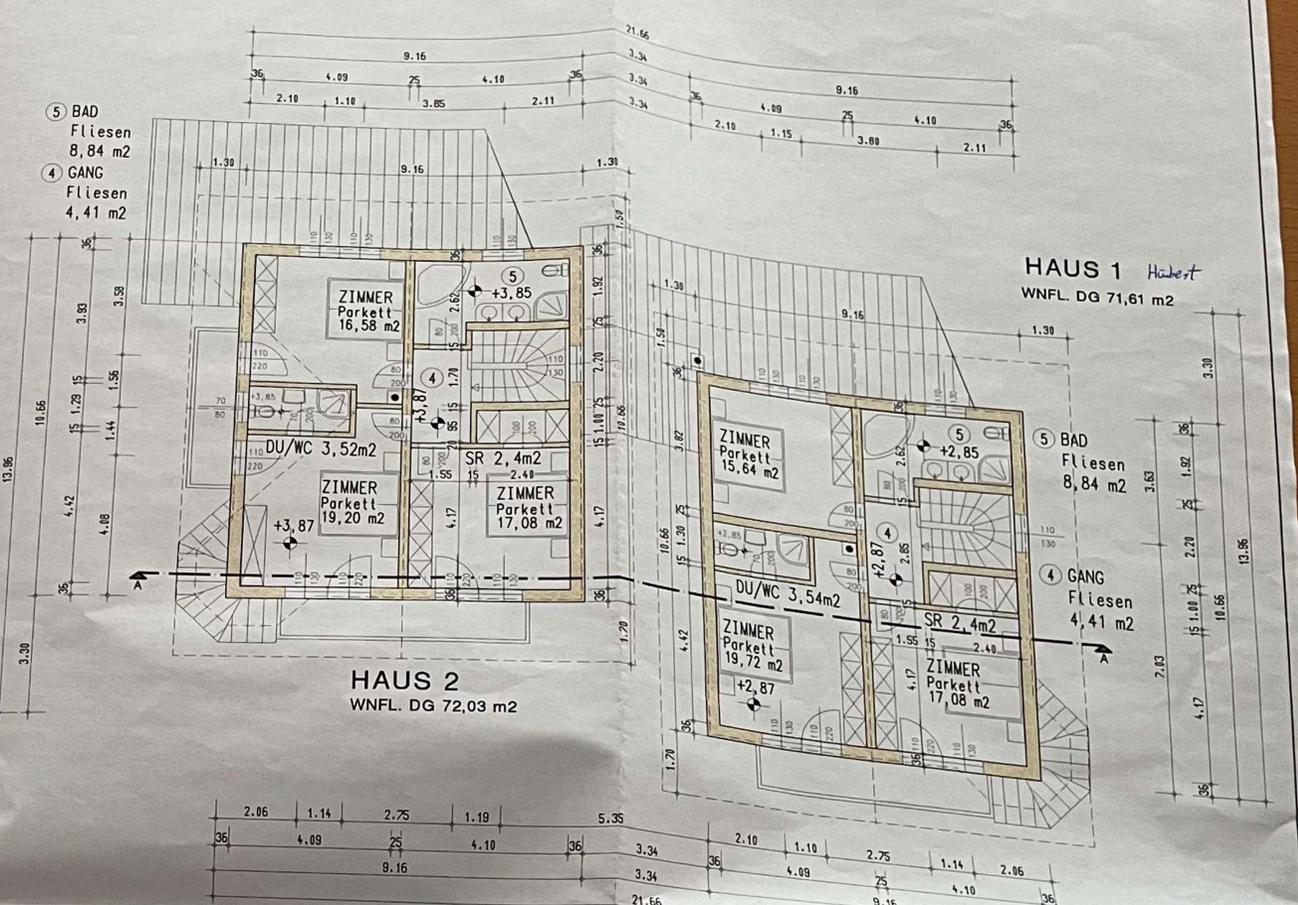
OG 20.jpeg



HAUS 1  
WNFL EG 71,13 m²  
Lager: 7,27 m²  
Garage: 14,55 m²

- 1 WINDFANG Fliesen 5,04 m² ± 0,00
- 2 WC Fliesen 1,99 m² -0,02
- 3 SPEIS Fliesen 1,99 m²

DACHGESCHOSS M 1:100



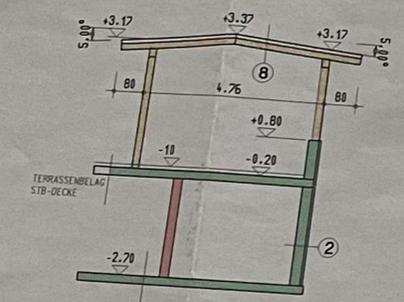
HAUS 2  
WNFL DG 72,03 m²

HAUS 1 Höhe  
WNFL DG 71,61 m²

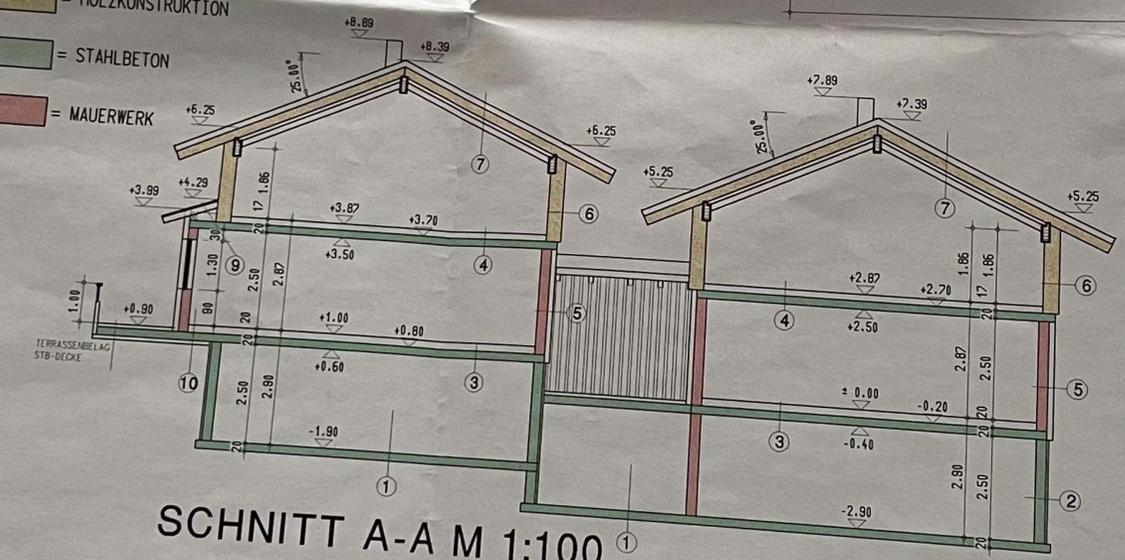
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT HAUS 1: 142,74m²  
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT HAUS 2: 143,16m²

- = HOLZKONSTRUKTION
- = STAHLBETON
- = MAUERWERK

SCHNITT B-B M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100



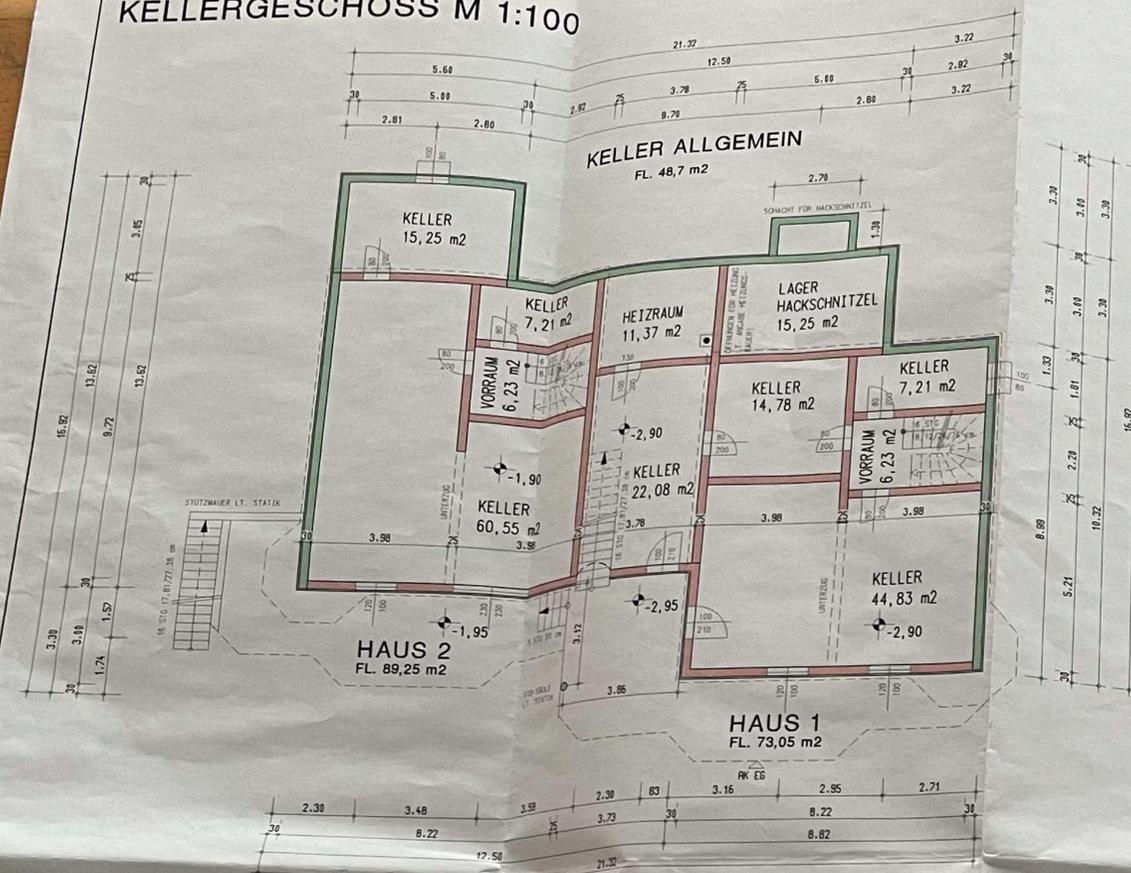
- 1 BODENAUFBAU KELLER -INNEN  
-ca. 20 cm STB-PLATTE  
LT. STATIK, FEIN VERRIEBEN  
-ca. 30 cm ROLLIERUNG  
-ERDREICH
- 2 WANDAUFBAU KELLER (ERDREICH)  
-NOPPENMATTE bzw. AUSSENPUTZ  
-5 cm VWS  
-25 cm SICHTBETON WU (GEWALEN)  
bzw. 25 cm MAUERWERK  
-INNEN
- 3 DECKE EG  
-EG  
-BELAG  
-7 cm ESTRICH  
-BAUFOLIE  
-8 cm WÄRMEDÄMMUNG  
-3,5 cm SCHÖTTUNG  
-STB-DECKE INKL. EINGELEGTEM HERAKLITH  
-DECKENPUTZ  
-KELLER
- 4 DECKE DG  
-DG  
-BELAG  
-7 cm ESTRICH  
-BAUFOLIE  
-3 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG  
-3,5 BIS 5,5 cm SCHÖTTUNG GEBUNDEN  
-STB-DECKE INKL. EINGELEGTEM HERAKLITH  
-DECKENPUTZ  
-EG
- 5 WANDAUFBAU EG  
-AUSSEN  
-1 cm EDELPUTZ  
-14 cm DÄMMUNG  
-25 cm ZIEGELMAUERWERK  
-1,5 cm INNENPUTZ  
-INNEN
- 6 WANDAUFBAU DG  
-AUSSEN  
-HOLZSCHALUNG  
-4 cm HINTERLOFTUNGSLATTUNG  
-18 cm LATTUNG  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG  
-10 cm KLH-ELEMENT  
-1,5 cm GIPSPLATTE  
-INNEN
- 7 DACHAUFBAU HAUPTDACH  
-AUSSEN  
-DACHZIEGEL  
-4 cm DACHLATTUNG  
-5 cm KONTERLATTUNG  
-2 cm SCHALUNG  
-22 cm KONTERSPARRENLAGE  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG  
-8 cm WÄRMEDÄMMUNG VOLLFLÄCHIG  
-2 cm SICHTSCHALUNG  
-SICHTSPARRENLAGE
- 8 DACHAUFBAU GARAGEN + LAGER  
-AUSSEN  
-BITUMENBAHN + FLÄMMPAPPE  
-2,4 cm SCHALUNG  
-5 cm KONTERLATTUNG  
-2,4 cm SCHALUNG  
-SPARRENLAGE  
-INNEN
- 9 DACHAUFBAU ERKER  
-AUSSEN  
-BITUMENBAHN + FLÄMMPAPPE  
-2,4 cm SCHALUNG  
-5 cm KONTERLATTUNG  
-2,4 cm SCHALUNG  
-SPARRENLAGE  
-20 cm DÄMMUNG  
-20 cm STB-DECKE  
(MIT EINGEL. HERAKLITH)  
-INNENPUTZ
- 10 DECKE EG BEREICH ERKER  
-EG  
-BELAG  
-7 cm ESTRICH  
-BAUFOLIE  
-8 cm WÄRMEDÄMMUNG  
-3,5 cm SCHÖTTUNG  
-STB-DECKE INKL. EINGELEGTEM HERAKLITH  
-10 cm DÄMMUNG

# DECKPLAN

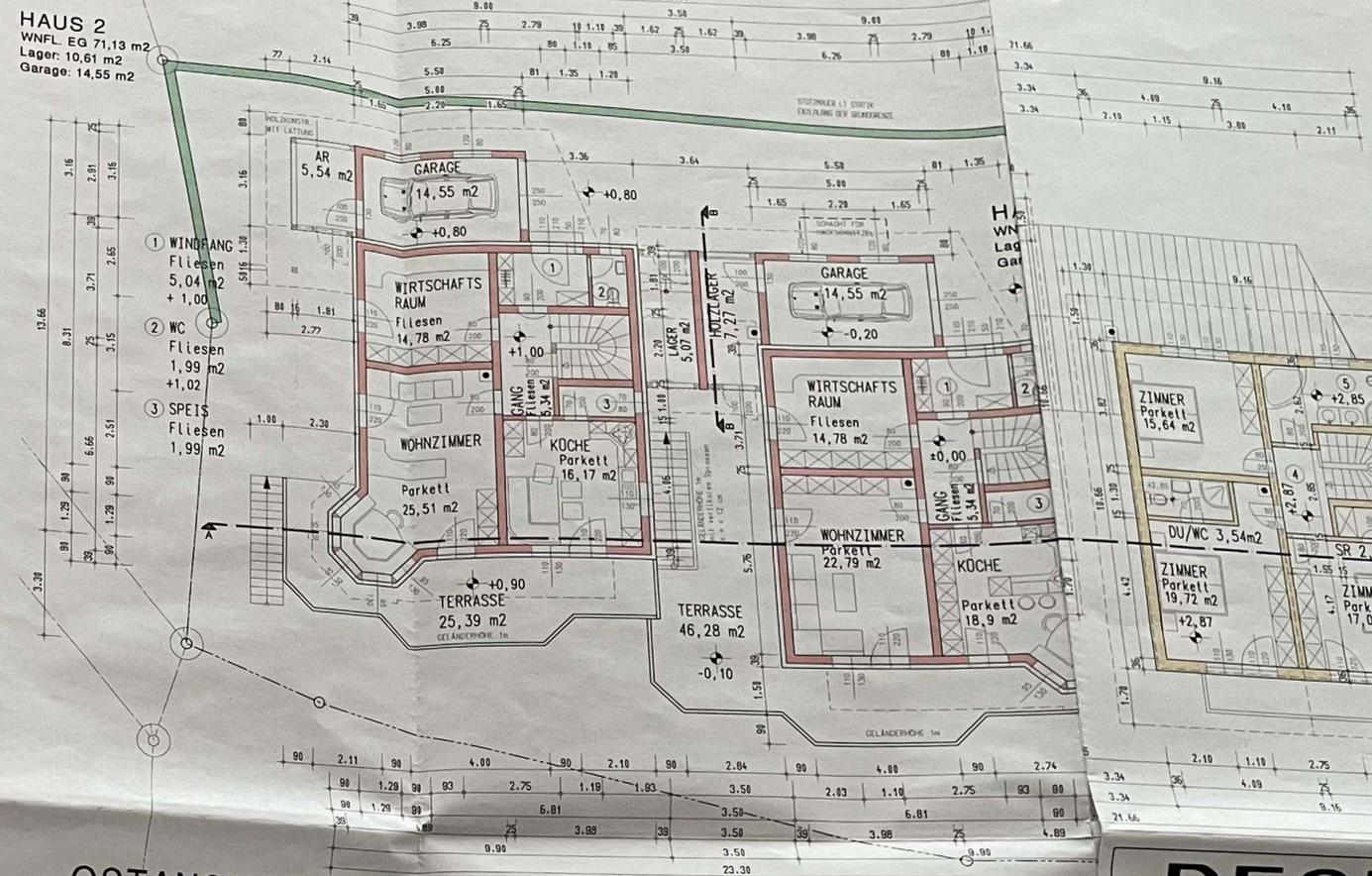
Zur Einreichung vom 26-07-2004  
NEUBAU eines  
Doppelwohnhauses  
Parz.: 1076/2 KG: Prägraten

