



Mag. Robert K. BARISITZ

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte),
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), Nutzwertfeststellung, Parifizierung

An
Insolvenzverwalter
RA Dr. Johannes Nagele

Südtiroler Platz 8
A-6020 Innsbruck

GZ 7 S 56 / 17w

Innsbruck, am 28.02.2018

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der Liegenschaft EZ 1718, KG 82102 Fieberbrunn, BG Kitzbühel hinsichtlich
der Miteigentumsanteile an den WE-Einheiten Top 1W, 2W und 8W,
Rosenegg 63a, 6391 Fieberbrunn.

Insolvenz: Thomas Felix Dödlinger, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn



Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines	3
A.1 Auftrag	3
A.2 Lokalaugenschein	3
A.3 Unterlagen und Grundlagen	3
A.4 Erklärung des Sachverständigen	5
B. Befund und Beschreibung	6
B.1 Grundbuchsstand	6
B.1.a Gutsbestand, A1 – Blatt	6
B.1.b Rechtbestand, A2 - Blatt	6
B.1.c Eigentumsverhältnisse, B – Blatt	7
B.1.d Dingliche Lasten, C – Blatt	8
B.2 Beschreibung des Grundstücks	8
B.2.a Grundstückslage	8
B.2.b Lage und Umgebung	9
B.2.c Flächendarstellung und Form der Grundstücke	10
B.2.d Erschließungszustand der Grundstücke	10
B.2.e Flächenwidmung und Bebauungsplan.....	11
B.3 Beschreibung der Baulichkeiten	12
B.3.a Gebäudeeckdaten.....	12
B.3.b Grundrisse Kellergeschoß und Wohnungen Top 1W, 2W und 8W	13
B.3.c Raumprogramm & Flächenaufstellung Wohnungen Top 1W, 2W und 8W	16
B.3.d Detailbeschreibung & Fotodokumentation	17
B.3.e Bau- und Erhaltungszustand, Energieausweis	24
C. Bewertung	25
C.1 Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren	25
C.1.a Vergleichswertverfahren § 4 LBG	25
C.1.b Ertragswertverfahren § 5 LBG	25
C.1.c Sachwertverfahren § 6 LBG	26
C.1.d Ermittlung des Verkehrswertes	26
C.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
C.3 Ertragswert	28
C.3.a Bodenwertanteil	28
C.3.b Neuherstellkosten	28
C.3.c Wertbeeinflussende Faktoren (Zu- u. Abschläge)	28
C.3.d Mieterträge.....	29
C.3.e Berechnung Wohnung Top 1W	30
C.3.f Berechnung Wohnung Top 2W	32
C.3.g Berechnung Wohnung Top 8W	34
C.4 Verkehrswert	36
D. Beilagen zum Gutachten	38



A. Allgemeines

A.1 Auftrag

Der unterfertigte Sachverständige wurde von RA Dr. Johannes NAGELE, Masseverwalter im Rahmen des Konkursverfahrens Thomas Dödlinger Café/Bar Rosenegg, Rosenegg 63 + 63a, beauftragt, hinsichtlich der Miteigentumsanteile an der WE-Einheit Wohnung Top 1W, 2W und Top 8W (ohne Inventar) Rosenegg 63a, 6391 Fieberbrunn, den Verkehrswert gutachterlich festzustellen.

A.2 Lokalaugenschein

Der Lokalaugenschein fand am 07.02.2018 um 10:30 h statt. Der Stichtag der Bewertung ist der Tag des Lokalaugenscheins.

Beim Lokalaugenschein anwesend waren:

Herr Thomas Felix DÖDLINGER, grundbücherlicher Eigentümer und Schuldner
Herr Mag. Robert K. BARISITZ, unterfertigter Sachverständiger

Anlässlich dieses Lokalaugenscheines konnte die Liegenschaft an Ort und Stelle frei besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war. Zur Vervollständigung des Bildmaterials fand ein weiterer Augenscheintermin am 15.02.2018 um 14 h statt.

A.3 Unterlagen und Grundlagen

Zur Verfügung gestellt wurden folgende Unterlagen:

- von RA Dr. NAGELE:
 - Grundbuchsauszug der Liegenschaft
 - Unterlagen Konkursache Dödlinger
 - Betriebskostenabrechnungen 2016 HV Nagele

- vom Schuldner Thomas Felix DÖDLINGER
 - Baubescheid v. 18.08.2006 unvollständig
 - Einreichplanung 1 : 100 v. 05.10.2007

Der unterfertigte SV weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt.

Unterlagen, die vom SV erhoben wurden:

- Erhebungen am Grundbuch BG Kitzbühel:
 - Kaufvertrag v. 22.03.2007
 - Nutzwertgutachten Dr. Christian Neumayr v. 06.12.2007
 - WE-Vertrag v. 15.01.2008



- Erhebungen am Gemeindeamt Fieberbrunn
 - Bauanzeige 131-9/64/IV/2007 v. 18.10.2007 Gem. Fieberbrunn
 - Baubescheid 131-9/10/II/2006 v. 18.08.2006 Gem. Fieberbrunn
 - Stellungnahme Hochkönigstraße v. 05.07.2006 Amt d. Tiroler Landesregierung
 - Benützungsbewilligung 131-9/77/IV/2007 v. 29.11.2007 Gem. Fieberbrunn
 - Flächenwidmung
 - Bebauungsplan

- Marktrecherche: Verkaufs- / Mietpreise f. vergleichbare Liegenschaften

Fachliteratur:

- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
- Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 30. Auflage
- ÖNORM B 1800, B 1801 und B 1802
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage
- Immobilienpreisspiegel 2017
- PROCHECKED, Immobilienmarktbericht 2016
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) i.d.g.F

A.4 Erklärung des Sachverständigen

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

Der unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse usw. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

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

Der unterfertigte Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt.

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

B. Befund und Beschreibung

B.1 Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 82102 Fieberbrunn
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1718

Letzte TZ 6061/2017
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

B.1.a Gutsbestand, A1 – Blatt

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2350/37 G GST-Fläche * 1247
Bauf.(10) 574
Gärten(10) 34
Sonst(50) 639 Rosenegg 63a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

B.1.b Rechtbestand, A2 - Blatt

***** A2 *****
2 a gelöscht

B.1.c Eigentumsverhältnisse, B – Blatt

***** B *****

- 1 ANTEIL: 120/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
d 1147/2008 Wohnungseigentum an Wohnung top 1W
e 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)
- 2 ANTEIL: 192/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Wohnung top 2W
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)
- 5 ANTEIL: 78/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Wohnung top 8W
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)
- 6 ANTEIL: 470/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Geschäft top 1G
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)
- 7 ANTEIL: 902/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Geschäft top 2G
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)
- 8 ANTEIL: 158/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Geschäft top 5G
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)
- 9 ANTEIL: 68/2642
Thomas Felix Dödlinger
GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Einzelgarage



B.1.d Dingliche Lasten, C – Blatt

```
***** C *****
 9   auf Anteil B-LNR 2
     a 2930/2011 Pfandurkunde 2011-04-21
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 204.000,--
       für Volksbank Kufstein eG (FN 41919x)
 10  auf Anteil B-LNR 1 5 bis 9
     a 1854/2014 Pfandurkunde 2014-04-01
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 970.000,--
       für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)
     b 1854/2014 Kautionsband
     c 1854/2014 Simultanhaftung mit EZ 1603 KG 81113 Innsbruck

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

*****
```

B.2 Beschreibung des Grundstücks

B.2.a Grundstückslage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Fieberbrunn, genauer gesagt im Ortsteil Rosenegg.

Die Marktgemeinde Fieberbrunn mit 4.249 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2017) liegt im Tal der Fieberbrunner Ache zwischen den Kitzbüheler Alpen im Süden und westlichen Ausläufern der Leoganger Steinberge. Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Kitzbühel. Fieberbrunn ist ein Fremdenverkehrsort, der größte der Tourismusregion Pillerseetal mit Sommer- als auch Wintersaison.

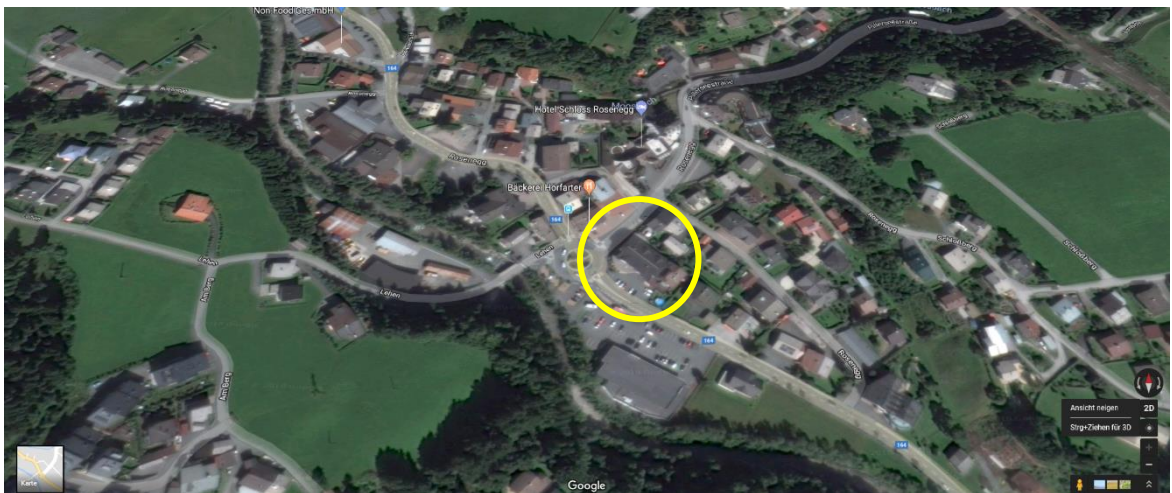
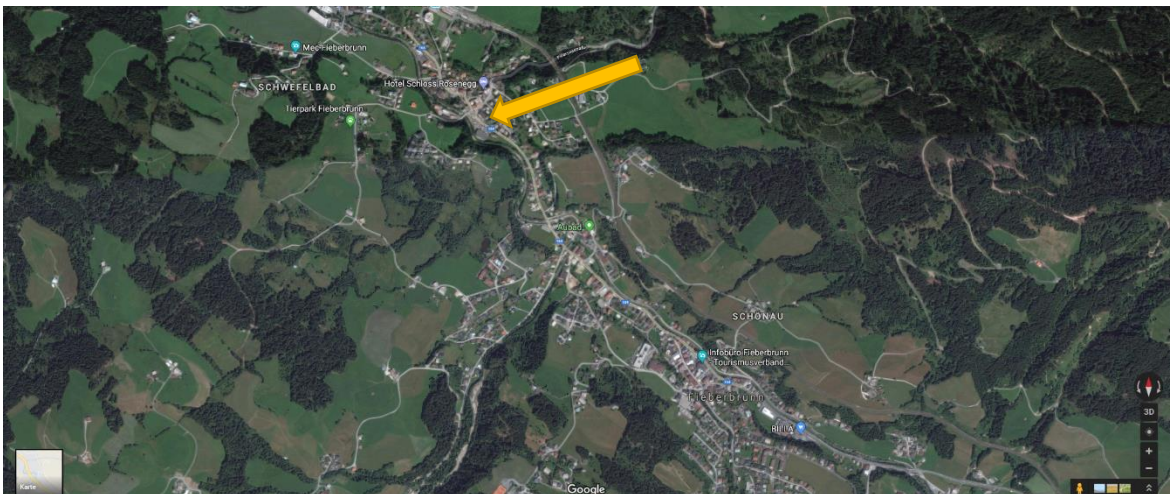
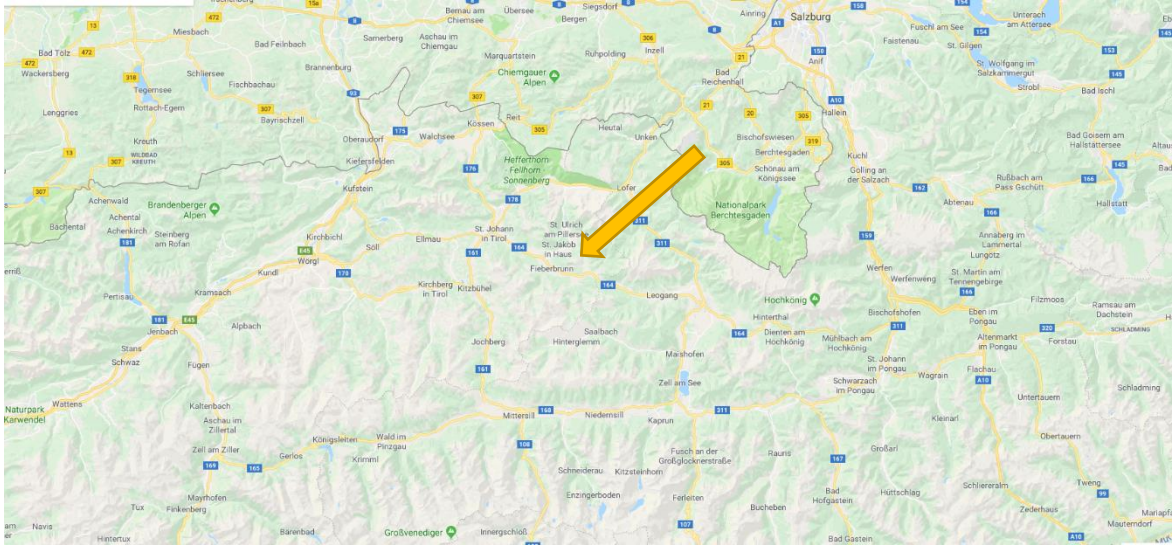
Fieberbrunn liegt an der Hochkönig Straße und an der Salzburg-Tiroler-Bahn. Der Bahnhof Fieberbrunn wird von der S-Bahn Tirol, von Regional(express)zügen und einzelnen Inter City-Zügen bedient. (Quelle Wikipedia).