Datum: 13-10-2004	Masstab: 1:100	Plan Nr.: EPL-001	Index: A
Bauherr: <b>KRATZER HUBERT KRATZER GOTTLIEB</b> Hinterbichl 2 9974 Prägraten			
Planinhalt: <b>Grundrisse, Schnitte, Ansichten</b> ± 0,00 = 1488,04 m ü.A.			
Planung: <b>HOFFER</b> Holzbaubüro Hubert & Gottlieb A-9990 Dornbirn, Drauzw. Bundesstr. 10 Tel. 443/4852/4852 Fax: 443/4852/67430 E-Mail: holzbauburo-hoffer@aon.at www.holzbauburo-hoffer.at		Grundeigentümer:  Gebühr in der Höhe von € 7,00 gemäß GebG 1957 anrechnet.	
Behörde: Hierauf bezieht sich der Bescheid der Gemeinde Prägraten a. Gv. vom 28.10.04 Zahl: 131-1/2004		Bauherr: 	

KELLERGEHOSS M 1:100



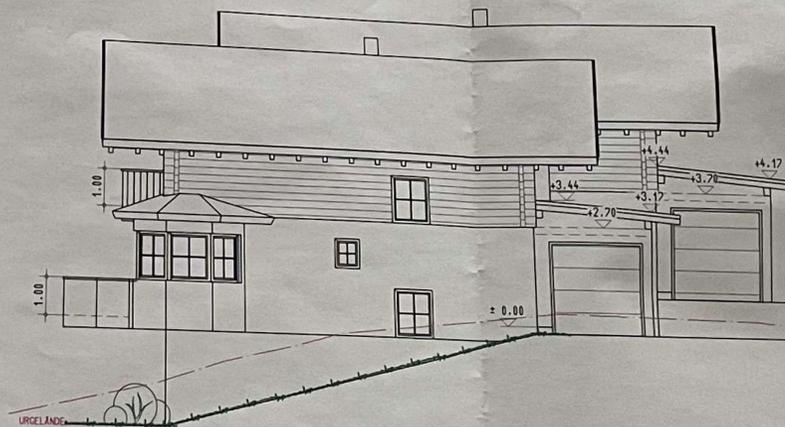
ERDGESHOSS M 1:100



SÜDANSICHT M 1:100



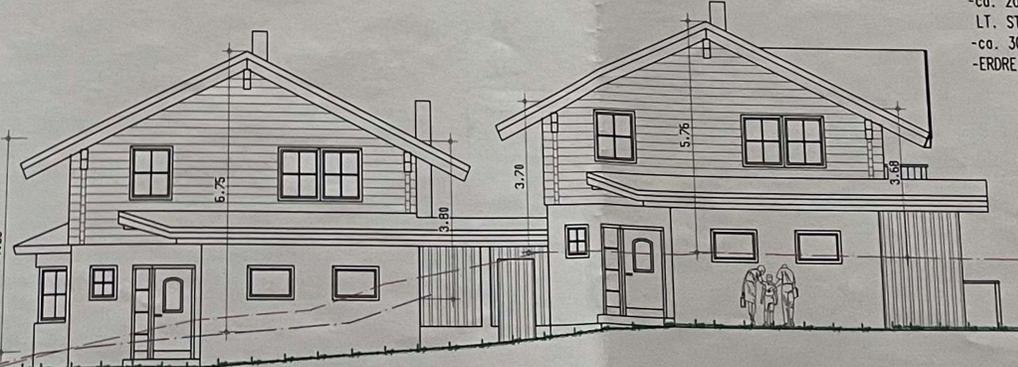
OSTANSICHT M 1:100



WESTANSICHT M 1:100



NORDANSICHT M 1:100



- ① **BODENAUFBAU KELLER**  
- INNEN  
- ca. 20 cm STB-PLATTE  
LT. STATIK, FEIN VERRIEBEN  
- ca. 30 cm ROLLIERUNG  
- ERDREICH
- ② **WANDAUFBAU**  
- (ERDREICH  
- NIPPENWAT  
- 5 cm VWS  
- 25 cm SIC (GEWÄLEN)  
bzw. 25 cm  
- INNEN
- ⑦ **DACHAUFBAU HAUPTDACH**  
- AUSSEN  
- DACHZIEGEL  
- 4 cm DACHLATTUNG  
- 5 cm KONTERLATTUNG  
- 2 cm SCHALUNG  
- 22 cm KONTERSPARRENLAGE  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG  
- 8 cm WÄRMEDÄMMUNG VOLLFL  
- 2 cm SICHTSCHALUNG  
- SICHTSPARRENLAGE

**DECK**

Bauvorhaben: Zur Einreichung  
**NEUE**  
Doppelhaus  
Parz.: 1076

Datum: 13-10-2004  
Masstab: 1:100

Bauherr: KRATZ  
KRATZ  
H  
99

Planinhalt: Grundrisse  
± 0,00

Planung: **HOFER**  
Holzleimbau-Planungsbüro  
A-9530 Dornbirn, Drauzwischenstr. 10  
Tel. +43 (0) 5572 5234 Fax +43 (0) 5572 57433  
E-Mail: hof@hoyer.at www.hoyerbau-hoyer.at

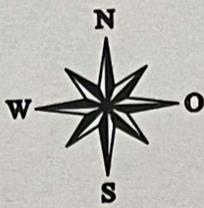
Behörde: Hierauf bezieht sich die  
der Gemeinde Präger  
vom 29.10.04



Vermessungskanzlei  
Dipl. Ing. Rudolf Neumayr

Albin-Egger-Str. 10  
A-9900 Lienz

Tel 04852 68568  
Email neumayr@zt-gis.at



M 1 : 250

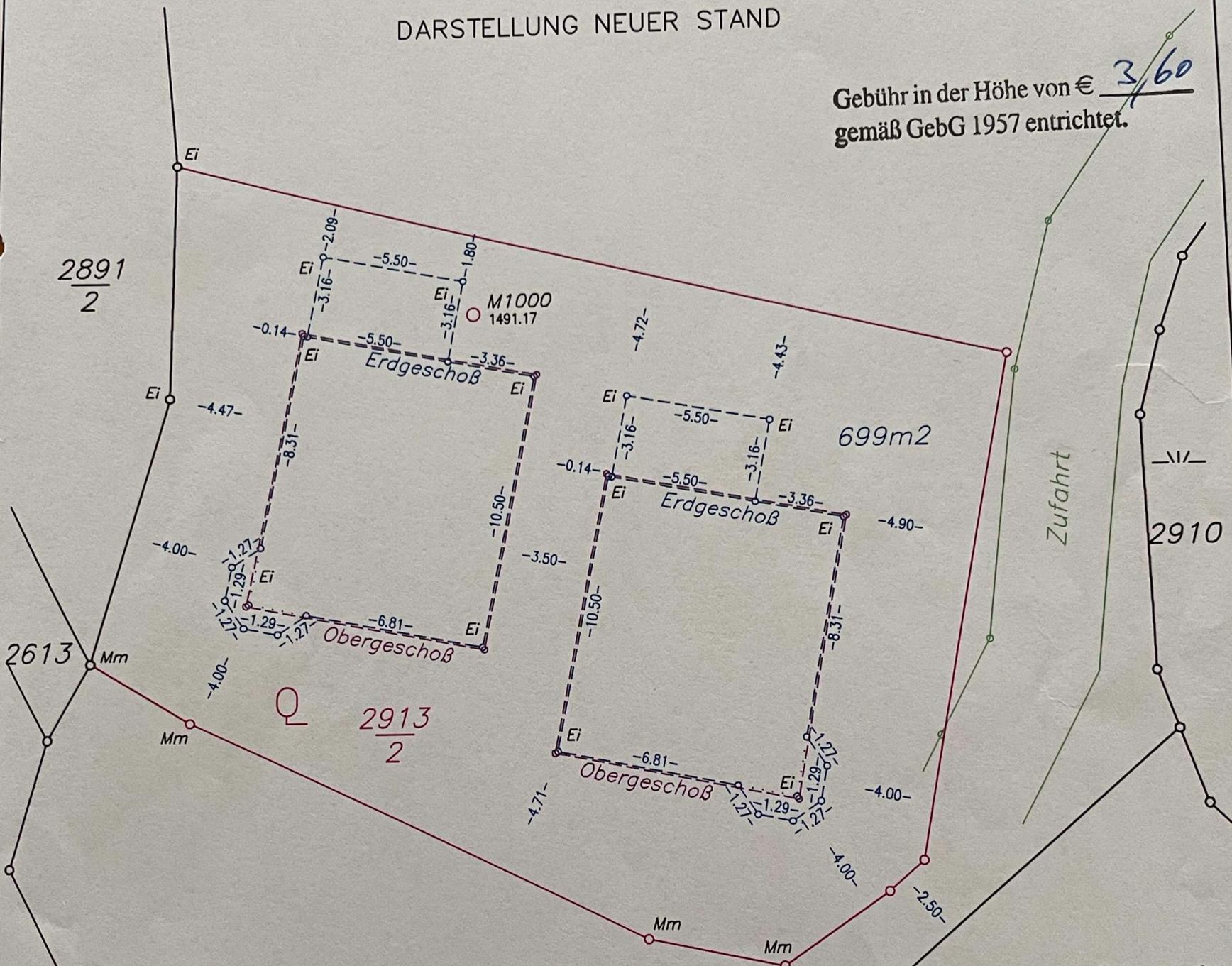
GZI.	5998/2004
Kat. Gem.	Prägraten
Kat.-Nr.	85105
Ger.-Bez.	Lienz
Mbl.-Nr.	3821-05/4
Plan	5998-3

Lienz, am 7. Oktober 2004

# TEILUNGSVORSCHLAG + ABSTECKPLAN

## DARSTELLUNG NEUER STAND

Gebühr in der Höhe von € 3/60  
gemäß GebG 1957 entrichtet.



Hierauf bezieht sich der Bescheid  
der Gemeinde Prägraten a. Gv.  
vom 22.10.04 Zahl: 131-K/2004

Der Bürgermeister:

*Johann Kraker*



EG-Höhe =  
1483.94

2891  
1

2891  
2

2613

2913  
2

2910

**U-Wert (k-Wert) Ermittlung**  
mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungsvertrag:	Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten Plan: 26. Juli 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990, Nußdorf-Debant, Craulaufbundesstr. 10
--------------------	---	---------	--

Bauteil 3a		Außenwände Ausführung A: MAUERWERK VERPUTZ						
Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		λ [W/mK]		d/λ [m²K/W]	
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2		
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 41,5 cm						
1	INNENPUTZ	1,5			0,700		0,021	
2	MAUERWERK	25,0			0,360		0,694	
3	DÄMMUNG	14,0	100,0	0,0	0,040		1,500	
4	EDELPUTZ	1,0	100,0	0,0	0,700		0,014	
5				0,0				
6				0,0				
7								
8								
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							[m²K/W]	0,170
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y'}$ (oberer Grenzwert)							[m²K/W]	4,400
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y''}$ (unterer Grenzwert)							[m²K/W]	4,400
$R_y = (R_{y'} + R_{y''}) / 2$							[m²K/W]	4,400
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m²K]	0,227

Gebühr in der Höhe von € 720  
gemäß GebG 1957 entrichtet.

### U-Wert (k-Wert) Ermittlung

mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungsvertrag:	Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten Plan: 26. Juli 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990, Nußdorf-Debant, Drauzal Bundesstr. 10
--------------------	---	---------	--

#### Bauteil 3b

#### Außenwände Ausführung B: KLH-WAND VERSCHALT

Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		$\lambda$ [W/mK]		$d/\lambda$ [m <sup>2</sup> K/W]		
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2			
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 29,7 cm							
1	GIPSPLATTE	1,3			0,210		0,062		
2	KLH-ELEMENT	10,0			0,130		0,769		
3	DAMPFBREMSE	0,2	100,0	0,0	0,150		0,013		
4	LATTUNG DAZW. DÄMMUNG	18,0	8,0	92,0	0,130	0,040	3,834		
5	WINDDICHTUNG	0,2	100,0	0,0	0,150		0,013		
6	HINTERLÜFTUNGSLATTUNG	4,0		0,0					
7	AUSSENSCHALUNG	2,0							
8									
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							[m <sup>2</sup> K/W]	0,170	
Wärmedurchgangswiderstand $R_2'$ (oberer Grenzwert)							( $U = 0,2$ W/m <sup>2</sup> K)	[m <sup>2</sup> K/W]	5,010
Wärmedurchgangswiderstand $R_2''$ (unterer Grenzwert)							( $U = 0,207$ W/m <sup>2</sup> K)	[m <sup>2</sup> K/W]	4,841
$R_2 = (R_2' + R_2'') / 2$							[m <sup>2</sup> K/W]	4,926	
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m <sup>2</sup> K]	<b>0,203</b>	

### U-Wert (k-Wert) Ermittlung

mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungsverber:	Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten Plan: 26. Juli 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990, Nuldorf Debant, Draufalbundesstr 10
-------------------	---	---------	--

#### Bauteil 5a Dachschrägen (exkl. Dachfenster) Ausführung A

Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		λ [W/mK]		dR [m²K/W]	
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2		
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 34,8 cm						
1	SICHTSPARREN							
2	SICHTSCHALUNG	2,0			0,130		0,154	
3	DAMPFBREMSE	0,2	100,0	0,0	0,150		0,013	
4	DÄMMUNG VOLLFLÄCHIG	8,0	100,0	0,0	0,040		2,000	
5	SPARRENLAGE DAZW. DÄMMUNG	22,0	15,0	85,0	0,190	0,040	4,112	
6	RAUH- BZW. SICHTSCHALUNG	2,4	100,0	0,0	0,130		0,185	
7	DACHPAPPE	0,2			0,150		0,013	
8	KONTERLATTUNG; DACHLATTUNG; ZIEGEL							
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							[m²K/W]	0,140
Wärmedurchgangswiderstand $R_1'$ (oberer Grenzwert)					(U' = 0,142 W/m²K)		[m²K/W]	7,046
Wärmedurchgangswiderstand $R_1''$ (unterer Grenzwert)					(U'' = 0,151 W/m²K)		[m²K/W]	6,617
$R_1 = (R_1' + R_1'') / 2$							[m²K/W]	6,832
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m²K]	<b>0,146</b>

**U-Wert (k-Wert) Ermittlung**  
mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungsverber:	Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten; Plan: 26. Juli 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990, Nußdorf Debant, Drauzellbundesstr 10
-------------------	--	---------	---

**Bauteil 8a**

**Decken zu Dachraum Ausf. A**

Nr.	Schichtaufbau von innen nach außen	Dicke [cm]	Anteil [%]		$\lambda$ [W/mK]		$d/\lambda$ [m <sup>2</sup> K/W]	
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2		
	Gesamtdicke der Konstruktion: 41 cm							
1	Innenputz	1,0			0,700		0,014	
2	STB-Decke	20,0			2,300		0,087	
3	Dämmung	20,0	100,0	0,0	0,040		5,000	
4				0,0				
5				0,0				
6				0,0				
7								
8								
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							[m <sup>2</sup> K/W]	0,200
Wärmedurchgangswiderstand $R_T'$ (oberer Grenzwert)							[m <sup>2</sup> K/W]	5,301
Wärmedurchgangswiderstand $R_T''$ (unterer Grenzwert)							[m <sup>2</sup> K/W]	5,301
$R_T = (R_T' + R_T'') / 2$							[m <sup>2</sup> K/W]	5,301
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m <sup>2</sup> K]	<b>0,189</b>

### U-Wert (k-Wert) Ermittlung mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungswerber:	Godlieb Kratzer 9974 Prägergraben Plan: 26. Juli 2004	Planer:	Holzba Hofler GmbH 9990 Nußdorf-Debant, Drautal Bundesstr 10
-------------------	---	---------	--

#### Bauteil 11

#### Fußböden über Außenluft

Nr.	Schichtaufbau von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 51 cm	Dicke [cm]	Anteil [%]		$\lambda$ [W/mK]		$d/\lambda$ [m <sup>2</sup> K/W]
				Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2	
1	BELAG (PARKETT)							
2	ESTRICH		1,5			0,220		0,668
3	DÄMMUNG		6,0			1,400		0,943
4	BESCHÜTTUNG		8,0	100,0	0,0	0,055		2,286
5	STB-DECKE		4,5	100,0	0,0	0,700		0,064
6	HERAKLITH		17,0	100,0	0,0	2,300		0,074
7	DÄMMUNG		3,0	100,0	0,0	0,090		0,333
8	AUSSENPUTZ		10,0			0,040		2,500
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$			1,0			0,700		0,014
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y'}$ (oberer Grenzwert)							[m <sup>2</sup> K/W]	0,210
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y''}$ (unterer Grenzwert)							[m <sup>2</sup> K/W]	1,593
$R_y = (R_{y'} + R_{y''}) / 2$							[m <sup>2</sup> K/W]	1,593
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m <sup>2</sup> K]	0,179

# Zusatzförderung "Tiroler NiedrigEnergieHaus-PassivHaus"

Heizlast angelehnt an ÖNORM B-8135, Jahres-Energiebilanz (Heizwärmebedarf) konform EN 832



Förderungsgeber:  
Gottlieb Kratzer  
9974 Prägraten  
Plan: 26. Juli 2004  
HAUS 2

Datum: 0  
Holzbau  
Hofer GmbH  
9990, Nußdorf Debant, Drautal Bundesstr 10  
Unterschrift:

**Holzbauförderung • Zimmerei Ges.m.b.H.**  
A-9990 Nußdorf/Lienz, Drautal Bundesstr. 10  
Tel. +43/4352/62345 Fax: +43/4352/67430  
E-Mail: holzbau@hofer.at  
www.holzbau-hofer.at

Nutzfläche (NF)	150,0	[m <sup>2</sup> ]	Förderung	Standort	Norm Außentemperatur	-15	-16	[°C]
EnergieBezugsfläche (EBF)	192,5	[m <sup>2</sup> ]				Innentemperatur	20	20
Bruttovolumen	577,6	[m <sup>3</sup> ]	Temperaturdifferenz zu Normtemperatur	35	36,0	[K]		
Luftwechselrate (bezogen auf Netto)	0,40	[1/h]		Heizgradtage	3800	5359	[Kd]	
Wärmerückgewinnungsgrad (WRG) <sup>1)</sup>		%	Heiztage	225	299	[Tage]		
Falschluftrate n <sub>s</sub> <sup>2)</sup>	0,20	1/h	U-Werte entsprechen nicht den Mindestanforderungen der Zusatzförderung					
Luftwechselrate mit WRG (bez. auf Netto)	0,40	[1/h]	Mindestanforderungen der Zusatzförderung					
Energiedurchlaßgrad (g) Fensterglas	0,63	alle Richt	(Art der Bauweise - Leicht, Misch, Massiv, Altmassiv - muß am Eingabeblatt ausgefüllt sein)					
max. Nutzungsgrad für Wärmegewinne	0,94							

<sup>1)</sup> Der Wärmerückgewinnungsgrad (Rückwärmezahl) muß über 50 % betragen, um bei einem Falschluftrate von 0.2 einen Einsparungseffekt zu erreichen.  
<sup>2)</sup> Bei Nachweis einer luftdichten Gebäudehülle (Blower Door Test nL50 unter 1-fachem LW) ist der Falschluftrate n<sub>s</sub> mit 0,10, sonst mit 0,20 anzusetzen.

Bauteile	A	Korr.- fakt. f	U-Wert (k-Wert) [W/m <sup>2</sup> K]	A * f * U (A * f * k) [W/K]	% von L <sub>tot</sub>	% von L <sub>e</sub> +L <sub>u</sub> +L <sub>g</sub>
1a verglaste Flächen zu Außenluft	38,33	1,0	1,20	45,99	23,6%	36,5%
1b		1,0				
1c		1,0				
1d		1,0				
1e		1,0				
2 unverglaste Flächen (z.B. Türen) zu Außenluft	2,42	1,0	1,50	3,63	1,9%	2,9%
3a Außenwände (exkl. Fenster u. Türen)	103,96	1,0	0,23	23,63	12,1%	18,8%
3b	100,19	1,0	0,20	20,34	10,4%	16,1%
3c		1,0				
3d		1,0				
4a Wände zu Erdreich		0,6				
4b		0,6				
5a Dachschrägen (exkl. Dachfenster)	104,37	1,0	0,15	15,28	7,8%	12,1%
5b		1,0				
6 Flachdächer nicht hinterlüftet (exkl. Dachfenster)		1,0				
7 Flachdächer hinterlüftet (exkl. Dachkuppeln)		1,0				
8a Decken zu Dachraum	3,54	0,9	0,19	0,6	0,3%	0,5%
8b		0,9				
9 Wände zu Dachraum		0,9				
10 Türen zu Dachraum		0,9				
11 Fußböden über Außenluft		0,9				
12 Fußböden zu Erdreich	3,54	1,0	0,18	0,63	0,3%	0,5%
13		0,7				
14 Fußböden	94,5	0,5	0,34	15,87	8,1%	12,6%
15		0,3				
16 (Innen) Wände		0,5				
17		0,3				
18 (Innen) Türen		0,5				
19		0,3				
20 Fußböden		0,8				
21 Wände		0,8				
22 Türen		0,8				
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						

$k_g = 1,28$  LEK = 27,95 Hüllfläche = 450,84  $U_m = 0,31$  (inkl. Wärmebrückenzuschlag)

Transmissions-Leitwert ohne Wärmebrückenzuschläge	$L_{t, ohne WB} = \text{Summe } A \times f \times U$	$L_e + L_u + L_g =$	126,0	64,6%	[W/K]
Transmission-Leitwertzuschläge für Wärmebrücken		$L_{p, WB} + L_{x, WB} =$	11,9	6,1%	[W/K]
Transmissions-Leitwert inkl. Wärmebrückenzuschläge	$L_t = L_e + L_u + L_g + L_{p, WB} + L_{x, WB}$	$L_T =$	137,8	70,7%	[W/K]
Lüftungsverluste	$L_v = n \times 0,33 \times 0,75 \times \text{Bruttovolumen}$	$L_v =$	57,2	29,3%	[W/K]
Summe Transmissions- und Lüftungsverluste	$L_{tot} = L_T + L_v$	$L_{tot} =$	195,0	100,0%	[W/K]
Gebäudeheizlast für den jeweiligen Standort	$P_{tot} = L_{tot} \times \text{Temperaturdifferenz} / 1000$	$P_{tot} =$	7,0		[kW]
Gebäudeheizlast für die Förderung (bezogen auf -15°C)	$P_{tot(-15°C)} = L_{tot} \times 35 / 1000$	$P_{tot(-15°C)} =$	6,8		[kW]
Spezifische Gebäudeheizlast für den jeweiligen Standort:	$P_{spez} = P_{tot} / \text{EBF}$	$P_{spez \text{ pro m}^2 \text{ EBF}} =$	36,5		[W/m <sup>2</sup> ]
Spezifische Gebäudeheizlast für die Förderung (-15°C)	$P_{spez(-15°C)} = P_{tot(-15°C)} / \text{EBF}$	$P_{spez(-15°C) \text{ pro m}^2 \text{ EBF}} =$	35,4		[W/m <sup>2</sup> ]
Spezifischer HeizWärmeBedarf (HWB) pro m <sup>2</sup> EBF für den jeweiligen Standort		$Q_{H, EBF} =$	73		[kWh/m <sup>2</sup> ]
Spezifischer HeizWärmeBedarf (HWB) pro m <sup>2</sup> EBF für die Förderung		$Q_{H, EBF} =$	55		[kWh/m <sup>2</sup> ]

# Zusatzförderung "Tiroler NiedrigEnergieHaus-PassivHaus"

Heizlast angelehnt an ÖNORM B-8135, Jahres-Energiebilanz (Heizwärmebedarf) konform EN 832



Förderungsgeber: Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten; Plan: 15. Juni 2004 HAUS 2	Datum: 0 Holzbau Hofer GmbH 9990, Nußdorf Debant, Drautal Bundesstr 10 Unterschrift:	Holzleimbau + Zimmererei Ges.m.b.H. A-9990 Debant/Lienz, Drautal Bundesstr. 10 Tel. +43/4852/62346 Fax +43/4852/67430 E-Mail: holzbauhofer@aon.at www.holzbau-hofer.at
--	--	--

Nutzfläche (NF)	150,0	[m <sup>2</sup> ]	Förderung	Standort	
EnergieBezugsfläche (EBF)	192,5	[m <sup>2</sup> ]	Norm Außentemperatur	-15	-16
Bruttovolumen	577,6	[m <sup>3</sup> ]	Innentemperatur	20	20
Luftwechselrate (bezogen auf Netto)	0,40	[1/h]	Temperaturdifferenz zu Normtemperatur	35	36,0
Wärmerückgewinnungsgrad (WRG) <sup>1)</sup>		%	Heizgradtage	3800	5359
Falschluft rate n, <sup>2)</sup>	0,20	1/h	Heiztage	225	299
Luftwechselrate mit WRG (bez. auf Netto)	0,40	[1/h]			
		alle Richt.			
Energiedurchlaßgrad (g) Fensterglas	0,63		U-Werte entsprechen nicht den Mindestanforderungen der Zusatzförderung		
max. Nutzungsgrad für Wärmegewinne	0,94	(Art der Bauweise - Leicht, Misch, Massiv, Altmassiv - muß am Eingabeblatt ausgefüllt sein)			

<sup>1)</sup> Der Wärmerückgewinnungsgrad (Rückwärmezahl) muß über 50 % betragen, um bei einem Falschluft rate von 0,2 einen Einsparungseffekt zu erreichen.  
<sup>2)</sup> Bei Nachweis einer luftdichten Gebäudehülle (Blower Door Test nL50 unter 1-fachem LW) ist der Falschluft rate n, mit 0,10, sonst mit 0,20 anzusetzen.

Bauteile	A	Korr.- fakt.	U-Wert (k-Wert)	A * f * U (A * f * k)	% von L <sub>tot</sub>	% von L <sub>e</sub> +L <sub>u</sub> +L <sub>g</sub>		
1a verglaste Flächen zu Außenluft	Ausführung A	zu Außenluft	38,33	1,0	1,20	45,99	23,6%	36,5%
1b	Ausführung B	zu Außenluft		1,0				
1c	Ausführung C	zu Außenluft		1,0				
1d	Ausführung D	zu Außenluft		1,0				
1e	Ausführung E	zu Außenluft		1,0				
2 unverglaste Flächen (z.B. Türen) zu Außenluft		zu Außenluft	2,42	1,0	1,50	3,63	1,9%	2,9%
3a Außenwände (exkl. Fenster u. Türen)	Ausführung A	zu Außenluft	103,96	1,0	0,23	23,63	12,1%	18,8%
3b	Ausführung B	zu Außenluft	100,19	1,0	0,20	20,34	10,4%	16,1%
3c	Ausführung C	zu Außenluft		1,0				
3d	Ausführung D	zu Außenluft		1,0				
4a Wände zu Erdreich	Ausführung A	zu Erdreich		0,6				
4b	Ausführung B	zu Erdreich		0,6				
5a Dachschrägen (exkl. Dachfenster)	Ausführung A	zu Außenluft	104,37	1,0	0,15	15,28	7,8%	12,1%
5b	Ausführung B	zu Außenluft		1,0				
6 Flachdächer nicht hinterlüftet (exkl. Dachfenster)		zu Außenluft		1,0				
7 Flachdächer hinterlüftet (exkl. Dachkuppeln)		zu Außenluft		1,0				
8a Decken zu Dachraum	Ausführung A	zu Dachraum	3,54	0,9	0,19	0,6	0,3%	0,5%
8b	Ausführung B	zu Dachraum		0,9				
9 Wände zu Dachraum		zu Dachraum		0,9				
10 Türen zu Dachraum		zu Dachraum		0,9				
11 Fußböden über Außenluft		zu Außenluft	3,54	1,0	0,18	0,63	0,3%	0,5%
12 Fußböden zu Erdreich	im EG oder OG (bis 1,5 m unterhalb Erdniveau)	zu Erdreich		0,7				
13	im Keller (tiefer als 1,5 m unterhalb Erdniveau)	zu Erdreich		0,5				
14 Fußböden zu ungedämmtem Keller		zu unged. Keller	94,5	0,5	0,34	15,87	8,1%	12,6%
15	zu gedämmtem Keller	zu ged. Keller		0,3				
16 (Innen) Wände zu ungedämmtem Keller		zu unged. Keller		0,5				
17	zu gedämmtem Keller	zu ged. Keller		0,3				
18 (Innen) Türen zu ungedämmtem Keller		zu unged. Keller		0,5				
19	zu gedämmtem Keller	zu ged. Keller		0,3				
20 Fußböden zu geschlossener Tiefgarage		zu ged. Tiefgarage		0,8				
21 Wände zu geschlossener Tiefgarage		zu ged. Tiefgarage		0,8				
22 Türen zu geschlossener Tiefgarage		zu ged. Tiefgarage		0,8				
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								

Gebühr in der Höhe von € 7,10  
gemäß GebG 1957 erichtet.