Die zu bewertende Liegenschaft liegt nord-westlich des Zentrumsbereichs der Gemeinde Fieberbrunn und befindet sich direkt am Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) zwischen Hochkönig Straße B 164 und der Pillerseestraße. Von Beeinträchtigungen durch Emissionen des Straßenverkehrs ist auszugehen.

Die Infrastruktur ist durch die fußläufige Nähe zu den wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen als sehr gut zu bezeichnen. Öffentliche Transportmöglichkeiten mit Bus und Bahn sind gegeben.

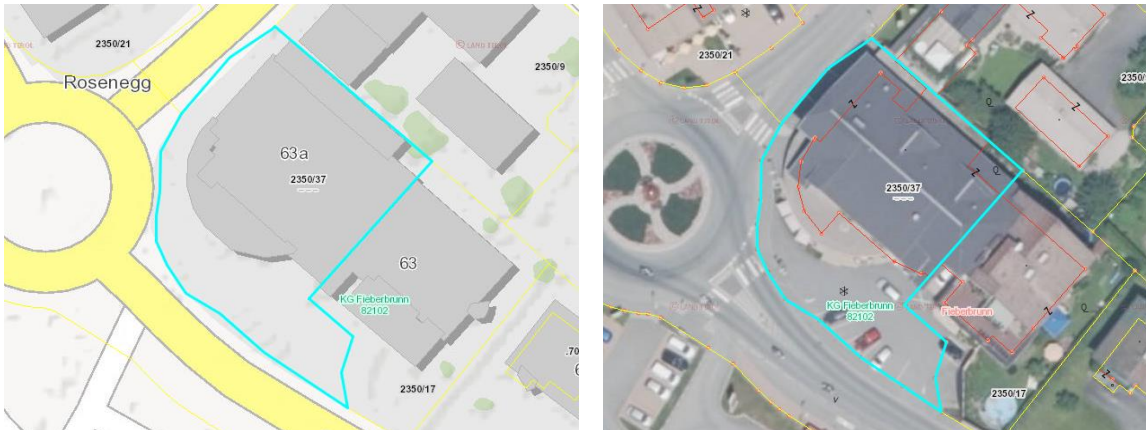


B.2.b Lage und Umgebung



Quelle: GoogleMaps

B.2.c Flächendarstellung und Form der Grundstücke



Quelle: tirisMaps2.0

Die Liegenschaft EZ 1718 umfasst das Grundstück GST-NR 2350/37. Das ebene Grundstück hat eine unregelmäßige Form und ist zur Gänze (Gebäude u. Parkfläche) bebaut.

Abmessungen der Grundstücksfläche:

Länge (Nord-Süd) max. ca. 58,5 m, Breite (West-Ost) max. ca. 40 m.

B.2.d Erschließungszustand der Grundstücke

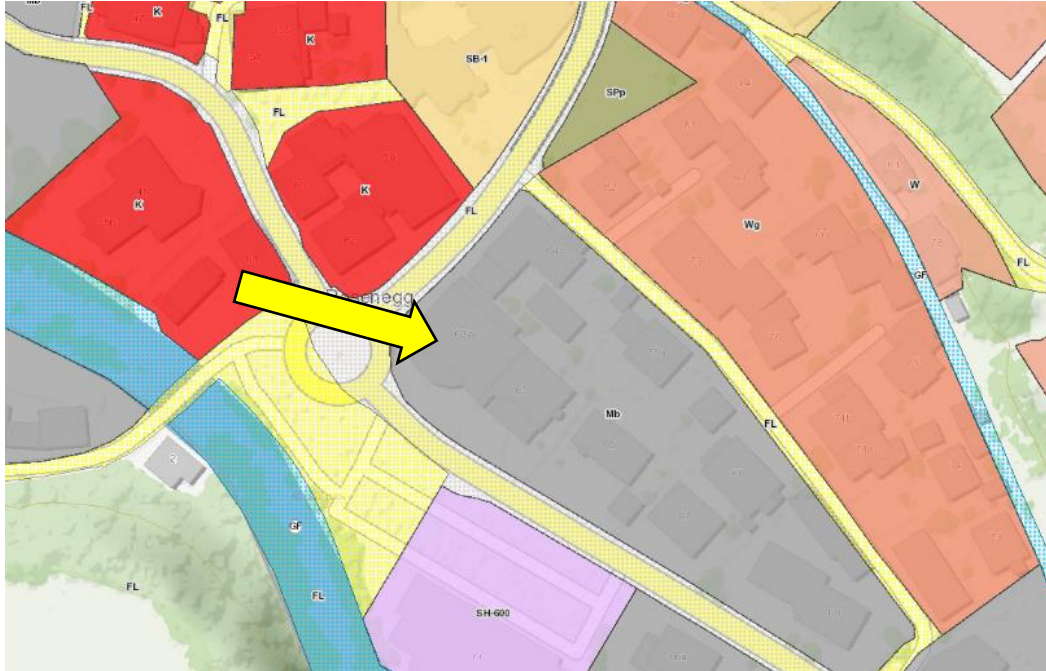
Die Erschließung der Liegenschaft mit allen erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung ist durch die Angrenzung an das öffentliche Gut gewährleistet und gegeben.

- Wasserversorgung – öffentliches Netz
- Elektrischer Strom – öffentliches Netz
- Telefon – öffentliches Netz der Telekom
- Abwasserversorgung – öffentliches Netz
- Gas – öffentliches Netz

Erreichbar ist die Liegenschaft über die öffentliche und asphaltierte Hochkönig Straße fußläufig und mit Fahrzeugen aller Art.

B.2.e Flächenwidmung und Bebauungsplan

- Im Flächenwidmungsplan ist das Grundstück 2350/37 als allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Nutzung (Mb) (§ 40 Abs. 6 TROG) gewidmet.



- Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es gelten somit die Vorschriften der Tiroler Bauordnung (TBO).
- Die Liegenschaft liegt aktuell außerhalb der Gefahrenzonen. Ein neuer WLK Gefahrenzonenplan ist zurzeit in Ausarbeitung.

B.3 Beschreibung der Baulichkeiten

B.3.a Gebäudeeckdaten

Auf dem Grundstück GST-NR 2350/37 befindet sich ein Mehrzweckgebäude (Geschäfts- und Wohnhaus) mit Nebenräumen, welches in der heutigen Form im Jahr 2007 durch Abbruch einer Halle und Zubau, aufgrund des rechtskräftigen Baubescheides v. 18.08.2006 errichtet wurde.

Das Mehrzweckgebäude umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich das Gastronomielokal 1G mit Nebenräumen im Kellergeschoß, die Geschäftsfläche 2G mit Nebenräumen und die Garage. Im Obergeschoß befinden sich die Wohneinheiten 1W, 2W, 3W und 4W und das Geschäftslokal 5G. Im Dachgeschoß befinden sich die Wohneinheiten 6W, 7W und 8W.

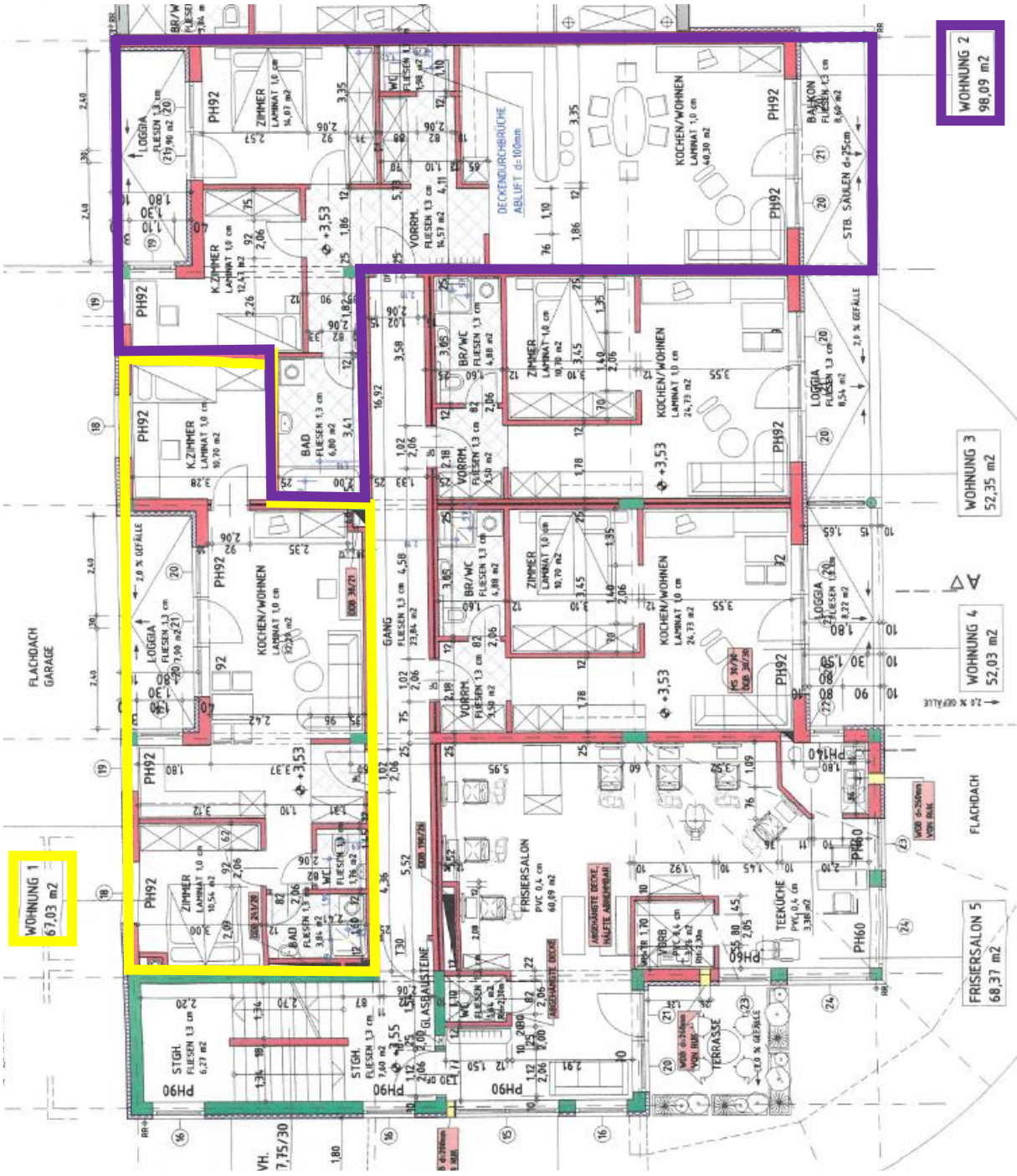
Der südseitige Vorplatz (Parkfläche) ist asphaltiert und umfasst die separaten Hauseingänge zu dem Lokal 1G und der Geschäftsfläche 2G. Am westseitigen asphaltierten Vorplatz (Parkflächen) des Gebäudes liegen der Hauseingang und das Stiegenhaus zu den Wohneinheiten Top 1W bis 9W und dem Geschäftslokal Top 5G sowie die Zufahrt zur Garage.

Baubeschreibung lt. Baubescheid:

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte
Kellermauerwerk:	Stahlbeton
Aufgehende Wände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke
Dach:	Giebeldach mit Gauben, hart eingedeckt
Fassade:	VWS weiß verputzt
Heizung:	Zentralheizung, Gas

Die Benützungsbewilligung für das Mehrzweckgebäude erfolgte per Bescheid am 29.11.2007.

Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgte auf Basis des Übergabe- und Wohnungseigentumsvertrages GZ 1147/08 v. 15.01.2008.



B.3.c Raumprogramm & Flächenaufstellung Wohnungen Top 1W, 2W und 8W

Die Flächen wurden aus dem Nutzwertgutachten des SV Dr. Christian Neumayr v. 06.12.2007 entnommen. Diese Angaben wurden vom unterfertigten SV an Ort und Stelle stichprobenartig ausgemessen und stimmen unter Berücksichtigung der Putzstärke bzw. diverser Wandverbauten mit den Planmaßen überein.

Wohnung Top 1W	OG
----------------	----

	Kochen/Wohnen	32,29 m ²	
	WC	1,76 m ²	
	Bad	3,84 m ²	
	Zimmer	10,54 m ²	
	Zimmer	10,70 m ²	
	Loggia	7,90 m ²	WNFL 67,03 m ²
Zubehör	Keller Whg 1	4,15 m ²	

Wohnung Top 2W	OG
----------------	----

	Vorraum	14,57 m ²	
	Kochen/Wohnen	40,30 m ²	
	WC	1,98 m ²	
	Bad	6,80 m ²	
	Zimmer	12,47 m ²	
	Zimmer	14,07 m ²	
	Loggia Nord	7,90 m ²	
	Loggia Süd	8,60 m ²	WNFL 106,69 m ²
Zubehör	Keller Whg 2	4,94 m ²	

Wohnung Top 8W	DG
----------------	----

	Vorraum	7,05 m ²	
	Kochen/Wohnen	17,44 m ²	
	Bad/WC	4,77 m ²	
	Zimmer	8,44 m ²	
	Loggia Süd	5,76 m ²	WNFL 43,46 m ²
Zubehör	Keller Whg 8	4,15 m ²	



B.3.d Detailbeschreibung & Fotodokumentation

Zufahrt/Außenbereich



Keller, Stiegenhaus



Wohnung Top 1W Obergeschoß

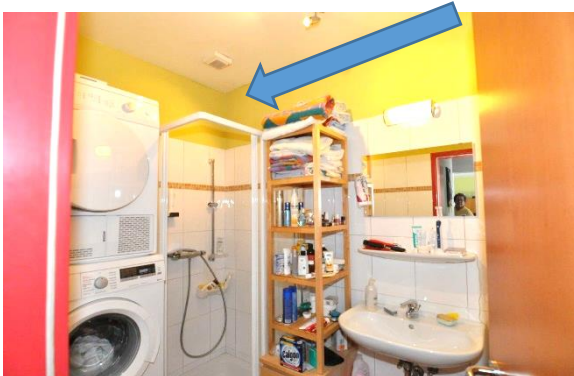
Kochen/Wohnen

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decken und Wände verputzt und geweißt bzw. gefärbelt, Kunststofffenster, Holztüren mit Stahlzargen, Radiatoren, Deckenbeleuchtung, einzeliger Küchenblock m. Oberschränken.



Bad, WC

Fliesenboden, Wände verflies/verputzt u. gemalen, im Bad Feuchtigkeitflecken (Pfeil), Waschtisch, Dusche, Hänge-WC m. UP-Spülkasten, Handwaschbecken, darunter Absperrventile m. Zähler, Wand- u. Deckenbeleuchtung, Holztüre mit Stahlzarge.



Zimmer Ost

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decken und Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung.



Zimmer West

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decken und Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung.



Loggia

Bodenbelag Fliesen, Brüstung gemauert, Holz Handlauf.



Wohnung Top 2W Obergeschoß

Vorraum

Fliesenboden, Decke und Wände verputzt und geweißt, Holztüren mit Stahlzargen, Deckenbeleuchtung.



Kochen/Wohnen

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decken und Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung, L-förmiger Küchenblock m. Oberschränken und Bar-Tisch.



Bad, WC

Fliesenboden, Wände verfliest/verputzt u. gemalen, Waschtisch, Badewanne, Hänge-WC m. UP-Spülkasten, beheizter Handtuchhalter; Hänge-WC m. UP-Spülkasten, Handwaschbecken, darunter Absperrventile m. Zähler, Wand- u. Deckenbeleuchtung, Holztüre mit Stahlzarge.



Zimmer Ost

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decke und Wände verputzt und geweißt, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung.



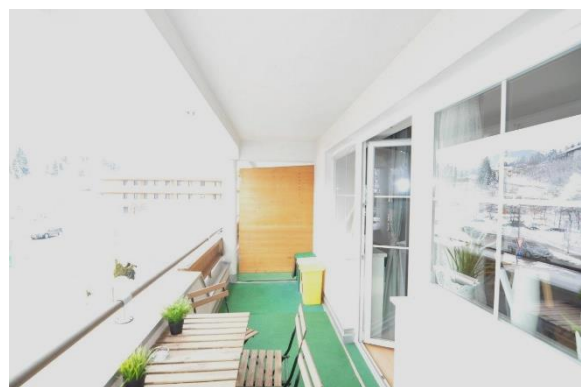
Zimmer West

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decke mit Unterzug und Wände verputzt und geweißt, Kunststofffenster, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung.



Loggia Nord u. Süd

Bodenbelag Fliesen, Brüstung gemauert, Holz Handlauf, Holzabtrennung.



Wohnung Top 8W Dachgeschoß

Vorraum

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decke und Wände verputzt und geweißt, Wandbeleuchtung.



Kochen/Wohnen

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decken und Wände verputzt und geweißt bzw. gefärbelt, Kunststofffenster u. Balkontüre, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung, sichtbarer Holztram, L-förmiger Küchenblock m. Oberschränken.



Bad, WC

Fliesenboden, Wände verfliest/verputzt u. gemalen, Decke verputzt u. gemalen mit sichtbarem Holztram, Waschtisch, darunter Absperrventile m. Zähler, Dusche, Hänge-WC m. UP-Spülkasten, beheizter Handtuchhalter, Wand- u. Deckenbeleuchtung, Holztüre mit Stahlzarge.



Zimmer

Holzlaminateboden m. Randleisten, Decke mit Dachschräge und sichtbarem Holztramb, verputzt und geweißt, Wände verputzt und geweißt bzw. gefärbelt, Abtrennung mit Vorhang, Wandbeleuchtung.



Loggia

Bodenbelag Fliesen, Brüstung gemauert, Holz Handlauf, Holzabtrennung, Wandbeleuchtung.



B.3.e Bau- und Erhaltungszustand, Energieausweis

Allgemeinteile

Das Mehrzweckgebäude wurde im Jahr 2007 nach dem Stand der Technik errichtet und befindet sich seither im unveränderten, gepflegten Zustand.

Diverse Setzungsrisse im Wandbereich des Stiegenhauses sind feststellbar, aber unbedenklich. Im Technikraum kam es 2017 durch einen undichten Kaminzug zu Feuchtigkeitseintritt unter dem Estrich. Die Sanierung dieses Schadens ist im Gange.

Wohnung Top 1W, 2W und 8W

Die gutachtensgegenständlichen Wohnungen sind weitgehend identisch mit gehobener Ausstattung (Holzlaminateboden, großformatige Fliesen, Einbauküche) ausgeführt und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Außer einem Feuchtigkeitsfleck im Deckenbereich des Badezimmers der Top 1W und Setzungsrisse in Wand- und Deckenbereich in allen Wohnungen konnten vom unterfertigten SV keine weiteren Mängel festgestellt werden. Die Funktion der Küchengeräte wurde nicht erhoben.

Die Wohnung Top 1W ist dauerhaft vermietet, die Wohnungen 2W und 8W werden an Touristen vermietet.

Die Betriebskosten sind als moderat zu bezeichnen.

Energieausweis

Ein gültiger Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012 – BGBl. I Nr. 27/2012) und der OIB-Richtlinie 6 liegt nicht vor.

C. Bewertung

C.1 Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) LBG in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Die ermittelten Werte ergeben keine mit mathematischer Exaktheit feststehenden Größen, sodass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise einen Preis darstellt, der auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Gemäß § 7 LBG hat, soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

C.1.a Vergleichswertverfahren § 4 LBG

(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.

C.1.b Ertragswertverfahren § 5 LBG

(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 (Ertragswert).

(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 (Bewirtschaftungsaufwands) 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 Ausfallwagnis 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 vergleichbarer 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.

C.1.c Sachwertverfahren § 6 LBG

(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 dem gegenüber 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.

C.1.d Ermittlung des Verkehrswertes

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. Die Anwendung der vorgenannten Verfahren gemäß § 4, § 5, und § 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz obliegt dem Sachverständigen. Die Abwägung dieser Verfahren wird vom SV unter Berücksichtigung des redlichen Geschäftsverkehrs erfolgen. Die rechnerischen Ergebnisse sind vom SV auf die vorherrschenden Marktverhältnisse zu prüfen. Gegebenenfalls wird eine Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung) vorgenommen.

C.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der unterfertigte SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der unterfertigte SV das rein kalkulatorische, errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen.

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

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke, wie bei der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft, zentral im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Daher leitet der unterfertigte SV den Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren her.

C.3 Ertragswert

C.3.a Bodenwertanteil

Eigentumswohnungen werden meist in höherwertigen Lagen, welche auch höhere Bodenpreise bedingen, errichtet. Durch eine intensive und optimale Planung einer Eigentumswohnanlage kann der Anteil von Grund und Boden an der fertig gestellten Wohnanlage und in der Folge der einzelnen Wohnung, aufgrund der besseren Nutzung, deutlich vermehrt werden.

Dabei werden die Kaufpreise von neuen Eigentumswohnungen erhoben und diese Vergleichspreise um den darin enthaltenen Anteil von Bau- und Baunebenkosten reduziert, woraus sich dann der Bodenwertanteil der Eigentumswohnung errechnet. Dabei muss die Vergleichbarkeit in verschiedener Art und Weise möglichst gegeben sein: Lage, Widmung, Größe, Baudichte, zeitliche Nähe der Transaktion, usw.

Dieser Bodenwertanteil wird dann durch die Wohnnutzfläche dividiert, wodurch sich der Grundkostenanteil je m² Wohnnutzfläche errechnet. Der Grundkostenanteil je m² wird also unabhängig von der Grundstücksgröße ermittelt und stellt jenen Wertansatz dar, den ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen m² erzielbarer Wohnnutzfläche zu bezahlen. Dieser Wertansatz multipliziert mit der gesamten Wohnnutzfläche ergibt den Bodenwert der gesamten Liegenschaft. (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Aufl. S. 166 f.)

Als Basis der Berechnung gilt eine adäquate Neubau-Eigentumswohnung mit einem Verkaufspreis von EUR 3.600,- pro m² Wohnnutzfläche. Dieser Quadratmeterpreis ergibt sich aus der Marktbeobachtung des unterfertigten SV bzw. aus den Erhebungen und Recherchen bei der Gemeinde, bei lokalen Bauträgern und Maklern.

C.3.b Neuherstellkosten

Die Berechnung der Neuherstellkosten orientiert sich an den Richtwerten für Herstellungskosten für Wohnbauten (inkl. Baunebenkosten) pro m² (inkl. USt.) (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, S. 305). Daraus ergibt sich ein Wert von EUR 3.000,- pro m² Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. Dieser Wert entspricht auch den Erfahrungswerten des unterfertigten SV durch den ständigen Vergleich mit Bauunternehmungen und Bauträgern.

C.3.c Wertbeeinflussende Faktoren (Zu- u. Abschläge)

Alterswertminderung/technisch-wirtschaftliche Abnutzung

Die Lebensdauer von Gebäuden dieser Art beträgt für gewöhnlich 70 Jahre. Dem Baubescheid folgend ergeben sich für das Gebäude ein Baujahr 2007 und zum Bewertungsstichtag ein Alter von 11 Jahren. Aufgrund der Bauweise und des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes bzw. der gutachtensgegenständlichen Wohnung schätzt der unterfertigte SV die Restnutzungsdauer des Gebäudes somit auf 59 Jahre.



Abschlag für rückgestauten Reparaturbedarf

Die im Kapitel B.3.e festgestellten Mängel rechtfertigen lt. Ansicht des unterfertigten SV Abschläge für rückgestauten Reparaturbedarf.

C.3.d Mieterträge

Für die Ermittlung des Ertragswertes muss eine marktübliche Miete zu Grunde gelegt werden, wobei hier Einflüsse auf die Wohnqualität wie Emissionen (Lärm, Luft) durch die Nähe zur Straße aber auch das erhöhte Lärmaufkommen durch das im Gebäude befindlichen Gastronomielokal berücksichtigt werden müssen.

Aktuell ist die Top 1W im Sinne des MRG dauervermietet, die Top 2W und 8W werden an Touristen vermietet. Der unterfertigte SV geht in seiner Bewertung bei allen Wohnungen von einer Vermietung im Sinne des MRG aus, und lässt ausdrücklich die Vermietung an Touristen außer Acht.

Bei der Berechnung des Ertragswertes der Top 1W wird die aktuelle Miete von EUR 480,- angesetzt. Für die Top 2W wird eine fiktive Miete von EUR 750,- angesetzt, für die Top 8W wird eine fiktive Miete von EUR 350,- angesetzt.

C.3.e Berechnung Wohnung Top 1W

Berechnung Neuherstellkosten

		Neuherstellkosten/m ²	
Wohnfläche	59,13 m ²	3 000,00 €	177 390,00 €
Loggia	7,90 m ²	1 050,00 €	8 295,00 €
Keller	4,15 m ²	1 350,00 €	5 602,50 €
<hr/>			
Neuherstellkosten			191 287,50 €

Berechnung Bodenwertanteil

		Verkaufspreis/m ²	
Neupreis	67,03 m ²	3 600,00 €	241 308,00 €
<hr/>			
Gebäudewertanteil Neuherstellungskosten			-191 287,50 €
<hr/>			
Bodenwertanteil (% v. Neupreis)		21%	50 020,50 €

Berechnung Ertragswert

Bodenwertanteil			50 020,50 €
Bodenwertverzinsung			2,50%
Kaptalisierungszinssatz			2,50%
Vervielfältiger			30,68137
Restnutzungsdauer Jahre			59
Neubauwert (Neuherstellkosten)			191 287,50 €
Nettomiete monatlich			480,00 €
Jahresrohertrag (x 12)			5 760,00 €
Bewirtschaftungskosten (1)	2,00%		-115,20 €
(1) Mietausfallswagnis, % v. Jahresrohertrag			
Instandhaltungskosten (2)	0,30%	191 287,50 €	-573,86 €
(2) % v. Neubauwert			
<hr/>			
Jahresreinertrag			5 070,94 €

Bodenwertverzinsung	2,50%	50 020,50 €	-1 250,51 €
<hr/>			
Gebäudereinertrag			3 820,43 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			117 215,88 €
Vervielfältiger x Gebäudereinertrag			
Abschlag rückgestaute Sanierung			-3 000,00 €
Bodenwertanteil			50 020,50 €
Ertragswert Top 1W			164 236,38 €
<hr/>			

C.3.f Berechnung Wohnung Top 2W

Berechnung Neuherstellkosten

		Neuherstellkosten/m ²	
Wohnfläche	90,19 m ²	3 000,00 €	270 570,00 €
Loggias	16,50 m ²	1 050,00 €	17 325,00 €
Keller	4,94 m ²	1 350,00 €	6 669,00 €
<hr/>			
Neuherstellkosten			294 564,00 €

Berechnung Bodenwertanteil

		Verkaufspreis/m ²	
Neupreis	106,69 m ²	3 600,00 €	384 084,00 €
<hr/>			
Gebäudewertanteil Neuherstellungskosten			-294 564,00 €
<hr/>			
Bodenwertanteil (% v. Neupreis)		23%	89 520,00 €

Berechnung Ertragswert

Bodenwertanteil			89 520,00 €
Bodenwertverzinsung			2,75%
Kaptalisierungszinssatz			2,75%
Vervielfältiger			29,02629
Restnutzungsdauer Jahre			59
Neubauwert (Neuherstellkosten)			294 564,00 €
Nettomiete monatlich			800,00 €
Jahresrohertrag (x 12)			9 600,00 €
Bewirtschaftungskosten (1)	2,00%		-192,00 €
(1) Mietausfallswagnis, % v. Jahresrohertrag			
Instandhaltungskosten (2)	0,30%	294 564,00 €	-883,69 €
(2) % v. Neubauwert			
<hr/>			
Jahresreinertrag			8 524,31 €