$l_c = 1,28$	LEK = 27,95	Hüllfläche = 450,84	$U_m = 0,31$	(inkl. Wärmebrückenzuschlag)
Transmissions-Leitwert ohne Wärmebrückenzuschläge	$L_{T, ohne WB} = \text{Summe } A \times f \times U$	$L_e + L_u + L_g =$	126,0	64,6% [W/K]
Transmission-Leitwertzuschläge für Wärmebrücken		$L_{WB} + L_{WB} =$	11,9	6,1% [W/K]
Transmissions-Leitwert inkl. Wärmebrückenzuschläge	$L_T = L_e + L_u + L_g + L_{WB} + L_{WB}$	$L_T =$	137,8	70,7% [W/K]
Lüftungsverluste	$L_V = n \times 0,33 \times 0,75 \times \text{Bruttovolumen}$	$L_V =$	57,2	29,3% [W/K]
Summe Transmissions- und Lüftungsverluste	$L_{tot} = L_T + L_V$	$L_{tot} =$	195,0	100,0% [W/K]
Gebäudeheizlast für den jeweiligen Standort	$P_{tot} = L_{tot} \times \text{Temperaturdifferenz} / 1000$	$P_{tot} =$	7,0	[kW]
Gebäudeheizlast für die Förderung (bezogen auf -15°C)	$P_{tot(-15°C)} = L_{tot} \times 35 / 1000$	$P_{tot(-15°C)} =$	6,8	[kW]
Spezifische Gebäudeheizlast für den jeweiligen Standort:	$P_{spez} = P_{tot} / \text{EBF}$	$P_{spez} \text{ pro m}^2 \text{ EBF} =$	36,5	[W/m <sup>2</sup> ]
Spezifische Gebäudeheizlast für die Förderung (-15°C)	$P_{spez(-15°C)} = P_{tot(-15°C)} / \text{EBF}$	$P_{spez(-15°C)} \text{ pro m}^2 \text{ EBF} =$	35,4	[W/m <sup>2</sup> ]
Spezifischer HeizWärmeBedarf (HWB) pro m <sup>2</sup> EBF für den jeweiligen Standort		$Q_{w,EBF} =$	73	[kWh/m <sup>2</sup> ]
Spezifischer HeizWärmeBedarf (HWB) pro m <sup>2</sup> EBF für die Förderung		$Q_{w,EBF} =$	55	[kWh/m <sup>2</sup> ]

**U-Wert (k-Wert) Ermittlung**  
mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungswerber:	Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten, Plan: 15. Juni 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990, Nußdorf Debant, Drautal Bundesstr 10
-------------------	--	---------	---

Bauteil 3a		Außenwände Ausführung A: MAUERWERK VERPUTZT						
Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		λ [W/mK]		d/λ [m²K/W]	
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2		
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 41,5 cm						
1	INNENPUTZ	1,5			0,700		0,021	
2	MAUERWERK	25,0			0,360		0,694	
3	DÄMMUNG	14,0	100,0	0,0	0,040		3,500	
4	EDELPUTZ	1,0	100,0	0,0	0,700		0,014	
5				0,0				
6				0,0				
7								
8								
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							[m²K/W]	0,170
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y'}$ (oberer Grenzwert)							[m²K/W]	4,400
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y''}$ (unterer Grenzwert)							[m²K/W]	4,400
$R_T = (R_{y'} + R_{y''}) / 2$							[m²K/W]	4,400
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m²K]	0,227

**U-Wert (k-Wert) Ermittlung**  
mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungswerber:	Gottlieb Kratzer 9974 Prägraten; Plan: 15. Juni 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990, Nutzdorf Debant, Drauzalbbundesstr 10
-------------------	--	---------	--

Bauteil 3b		Außenwände Ausführung B: KLH-WAND VERSCHALT							
Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		λ [W/mK]		d/λ [m²K/W]		
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2			
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 29,7 cm							
1	GIPSPLATTE	1,3			0,210		0,062		
2	KLH-ELEMENT	10,0			0,130		0,769		
3	DAMPFBREMSE	0,2	100,0	0,0	0,150		0,013		
4	LÄTTUNG DAZW. DÄMMUNG	18,0	8,0	92,0	0,130	0,040	3,414		
5	WINDDICHTUNG	0,2	100,0	0,0	0,150		0,013		
6	HINTERLÜFTUNGSLÄTTUNG	4,0		0,0					
7	AUSSENSCHALLUNG	4,0							
8									
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							[m²K/W]	0,170	
Wärmedurchgangswiderstand $R_T'$ (oberer Grenzwert)							( $U = 0,2$ W/m²K)	[m²K/W]	5,010
Wärmedurchgangswiderstand $R_T''$ (unterer Grenzwert)							( $U = 0,207$ W/m²K)	[m²K/W]	4,841
$R_T = (R_T' + R_T'') / 2$							[m²K/W]	4,926	
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							[W/m²K]	0,203	

## U-Wert (k-Wert) Ermittlung

mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungswerber: <b>Gottlieb Kratzer</b> 9974 Prägraten, Plan: 15. Juni 2004	Planer: <b>Holzbau</b> <b>Hofer GmbH</b> 9990, Nußdorf Debant, Drauzubundesstr 10
---	---

### Bauteil 5a

### Dachschrägen (exkl. Dachfenster) Ausführung A

Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		λ [W/mK]		d/R
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2	
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 34,8 cm					
1	SICHTSPARREN						
2	SICHTSCHALUNG						
3	DAMPFBREMSE	2,0			0,130		0,154
4	DÄMMUNG VOLLFLÄCHIG	0,2	100,0	0,0	0,150		0,013
5	SPARRENLAGE DAZW. DÄMMUNG	8,0	100,0	0,0	0,040		2,000
6	RAUH- BZW. SICHTSCHALUNG	22,0	15,0	85,0	0,130	0,040	4,112
7	DACHPAPPE	2,4	100,0	0,0	0,130		0,185
8	KÖNTERLATTUNG, DACHLATTUNG, ZIEGEL	0,2			0,150		0,013
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y'}$ (oberer Grenzwert)							
Wärmedurchgangswiderstand $R_{y''}$ (unterer Grenzwert)							
$R_y = (R_{y'} + R_{y''}) / 2$							
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)							
						[m <sup>2</sup> K/W]	0,140
						[m <sup>2</sup> K/W]	7,946
						[m <sup>2</sup> K/W]	6,617
						[W/m <sup>2</sup> K]	6,832
						[W/m <sup>2</sup> K]	0,146

**U-Wert (k-Wert) Ermittlung**  
mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungswerber:	Gottlieb Kratzer 9974 Prágraben, Plan: 15. Juni 2004	Planer:	Holzbau Hofer GmbH 9990 Nußdorf-Debant, Drauzal Bundesstr. 10
-------------------	--	---------	---

**Bauteil 8a** **Decken zu Dachraum Ausf. A**

Nr.	Schichtaufbau	Dicke [cm]	Anteil [%]		$\lambda$ [W/mK]		$d/\lambda$ [m <sup>2</sup> K/W]
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2	
	von innen nach außen	Gesamtdicke der Konstruktion: 41 cm					
1	Innenputz	1,0			0,700		0,014
2	STB-Decke	20,0			2,300		0,087
3	Dämmung	20,0	100,0	0,0	0,040		5,000
4				0,0			
5				0,0			
6				0,0			
7							
8							
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$						[m <sup>2</sup> K/W]	0,200
Wärmedurchgangswiderstand $R_1'$ (oberer Grenzwert)						[m <sup>2</sup> K/W]	5,301
Wärmedurchgangswiderstand $R_2'$ (unterer Grenzwert)						[m <sup>2</sup> K/W]	5,301
$R_g = (R_1' + R_2') / 2$						[m <sup>2</sup> K/W]	5,301
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)						[W/m <sup>2</sup> K]	<b>0,189</b>

## U-Wert (k-Wert) Ermittlung

mittlerer U-Wert

Version 3.3a

Förderungswerber: <b>Gottlieb Kratzer</b> 9974 Prägraten Plan: 15. Juni 2004	Planer: <b>Holzbeu</b> Hofer GmbH 9990, Nußdorf-Debant, Drautal Bundesstr 10
--	--

### Bauteil 11

### Fußböden über Außenluft

Nr.	Schichtaufbau von innen nach außen	Dicke [cm]	Anteil [%]		$\lambda$ [W/mK]		$d/\lambda$ [m <sup>2</sup> /W]	
			Stoff 1	Stoff 2	Stoff 1	Stoff 2		
Gesamtdicke der Konstruktion: 51 cm								
1	BELAG (PARKETT)	1,5					0,068	
2	ESTRICH	6,0			0,220		0,043	
3	DÄMMUNG	8,0			1,400		0,043	
4	BESCHÜTTUNG	4,5	100,0	0,0	0,035		2,286	
5	STB-DECKE	17,0	100,0	0,0	0,700		0,064	
6	HERAKLITH	3,0	100,0	0,0	2,300		0,074	
7	DÄMMUNG	10,0			0,090		0,333	
8	AUSSENPUTZ	1,0			0,040		2,500	
Wärmeübergangswiderstände $R_{si} + R_{se}$							0,700	0,014
Wärmedurchgangswiderstand $R_T'$ (oberer Grenzwert)								[m <sup>2</sup> /W] 0,210
Wärmedurchgangswiderstand $R_T''$ (unterer Grenzwert)								[m <sup>2</sup> /W] 5,593
$R_T = (R_T' + R_T'') / 2$								[m <sup>2</sup> /W] 5,593
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)								[W/m <sup>2</sup> /K] 0,179

# Gemeinde PRÄGRATEN

SITRO  
NUMMER **723**

Archivzahl Land Tirol :

Vorhanden  
Neuerlassung  
Änderung

Planbezeichnung :

Örtliches Raumordnungskonzept

**Flächenwidmungsplan**

Allgemeiner Bebauungsplan

Ergänzender Bebauungsplan

ÖRK GFZ:  
DAT:

FWP GFZ:  
DAT:

ABP GFZ:  
DAT:

EBP GFZ:  
DAT:

PLANUNGSBEREICH : KG: Prägraten  
BETROFFENE GRUNDSTÜCKE : 1075, 1077, 1076 (79/4/1)

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS  
VOM 21. NOV. 2004 ZUGRUNDE GELEGEN

ZUR ALLGEM. EINSICHT AUFGELEGEN:  
gem. § 64 Abs.1 TROG 2001 : ÖRK FLW ABP EBP  
gem. § 68 Abs.1 TROG 2001 : Änderung ÖRK FLW ABP EBP

VOM 25. NOV. 2004

BIS 23. APR. 2004



DER BÜRGERMEISTER :

*Johann Scherzer*

PRÜFVERMERK :

ZL. ABT. Ia/5

KATASTRALGEMEINDE :

PLANGRUNDLAGE KATASTRALMAPPENBLÄTTER :

PLANGRUNDLAGE DIGITALE KATASTRALMAPPE :

Katastralmappenblätter :

Ergänzungen zu DKM :

Naturstandsaufnahme :

Lage und Höhenplan :

Orthofoto :

AUFSICHTSBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG ÖRK FLW  
gem. § 66 Abs. 4 TROG 2001 LGBl. 93/2001

MASSTAB ÜBERSICHTSPLAN : 1: 5.000   
1: 10.000

GEPRÜFT gem. § 122 TGO 2001 : ABP, EBP

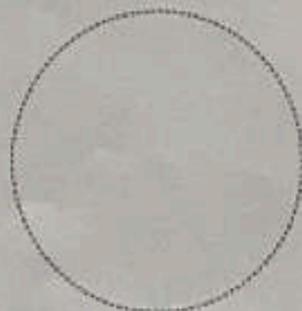
ZL. ABT. Ve1



KUNDMACHUNG : ÖRK FLW ABP EBP  
gem. § 67 Abs.1 TROG 2001

VOM \_\_\_\_\_

BIS \_\_\_\_\_



MASSTAB DETAILPLAN : 1: 500   
1: 1.000   
1: 2.000   
1: 2.500

DER BÜRGERMEISTER :

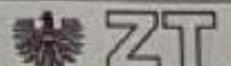
DER PLANVERFASSER :

*Wolfgang Mayr*  
Lienz, am 05.03.2004

**architektengemeinschaft**

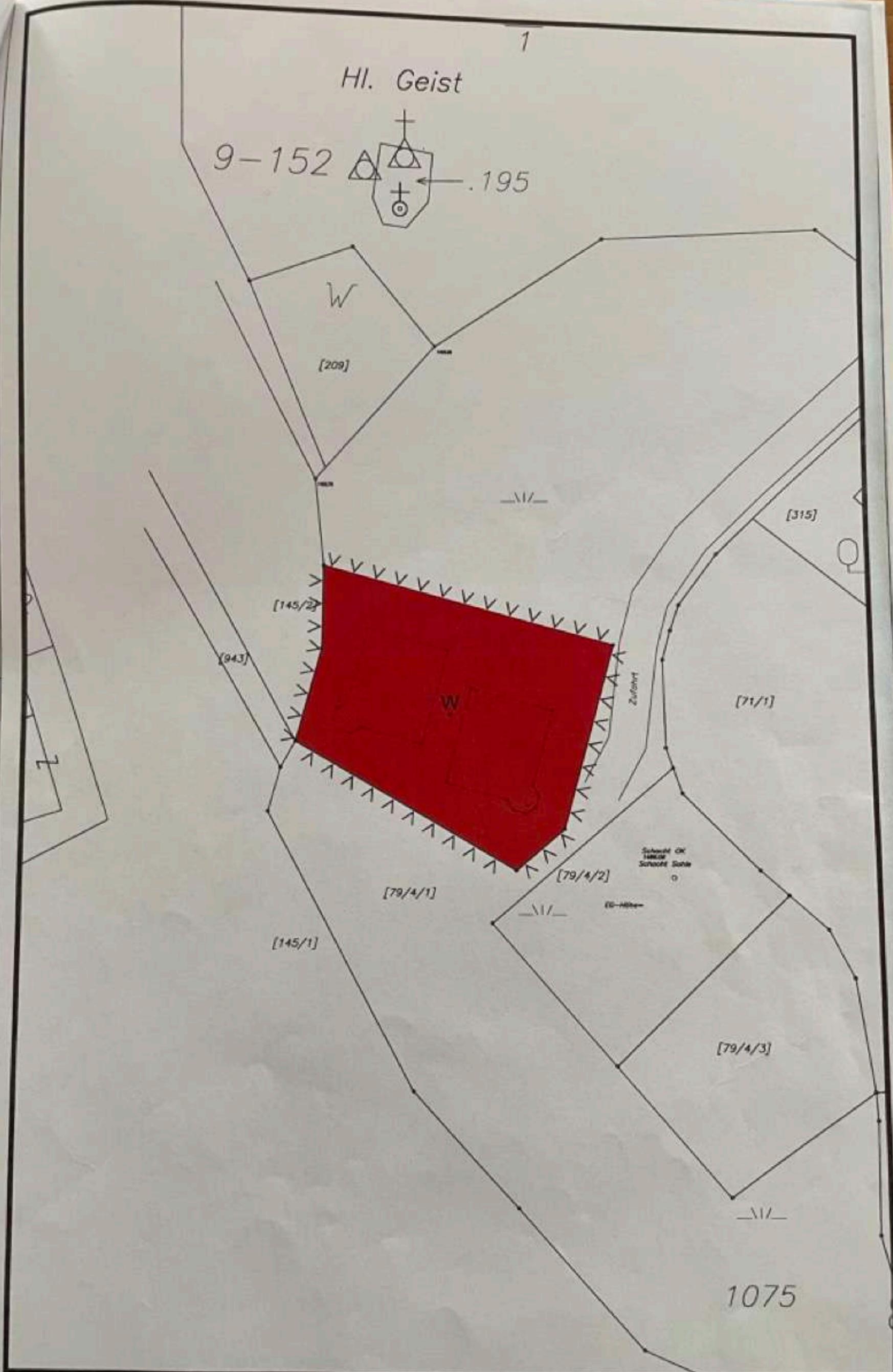
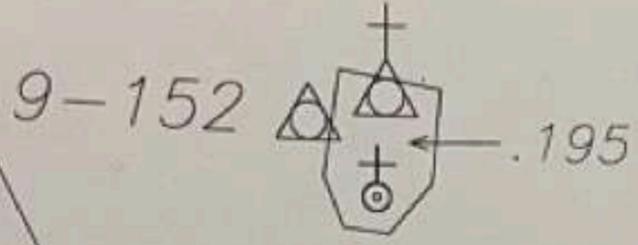
Dipl. Ingre. E. Grössmann - B. Scherzer - W. Mayr

A9900 Lienz  
tel.: +43 (0)4852 64646  
www.architektengemeinschaft.at



Alleestraße 15  
fax: +43 (0)4852 61910  
archgem.lienz@aon.at

Hl. Geist



0  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



Landeskonservatorat für Tirol

A-6020 Innsbruck  
Burggraben 31  
Tel. +43-512-582932  
Fax +43-512-581915  
tirol@bda.at  
www.bda.at

Sachbearbeiter: D.I. Hauser /el

An das  
Gemeindeamt Prägraten a.G.  
St. Andrä 35a  
9974 Prägraten a.G.