Bodenwertverzinsung	2,75%	89 520,00 €	-2 461,80 €
<hr/>			
Gebäudereinertrag			6 062,51 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			175 972,09 €
Vervielfältiger x Gebäudereinertrag			
Abschlag rückgestaute Sanierung			-1 500,00 €
Bodenwertanteil			89 520,00 €
Ertragswert Top 2W			263 992,09 €
<hr/>			

C.3.g Berechnung Wohnung Top 8W

Berechnung Neuherstellkosten

		Neuherstellkosten/m ²	
Wohnfläche	37,70 m ²	3 000,00 €	113 100,00 €
Loggias	5,76 m ²	1 050,00 €	6 048,00 €
Keller	4,15 m ²	1 350,00 €	5 602,50 €
<hr/>			
Neuherstellkosten			124 750,50 €

Berechnung Bodenwertanteil

		Verkaufspreis/m ²	
Neupreis	43,46 m ²	3 600,00 €	156 456,00 €
<hr/>			
Gebäudewertanteil Neuherstellungskosten			-124 750,50 €
<hr/>			
Bodenwertanteil (% v. Neupreis)		20%	31 705,50 €

Berechnung Ertragswert

Bodenwertanteil			31 705,50 €
Bodenwertverzinsung			2,75%
Kaptalisierungszinssatz			2,75%
Vervielfältiger			29,02629
Restnutzungsdauer Jahre			59
Neubauwert (Neuherstellkosten)			124 750,50 €
Nettomiete monatlich			350,00 €
Jahresrohertrag (x 12)			4 200,00 €
Bewirtschaftungskosten (1)	2,00%		-84,00 €
(1) Mietausfallswagnis, % v. Jahresrohertrag			
Instandhaltungskosten (2)	0,30%	124 750,50 €	-374,25 €
(2) % v. Neubauwert			
<hr/>			
Jahresreinertrag			3 741,75 €



Bodenwertverzinsung	2,75%	31 705,50 €	-871,90 €
<hr/>			
Gebäudereinertrag			2 869,85 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			83 301,00 €
Vervielfältiger x Gebäudereinertrag			
Abschlag rückgestaute Sanierung			-1 000,00 €
Bodenwertanteil			31 705,50 €
Ertragswert Top 8W			114 006,50 €
<hr/>			

C.4 Verkehrswert

Die Ableitung der Verkehrswerte erfolgt aus den Ertragswerten Kapitel C.3.

Verkehrswert Top 1W	164 236,38 €
Verkehrswert Top 1W gerundet	164 300,00 €
Verkehrswert Top 2W	263 992,09 €
Verkehrswert Top 2W gerundet	264 000,00 €
Verkehrswert Top 8W	114 006,50 €
Verkehrswert Top 8W gerundet	114 100,00 €

Somit beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1718, KG 82102 Fieberbrunn, BG Kitzbühel hinsichtlich der Miteigentumsanteile an den WE-Einheiten Top 1W, 2W und 8W, Rosenegg 63a, 6391 Fieberbrunn (ohne Inventar), zum Bewertungsstichtag 07.02.2018:

Wohnung Top 1W	EUR 164.300,00
Wohnung Top 2W	EUR 264.000,00
Wohnung Top 8W	EUR 114.100,00

Hinweis! Der ermittelte Verkehrswert wurde laut § 7 LBG einer kritischen Kontrolle mit der am freien Markt erzielbaren Preise unterzogen. Dieser ist nach Meinung des unterfertigten SV nun marktkonform und bedarf daher auch keiner Berichtigung.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der recherchierten und bekannten Fakten. Sollten neue wertrelevante Informationen oder Fakten auftauchen bzw. bekannt werden, behält sich der unterfertigte SV eine Korrektur vor.

Der unterfertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die ermittelten Verkehrswerte einer Schätztoleranz von $\pm 10\%$ unterliegen. Des Weiteren auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu realisieren ist.





Der beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Beilagen (auszugsweise)

- Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Baubescheid 131-9/10/II/2006 v. 18.08.2006 Gem. Fieberbrunn
- Einreichplanung 1 : 100 v. 05.10.2007
- Kaufvertrag v. 22.03.2007
- WE-Vertrag v. 15.01.2008
- Nutzwertgutachten Dr. Christian Neumayr v. 06.12.2007
- Betriebskostenabrechnungen 2016 HV Nagele
- Mietvertrag Top 1W Foidl

D. Beilagen zum Gutachten

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82102 Fieberbrunn EINLAGEZAHL 1718
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: dödlinger ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6061/2017

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2350/37	G	GST-Fläche	* 1247	
		Bauf.(10)	574	
		Gärten(10)	34	
		Sonst(50)	639	Rosenegg 63a

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 120/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391

a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht

d 1147/2008 Wohnungseigentum an Wohnung top 1W

e 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21

(LG Innsbruck 7S 56/17w)

2 ANTEIL: 192/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391

a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht

b 1147/2008 Wohnungseigentum an Wohnung top 2W

c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21

(LG Innsbruck 7S 56/17w)

5 ANTEIL: 78/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391

a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht

b 1147/2008 Wohnungseigentum an Wohnung top 8W

c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21

(LG Innsbruck 7S 56/17w)

6 ANTEIL: 470/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Geschäft top 1G
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)

7 ANTEIL: 902/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Geschäft top 2G
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)

8 ANTEIL: 158/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Geschäft top 5G
c 6061/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-11-21
(LG Innsbruck 7S 56/17w)

9 ANTEIL: 68/2642

Thomas Felix Dödlinger

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391
a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht
b 1147/2008 Wohnungseigentum an Einzelgarage

***** C *****

9 auf Anteil B-LNR 2

a 2930/2011 Pfandurkunde 2011-04-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 204.000,--
für Volksbank Kufstein eG (FN 41919x)

10 auf Anteil B-LNR 1 5 bis 9

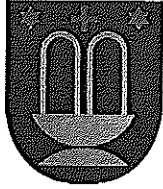
a 1854/2014 Pfandurkunde 2014-04-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 970.000,--
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)

b 1854/2014 Kautionsband

c 1854/2014 Simultanhaftung mit EZ 1603 KG 81113 Innsbruck

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



MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN

Bauamt

Fieberbrunn am 18.08.2006

Sachbearbeiter: Georg Baumann
Telefon: 05354/56203 DW 24 – Fax DW 20
E-mail: bauamt@fieberbrunn.tirol.gv.at

Zahl: 131-9/10/II/2006

Betreff: Dödlinger Thomas, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn;
Errichtung eines Zu- und Umbaues – teilweiser Abbruch – beim Objekt
„Rosenegg 63“.

BESCHIED

Dödlinger Thomas, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn, hat bei der Marktgemeinde Fieberbrunn nach §§ 20 und 21 der Tiroler Bauordnung 2001 um die baubehördliche Bewilligung zum Abbruch der Garagen und Errichtung eines Zu- und Umbaues beim Objekt „Rosenegg 63“ auf der Bauparzelle 705 bzw. Grundparzelle 2350/17 in Einlagezahl 513 der Katastralgemeinde Fieberbrunn angesucht.

BAUBESCHREIBUNG

Zufahrt:	Landesstraße B-164 bzw. Pillerseelandesstraße
Trinkwasserversorgung:	Gemeindewasser
Abwasseranlage:	Gemeindekanal
Energieversorgung:	TIWAG
Abfallbeseitigung:	Öffentliche Müllabfuhr
Flächenwidmung:	Beschränktes Mischgebiet
Bebauungsplan:	Zu- und Umbau gemäß TROG.
Bauplatzausmaß:	2023 m ²
Überbaute Fläche:	651,21 m ²
Ausmaß der Baumasse:	6444,23 m ³
Wohnnutzfläche:	234,04 m ²
Gewerbliche Flächen:	291,45 m ²
Garagenflächen:	153,65 m ²
Lagerraumflächen:	87,10 m ²
Parkplätze:	Lt. Parkplatzverordnung und Parkplatzplan
Art der Heizung:	Gas
Grundbuchseinlagezahl:	705.
Abbruch:	Laut Tiroler Abfallbeseitigungsgesetz.

SPRUCH

Über dieses Ansuchen wird auf Grund des Ergebnisses der am 2006-07-07 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wie folgt entschieden:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Fieberbrunn erteilt für obiges Bauvorhaben gemäß § 26 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2001 - TBO - (LGBl. Nr. 94/2001) die Baubewilligung unter nachstehenden Auflagen:

Vorschreibungen des Amtssachverständigen:

- 1) Gemäß § 30 Tiroler Bauordnung 2001 ist für die Ausführung des Bauvorhabens ein Bauverantwortlicher schriftlich der Baubehörde bekanntzugeben (siehe Beilage zum Baubescheid – Formblatt).
- 2) Als Bauverantwortliche gemäß § 30 Absatz 5 TBO. 2001 können Baumeister, Zimmermeister, Technische Büros und staatlich und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis herangezogen werden.
- 3) Das Schnurgerüst ist von einer befugten Person (Bau- oder Zimmermeister, Technische Büros und staatlich beeidete Ziviltechniker) abzunehmen. Die Abnahme des Schnurgerüsts ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Erst nach erfolgter Anzeige dürfen die Bauarbeiten fortgesetzt werden.
- 4) Die Bauhöhe ist von einer befugten Person (Bau- oder Zimmermeister, Technische Büros und staatlich beeidete Ziviltechniker) abzunehmen. Die Abnahme der Baubehöre ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Erst nach erfolgter Anzeige dürfen die Bauarbeiten fortgesetzt werden.
- 5) Um den Anschluß an die Gemeindekanalisation ist anzusuchen. Dem Ansuchen ist ein Lageplan beizulegen, aus dem genau ersichtlich ist, wo angeschlossen bzw. die Leitungen vom Objekt bis zum Kanal verlegt wurden.
- 6) Um den Anschluß an die Gemeindewasserleitung ist anzusuchen. Dem Ansuchen ist ein Lageplan beizulegen, aus dem genau ersichtlich ist, wo angeschlossen bzw. die Leitungen vom Objekt bis zur Hauptwasserleitung verlegt wurden.
- 7) Der Bauwerber hat vor Baubeginn mit den zuständigen Versorgungsunternehmen wie Elektrizitätswerke, Post- und Telegrafverwaltung bzw. Kabelfernsehen, Kontakt aufzunehmen bzw. abzuklären ob auf dem Grundstück Leitungen verlegt bzw. wo die erforderlichen Anschlüsse erfolgen sollen.
- 8) Hinsichtlich des Einbaues einer „Heizungsanlage“ wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Tiroler Heizungsanlagengesetzes, LGBl.Nr. 34 vom 15. März 2000, in Kraft ab 1. Oktober 2000, verwiesen.

Vorschreibungen zur Bauausführung:

- 9) Die Fußbodenoberkante ist plangemäß auszuführen.
- 10) Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin müssen von der Straßengrundgrenze mindestens um 0.50 m zurückversetzt werden.
- 11) Der Böschungsfuß oder eine allfällige Stützmauer zu Verkehrsflächen hin müssen von der Straßengrundgrenze mindestens um 0.50 m zurückversetzt werden.
- 12) Bei der Ausführung des Bauvorhabens hat der Bauherr bzw. der Bauverantwortliche dafür zu sorgen, daß das Leben und die Gesundheit von Menschen und die Sicherheit von Sachen nicht gefährdet, sowie unzumutbare Belästigungen der Nachbarn, insbesondere durch Lärm oder Staub, vermieden werden.
- 13) Die Baustelle ist entsprechend abzusichern. Verunreinigungen der Straße sind sofort zu beheben.
- 14) Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, der Technischen Bauvorschriften, ÖVE-Bestimmungen und ÖNORMEN genauestens zu beachten.

- 15) Bei der Bauausführung sind nur zugelassene Bauprodukte zu verwenden. Auf die Bauprodukteverordnung wird verwiesen.
- 16) Der Bauherr bzw. Bauverantwortliche hat vor Bezug des Gebäudes die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge und festen Verbindungsstücken durch einen befugten Rauchfangkehrer überprüfen zu lassen. Der Rauchfangkehrer hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen. Dieser Befund ist der Baubehörde unmittelbar vorzulegen.
- 17) Der Bauherr bzw. der Bauverantwortliche haben nach Vollendung des Bauvorhabens dafür zu sorgen, daß die gesamte Baustelleneinrichtung, sowie allfällige sonstige Geräte, Materialreste, Aufschüttungen und dergleichen entfernt werden und die Baustelle so aufgeräumt wird, daß den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 18) Der Bauwerber bzw. Bauverantwortliche hat der Baubehörde die Beendigung der Bauarbeiten schriftlich mitzuteilen. Das Gebäude darf erst nach erfolgter schriftlicher Anzeige bezogen werden. Aus der schriftlichen Bauvollendungsmeldung hat hervorzugehen, daß das Gebäude plan- und bescheidgemäß errichtet wurde.

Sonstige baubehördliche Vorschriften:

- 19) Das Gebäude ist plan- und bescheidgemäß zu errichten. Hinsichtlich der Fassaden- und Gartengestaltung ist das Objekt dem Orts- und Straßenbild anzupassen. Gleiches gilt für Einfriedungen und sonstige Gestaltungen des Grundstückes.
- 20) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß vor dem Bezug mögliche Absturzstellen einwandfrei gesichert sind (Stiegen, Podeste, Balkone usw.).
- 21) **Das Objekt darf nach § 12 TROG, 2006 nicht als Freizeitwohnsitz verwendet werden.**
- 22) Sämtliche Oberflächenwässer sind so abzuleiten, daß weder Rechte Dritter verletzt werden. Weiters sind diese nach Möglichkeit auf eigenem Grund zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Oberflächenwässer in einem geeigneten Vorfluter oder in einen Oberflächenwasserkanal abzuleiten. Für jegliche Ableitungen sind die behördlichen Bewilligungen einzuholen.