GZ: 7.030/1/04 (bei Beantwortung bitte angeben)  
Betreff: Prägraten a.G., allgemein  
Umgebung Kapelle in Bichl

9. September 2004

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

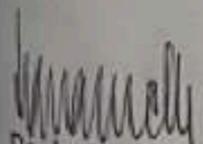
Unter Bezug auf die mit da. Zl. 131/2004 am 3.8.2004 übermittelte Anfrage betreffend Bauvorhaben Gottlieb Kratzer und Hubert Kratzer, Hinterbichl 2, 9974 Prägraten a.G., Neubau eines Doppelwohnhauses auf der Gp. 2913/2 der KG Prägraten a.G. nachfolgend die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes nach § 24 Abs.3 der Tiroler Bauordnung.

**Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes:**

Grundsätzlich ist die Bebauung dieser Fläche sehr problematisch. In Anbetracht der Baulandwidmung wird sie zur Kenntnis genommen.

Während die Maumasse, sowie die bergseitige Ansicht durchaus verträglich erscheinen, wird talseitig empfohlen, eine Veränderung der Betonterrassen in hölzerne Balkone zu erwirken. Auch kragen die Erker viel zu weit aus. Diese beiden misslungenen Elemente, stören den sonst ortsüblichen Charakter der Häuser und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Umgebung nachhaltig (Sicht von unten).

Mit freundlichen Grüßen

  
Der Landeskonservator für Tirol  
Dr. Franz Caramelle

Gemeindeamt PRÄGRATEN a. G.		
Eing.	13. Sep. 2004	Beil.
Zahl		Sachbearb.

Beilage: Plan gestempelt retour



DR. HANS PETER FALKNER  
ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebühr in der Höhe von € 3,60  
gemäß GebG 1957 errichtet.

9900 LIENZ, SCHWEIZERGASSE 34  
TEL. 04852/65522 FAX 65522-22

UST-ID ATU57464755  
e-mail: hans-peter.falkner@notar.at

Dr.F/A/111

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn **Friedrich Kratzer**, geboren am 16.12.1938, Pensionist, wohnhaft in 9974 Prägraten, Bichl 8 als Verkäufer einerseits,

Herrn **Hubert Kratzer**, geboren am 23.4.1974, Elektriker, wohnhaft in 9974 Prägraten, St. Andrä 27 und

Herrn **Gottlieb Kratzer**, geboren am 24.8.1976, Maurer, wohnhaft in 9974 Prägraten, Hinterbichl 2

als Käufer andererseits wie folgt.

Grundlage des gegenständlichen Rechtsgeschäftes bildet die Vermessungsurkunde des DI Rudolf Neumayr vom 24.8.2004 GZ.5998/2004.

Sämtliche in dieser Urkunde angeführten Grundstücke und Einlagezahlen liegen im Grundbuch 85105 Prägraten.

### I.

Herr **Friedrich Kratzer** ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ.90029 und verkauft hiemit und übergibt hieraus an die Herren **Hubert Kratzer** und **Gottlieb Kratzer** und diese kaufen und übernehmen in ihr je Hälfte Miteigentum das neu gebildete

Gst1076/2 von ..... 6 a 99 m<sup>2</sup>

um den einverständlich vereinbarten Kaufpreis von € 61,77/m<sup>2</sup>, das sind zusammen ..... € 43.177,23

(dreiundvierzigtausendeinhundertsiebenundsiebzig 23/100 Euro), welcher Kaufpreis von den Käufern je zur Hälfte per je € 21.588,62 unmittelbar nach gegenseitiger Unterfertigung dieses Vertrages bar, abzugs- und zinsfrei an die vom Verkäufer angegebene Zahlstelle anzuweisen ist.

### II.

Zur Erschließung des Kaufobjektes räumt der Verkäufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitze des Gst 1076/1 den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im

Besitze des kaufgegenständlichen Gst 1076/2 das Geh- und Fahrrecht über die in der angeschlossenen Vermessungsurkunde ausgewiesene Wegtrasse auf Gst 1076/1 sowie das Recht der Verlegung, Erhaltung, Erneuerung von Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen in der Wegtrasse ein.

Die Käufer nehmen diese Rechtseinräumung kraft Vertrages an.  
Die Kosten der Erhaltung, jeweiligen Erneuerung und des Winterdienstes der Weganlage werden von den jeweiligen Eigentümern des kaufgegenständlichen Grundstückes sowie weiterer davon erschlossener Grundstücke gleichteilig getragen.  
Die grundbücherliche Sicherstellung der vorangeführten Dienstbarkeiten wird vereinbart.

### III.

Die Übergabe und Übernahme erfolgen frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, in alten Rechten, nach Maßgabe des bisherigen Besitzes, ohne Haftung für Flächenmaß und Grenzen oder eine bestimmte Beschaffenheit und Güte.  
Die im A2-Blatt der Liegenschaft EZ.90029 intabulierten Rechte bilden keinen Gegenstand dieses Vertrages.

### IV.

Besitz, Genuss, Wag und Gefahr gehen mit der gegenseitigen Unterfertigung dieses Vertrages auf die Käufer über, von welchem Tage an sie auch alle das erworbene Liegenschaftsvermögen betreffenden Steuern und Abgaben aus eigenem zu tragen haben.

### V.

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten (einschließlich der Vermessungskosten), Steuern, Gebühren und Auslagen gehen, unbeschadet der solidarischen Haftung sämtlicher Vertragsparteien hierfür, zu Lasten der Käufer, die auch den Auftrag zur Ausfertigung dieser Urkunde erteilten.

### VI.

Die Vertragsparteien versichern, dass der vereinbarte Kaufpreis ihren wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen entspricht.  
Sie sind daher der Auffassung, dass das Rechtsmittel wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne des § 934 ABGB für dieses Rechtsgeschäft keine Anwendung zu finden hat.

### VII.

Festgehalten wird, dass auf der Liegenschaft EZ.90029 die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens angemerkt ist.

Auf Grund der  
Z. IIIb2-ZH-  
das Gst 1076

Die Käufer  
sitzen.  
Schließlich  
liche Eintra

- 1) die Unte
- 2) die laste  
und auf  
verleibu  
23.4.19
- 3) die Ein  
tung, E  
im Sinn

Kr  
Ku  
Kv

Laut Le  
KRATZ  
27 und  
diese U

Prägra

Leg. Geb  
Gebühr i  
gemäß C  
entrichte

Auf Grund der mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 17.4. 1998, Zl. IIIb2-ZH-185/165 erfolgten vorläufigen Übernahme der Grundabfindungen wird das Gst 1076/2 mit dem Abfindungsgrundstück 2913/2 wertgleich abgefunden.

VIII.

Die Käufer versichern eidesstättig, dass sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

Schließlich wird bewilligt, dass auch über einseitiges Ansuchen folgende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

**in EZ.90029 Grundbuch 85105 Prägraten**

- 1) die Unterteilung des Gst 1076 LN in Gste 1076/1 und 1076/2,
- 2) die lastenfreie Abschreibung des Gst 1076/2, Eröffnung einer neuen Einlage hierfür und auf die hierfür neu eröffnete EZ. Grundbuch 85105 Prägraten die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für Hubert Kratzer, geboren am 23.4.1974 und Gottlieb Kratzer, geboren am 24.8.1976,
- 3) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens, der Verlegung, Erhaltung, Erneuerung von Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, alles auf Gst 1076/1 im Sinne und Umfange des Punktes II. dieses Vertrages.

Urkund dessen die Fertigung:

Kratzer Friedrich geb. 16.12.38  
Kratzer Hubert " 23.04.74  
Kratzer Gottlieb " 24.08.76

Laut Legalisierungsregister Zl. 22/2004 haben die mir persönlich bekannten Friedrich KRATZER, geb. 16.12.1938, wh. Bichl 8; Hubert KRATZER, geb. 23.04.1974, wh. St. Andrä 27 und Gottlieb KRATZER, geb. 24.08.1976, wh. Hinterbichl 2, alle in 9974 Prägraten a.G., diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.

Prägraten a.G., am 04. September 2004

Leg. Gebühr in der Höhe von € 40,-  
Gebühr in der Höhe von € 13,-  
gemäß GebG 1957

entrichtet.



Josef Weiskopf  
Legalisator

**Gemeinde Prägraten a. GV.**

**St. Andrä  
9974 Prägraten a. GV.**

Sachbearbeiter

Arch. DI Wolfgang Mayr

Gemeindeamt PRÄGRATEN a. G.		
Eing.	17. Aug. 2004	
Zahl	Bgm.	Sachbearb.

A-9900 Lienz, Alleestraße 15  
tel: +43 (0)4852 64646  
fax: +43 (0)4852 61910

archgem.lienz@aon.at  
www.architektengemeinschaft.at

Datum

Lienz, 09.08.2004

**Gutachten zum Bauvorhaben Gottlieb und Hubert Kratzer,  
Hinterbichl 2, 9974 Prägraten**

Der örtliche Raumplaner gibt zum Bauvorhaben Gottlieb und Hubert Kratzer, Hinterbichl 2, 9974 Prägraten, folgendes Gutachten ab:

Geplant ist die Errichtung zweier zusammengebauter Wohnhäuser samt Garagen auf dem gegenständlichen Grundstück Nr. 2913/2, KG. Prägraten/GV.. Der Bereich ist als Wohngebiet gewidmet, ein Bebauungsplan besteht nicht.

Grundlage des Gutachtens sind:

Gültiger Flächenwidmungsplan und gültiges örtliches Raumordnungskonzept der Gem. Prägraten/GV.;

TROG 2001, LGBl. 93/2001;

Einreichplan vom 15.06.2004 von Hofer GesmbH., Drautalstraße 10, 9990 Debant;

Teilungsvorschlag + Absteckplan von Zivilgeometer DI Rudolf Neumayr, GZl. 5998/2004, Plan 5998-3 vom 20. Juli 2004.

Auftraggeber des Gutachtens ist die Gemeinde Prägraten/GV., gemäß Telefonat vom 21. Juli 2004

Nachdem der Absteckplan gleichzeitig auch Teilungsplan ist, die Änderung der Grundstücksgrenzen bewilligungspflichtig ist, wird diese mitbeurteilt.

Nach § 54, TROG 2001, sind im Bauland Bebauungspläne zu erlassen. Nach § 55 Abs. 1 besteht die Verpflichtung zur Erlassung allgemeiner und ergänzender Bebauungspläne nach § 54 Abs. 1 nicht

- a) für einzelne unbebaute Grundstücke im Bereich zusammenhängend bebauter Gebiete oder im unmittelbaren Anschluss an solche Gebiete, die auf Grund ihrer Größe nur mit Wohngebäuden mit höchstens fünf Wohnungen oder mit Gebäuden für Kleinbetriebe bebaut werden können, und
- b) für bereits bebaute Grundstücke, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die infrastrukturelle Erschließung bereits bestehen und die Erlassung von Bebauungsplänen für eine geordnete Bebauung derselben nicht erforderlich ist.

Der Bauplatz, Grundstück Nr. 2913/2, befindet sich im Anschluss an einen geschlossenen, als Bauland gewidmeten Bereich. Die Aufschließung erfolgt über den bestehenden Weg über Grundstück Nr. 2913/1. Die Straße ist ausreichend. Die Siedlungsstruktur besteht aus Einzelhäusern. Auf Grund der Größe des Grundstückes ist es nicht geeignet, mehr als fünf Wohneinheiten darauf zu errichten.

Die Bebauung durch ein Doppelhaus in der geplanten Form widerspricht nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung und auch nicht den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzepts. Die Erschließung von Norden entspricht einer geordneten Gesamterschließung dann, wenn der Weg in einer Breite von mind. 4,0 m nach Süden fortgesetzt werden kann, um dann mit dem Weg auf Grundstück 2613 zusammenschließen zu können.

Sollte die Zufahrt als eigenes Grundstück bis an die Südecke des Grundstücks 2913/2 festgelegt und in das öffentliche Gut übergeben werden, so würden die Kriterien zu einer geordneten Gesamterschließung eingehalten werden und die Änderung der Grundstücksgrenzen nicht im Widerspruch zu § 14 Abs. 2 stehen.

Im Falle der Änderung des Teilungsplans würden nach Südosten keine Abstandsprobleme entstehen, da keine verkehrstechnischen Behinderungen zu erwarten sind und zu einer öffentlichen Verkehrsflucht der Abstand durch Baufluchtlinie im Bebauungsplan oder im Bauverfahren festgelegt werden kann. Es wird auf den beiliegenden Vorschlag verwiesen.

Vorbehaltlich der Änderung des Teilungsplans widerspricht das gegenständliche Bauvorhaben nicht den Erfordernissen einer geordneten Gesamterschließung des Gebietes.

Insgesamt widerspricht das Bauvorhaben somit nicht den Kriterien des § 55 (1), TROG 2001 und ist somit die Erteilung einer Baubewilligung auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes zulässig. Die Änderung der Grundstücksgrenzen ist nach Meinung des örtlichen Raumplaners jedoch nicht bewilligungsfähig.

Der örtliche Raumplaner

**Beilage:**  
Änderungsvorschlag für  
Teilungsplan



Gemeinde: PRÄGRATEN am Großvenediger  
A-9974 Prägraten a.G., St.Andrä 35a

Zahl. 131-K/2004

Prägraten a.G., am 29.10.2004  
Tel/Fax: 04877/6363; /6363-6  
e-mail: gem.praegraten@aon.at

Kratzer Hubert, St.Andrä 27, Kratzer Gottlieb, Hinterbichl 2; 9974 Prägraten a.G.  
Neubau eines Doppelwohnhauses mit PKW-Garagen - Baubewilligung

## BESCHIED

Mit Eingabe vom 28. Juli 2004 haben Hubert Kratzer, St.Andrä 27 und Gottlieb Kratzer, Hinterbichl 2, 9974 Prägraten a.G. bei der Gemeinde Prägraten a.G. um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zum Neubau eines Doppelwohnhauses mit PKW-Garagen auf der Gp. 1076/2, Abf.Nr. 2913/2 KG Prägraten a.G. angesucht.

Bei der hierüber am 23. Sept. 2004 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung hat sich folgender

### Befund

ergeben:

Die Bauwerber Hubert Kratzer und Gottlieb Kratzer beabsichtigen mit gegenst. Bauansuchen die Baubewilligung für den Neubau eines Doppelwohnhauses mit Nebengebäuden und Nebenanlagen entsprechend der eingegebenen Pläne der Fa. Holzleimbau Hofer GmbH., zu erwirken. Als Bauplatz ist eine Teilfläche der Gp. 2913 KG Prägraten vorgesehen, die in den dem Bauakt beigeschlossenen Lageplänen der Vermessungskanzlei Neumayr vom 18. Aug. 2004, GZL. 5998/2004, Plan Nr. 3, Maßstab 1 : 250 mit 1913/2 gekennzeichnet ist. Zum Bauplatz festzustellen ist, dass die Bauwerber mit Kaufvertrag vom 04. Sept. 2004, abgeschlossen in Notariat Dr. Hanspeter Falkner und legalisiert durch Josef Weiskopf, außerbücherliche Eigentümer der Gp. 1076/2 KG Prägraten sind. Im Zuge des Grundzusammenlegungsverfahrens wird die Gp. 1076/2 wertgleich mit dem Abfindungsgrundstück 2913/2 (Bauplatz) abgefunden.

Die Gp. 2913/2 also der Bauplatz ist zur Gänze als Wohngebiet gewidmet, jedoch besteht kein Bebauungsplan. Dem Bauakt beigeschlossen ist eine gutachterliche Stellungnahme des örtlichen Raumplaners, in welcher bestätigt wird, dass auch ohne Bebauungsplan eine Genehmigung erteilt werden kann. Voraussetzung ist die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücksbereiches, der sich südlich des Bauplatzes auf der neu zu bildenden Gp. 1913/1 befindet.

Das Gebäude ist mit Keller-, Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen. Das Objekt ist so geplant, dass in Kellergeschoss ein Zusammenbau auf der gesamten Gebäudelänge erfolgt und Teile des Kellers wie Heizraum und Brennstofflagerraum gemeinsam genutzt werden. Das Erd- und Obergeschoss ist je Wohneinheit getrennt geplant, lediglich zwei Lagerräume sind zusammengebaut.

Im Norden anschließend an das jeweilige Wohnhaus befindet sich eine Garage und ein Lagerraum. Als Nebenanlagen sind Stützmauern und Außenstiegen vorgesehen, wobei festgehalten wird, dass all jene baulichen Anlagen, die in den Bauplänen dargestellt sind, auch einen Gegenstand des Bauverfahrens bilden.

Die Zufahrt erfolgt über die Gp. 2913/1 auf dem in der Natur bestehenden Weg, der auch schon die auf den Nachbarparzellen 3093 und 3094 stehenden Wohnobjekte versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus der Gemeindewasserleitung, die Abwasserbeseitigung in den Gemeindekanal, die Beseitigung der Niederschlagswässer durch Versickern am Bauplatz und die Versorgung mit elektr. Energie aus dem Netz der Tiwag.

Die Einrichtungen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung befinden sich bereits im Bereich des Bauplatzes, verlaufen jedoch - abzweigend vom wasserrechtlich genehmigten Gemeindestrang - über Privatgrundstücke. Vor Bescheidausstellung ist jedenfalls die Genehmigung des jeweilig betroffenen Grundstückseigentümers zu erwirken und der Baubehörde nachzuweisen.

Anlässlich der Bauverhandlung werden folgende Punkt angesprochen und mündlich geklärt: Der Miteigentümer der Gp. 1891/2 Herr Weiskopf Herbert erklärt für sich, dass er die Entfernung der auf seiner Parzelle stehenden Lärchen, die sich im Bereich des Bauplatzes befinden genehmigt. Diese Lärchen dürfen vom Bauwerber geschlägert und entfernt werden und auf einem von ihm noch anzugebenden Grundstück gelagert werden. Da er jedoch nicht der alleinige Eigentümer ist, muss von den Bauwerbern auch vom Miteigentümer Berger Genoveva das Einverständnis eingeholt werden.

## Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Prägraten a.G. erteilt gemäß § 26, Abs. 1, 6 und 7 der Tiroler Bauordnung (TBO) 2001, LGBl. Nr. 94/2001 idgF., die Bewilligung zum Neubau eines Doppelwohnhauses mit PKW-Garagen und Nebenanlagen auf Gp. Abf.Nr. 2913/2 KG Prägraten a.G. im Sinne der Befundbeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Projektunterlagen unter nachstehenden Auflagen:

- Die bautechnischen Bedingungen (Vorschreibungen) sind **unbedingt einzuhalten**.
- 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.

### Bautechnische Bedingungen:

1. Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß auszuführen. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und eines genehmigten Plansatzes müssen auf der Baustelle aufliegen.
2. Unbefugte Abweichungen vom genehmigten Plan oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues oder einzelner Räume sind unstatthaft.
3. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf nicht vor Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides begonnen werden.
4. In die unterste Schicht des Fundamentbetons ist ein geschlossener Erdungsring laut 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. Alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährdeten Stellen bei baulichen Anlagen sind mit einem standsicheren genügend dichten und festen Geländer zu sichern.  
Absturzgefährdete Stellen im Inneren und an den Außenseiten bzw. Außenwänden von Gebäuden, (Stützmauern, Stiegen, Balkone 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 (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 5 cm).
9. 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.
10. Die Dachhaut muss aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.
11. Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Verkehrsflächen, besonders auf den Hauseingang, verhindern. Die Dachkonstruktion ist gegen die anfallenden Wind- und Schneelasten zu bemessen und entsprechend mit dem Gebäude zu verankern.
12. Die bauliche Anlage muss mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ausgestattet sein. 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.
13. Spätestens nach Vollendung des Rohbaues hat der Bauwerber durch einen befugten Rauchfangkehrermeister Rauchfänge, Abgasfänge und dergleichen 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.
14. 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 Schnurgerüstes oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und der Behörde hierüber eine Bestätigung vorzulegen. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
15. 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.
16. Vor Benützung des bewilligungspflichtigen Bauvorhabens nach § 20 Abs. 1 lit. a, b oder e hat der Eigentümer die Vollendung unverzüglich der Behörde anzuzeigen. Dieses kann dann unter der Voraussetzung einer rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer vorhandenen, dem Verwendungszweck entsprechenden, Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigungsanlage und der Errichtung der vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten benützt werden.
17. Garagen sind mit Öffnungen in jedem Garagentor unmittelbar über dem Fußboden mit einem Gesamtquerschnitt von mindestens 100 cm<sup>2</sup> und mit ebenso großen Öffnungen möglichst in der den Garagentoren gegenüberliegenden Wand auszustatten.
18. Beim Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist darauf zu achten, dass dabei die einschlägigen Bestimmungen der Normen, insbesondere der ÖNORM B 2501 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) eingehalten werden. Die Anforderungen an die Rückstausicherheit sind einzuhalten bzw. ist auf den Schutz gegen Rückstau Bedacht zu nehmen!

Die nachstehende Baubeschreibung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides:

### BAUBESCHREIBUNG

Name/Adresse des Bauwerbers:	Kratzer Hubert und Gottlieb 9974	
Name/Adresse des Eigentümers des Bauplatzes bzw. des Bauberechtigten:	"	
Beschreibung des Bauvorhabens:	Neubau	
Art des Bauvorhabens:	Zweifamilienwohnhaus	
Verwendungszweck des Bauvorhabens:	Gp. 1076/2, Abf.Nr. 2913/2; KG 85105 Prägraten a.G.	
Angaben zum Bauplatz:	Bauland-Wohngebiet	
- Widmung lt. Flächenwidmungsplan:	699 m <sup>2</sup>	
- Größe des Bauplatzes lt. Grundbuch:		
- Größe des Bauplatzes lt. § 9 Abs.2 TVAAG:	Bichl 1d (Hubert) / Bichl 1e (Gottlieb)	
- Straße, Hausnummer:	Privatweg, Servitut	
Zufahrt zum Bauplatz über:		
Baumasse, Kubaturen:	2.183 m <sup>3</sup>	
- Baumasse lt. § 2 (4) Tiroler Verkehrsausschlussabgabengesetz:		
Ver- und Entsorgung des Bauplatzes:	Gemeindewasserleitung	
- Wasserversorgung:	Privat- bzw. Gemeindekanal	
- Schmutzwasserentsorgung:	Versickerung am Bauplatz	
- Niederschlagswasserentsorgung:	Leitungsnetz der TIWAG	
- Energieversorgung:	Gemeindeabfuhr	
- Abfallentsorgung:		
Bauvorhaben:		
- Art der Konstruktion	Mischbauweise (STB; Mauerwerk, Holzkonstruktion)	
- Art der Wärmedämmung	Mineralwolle	
- Art der Heizung	Hackschnitzelheizung	
- Wärmebedarf des Gebäudes	H1 54/ H2 55	
Bauteile und Einrichtungen:		
- Wände (Fassade): Struktur, Farbe	EG verputzt, DG Holzschalung	
- Dachhaut: Material, Struktur, Farbe	Hauptdach Dachziegel, Nebendächer Bitumenbahn braun	
- Fundamente: Form, Material	STB-Fundamente	
- Zwischenwände: Material	EG Mauerwerk, DG Holzriegelkonstruktion	
- Dach: Form, Konstruktion, Neigung	Satteldach DN 25 °, (Haus 2; Gaupe) Holzkonstruktion	
- Stiegen: Form, Konstruktion, Material	STB-Stiegen außen gerade innen halbgewandelt	
- Fenster: Konstruktion, Material	Holzfenster mit thermisch getrenntem Randverbund	
- Verglasungen:	Isolierverglasung	
- Art der Rauch- und Abgasfänge:	Isolierkamin; Lichter Querschnitt: 18	
- Blitzschutzanlage:	nein	
- Brandschutzeinrichtungen:	Feuerlöscher	
	(Schichtaufbau, Material, Stärke)	U-Wert
- Wände gegen Außenluft:		W/m <sup>2</sup> K
- Decken gegen Außenluft:	siehe U-Wert Ermittlung	0,227/0,203
- Decken gegen ungeheizte Gebäude:	"	0,146/0,178
- Fenster und Türen gegen Außenluft:	"	0,189/0,312
- Verglasung:		1,2
		0,9

Außen und  
- Anzahl d  
- Sonstige  
Statistische  
- Verbaute  
- Anzahl d  
- Gesamtn  
  
Der (Die)  
Bescheid  
Prägraten  
K o m m i  
auf Grund  
2001, LGE  
Verwa  
auf Grund  
LGBI. Nr.  
Gesam  
  
Hinweis:  
Höhe von  
anderenfal  
  
Sie haben d  
zwei Woche  
Wenn für die  
zur Verfüg  
Einbringung  
Amtsstunden  
jeder Überm  
Die Berufung  
Berufungsan  
Für eine allf  
Bogen, höch

Außen und Nebenanlagen:	
- Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das ggst. Bauvorhaben:	4
- Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen:	von Gesamtzahl oberirdisch 4 Stützmauer, Außenstiege
Statistische Angaben:	
- Verbaute Fläche:	
- Anzahl der Wohnungen:	263,30 m <sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche des Gebäudes:	2; Haus 1: 142,7 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Haus 2: 143,2 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
	525,20 m <sup>2</sup>
davon Wohnzwecke:	285,90 m <sup>2</sup>
davon freistehende Garagen:	29,10 m <sup>2</sup>

### Kostenspruch

Der (Die) Gesuchsteller (Bauwerber) hat (haben) binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides folgende Kosten mittels beigefügtem Zahlschein auf ein Konto der Gemeinde Prägraten a.G. einzuzahlen:

Kommissionsgebühren in der Höhe von ..... € 104,40  
auf Grund der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung  
2001, LGBl. Nr. 119 sowie

Verwaltungsabgaben in der Höhe von ..... € 1.091,50  
auf Grund der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2001  
LGBl. Nr. 51/2001 idGF., Besonderer Teil, I. Baurecht

Gesamtkosten: .....  
€ 1.195,90  
=====

Hinweis: Für die Eingabe und die eingereichten Unterlagen sind Bundesgebühren in der Höhe von **€ 108,80** nach Bescheiderhalt mittels beiliegenden Zahlscheines zu entrichten, anderenfalls ein Befund an das Finanzamt aufgenommen werden müsste.

### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Berufung** zu ergreifen. Die Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z.B. Telefax, e-mail) zur Verfügung stehen, ist das als Ergänzung zu unserer Anschrift angegeben. **Achtung:** Die Einbringung auf einem solchen Weg außerhalb der Amtsstunden bleibt bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam (Gefahr der Fristversäumnis). Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Für eine allfällige Berufung sind Gebühren gemäß GebG 1957 (Eingabe € 13,-; Beilagen € 3,60 je Bogen, höchstens € 21,80) zu entrichten.

### Begründung

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung (TBO), der Technischen Bauvorschriften und der im Spruch angeführten Auflagen und Bedingungen ist das Bauvorhaben in öffentlich rechtlicher Hinsicht zulässig. Der Kostenspruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Das Bauvorhaben ist mit dem Zusammenlegungsverfahren Prägraten a.G. vereinbar.

Die Entscheidung stützt sich auf das Gutachten des Bausachverständigen. Aufgrund der gegebenen Sach- und Rechtslage war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### Parteienerklärungen

Der Nachbar Urban Kratzer erhebt gegen das Bauvorhaben keinen Einwand, erklärt jedoch, dass Kanal- und Wasserleitung in seinem Grundstück verlaufen und dass er vertraglich abgesichert werden möchte, dass bei einem Schaden er diesbzgl. keinen finanziellen Nachteil hat. Er hat sich vor dem Ende der Verhandlung entfernt.

Der Nachbar Kratzer Stefan hat sich ohne Einwände zu erheben vor dem Ende der Verhandlung entfernt.

Der Nachbar Herbert Weiskopf hat gegen das Bauvorhaben keine Einwände erhoben, sich vor Ende der Verhandlung entfernt und mündlich zugesagt, dass die im Bereich des Bauplatzes stehenden Lärchen auf seinem Grundstück geschlägert werden dürfen.

Der Eigentümer des Bauplatzes Herr Friedrich Kratzer stimmt dem Bauvorhaben ausdrücklich zu, und verweist auf den abgeschlossenen Kaufvertrag, nach welchem der jetzige Bauplatz im Zuge der Grundzusammenlegung mit der vertraglich festgelegten Fläche ausgetauscht wird. Weiters erklärt Herr Kratzer, dass die verbleibende Fläche zwischen Gp. 1913/2 und 3093 für eine landw. Zufahrt in den Bereich südlich des Bauplatzes genügt, und dass zusätzlich noch eine Zufahrt für landw. Fahren über die Gp. 2613 besteht. Sollte südöstlich der Gp. 3093 ein weitere Baufläche ausgeschieden werden, so besteht ein Servitut des Gehens und Fahrens über die Gpn. 3093 und 3094. Den Bauwerbern wird genehmigt, dass Gelände auf der Gp. 2913/1 nördlich des Bauplatzes abzutragen, dies im Einvernehmen mit ihm als Grundstückseigentümer und unter der Bedingung, dass nach Abtragung des Geländes dieses wieder humusiert und begrünt wird.

Die TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG stimmt dem gegenständlichen Bauvorhaben zu, wenn im Sinne und in Erfüllung des Elektrotechnikgesetzes in allen Belangen die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die angeführten technischen, aus den ÖVE-Vorschriften resultierenden Bedingungen eingehalten werden.

.....

**Gemäß § 27 TBO erlischt die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.**

Auf Antrag des Inhabers der Baubewilligung kann die Frist für den Baubeginn und die Frist für die Bauvollendung jeweils einmal um höchstens zwei Jahre erstreckt werden, wenn er glaubhaft macht, dass er am rechtzeitigen Baubeginn bzw. an der rechtzeitigen Bauvollendung ohne sein Verschulden gehindert gewesen ist, und wenn sich in der

Zwischen  
geändert  
Um die  
Durch die  
Entschei

- Ergeht an
1. Huber
  2. Gottlieb
  3. Friedrich
  4. Urban
  5. Gabriele
  6. z.d.A.

Nachrichtlich  
1. die Gem

Zwischenzeit die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung danach nicht mehr erteilt werden dürfte.  
Um die Erstreckung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen.  
Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung der Behörde gehemmt.



Der Bürgermeister:

*Johann Kratzer*  
Johann Kratzer

Ergeht an:

1. Hubert Kratzer, St. Andrä 27, 9974 Prägraten a.G.; 2-fach mit 1 Plansatz.
2. Gottlieb Kratzer, Hinterbichl 2, 9974 Prägraten a.G.; 2-fach mit 1 Plansatz.
3. Friedrich Kratzer, Bichl 8, 9974 Prägraten a.G.
4. Urban Kratzer, Bichl 1, 9974 Prägraten a.G.
5. Gabriel Weiskopf, St. Andrä 61, 9974 Prägraten a.G.
6. z.d.A.

Nachrichtlich an:

1. die Gemeindekasse

der Technischen  
dingungen ist das  
spruch stützt sich  
ereinbar.  
ndigen.  
spruchgemäß zu

wand, erklärt jedoch,  
dass er vertraglich  
n finanziellen Nachteil  
vor dem Ende der

nwände erhoben, sich  
die im Bereich des  
den dürfen.  
vorhaben ausdrücklich  
der jetzige Bauplatz im  
che ausgetauscht wird.  
p. 1913/2 und 3093 für  
nd dass zusätzlich noch  
östlich der Gp. 3093 ein  
es Gehens und Fahrens  
ss Gelände auf der Gp.  
nit ihm als Grundstücks-  
Geländes dieses wieder

auvorhaben zu, wenn im  
angen die einschlägigen  
aus den ÖVE-Vorschriften

icht innerhalb von zwei  
bewilligung festgelegten  
nen wird oder wenn das  
vollendet wird.