Sonstige Vorschriften:

- 23) Vor dem Bezug des Gebäudes ist der Wasserzähler von einer befugten Firma einzubauen. Der Wasserzähler wird von der Marktgemeinde beigelegt.
- 24) Der Parkplatzplan ist bis spätestens vor Benützung des Gebäudes der Baubehörde nachzureichen. Auf Grund dieses Parkplatzplanes werden die erforderlichen Parkplätze entsprechend der Park- und Stellplatzverordnung ermittelt.

Abbruch des Gebäudes

- 25) Der Abbruch von Teilen des Gebäudes hat sach- und fachgerecht zu erfolgen. Auf die Bestimmungen des Tiroler Abfallbeseitigungsgesetzes wird verwiesen. Sämtliches Abbruchmaterial ist zu trennen und entsprechend zu entsorgen.
- 26) Der Beginn des Abbruches bzw. dessen Vollendung ist dem Bauamt schriftlich bekanntzugeben.

Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Straßenbau:

Die Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Straßenbau, vom 2006-07-05, Zahl 2403/88-1 ist ein Bestandteil dieser Baugenehmigung und ist im Anhang dieses Baubescheides ersichtlich. Alle Auflagen und Vorschriften sind genauestens zu erfüllen bzw. zu beachten.

Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung:

Die Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 2006-08-11, Zahl 1345/06(B)-We/Ma ist ein Bestandteil dieser Baugenehmigung und ist im Anhang dieses Baubescheides ersichtlich. Alle Auflagen und Vorschriften sind genauestens zu erfüllen bzw. zu beachten.

Nachbarvereinbarungen gemäß § 25 der Tiroler Bauordnung 2001:

Mag. Walter Astner als Vertreter der Marktgemeinde Fieberbrunn, Gemeindegut, Hechenberger Stefan jun., Millinger Horst in Vertretung seiner Frau Anna, Dr. Christian Kollenz und Wörgetter Johann, Firma Tiere mit Herz, erheben bei bescheid- und plangemäßer Ausführung des Bauvorhabens keinen Einwand.

=====

Diese Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung begonnen worden ist.

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht begonnen werden.

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn zu vollenden. Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Kosten:

Dem Bauwerber werden gemäß §§ 76 AVG 1991, BGBl.Nr., 51/1991 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. Nr. 51/2001 an Verfahrenskosten vorgeschrieben.

Bundesstempelgebühr für das Bauansuchen	€	13.--
Bundesstempelgebühr für drei Bauplansätze	€	65.25
Bundesstempelgebühr für drei Lageplansätze	€	43.50
Protokollstempel	€	13.--
Bauschgebühren	€	36.--
Verwaltungsabgabe	€	1.100.--
Verwaltungsabgabe Genehmigung des Abbruches	€	70.--
Sachverständigengebühr	€	48.--
Sachverständigengebühr Tiroler Landesstelle für Brandverhütung	€	88.--

Gesamtbetrag € **1.476.75**

Dieser Betrag ist mittels beiliegendem Erlagschein innerhalb zwei Wochen nach Bescheidzustellung einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, die Berufung schriftlich, oder - nach Maßgabe der bei der Einbringungsbehörde zur Verfügung stehenden technischen Mittel - telegraphisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in einer anderen technisch möglichen Weise mit einem begründeten Berufungsantrag und mit € 13.-- gestempelt, beim Marktgemeindeamt Fieberbrunn eingebracht werden.

Begründung

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der obigen Vorschriften ist das Bauvorhaben in öffentlich rechtlicher Hinsicht zulässig. Die erteilte Baugenehmigung stützt sich weiters auf die Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001.

Einwendungen Dritter wurden gegen das Bauvorhaben nicht vorgebracht.

Da die Bauwerber die Genehmigungsbedingungen anerkannt haben, war die erbetene Genehmigung zu erteilen.

Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der Technischen Bauvorschriften verwiesen.



Der Bürgermeister:

Ing. Grander Herbert

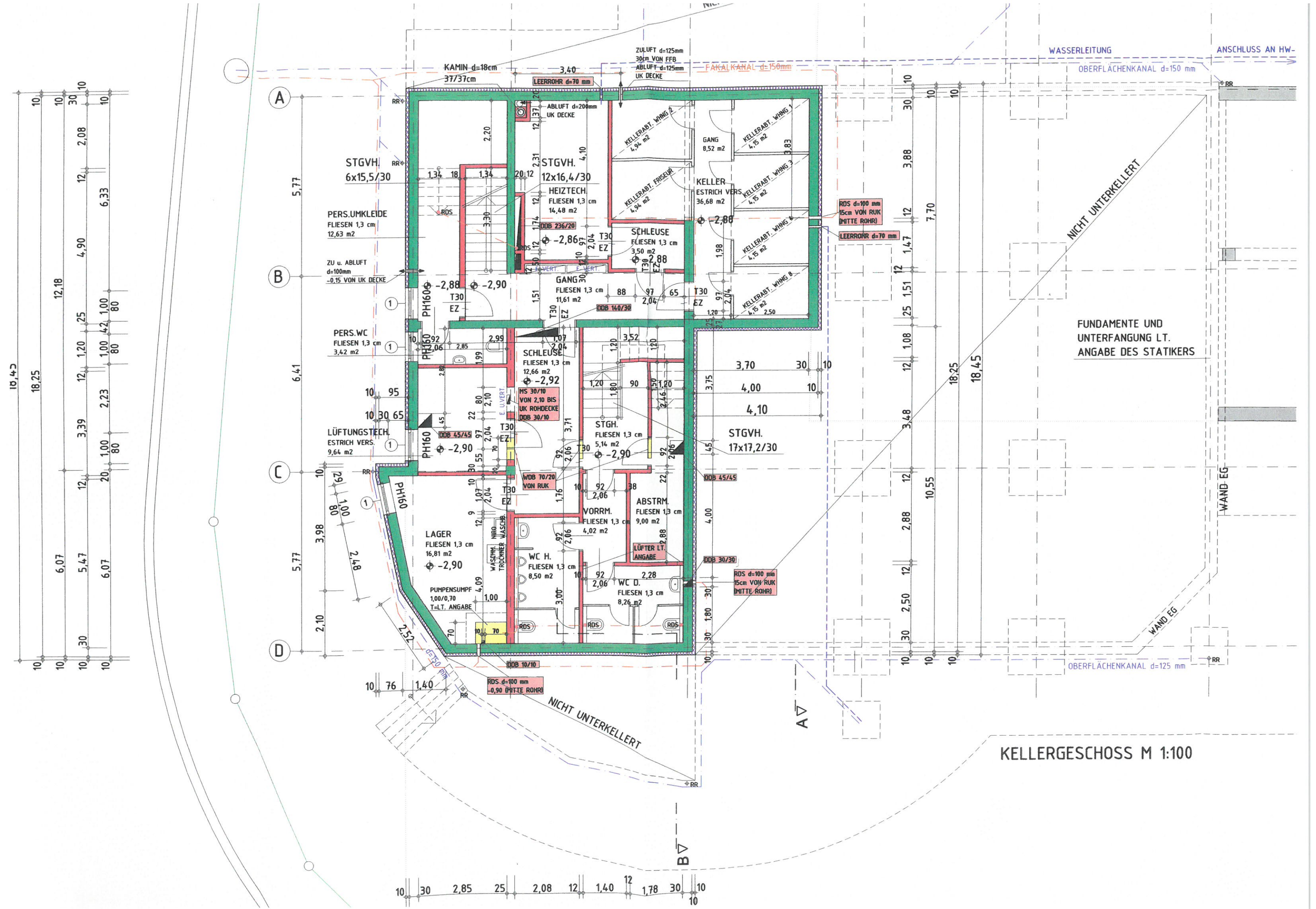
Mit Rückschein an:

- 1.) Dödlinger Thomas, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn;
1 Informationsschreiben, unter Anschluß von zwei genehmigten Plansätzen;
Meldeblatt für den Bauverantwortlichen und Schnurgerüst und Bauhöhe;
Schreiben Kanalanschluß mit Meldeblatt und Lageplanfotokopie;
Schreiben Wasseranschluß mit Meldeblatt und Lageplanfotokopie;
Bauvollendungsmeldung gemäß § 35 Tiroler Bauordnung; 1 Erlagschein;
- 2.) Amt der Tiroler Landesregierung, Straßenbau, Baumgartnerstr. 9, 6330 Kufstein;

Nachrichtlich an:

- 1.) Firma Prama Bau Ges.m.b.H., Rosenegg 2a, 6391 Fieberbrunn; als Planer;
- 2.) Finanzamt Kitzbühel, Bewertungsstelle, 6370 Kitzbühel;
- 4.) Harasser Hannes, Rauchfangkehrermeister, Rosenegg 44, 6391 Fieberbrunn;

=====



KAUFVERTRAG

Heute errichtet zwischen

1. Herrn **Thomas Dödlinger**, geb. 18.02.1932, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn, und
als Verkäufer einerseits und
2. Herrn **Thomas Felix Dödlinger**, geb. 19.09.1977, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn,
als Käufer andererseits

wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand

(1) Herr Thomas Dödlinger, geb. 18.02.1932, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 513, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, zu deren Gutsbestand das Grundstück (=Gst) 2350/17 gehört.

(2) Auf der Liegenschaft EZ 513 sind folgende Lasten eingetragen:

- a. zu C – OZ 1 die Dienstbarkeit der Führung einer Druckrohrleitung durch Grundstück 2350/17 und dieses Grundstück zur Vornahme der erforderlichen Instandhaltungsarbeiten an der Druckrohrverleitung zu betreten für EZ 360 (TIWAG Tiroler Wasserkraft AG)
- b. zu C - OZ 2 die Dienstbarkeit des Durchganges, der Durchfahrt und der Durchleitung von Licht-, Wasser- und Kanalisationsanlagen für EZ 452 (Stefan Hechenberger)
- c. zu C - OZ 3 das Vorkaufsrecht für die Shell Austria Aktiengesellschaft

§ 2 Grundstücksteilung

Aufgrund der Vermessungsurkunde des DI. Markus Rehbichler vom 29.08.2006, GZ 1472c/06, wird das Grundstück 2350/17 im Ausmaß von 2.034 m² geteilt in Grundstück 2350/37 im Ausmaß von 1.272 m² und in sich selbst mit einem verbleibenden Ausmaß von 762 m².

§ 3 Willenseinigung

Mit diesem Vertrag verkauft und übergibt Herr Thomas Dödlinger, geb. 18.02.1932, (im folgenden Verkäufer genannt) das neugebildete Gst 2350/37 aus EZ 531, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, an seinen Sohn Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, (im folgenden Käufer genannt), und letzterer kauft und übernimmt das Gst 2350/37 in sein künftiges Alleineigentum.

§ 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das neugebildete Grundstück 2350/37 aus der Liegenschaft EZ 513, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, beträgt € 110.000,00 (in Worten: EURO einhundertzehntausend/00). Der Kaufpreis wurde bereits bezahlt, worüber der Verkäufer durch Unterzeichnung dieser Urkunde quittiert.

§ 5 Übergabe

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft erfolgte am 01.03.2007 so wie sie der Verkäufer besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Mit diesem Tag gingen Wag und Gefahr, Besitz und Genuss vom Übergeber auf den Käufer über.

§ 6 Gewährleistung

Der Verkäufer leistet keine Gewähr für eine bestimmte tatsächliche oder rechtliche Eigenschaft der gegenständlichen Liegenschaft, wohl aber dafür, dass diese frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten auf den Käufer übergeht. Die Lasten zu C-OZ 1a, 2a und 3a werden im Zuge der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages gelöscht.

§ 7 Freizeitwohnsitzerklärung

Herr Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, ist gemäß § 10 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes von der Erklärungspflicht ausgenommen.

§ 8 Kosten

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Verkehrssteuern trägt der Käufer.

§ 9 Zustimmung zur Selbstberechnung

Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragserrichter, Herrn Mag. Helmut Gruber, Rechtsanwalt, Rosenegg 50/II, 6391 Fieberbrunn, den Auftrag, die Verkehrssteuer und die Eintragungsgebühr selbst zu berechnen. Herr Rechtsanwalt Mag. Helmut Gruber nimmt diesen Auftrag an. Der Käufer verpflichtet sich, dem Vertragsverfasser auf dessen Verlangen unverzüglich die anfallenden Verkehrssteuern und die Eintragungsgebühr zur Verfügung zu stellen.

§ 10 Aufsandung

Die Vertragsteile erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde auch über nur einseitigen Ansuchens im Grundbuch 82102 Fieberbrunn,
A/ in EZ 513,

1. die Teilung des Gst 2350/17 in Gst 2350/37 und in sich selbst;
2. die Abschreibung des Gstes 2350/37 und die Eröffnung einer neuen Einlagezahl

B/ In dieser neuen Einlagezahl

die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

- **Thomas Felix Dödlinger**, geb. 19.09.1977, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn.

bewilligt.

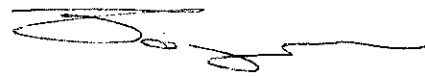
§ 11 Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einer Ausfertigung errichtet, die dem Käufer zusteht. Der Verkäufer erhält eine über seinen Wunsch auch beglaubigte Abschrift.

Unterschriften beglaubigt.

Fieberbrunn, 22.3.2007

Thomas Dädlinger
18-2-1932

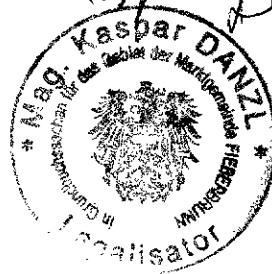


Laut Legalisierungsregister Zahl 36/2007
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Dädlinger Thomas
geb. 18.2.1932 6391 Fieberbrunn,
Rosenepp 63
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 22.3.2007
Bundesstempel S/€ 13,- GZ: 36/2007
und Leg. Geb. S/€ 15,- entrichtet.
Mag. Kaspar Danzl, Legalisator

19/09/1977

Laut Legalisierungsregister Zahl 36/2007
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Dädlinger Thomas Felix
geb. 19.9.1977 6391 Fieberbrunn,
Rosenepp 63
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 22.3.2007
Bundesstempel S/€ GZ:
und Leg. Geb. S/€ entrichtet.
Mag. Kaspar Danzl, Legalisator

Kaspar Danzl, Legalisator



(4) Da die mit den Herren Matthias Niederbichler und Peter Langreiter geschlossenen Kaufverträge nur den Kaufgegenstand, nicht aber die damit verbundenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft bestimmen, werden nunmehr mit diesem Vertrag die Kaufvereinbarungen wiederholt, die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft festgesetzt und diese Anteile übergeben.

(5) Gegenstand dieses Vertrages ist weiters die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 1718, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, zu deren Gutsbestand das Gst 2350/37 mit der Grundstücksadresse Rosenegg 63a, 6391 Fieberbrunn, gehört.

§ 2 Nutzwerte

Aufgrund des Nutzwertfeststellungsgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Christian Neumayr vom 06.12.2007 wird die Liegenschaft EZ 1718, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, in 12 Wohnungseigentumsobjekte geteilt und deren Mindestanteile wie folgt festgelegt:

1. **Wohnung Top 1W** mit **120/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Wohnküche, WC, Bad, 2 Zimmer, Loggia und Kellerabteil.
2. **Wohnung Top 2W** mit **192/2642** Miteigentumsanteile. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Vorraum, Bad, 2 Zimmer, Loggia-Nord, WC, Wohn-/Kochraum, Loggia-Süd sowie Kellerabteil.
3. **Wohnung Top 3W** mit **96/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Vorraum, Brause/WC, Zimmer, Wohn-/Kochraum, Loggia sowie Kellerabteil.
4. **Wohnung Top 4W** mit **96/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Vorraum, Brause/WC, Zimmer, Küche, Wohnraum, Loggia sowie Kellerabteil.
5. **Wohnung Top 6W** mit **172/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Vorraum, WC, Bad, Zimmer, Wohn-/Kochraum, Loggia und Dachboden.
6. **Wohnung Top 7W** mit **76/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Brause/WC, Zimmer, Wohn-/Kochraum und Loggia.
7. **Wohnung Top 8W** mit **78/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Vorraum, Brause/WC, Zimmer, Koch-/Wohnraum, Loggia und Kellerabteil.
8. **Wohnung Top 9W** mit **214/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Vorraum, Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Speisekammer, Zimmer, Schrankraum, Bad, WC, Loggia, Balkon und Dachboden.

9. **Geschäft Top 1G (Lokal)** mit **470/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Miteigentumseinheit besteht aus: Lokal, Küche, Stiegenhaus, Abstellraum, Vorraum, WC Herren, WC Damen, Schleuse, Lüftungstechnik, Lager, Terrasse, Personal-WC, Personal-Umkleide und Freifläche.
10. **Geschäft Top 2G (Geschäft)** mit **902/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Miteigentumseinheit besteht aus: Geschäft, Büro/Lager, WC, Vorraum-WC, Freifläche und Servitutsfläche
11. **Geschäft Top 5 G (Frisiersalon)** mit **158/2642** Miteigentumsanteilen. Diese Wohnungseigentumseinheit besteht aus: Frisiersalon, Vorbereitungszimmer, Teeküche, WC, Terrasse und Kellerabteil
12. **Garage** mit **68/2642** Miteigentumsanteilen. Dabei handelt es sich um eine freistehende Einzelgarage.

§ 3 Übergabvereinbarung

(1) Herr Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, verkauft und übergibt nunmehr die **172/2642** Miteigentumsanteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Wohnung **Top 6W** sowie die **76/2642** Miteigentumsanteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Wohnung **Top 7W** an der Liegenschaft EZ 1718, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, verbunden ist, an Herrn Peter Langreiter, geb. 03.01.1980, um den im Kaufvertrag vom 04.09.2007 genannten Kaufpreis und zu den weiteren im Einzelnen in diesem Kaufvertrag genannten Bedingungen. Herr Peter Langreiter, geb. 03.01.1980, kauft und übernimmt diese Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum an Wohnung Top 6W und Top 7W in sein künftiges Eigentum.

(2) Herr Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, verkauft und übergibt nunmehr die **214/2642** Miteigentumsanteile, mit welchen das Wohnungseigentum mit Wohnung **Top 9W** an der Liegenschaft EZ 1718, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, verbunden ist, an Herrn Matthias Niederbichler, geb. 13.11.1985, um den im Kaufvertrag vom 04.09.2007 genannten Kaufpreis und Herr Matthias Niederbichler kauft und übernimmt die 214/2642 Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum an Wohnung Top 9W in sein künftiges Alleineigentum. Einvernehmlich festgehalten wird, dass sich nach dem nunmehr vorliegenden Nutzwertgutachten die Bezeichnung der verkauften Wohnungseigentumseinheit auf Top 9 geändert hat.

§ 4 Wohnungseigentumsvereinbarung

(1) Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen genannten Wohnungseigentumseinheiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumseinheiten der gegenständlichen Liegenschaft entsprechen.

(2) Die Vertragsteile räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle verzeichneten Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der gegenständlichen Liegenschaft ein, sodass hiermit ein mit dem jeweils in der angeschlossenen Tabelle angeführten Mindestanteil untrennbar miteinander verbundenes gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentum begründet wird. Der Gegenstand dieses Rechtes ist die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle verzeichneten Wohnungseigentumseinheiten durch den jeweils angeführten Eigentümer.

(3) Die einzelnen Bestandteile samt Nutzfläche der einzelnen in der Tabelle angeführten Wohnungseigentumseinheiten ergeben sich aus dem erwähnten Nutzwertfeststellungsgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Christian Neumayr vom 06.12.2007.

(4) Alle übrigen Teile der Liegenschaft, an welchen das Wohnungseigentum nicht begründet wird, bilden im Verhältnis der Liegenschaftsanteile ein gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer.

§ 5 Aufsandung

Die Vertragsteile erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, auch über nur einseitiges Ansuchen im Grundbuch 82102 Fieberbrunn, in EZ 1718, folgende Eintragungen bewilligt werden:

A) Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

B) Auf den

1) 214/2642 Miteigentumsanteilen samt Wohnungseigentum an Wohnung **Top W9**, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Idiome geändert: Rosemepp 63 a
- **Matthias Niederbichler**, geb. 13.11.1985, ~~Spielbergstraße 1~~, 6391 Fieberbrunn;
Spielberg



2) a) 172/2642 Miteigentumsanteilen samt Wohnungseigentum an Wohnung **Top 6W**,
b) 76/2642 Miteigentumsanteilen samt Wohnungseigentum an Wohnung **Top 7W**,
die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

- **Peter Langreiter**, geb. 03.01.1980, Weissach 3, 6391 Fieberbrunn

C) Bei den im Eigentum des **Thomas Felix Dödlinger**, geb. 19.09.1977, verbleibenden

- a) 120/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Wohnung **Top 1W**
- b) 192/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Wohnung **Top 2W**
- c) 96/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Wohnung **Top 3W**
- d) 96/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Wohnung **Top 4W**
- e) 78/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Wohnung **Top 8W**
- f) 470/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Geschäft **Top 1G**
- g) 902/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Geschäft **Top 2G**
- h) 158/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung des Wohnungseigentums an Geschäft **Top 5G**
- i) 68/2642 Miteigentumsanteilen die Anmerkung freistehende Einzelgarage

§ 6 Tabelle

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
LNr.	Miteigentümer	dzt. Anteile	WE-Einheit	Widmung	Mindestanteil
1	Thomas Felix Dödlinger		Top 1W	Wohnung	120/2642
2	Thomas Felix Dödlinger		Top 2W	Wohnung	192/2642
3	Thomas Felix Dödlinger		Top 3W	Wohnung	96/2642
4	Thomas Felix Dödlinger		Top 4W	Wohnung	96/2642
5	Thomas Felix Dödlinger		Top 5G	Frisiersalon	158/2642
6	Peter Langreiter		Top 6W	Wohnung	172/2642
7	Peter Langreiter		Top 7W	Wohnung	76/2642
8	Thomas Felix Dödlinger		Top 8W	Wohnung	78/2642
9	Matthias Niederbichler		Top9W	Wohnung	214/2642
10	Thomas Felix Dödlinger		Top 1G	Lokal	470/2642
11	Thomas Felix Dödlinger		Top 2G	Geschäft	902/2642
12	Thomas Felix Dödlinger			Freistehende Einzelgarage	68/2642

§ 7 Kosten

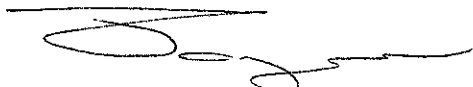
Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt zur Hälfte Herr Thomas Felix Dödlinger und zu je einem Viertel Herr Peter Langreiter und Herr Mathias Niederbichler. Die Kosten des Nutzwertgutachtens trägt Herr Thomas Felix Dödlinger alleine.

§ 8 Ausfertigungen

Dieser Übergabe- und Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die dem Übergeber zusteht. Die Übernehmer erhalten eine über seinen Wunsch auch beglaubigte Abschrift.

Unterschriften beglaubigt.

Fieberbrunn, am 15. 1. 2008


Matthias Niederbichler

19/09/1977

131111 1985

 03.01.1980

Laut Legalisierungsregister Zahl 4/2008
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Dörlinger Thomas Felix
geb. 19. 9. 1977 6391 Fieberbrunn,
Rosenepp 639
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 15. 1. 2008
Bundesstempel S/E 13. 20 GZ: 4/2008
und Leg. Geb. S/E 10 entrichtet.
Mag. Kaspar Danzi, Legalisator

Laut Legalisierungsregister Zahl 4/2008
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Niederbichler Matthias
geb. 13. 11. 1985 6391 Fieberbrunn,
Rosenepp 639
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 15. 1. 2008
Bundesstempel S/E GZ:
und Leg. Geb. S/E entrichtet.
Mag. Kaspar Danzi, Legalisator



Kaspar Danzi, Legalisator



Kaspar Danzi, Legalisator

Laut Legalisierungsregister Zahl 4/2008
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Langreiter Peter
geb. 3. 1. 1980 6391 Fieberbrunn,
Weinrad 3
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 15. 1. 2008
Bundesstempel S/E GZ:
und Leg. Geb. S/E entrichtet.
Mag. Kaspar Danzi, Legalisator



Kaspar Danzi, Legalisator

GZ 1147/08



Bezirksgericht Kitzbühel
A- 6370 Kitzbühel, Wagnerstraße 17

Tel. 05356/64088 od. 64089, Fax 05356/64088-157

Hinweis

Aus technischen Gründen konnte ein Teil der Urkunde nicht in das elektronische Urkundenarchiv übernommen werden.

Er kann jedoch in der Urkundensammlung des Grundbuchs eingesehen werden.



GZ 58/2007

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf
der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 1718
Grundbuch: 82102 Fieberbrunn
Bezirksgericht: Kitzbühel
Gst-Nr: 2350/37
Adresse: 6391 Fieberbrunn, Rosenegg 63

zum
Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 – BGBl. Nr.
70/2002 i.d.F. WRN 2006 – BGBl. Nr. 124/2006

St. Johann/Tirol, am 06. 12. 2007

Allgemeine Angaben

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 1718, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Ortsbesichtigung

Donnerstag, 01.11.2007

Bewertungstichtag

Freitag, 02.11.2007

Unterlagen / Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124)
- Grundbuchsatzung EZ 1718 Grundbuch 82102 Fieberbrunn
- Auszug aus dem Katasterplan Grundbuch 82102 Fieberbrunn
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus Bauplänen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Bescheide der Gemeinde Fieberbrunn vom 18.08.2006 und 18.10.2007
- Grundteilungsplan DI Markus Rehbichler vom 23.08.2006, GZ 1472c/06
- Behördlich bewilligte Tekturpläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Parifizierungspläne mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Einheiten (Einreichplanung Fa. prama-bau Fieberbrunn vom 05. 12. 2007.
- Empfehlung Regelnutzwerte, Zuschläge und Abstriche nach dem WEG 2002 idF WRN 2006 des Landesverbandes für Tirol und Vorarlberg, veröffentlicht in "der Sachverständige", Heft 1/2007.

Behördliche Genehmigungen

- Bescheid der Gemeinde Fieberbrunn vom 18.08.2006, Zl. 131-9/10/II/2006
- Bescheid der Gemeinde Fieberbrunn vom 18.10.2007, Zl. 131-9/64/IV/2007

Befund

Grundbuchsstand EZ 1718 Grundbuch 82102 Fieberbrunn

Liegenschaftsadresse: Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn
 Grundbuch: 82102 Fieberbrunn
 Einlagezahl: 1718
 Grundstücksnummer: 2350/37
 Bezirksgericht: Kitzbühel

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1718 Grundbuch 82102 Fieberbrunn mit Gst. 2350/37 befindet sich in 6391 Fieberbrunn, Rosenegg 63. Die Liegenschaft wurde mit Teilungsplan des DI Rehbichler vom 23.08.2006 geteilt und weist nunmehr eine Gesamtfläche von 1272 m² auf.

Die gutachtensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Rosenegg der Gemeinde Fieberbrunn und hier nördlich der Hochkönigstraße und östlich der Pillerseestraße, unmittelbar an den Kreuzungsbereich angrenzend.