Baubeginn und die Frist für  
erstreckt werden, wenn er  
zw. an der rechtzeitigen  
st, und wenn sich in der

Bauwerber: .....

KLATZKE HUBERT + GÖTTICH

### Bautechnische Bedingungen (Stellungnahme des Bausachverständigen)

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 Schicht des Fundamentbetons ist ein geschlossener Erdungsring laut 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. Alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährdeten Stellen bei baulichen Anlagen sind mit einem standsicheren genügend dichten und festen Geländer zu sichern.  
Absturzgefährdete Stellen im Inneren und an den Außenseiten bzw. Außenwänden von Gebäuden, (Stützmauern, Stiegen, Balkone 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 (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 5 cm).
9. 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.
10. Die Dachhaut muß aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.
11. Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Verkehrsflächen, besonders auf den Hauseingang, verhindern. Die Dachkonstruktion ist gegen die anfallenden Wind- und Schneelasten zu bemessen und entsprechend mit dem Gebäude zu verankern.
12. ~~Die bauliche Anlage ist mit einem Blitzschutz auszustatten - § 13 TBV.~~
13. Die bauliche Anlage muß mit Einrichtungen zur technisch und hygienisch einwandfreien Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ausgestattet 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.
14. Spätestens nach Vollendung des Rohbaues hat der Bauwerber durch einen befugten Rauchfangkehrermeister Rauchfänge, Abgasfänge und dergleichen 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.
15. 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 Schnurgerüstes oder auf eine sonstige

Gebühr in der Höhe von € 3,60  
gemäß GebG 1957 enrichtet.

- geeignete Weise zu kennzeichnen und der Behörde hierüber eine Bestätigung vorzulegen. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
16. Der Bauherr hat der Behörde nach Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle (z.B. Baumeister) darüber vorzulegen, daß die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
  17. Vor Benützung des bewilligungspflichtigen Bauvorhabens nach § 20 Abs. 1 lit. a, b oder e hat der Eigentümer die Vollendung unverzüglich der Behörde anzuzeigen. Dieses kann dann unter der Voraussetzung einer rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer vorhandenen, dem Verwendungszweck entsprechenden, Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigungsanlage und der Errichtung der vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten benützt werden.
  18. Der Eigentümer des Gebäudes hat gleichzeitig mit der Anzeige über die Bauvollendung bei der Behörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
  19. Garagen sind mit Öffnungen in jedem Garagentor unmittelbar über dem Fußboden mit einem Gesamtquerschnitt von mindestens 100 cm<sup>2</sup> und mit ebenso großen Öffnungen möglichst in der den Garagentoren gegenüberliegenden Wand auszustatten.

Datum:

23.9.04

Der Bausachverständige:

M. A. M.

Gepl. Nr. 1076/2, A  
 27 und  
 Baubewil

GEM  
 9974  
 Kosten  
 Komm  
 Gde.-V  
 Sachve  
 Zusam  
 aufgen  
 Anwes  
 Verhar  
 Bausac  
 Sonstig  
 Bauwe  
 Grunde  
 Planver  
 Schrift  
 Nachba  
 Weiskop  
 Kratzer F  
 Kratzer U  
 Kratzer S  
 Der Verh  
 Parteien  
 Ladung z  
 Verhandl  
 Sodann b  
 Vernehm  
 der Verw  
 verschwe  
 falschen  
 erinnert il  
 Gegensta  
 27 und  
 Baubewil  
 1076/2, A

# Anzeige der Bauvollendung

(Vom Bauherrn auszufüllen, zutreffendes ankreuzen)

Bauherr: Kreber Gottlieb Susi

Grundstück Nr.: 2313

Adresse: Bichl 1e

Baubescheid vom: 28.10.04

Plz./Ort: 9974 Prägraten a.G.

Baubescheid Zahl: 131-K/004

Bauvorhaben: Kaubau Einfamiliehaus

Bewilligter Verwendungszweck: Einfamilienwohnhäuser / Garage

Gemäß § 35 der Tiroler Bauordnung 2001 (94/2001) gebe ich bekannt:

- das oben bezeichnete Bauvorhaben wurde der Baubewilligung entsprechend ausgeführt und vollendet
- die Absturzsicherungen (Geländer bei Stiegen, Balkon, Außenanlagen usw.) wurden angebracht und entsprechen der Baubewilligung
- das oben bezeichnete Bauvorhaben wurde teilweise, und zwar hinsichtlich der in sich geschlossenen Teile \_\_\_\_\_  
(hier ist der fertiggestellte Teilbereich anzuführen)  
der Baubewilligung entsprechend ausgeführt und vollendet.

### Beilagen:

- Befund des Rauchfangkehrers über die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge und festen Verbindungsstücke.
- Lageplan gemäß § 26 Abs. 7 TBO in zweifacher Ausfertigung und zugehörigem Koordinatenverzeichnis  
Planverfasser: \_\_\_\_\_
- Sonstige Beilagen: \_\_\_\_\_  
(§ 26 Abs. 7 TBO)

### Abwasserbeseitigung:

- Kanalananschluß hergestellt
- Private Abwasserbeseitigung
- wasserrechtlich bewilligt
- Bescheidkopie liegt bei  
(Nachweis nur erforderlich, wenn nicht an öffentliche Anlage angeschlossen)

### Wasserversorgung:

- Öffentliche Versorgung
- Private Versorgung
- Ausnahmegewilligung erteilt
- Bescheidkopie liegt bei

### Abstellplätze:

- vorgeschrieben 2
- vorhanden 2
- Ausnahmegewilligung erteilt
- Bescheidkopie liegt bei

### Rechtlich gesicherte Zufahrt

- Öffentlicher Weg
- Privatweg
- Servitut
- Nachweis liegt bei

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Bichl 1e am, 16.06.2010  
(Ort, Datum)

Der Bauherr: \_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

19/06

19 / 06

Architekt  
Mag.arch.Ing. Jörg MAIER  
allgem. beeideter u. gerichtl.  
zertifizierter Sachverständiger  
Kärntner Straße 40  
9900 Lienz  
Tel. / Fax: 0043 4852 / 61444

Lienz, 20.4.2005

### BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Für die Liegenschaft EZ 564 GB 85105 Prägraten bestehend aus dem Grundstück 1076/2 und dem darauf errichteten Wohnhaus.

### GUTACHTEN

Über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft EZ 564 GB 85105 Prägraten. Zur Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.

### Unterlagen:

- Auftrag: Notar Dr. H.P. Falkner
- Befundaufnahme an Ort und Stelle
- Einreichpläne im Maßstab 1:100 mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde Prägraten vom 29.10.2004
- Bescheid Gemeinde Prägraten Zahl: 131-K/2004
- Ermittlung der Nutzflächen und Ermittlung der jeweils zugeordneten Außenflächen

19/06

# NUTZWERTBERECHNUNG

Für das Doppelhaus Kratzer EZ 564 GB 85105 Prägraten

TOP	Geschoß	Raumbezeichnung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TOP 1	EG	Windfang				
		WC	5,04			
		Gang	1,99			
		Speis	5,34			
		Küche	1,99			
		Wohnzimmer	18,90			
		Wirtschaftsraum	22,79			
			<u>14,78</u>			
		70,83	0,975	69		
	EG	Holzlager	7,27	0,25	2	
	EG	Garage	14,55	0,50	7	
	EG	Terrasse 46,28 m2 x 0,225	Zuschlag		10	
	DG	Gang	4,41			
		Bad	8,84			
		Zimmer	17,08			
		Zimmer	19,72			
		Zimmer	15,64			
		Dusche/WC	<u>3,54</u>			
	69,23	0,95	66			
DG	Balkon 6,82 m2 x 0,165	Zuschlag		1		
EG	Vorplatz, Garten	168,41	0,09	15		
KG	Vorraum	6,23				
	Keller	7,21				
	Keller	14,78				
	Keller	<u>44,83</u>				
	73,05	0,25	18	<b>188</b>		

19/06

# NUTZWERTBERECHNUNG

Für das Doppelhaus Kratzer EZ 564 GB 85105 Prägraten

TOP	Geschoß	Raumbezeichnung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TOP 2	EG	Windfang				
		WC	5,04			
		Speis	1,99			
		Gang	1,99			
		Küche	5,34			
		Wohnzimmer	16,17			
		Wirtschaftsraum	25,51			
			<u>14,78</u>			
			70,82	0,975	69	
			EG	Abstellraum	5,54	0,25
	EG	Abstellraum	5,07	0,25	1	
	EG	Garage	14,55	0,50	7	
	EG	Terrasse 25,39 m2 x 0,175	Zuschlag		4	
	EG	Vorplatz, Garten	183,54	0,09	17	
	DG	Gang	4,41			
		Bad	8,84			
		Zimmer	17,08			
		Zimmer	19,20			
		Zimmer	16,58			
		Dusche/WC	<u>3,52</u>			
			69,63	0,95	66	
	DG	Balkon 6,82 m2 x 0,165	Zuschlag		1	
	KG	Vorraum	6,23			
		Keller	7,21			
		Keller	15,25			
		Keller	<u>60,55</u>			
			89,24	0,25	22	188

19/06

# NUTZWERTERMITTLUNG

Für das Doppelhaus Kratzer EZ 564 GB 85105 Prägraten

Widmung	Geschoß	Regelnutzwert	Nutzwert	Begründung der Abweichung
<b>TOP 1</b>				
Wohnung	EG	RNW=1,00	0,975	-2,5% Abschlag wegen Lage im EG zu allgemein genutzten Flächen
Holzlager	EG	RNW=0,25	0,25	
Garage	EG	RNW=0,50	0,50	
Terrasse	EG	Zuschlag		
Vorplatz, Garten	EG	RNW=0,10	0,09	-10% Abschlag wegen Ausformung
Wohnung	DG	RNW=1,00	0,95	-5 % Abschlag wegen Lage im DG mit Dachschrägen
Balkon	DG	Zuschlag		
Keller	KG	RNW=0,25	0,25	
<b>TOP 2</b>				
Wohnung	EG	RNW=1,00	0,975	-2,5% Abschlag wegen Lage im EG zu allgemein genutzten Flächen
Holzlager	EG	RNW=0,25	0,25	
Garage	EG	RNW=0,50	0,50	
Terrasse	EG	Zuschlag		
Vorplatz	EG	RNW=0,10	0,09	-10% Abschlag wegen Ausformung
Wohnung	DG	RNW=1,00	0,95	-5% Abschlag wegen Lage im DG mit Dachschrägen
Balkon	DG	Zuschlag		
Keller	KG	RNW=0,25	0,25	

19/06

**BEFUND:**

Der Bürgermeister der Gemeinde Prägraten als Baubehörde 1. Instanz hat auf dem Grundstück Gp. 1076/2 EZ 564 GB 85105 Prägraten ein Doppelwohnhaus mittels Bescheid vom 29.10.2004 Zahl: 131-K/2004 baubehördlich bewilligt.

Bei der Befundaufnahme ist der Rohbau samt Dach und Dacheindeckung fertiggestellt. Das Doppelwohnhaus liegt auf einer steilen Hanglage mit bester Aussicht. Die beiden Wohnhäuser in denen jeweils eine selbständige Wohneinheit untergebracht ist, sind im Kellergeschoß zusammengebaut und weisen im Erdgeschoß, sowie im Obergeschoß einen Abstand von 3,50 m auf.

Das Objekt besteht aus Keller – Erd- und Obergeschoß. Die Hauseingänge befinden sich an der Nordseite des Hauses. Dem Haus ist jeweils an der Nordseite eine PKW-Einzelgarage vorgelagert.

Im Keller sind Lagerräume als Zubehör zu den einzelnen Wohnungen sowie allgemein genutzte Räume wie Zugang, Heizraum, Hackschnitzelraum angeordnet.

Im Erd- und Obergeschoß besteht jeweils eine selbständige Wohneinheit.

Den Wohnungen im Erdgeschoß ist eine Terrasse, im Obergeschoß ein Balkon vorgelagert. Beide Häuser sind mit einem 25° geneigten Satteldach abgedacht, der Garagenzubau mit einem Pultdach.

Die Gebäude sind im Keller und Erdgeschoß in massiver Bauweise, im Obergeschoß in Holzbauweise errichtet. Die Terrassen im Erdgeschoß sind jeweils auskragende Bauteile, sodass das Gelände jeweils bis zum aufgehenden Mauerwerk reicht.

Die Erschließung der beiden Wohngebäude besteht jeweils aus einem selbständigen Stiegenhaus mit einer gewendelten Stiege, die vom Keller bis in das Obergeschoß führt.

Die Gebäude werden nach den Richtlinien der Wohnbauförderung errichtet und ausgestattet. In technischer Hinsicht sind daher beide Gebäude vergleichbar.

Mit der Begründung von Wohnungseigentum entstehen 2 selbständige Wohneinheiten, welchen die umgebenden Außenanlagen zugeordnet sind.

Die Erschließung erfolgt über einen Gemeindeweg, die Schmutzwasser werden an den Ortskanal angeschlossen, die Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht. Für die Heizung wird eine Warmwasserheizung für feste Brennstoffe vorgesehen.

19/06

## GUTACHTEN:

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft EZ 564 GB. 85105 Prägraten als Grundlage für die Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002.

Eine Grundteilung der an sich getrennten Baukörper ist wegen der geringen Gebäudeabstände nicht zulässig.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 (1) das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte nach § 2 (2) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge an denen Wohnungseigentum begründet wird.

Mit Wohnungseigentumsobjekten können auch andere, baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Nutzung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Bei der gegenständlichen Begründung von Wohnungseigentum werden die überwiegenden Flächen der Außenanlagen als Zubehör den Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet. Der gemeinsamen Nutzung ist die Zufahrt an der Nordseite und für das Haus 2 eine Zugangsmöglichkeit in die Kellerräume vorbehalten.

Der Nutzwert ist in ganzen Zahlen auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

Der Nutzwert errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zu- oder Abschläge für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern. Dies sind etwa die Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes, Balkone, Terrassen usw.

Wertverändernde Zuschläge oder Abschläge von insgesamt nicht mehr als 2% der Nutzfläche sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplanes vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes bis 3% der Nutzfläche.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte und deren allfälligen Zubehör und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,0 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wurde in diesem Gutachten für die Wohnung Top 1 im 1. Stock des Hauses angesetzt.

Bei den Zu- oder Abschlägen wurde die Erdgeschoßlage durch einen Abschlag, sowie die Dachschrägen im Obergeschoß ebenfalls durch einen Abschlag berücksichtigt.