Liegenschaftseigentümer

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Dödlinger Thomas Felix

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391

a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht

b 5055/2007 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG

2002 an Wohnung top 6 Wohnung top 7 für Langreiter Peter, geb

1980-01-03

c 5055/2007 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG

2002 an Wohnung top 10 für Niederbichler Matthias, geb 1985-11-13

***** C *****

Zufahrt und der Lage:

Die Liegenschaft Gst. 2350/37 liegt unmittelbar an der Bundesstraße (Hochkönig- und Pillerseestraße). Zufahrt und Zugang erfolgen von diesen öffentlichen Straßen.

Gebäudebeschreibung:

Das Gebäude besteht aus Keller, Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoß. Es ist teilunterkellert. Im KG befinden sich Heiz- und Technikräume, Keller- und Sanitär-, sowie Lagerräume. Im EG befindet sich der Haupteingang und sind auf dieser Ebene ein Geschäftslokal und ein Cafe (mit interner Treppe in das KG) situiert. Im OG ist ein Geschäftslokal sowie vier Wohnungen, im DG weitere vier Wohnungen untergebracht. Nördlich angebaut an das Gebäude ist eine Garage mit drei KFZ-Abstellplätzen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Zentralheizung im KG, die Erschließung der einzelnen Geschoße über das Stiegenhaus vom EG bis in das DG. Die Geschäftsräumlichkeiten im EG verfügen über separate Zugänge.

Baubeschreibung lt. Bescheid:

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte
Kellermauerwerk:	Stahlbeton
Aufgehende Wände:	Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz
Decken:	Stahlbetondecken mit Trittschallisolierung
Dach:	Giebeldach mit Gauben, hart eingedeckt
Fassade:	Alle Mauerteile weiß verputzt weiß
Heizung:	Zentralheizung

Alle Verbrauchsmess- und Ableseanlagen sowie Absperr- und Regelanlagen werden im Technikraum im KG oder auf Allgemeinflächen und -räumen situiert oder in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich 12 Wohnungseigentumsobjekte, die sich wie folgt aufgliedern:

- 8 Wohnungen**
- 3 sonstige selbständige Räumlichkeiten**
- 1 Einzelgarage für Kraftfahrzeuge**

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann. Es handelt sich dabei um alle Freiflächen (Zufahrts- und Zugangswege, etc) und Räumlichkeiten (Stiegenhaus, Heiztechnik, Müllraum, Schleuse, Stiegenhausflure und -gänge, etc) welche in diesem Gutachten nicht ausdrücklich einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet und im Parifizierungsplan farblich dargestellt sind (Ausnahme: der interne Stiegenlauf von Top 1G EG-KG ist nicht gefärbelt, da die Stiegenfläche nicht als Nutzfläche berechnet wird).

Die sonstigen Freiflächen von Top 1G und Top 2G haben - als Zubehör - die Funktion sowohl den Zugang zu den betreffenden Wohnungseigentumsobjekten zu vermitteln, als auch als Park- und Verkehrsfläche für das jeweils betreffende Wohnungseigentumsobjekt.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen ("Einreichplanung M 1:1000, Bauanzeige Fa. prama-bau, Fieberbrunn vom 05. 10.2007") mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungseigentumsobjekten (Wohnungen, sonstige selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge) auf der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör oder Zuschlag im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 des WEG 2002.

Gemäß § 8 (2) WEG 2002 sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche, außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes zum Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von $1,00/m^2$ wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 4W angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Stockwerksbezogene Zuschläge werden aufgrund der nicht einheitlichen Nutzung (Wohnen im OG und DG, Geschäfte im EG) für die EG-Räumlichkeiten nicht angesetzt, für die DG-Wohnungen wird ein Geschoßabschlag von -3% angesetzt, da das Gebäude über keinen Personenaufzug verfügt.

Objektbezogene Zu/Abschläge und Regelnutzwerte:

Geschäftsräumlichkeiten im EG RNW $1,20/m^2$, im OG RNW $1,10/m^2$, im UG RNW $0,70/m^2$, als Personal-WC, Schleuse, Lager- und Lüftungstechnikraum $0,50/m^2$, als Personal-Umkleide aufgrund der teilweisen Lage unter der Stiege einen RNW von $0,40/m^2$ Bodenfläche.

Zu/Abschläge für reine Nordlage von Wohnung Top 1W -5% , für teilweise Nordlage von Top 2W -2% und für bessere Belichtung von Top 9W $+5\%$ (Hausrandlage).

Die Ausbildung der DG-Wohnungen als Mansarden wird mit einem Abschlag von -2% angerechnet, Nutzflächen mit eingeschränkter Raumhöhe unter $2,0$ m ("RHe") bei Top 6W und Top 9W wird mit 75% des Regelnutzwertes der entsprechenden Wohneinheiten berücksichtigt.

Die Ausstattung von Top 1W, 2W, 6W, und 9W mit getrennten Bad/WC entspricht der Wohnungsgröße und wird bei den Wohnungen 3W, 4W, 8W, 9W durch die kleinere Wohnungsgröße ausgeglichen. Loggien werden als Nutzfläche mit einem RNW von $0,40/m^2$ Bodenfläche berücksichtigt, Balkone und Terrassen mit einem RNW, welcher 30% des Nutzwertes des zugehörigen WE-Objektes entspricht.

Interne Stiegenläufe werden nicht als Nutzfläche angerechnet, jedoch mit einem Zuschlag von $+1$ Nutzwertpunkt werterhöhend berücksichtigt, die Garage mit einem RNW von $0,60/m^2$ Bodenfläche. Als Zubehör werden die Freiflächen von Top 1G Lokal und Top 2G Geschäft mit einem RNW von $0,10/m^2$ Bodenfläche, die Servitutsfläche von Top 1G wird mit einem RNW von $0,03/m^2$ Bodenfläche bewertet. Der RNW für die Zubehörobjekte Kellerabteil beträgt $0,20/m^2$ und für den Dachboden $0,30/m^2$ Bodenfläche.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Nutzflächenaufstellung

Top 1W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Kochen/Wohnen	OG	32,29	
WC	OG	1,76	
Bad	OG	3,84	
Zimmer	OG	10,54	
Zimmer	OG	10,70	
Loggia	OG	7,90	67,03
Zubehör			
Kellerabteil Whg 1	KG	4,15	4,15
Nutzfläche			67,03

Top 2W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	OG	14,57	
Bad	OG	6,80	
Zimmer	OG	12,47	
Zimmer	OG	14,07	
Loggia Nord	OG	7,90	
WC	OG	1,98	
Kochen/Wohnen	OG	40,30	
Loggia Süd	OG	8,60	106,69
Zubehör			
Kellerabteil Whg 2	KG	4,94	4,94
Nutzfläche			106,69

Top 3W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	OG	3,50	
BR/WC	OG	4,88	
Zimmer	OG	10,70	
Wohnen/Kochen	OG	24,73	
Loggia	OG	8,54	52,35
Zubehör			
Kellerabteil Whg 3	KG	4,15	4,15
Nutzfläche			52,35

Top 4W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	OG	3,50	
BR/WC	OG	4,88	
Zimmer	OG	10,70	
Kochen/Wohnen	OG	24,73	
Loggia	OG	8,22	52,03
Zubehör			
Kellerabteil Whg 4	KG	4,15	4,15
Nutzfläche			52,03

Top 6W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	DG	11,81	
WC	DG	2,20	
Bad	DG	6,23	
Zimmer	DG	15,06	
Wohnen/Kochen	DG	29,44	
Wohnen/Kochen RHe	DG	2,10	
Loggia	DG	8,26	75,10
Zubehör			
Dachboden Whng 6	DG	67,35	67,35
Nutzfläche			75,10

Top 7W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	DG	7,04	
BR/WC	DG	4,84	
Zimmer	DG	8,14	
Kochen/Wohnen	DG	17,66	
Loggia	DG	5,62	43,30
Nutzfläche			43,30

Top 8W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	DG	7,05	
BR/WC	DG	4,77	
Zimmer	DG	8,44	
Kochen/Wohnen	DG	17,44	
Loggia	DG	5,76	43,46
Zubehör			
Kellerabteil Whg 8	KG	4,15	4,15
Nutzfläche			43,46

Top W9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	DG	5,26	
Wohnen	DG	32,49	
Zimmer	DG	8,06	
Zimmer RHe	DG	3,71	
Küche	DG	12,77	
Speis	DG	2,28	
Zimmer	DG	10,82	
Schrankraum	DG	7,40	
Bad	DG	9,62	
WC	DG	2,54	
Loggia	DG	4,74	99,69
Zuschläge			
Balkon	DG	11,34	11,34
Zubehör			
Dachboden Whng 9	DG	26,72	26,72
Nutzfläche			99,69

Top 1G (Lokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Lokal	EG	89,71	
Küche	EG	9,16	
Stiegenhaus	UG	5,14	
Abstellraum	UG	9,00	
Vorraum	UG	4,02	
WC-Herren	UG	8,50	
WC-Damen	UG	8,26	
Schleuse	UG	12,66	
Lüftungstechnik	UG	9,64	
Lager	UG	16,81	172,90
Zuschläge			
Terrasse	EG	75,82	75,82
Zubehör			
Personal-WC	UG	3,42	
Personal-Umkleide	UG	12,63	
sonstige Fläche (Freifläche)		197,45	213,50
Nutzfläche			172,90

Top 2G (Geschäft)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Geschäft	EG	287,80	
Büro/Lager	EG	35,48	
WC-Vorraum	EG	1,49	
WC	EG	1,49	326,26
Zubehör			
sonstige Fläche (Freifläche)		235,54	
sonstige Fläche (Servitut)		85,47	321,01
Nutzfläche			326,26

Top 5G (Frisiersalon)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Frisiersalon	OG	60,09	
Vorbereitung	OG	3,26	
Teeküche	OG	3,38	
WC	OG	1,64	68,37
Zuschläge			
Terrasse	OG	7,58	7,58
Zubehör			
Kellerabteil Friseur	KG	4,94	4,94
Nutzfläche			68,37

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	m ²
Garage	freist. Einzelgarage	56,38
Summe		56,38

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Top 1W

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG: 1,0000

überwiegende Nordlage -5,00%

Nutzwert pro m² 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Kochen/Wohnen	OG		0,950
WC	OG		0,950
Bad	OG		0,950
Zimmer	OG		0,950
Zimmer	OG		0,950
Loggia	OG	0,40 je m ²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 1	KG	0,20 je m ²	0,200

Top 2W

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG: 1,0000

teilweise Nordlage -2,00%

Nutzwert pro m² 0,9800

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG		0,980
Bad	OG		0,980
Zimmer	OG		0,980
Zimmer	OG		0,980
Loggia Nord	OG	0,40 je m ²	0,400
WC	OG		0,980
Kochen/Wohnen	OG		0,980
Loggia Süd	OG	0,40 je m ²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 2	KG	0,20 je m ²	0,200

Top 3W

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG: 1,0000

Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG		1,000
BR/WC	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Wohnen/Kochen	OG		1,000
Loggia	OG	0,40 je m ²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 3	KG	0,20 je m ²	0,200

Top 4W (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG: 1,0000**Nutzwert pro m² 1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG		1,000
BR/WC	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Kochen/Wohnen	OG		1,000
Loggia	OG	0,40 je m ²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 4	KG	0,20 je m ²	0,200

Top 6W

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG: 1,0000

Geschoßabschlag -3,00%

Mansarden -2,00%

Nutzwert pro m² 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	DG		0,950
WC	DG		0,950
Bad	DG		0,950
Zimmer	DG		0,950
Wohnen/Kochen	DG		0,950
Wohnen/Kochen RHe	DG	75,00 % vom NW/m ²	0,713
Loggia	DG	0,40 je m ²	0,400
Zubehör			
Dachboden Whng 6	DG	0,30 je m ²	0,300

Top 7W

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG: 1,0000

Geschoßabschlag -3,00%

Mansarden -2,00%

Nutzwert pro m² 0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	DG		0,950
BR/WC	DG		0,950
Zimmer	DG		0,950
Kochen/Wohnen	DG		0,950
Loggia	DG	0,40 je m ²	0,400

Top 8W

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Geschoßabschlag	-3,00%
Mansarden	-2,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	DG		0,950
BR/WC	DG		0,950
Zimmer	DG		0,950
Kochen/Wohnen	DG		0,950
Loggia	DG	0,40 je m ²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 8	KG	0,20 je m ²	0,200

Top W9

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Geschoßabschlag	-3,00%
Mansarden	-2,00%
Belichtung	5,00%
Nutzwert pro m²	1,0000

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von weniger als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	DG		1,000
Wohnen	DG		1,000
Zimmer	DG		1,000
Zimmer RHe	DG	75,00 % vom NW/m ²	0,750
Küche	DG		1,000
Speis	DG		1,000
Zimmer	DG		1,000
Schrankraum	DG		1,000
Bad	DG		1,000
WC	DG		1,000
Loggia	DG	0,40 je m ²	0,400
Zuschläge			
Balkon	DG	30,00 % vom NW/m ²	0,300
Zubehör			
Dachboden Whng 9	DG	0,30 je m ²	0,300

Top 1G (Lokal)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG:	1,3000
Nutzwert pro m²	1,3000

Regelnutzwert UG:	0,7000
Nutzwert pro m²	0,7000

Top 1G (Lokal) – Fortsetzung von vorhergehenden Seite

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Lokal	EG		1,300
Küche	EG		1,300
Stiegenhaus	UG		0,700
Abstellraum	UG		0,700
Vorraum	UG		0,700
WC-Herren	UG		0,700
WC-Damen	UG		0,700
Schleuse	UG	0,50 je m ²	0,500
Lüftungstechnik	UG	0,50 je m ²	0,500
Lager	UG	0,50 je m ²	0,500
Zuschläge			
Terrasse	EG	30,00 % vom NW/m ²	0,390
Zubehör			
Personal-WC	UG	0,50 je m ²	0,500
Personal-Umkleide	UG		0,700
sonstige Fläche (Freifläche)		0,10 je m ²	0,100