19/06  
19/06

**Zusammenstellung der Nutzwerte:**

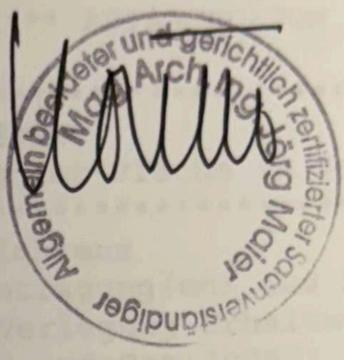
TOP 1	Einzelnutzwert	188 / 376 Anteile
TOP 2	Einzelnutzwert	188 / 376 Anteile

---

**Gesamtnutzwert: 376**

---

---





ECKPLAN 19/06

DR. HANS PETER FALKNER

ÖFFENTLICHER NOTAR

9900 LIENZ, SCHWEIZERGASSE 34  
TEL. 04852/65522 FAX 65522-22

UST-ID ATU57464755 DVR 2110171  
e-mail: hans-peter.falkner@notar.at

GRUNDBUCH 85105 Prägraten  
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 564

\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2004-12-10  
Letzte TZ 4234/2004

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1076/2 Baufl.(begrünt) Ersichtlichmachung der Fläche in Vorbereitung  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 527/1965 Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens
- b 4234/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90029
- 3 a 4234/2004 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Verlegung Erhaltung  
Erneuerung Strom Wasser Abwasserleitungen auf Gst 1076/1 für 1076/2

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2  
Kratzer Hubert  
GEB: 1974-04-23 ADR: St. Andrä 27, Prägraten 9974  
a 4234/2004 Kaufvertrag 2004-09-04 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2  
Kratzer Gottlieb  
GEB: 1976-08-24 ADR: Hinterbichl 2, Prägraten 9974  
a 4234/2004 Kaufvertrag 2004-09-04 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-11-22 EUR 103.000,--  
PFANDRECHT  
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für  
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG

b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 vor 3 4  
2 a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-11-22 EUR 103.000,--  
PFANDRECHT  
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für  
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG

b 4234/2004 VORRANG von LNR 2 vor 3 4  
3 a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-09-28 Höchstbetrag EUR 130.000,--  
PFANDRECHT  
für Lienzer Sparkasse AG

b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 2 vor 3  
4 a 4234/2004 Pfandurkunde 2004-09-28 Höchstbetrag EUR 130.000,--  
PFANDRECHT  
für Lienzer Sparkasse AG

b 4234/2004 VORRANG von LNR 1 2 vor 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS  
\*\*\*\*\* 2004-12-10 08:12,03935 10 \*\*\*\*\* ZEILEN: 43

# DECKPLAN

Bauvorhaben:

Zur Einreichung vom 26-07-2004  
NEUBAU eines  
Doppelwohnhauses  
Parz.: 1076/2 KG: Prägraten

Datum:

13-10-2004

Masstab:

1:100

Plan Nr.:

EPL-001

Index:

A

Bauherr:

KRATZER HUBERT  
KRATZER GOTTLIEB  
Hinterbichl 2  
9974 Prägraten

Bauvertrag geprüft

21.10.04

*Martin*

Planinhalt:

Grundrisse, Schnitte, Ansichten

± 0,00 = 1488,04 m ü.A.

Planung:

  
Hubert Kratzer  
Architekten- u. Ingenieurbüro  
4990 Dobersdorf, Draufalbusstr. 10  
Tel. 443/481 Fax: 443/852/67430  
E-Mail: h.kratzer@ach.at  
www.kr/bau-heier.at

*Prägraten Bichl*

Grundeigentümer:

Gebühr in der Höhe von € 7,20  
gemäß GebG 1957 eruchtet.

Behörde:

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
der Gemeinde Prägraten a. Gv.

vom 28.10.04 Zahl: 131-K/2004

Der Bürgermeister:

*Johann Kiebler*

Bauherr:

*Hubert Kratzer*

*Kratzer*

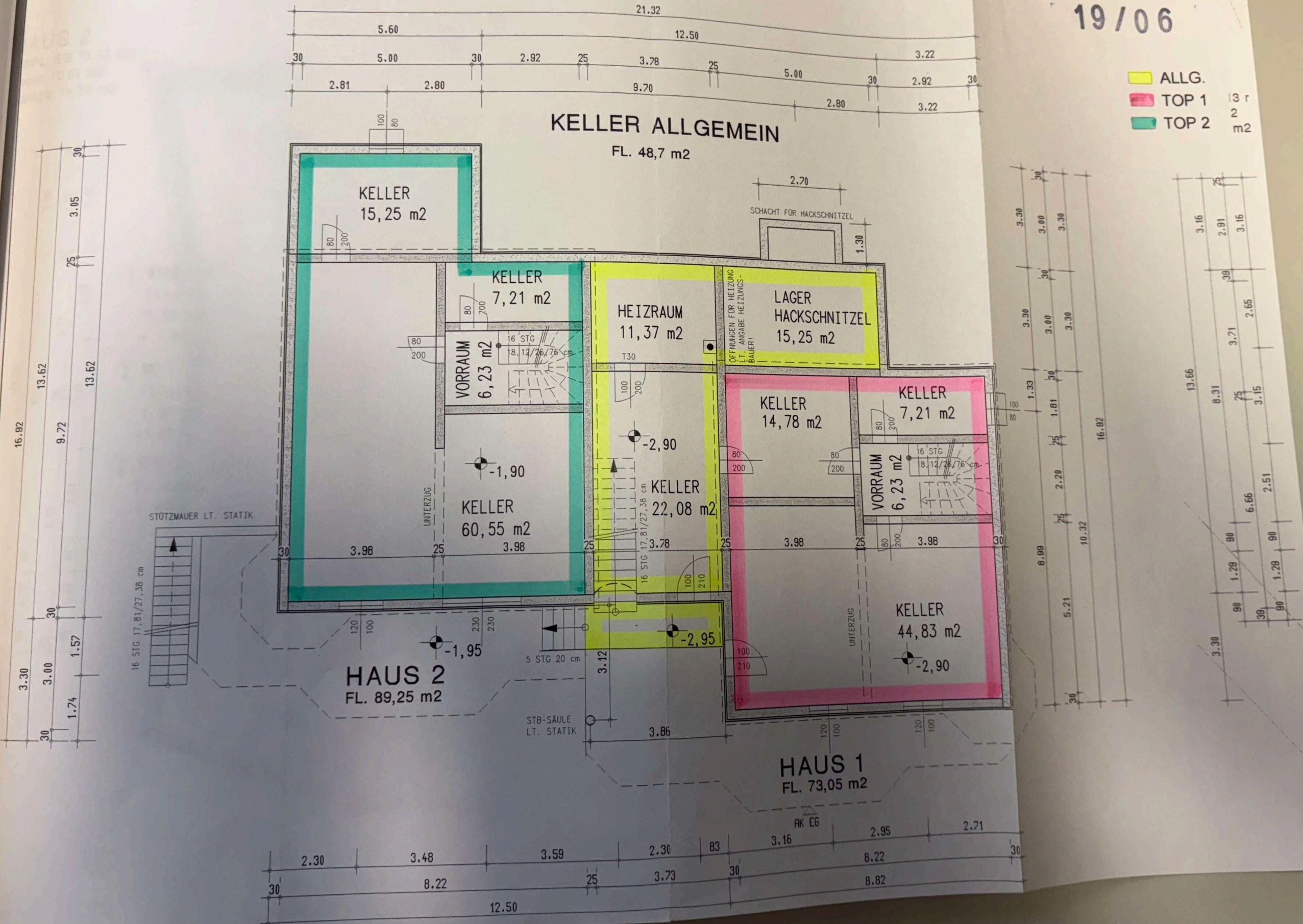
# KELLERGECHOSS M 1:100

19/06

## KELLER ALLGEMEIN

FL. 48,7 m<sup>2</sup>

- ALLG.
- TOP 1 13 r
- TOP 2 2 m<sup>2</sup>

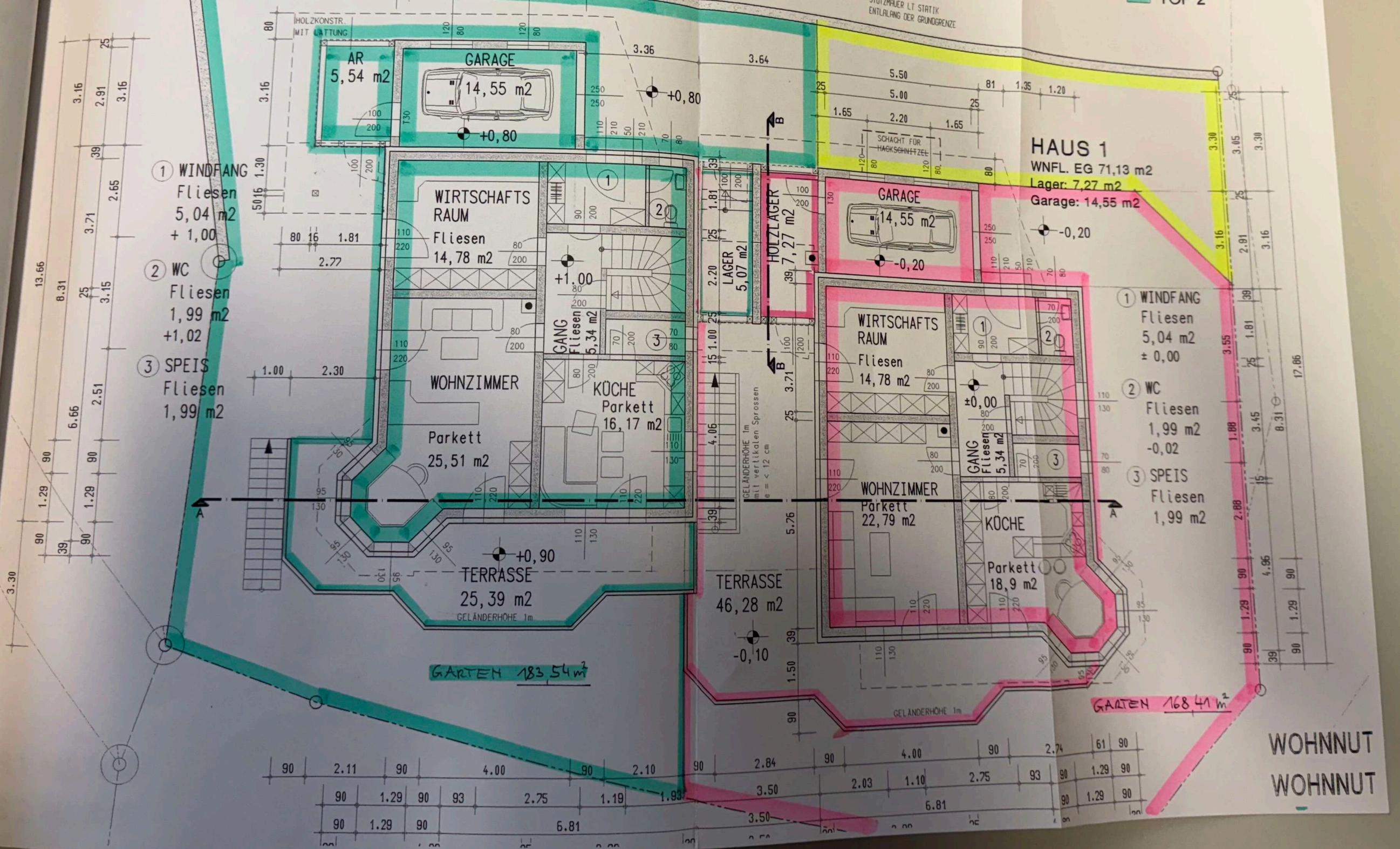


# ERDGESCHOSS M 1:100

19/06

**HAUS 2**  
WNFL. EG 71,13 m<sup>2</sup>  
Lager: 10,61 m<sup>2</sup>  
Garage: 14,55 m<sup>2</sup>

ALLG.  
TOP 1  
TOP 2



- ① WINDFANG  
Fliesen  
5,04 m<sup>2</sup>  
+ 1,00
- ② WC  
Fliesen  
1,99 m<sup>2</sup>  
+1,02
- ③ SPEIS  
Fliesen  
1,99 m<sup>2</sup>

- ① WINDFANG  
Fliesen  
5,04 m<sup>2</sup>  
± 0,00
- ② WC  
Fliesen  
1,99 m<sup>2</sup>  
-0,02
- ③ SPEIS  
Fliesen  
1,99 m<sup>2</sup>

WOHNNUT  
WOHNNUT

# DACHGESCHOSS M 1:100

19/06

- ⑤ BAD  
Fliesen  
8,84 m<sup>2</sup>
- ④ GANG  
Fliesen  
4,41 m<sup>2</sup>

- ALLG.
- TOP 1
- TOP 2

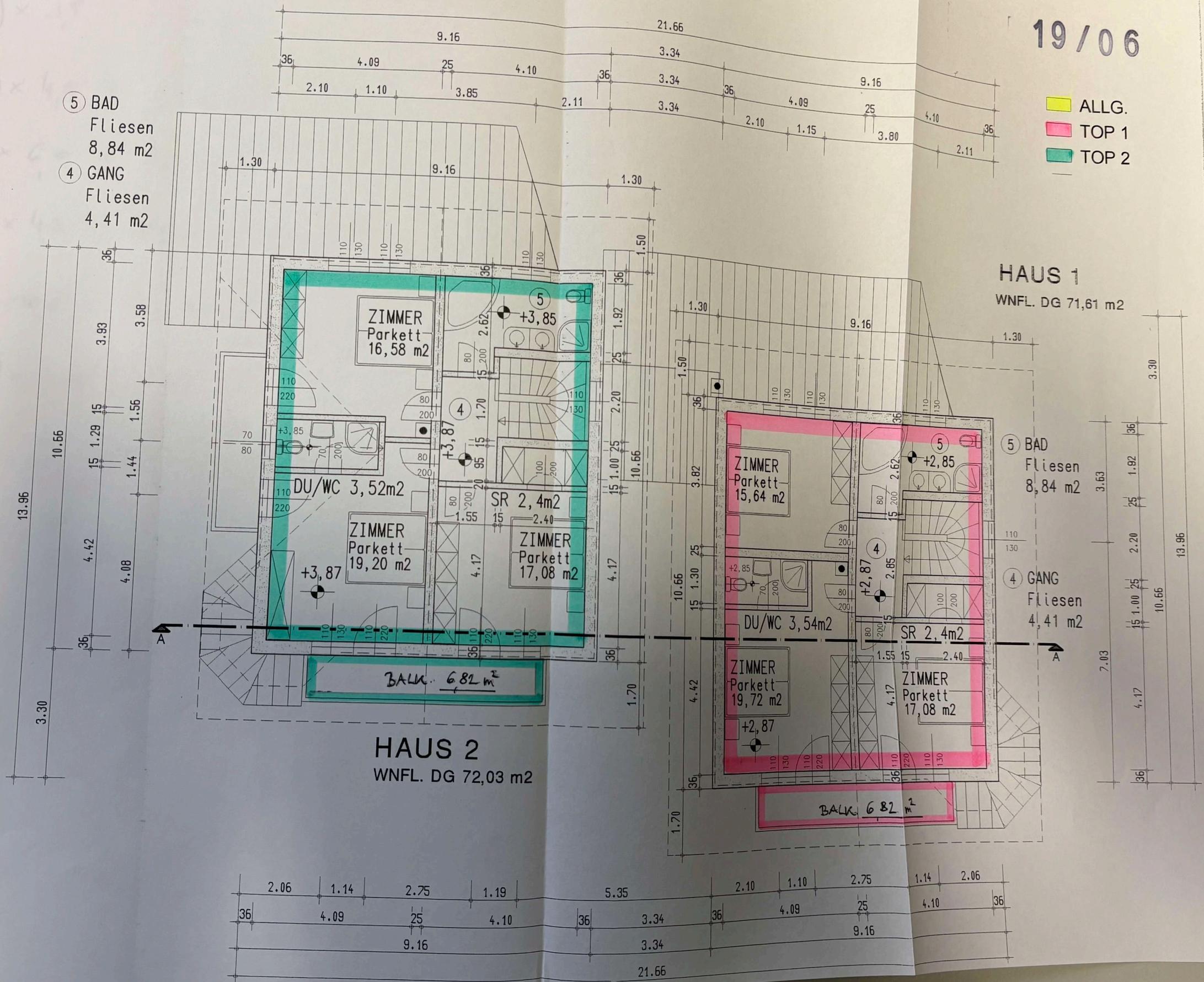
## HAUS 1

WNFL. DG 71,61 m<sup>2</sup>

- ⑤ BAD  
Fliesen  
8,84 m<sup>2</sup>
- ④ GANG  
Fliesen  
4,41 m<sup>2</sup>

## HAUS 2

WNFL. DG 72,03 m<sup>2</sup>



HAUS 1: 142,74 m<sup>2</sup>

HAUS 2: 143,16 m<sup>2</sup>