Top 2G (Geschäft)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG:**1,3000****Nutzwert pro m²****1,3000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Geschäft	EG		1,300
Büro/Lager	EG		1,300
WC-Vorraum	EG		1,300
WC	EG		1,300
Zubehör			
sonstige Fläche (Freifläche)		0,10 je m ²	0,100
sonstige Fläche (Servitut)		0,03 je m ²	0,030

Top 5G (Frisiersalon)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert OG:**1,1000****Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Frisiersalon	OG		1,100
Vorbereitung	OG		1,100
Teeküche	OG		1,100
WC	OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	OG	30,00 % vom NW/m ²	0,330
Zubehör			
Kellerabteil Friseur	KG	0,20 je m ²	0,200

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Nutzwert / m ²
Garage	freist. Einzelgarage	0,60

Nutzwertberechnung

Top 1W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Kochen/Wohnen	OG	32,29	0,950	30,68	
WC	OG	1,76	0,950	1,67	
Bad	OG	3,84	0,950	3,65	
Zimmer	OG	10,54	0,950	10,01	
Zimmer	OG	10,70	0,950	10,17	
Loggia	OG	7,90	0,400	3,16	59
Zubehör					
Kellerabteil Whg 1	KG	4,15	0,200	1	1
Mindestanteil: 60 von 1.321 (120 von 2.642)					

Top 2W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG	14,57	0,980	14,28	
Bad	OG	6,80	0,980	6,66	
Zimmer	OG	12,47	0,980	12,22	
Zimmer	OG	14,07	0,980	13,79	
Loggia Nord	OG	7,90	0,400	3,16	
WC	OG	1,98	0,980	1,94	
Kochen/Wohnen	OG	40,30	0,980	39,49	
Loggia Süd	OG	8,60	0,400	3,44	95
Zubehör					
Kellerabteil Whg 2	KG	4,94	0,200	1	1
Mindestanteil: 96 von 1.321 (192 von 2.642)					

Top 3W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG	3,50	1,000	3,50	
BR/WC	OG	4,88	1,000	4,88	
Zimmer	OG	10,70	1,000	10,70	
Wohnen/Kochen	OG	24,73	1,000	24,73	
Loggia	OG	8,54	0,400	3,42	47
Zubehör					
Kellerabteil Whg 3	KG	4,15	0,200	1	1
Mindestanteil: 48 von 1.321 (96 von 2.642)					

Top 4W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG	3,50	1,000	3,50	
BR/WC	OG	4,88	1,000	4,88	
Zimmer	OG	10,70	1,000	10,70	
Kochen/Wohnen	OG	24,73	1,000	24,73	
Loggia	OG	8,22	0,400	3,29	47
Zubehör					
Kellerabteil Whg 4	KG	4,15	0,200	1	1
Mindestanteil: 48 von 1.321 (96 von 2.642)					

Top 6W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	DG	11,81	0,950	11,22	
WC	DG	2,20	0,950	2,09	
Bad	DG	6,23	0,950	5,92	
Zimmer	DG	15,06	0,950	14,31	
Wohnen/Kochen	DG	29,44	0,950	27,97	
Wohnen/Kochen RHe	DG	2,10	0,713	1,50	
Loggia	DG	8,26	0,400	3,30	66
Zubehör					
Dachboden Whng 6	DG	67,35	0,300	20	20
Mindestanteil: 86 von 1.321 (172 von 2.642)					

Top 7W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	DG	7,04	0,950	6,69	
BR/WC	DG	4,84	0,950	4,60	
Zimmer	DG	8,14	0,950	7,73	
Kochen/Wohnen	DG	17,66	0,950	16,78	
Loggia	DG	5,62	0,400	2,25	38
Mindestanteil: 38 von 1.321 (76 von 2.642)					

Top 8W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	DG	7,05	0,950	6,70	
BR/WC	DG	4,77	0,950	4,53	
Zimmer	DG	8,44	0,950	8,02	
Kochen/Wohnen	DG	17,44	0,950	16,57	
Loggia	DG	5,76	0,400	2,30	38
Zubehör					
Kellerabteil Whg 8	KG	4,15	0,200	1	1
Mindestanteil: 39 von 1.321 (78 von 2.642)					

Top W9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	DG	5,26	1,000	5,26	
Wohnen	DG	32,49	1,000	32,49	
Zimmer	DG	8,06	1,000	8,06	
Zimmer RHe	DG	3,71	0,750	2,78	
Küche	DG	12,77	1,000	12,77	
Speis	DG	2,28	1,000	2,28	
Zimmer	DG	10,82	1,000	10,82	
Schrankraum	DG	7,40	1,000	7,40	
Bad	DG	9,62	1,000	9,62	
WC	DG	2,54	1,000	2,54	
Loggia	DG	4,74	0,400	1,90	
Zuschläge					
Balkon	DG	11,34	0,300	3,00	99
Zubehör					
Dachboden Whng 9	DG	26,72	0,300	8	8
Mindestanteil: 107 von 1.321 (214 von 2.642)					

Top 1G (Lokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Lokal	EG	89,71	1,300	116,62	
Küche	EG	9,16	1,300	11,91	
Stiegenhaus	UG	5,14	0,700	3,60	
Abstellraum	UG	9,00	0,700	6,30	
Vorraum	UG	4,02	0,700	2,81	
WC-Herren	UG	8,50	0,700	5,95	
WC-Damen	UG	8,26	0,700	5,78	
Schleuse	UG	12,66	0,500	6,33	
Lüftungstechnik	UG	9,64	0,500	4,82	
Lager	UG	16,81	0,500	8,40	
Zuschläge					
Terrasse	EG	75,82	0,390	30,00	203
Zubehör					
Personal-WC	UG	3,42	0,500	2	
Personal-Umkleide	UG	12,63	0,700	9	
sonstige Fläche (Freifläche)		197,45	0,100	20	31
absoluter Zuschlag					
Interner Stiegenlauf				1	1
Mindestanteil: 235 von 1.321 (470 von 2.642)					

Top 2G (Geschäft)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Geschäft	EG	287,80	1,300	374,14	
Büro/Lager	EG	35,48	1,300	46,12	
WC-Vorraum	EG	1,49	1,300	1,94	
WC	EG	1,49	1,300	1,94	424
Zubehör					
sonstige Fläche (Freifläche)		235,54	0,100	24	
sonstige Fläche (Servitut)		85,47	0,030	3	27
Mindestanteil: 451 von 1.321 (902 von 2.642)					

Top 5G (Frisiersalon)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Frisiersalon	OG	60,09	1,100	66,10	
Vorbereitung	OG	3,26	1,100	3,59	
Teeküche	OG	3,38	1,100	3,72	
WC	OG	1,64	1,100	1,80	
Zuschläge					
Terrasse	OG	7,58	0,330	3,00	78
Zubehör					
Kellerabteil Friseur	KG	4,94	0,200	1	1
Mindestanteil: 79 von 1.321 (158 von 2.642)					

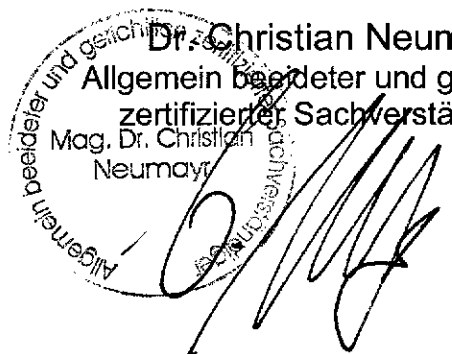
Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Summe gerundet
Garage	freist. Einzelgarage	56,38	0,600	34

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1W	OG	67,03	60 / 1.321	120 / 2.642	4,542
Top 2W	OG	106,69	96 / 1.321	192 / 2.642	7,267
Top 3W	OG	52,35	48 / 1.321	96 / 2.642	3,634
Top 4W	OG	52,03	48 / 1.321	96 / 2.642	3,634
Top 6W	DG	75,10	86 / 1.321	172 / 2.642	6,510
Top 7W	DG	43,30	38 / 1.321	76 / 2.642	2,877
Top 8W	DG	43,46	39 / 1.321	78 / 2.642	2,952
Top W9	DG	99,69	107 / 1.321	214 / 2.642	8,100
Top 1G (Lokal)	EG, UG	172,90	235 / 1.321	470 / 2.642	17,790
Top 2G (Geschäft)	EG	326,26	451 / 1.321	902 / 2.642	34,141
Top 5G (Frisiersalon)	OG	68,37	79 / 1.321	158 / 2.642	5,980
Garage	freist. Einzelgarage	56,38	34 / 1.321	68 / 2.642	2,574
			Summe: 1.321/1.321 (2.642/2.642)		

St. Johann/T, am 07.12. 2007


 Dr. Christian Neumayr
 Allgemein beeideter und gerichtlich
 zertifizierter Sachverständiger
 Mag. Dr. Christian
 Neumayr

BEILAGEN:

- Bescheid der Gemeinde Fieberbrunn vom 18.08.2006, Zl. 131-9/10/II/2006
- Bescheid der Gemeinde Fieberbrunn vom 18.10.2007, Zl. 131-9/64/IV/2007
- Parifizierungspläne (Einreichplanung prama-bau Fieberbrunn vom 05. 12. 2007.

GRUNDBUCHAUSZUG

GRUNDBUCH 82102 Fieberbrunn
 BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1718

***** ABFRAGEDATUM 2007-11-01

Letzte TZ 5055/2007

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2350/37	G GST-Fläche	* 1272	
	Baufl.(Gebäude)	145	
	Baufl.(begrünt)	1127	

***** A2 *****

1 a 2618/2007 Eröffnung der Einlage für GSt 2350/37 aus EZ 513

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Dödlinger Thomas Felix

GEB: 1977-09-19 ADR: Rosenegg 63, Fieberbrunn 6391

a 2618/2007 Kaufvertrag 2007-03-22 Eigentumsrecht

b 5055/2007 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2

WEG

2002 an Wohnung top 6 Wohnung top 7 für Langreiter Peter, geb
1980-01-03

c 5055/2007 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2

WEG

2002 an Wohnung top 10 für Niederbichler Matthias, geb 1985-11-13

***** C *****

Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt

1 a 2715/2007 gleichzeitig mit 2716/2007

RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 598.000,-- bis
2008-05-30

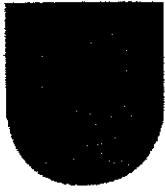
2 a 2716/2007 gleichzeitig mit 2715/2007

RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 644.000,-- bis
2008-05-30

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2007-11-01 07:01,19219 1L ***** ZEILEN: 32



MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN

Bauamt

Fieberbrunn am 18. Oktober 2007

Sachbearbeiter: Georg Baumann
Telefon: 05354/56203 DW 24 – Fax DW 20
E-mail: bauamt@fieberbrunn.tirol.gv.at

Herrn
Dödlinger Thomas jun.
Rosenegg 63
6391 FIEBERBRUNN

Zahl: 131-9/64/IV/2007
Betreff: Bauanzeige.

„Mit Rückschein

B E S C H E I D

Mit der Eingabe vom 2007-10-11 haben Sie bauliche Änderungen beim der Ausführung des in Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshauses auf der Grundparzelle 2350/37 in Einlagezahl 1718 angezeigt.

BAUBESCHREIBUNG

Verbaute Fläche:	598.81
Baumasse:	5.505.78 m ³
Gesamte Nutzfläche:	1.497.01 m ²
Nutzfläche Wohnungen:	616.69 m ²
Nutzfläche Lokal:	172.90 m ²
Nutzfläche Groß/Einzelhandel:	326.26 m ²
Nutzfläche Garage:	56.38 m ²
Flächenwidmung:	Beschränktes Mischgebiet
Bauplatzgröße:	2.023 m ²
Bauweise:	Massivbau einschließlich Fassadendämmung
Grundparzelle:	2350/17
Parkplätze lt. Verordnung gesamt:	51 Stellplätze
Einlagezahl:	1718.

Nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens ergeht hierzu folgender

SPRUCH

Gemäß § 22 TBO. 2001, LGBl.Nr. 94 vom 2001-10-23, wird festgestellt, dass die Ausführung des obgenannten Bauvorhabens gemäß § 20 TBO. 2001 einer Bewilligung bedarf.

Auf Grund der vorgelegten Bestandspläne wurde die Tiefgarage nicht mehr ausgeführt. Das Friseurlokal wurde wieder aufgenommen.
Das Dachgeschoß wird mit Wohnungen ausgebaut.

Verfahrenskosten:

Bundesstempelgebühr Antrag Bauanzeige	€	13.20
Bundesstempelgebühr Pläne dreifach a`21.75	€	65.25
Verwaltungsabgabe	€	140.--
Sachverständigengebühr	€	36.--
Kommissionsgebühr	€	24.--
<u>Gesamtbetrag</u>	€	<u>278.45</u>

Die Verfahrenskosten mit den Bundesstempelgebühren sind mit dem beigelegten Erlagschein innerhalb von zwei Wochen zur Einzahlung zu bringen.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 22 Abs. 2 TBO. 2001 hat die Baubehörde mit schriftlichem Bescheid die Bewilligungspflicht des angezeigten Bauvorhabens festzustellen, wenn sie bei der Prüfung ergibt, dass es sich gemäß § 20 TBO. 2001 um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt.

Das angezeigte Bauvorhaben bedarf gemäß § 20 Tiroler Bauordnung 2001 einer solchen Genehmigung.

Ein Stellplatzplan entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Fieberbrunn wurde gemeinsam mit den geänderten Bestandsplänen vorgelegt. Laut Bestandsplan ergeben sich somit 20 Stellplätze. Somit sind 31 Stellplätze laut Tiroler Bauordnung abzulösen.

Vor der Benützung des fertiggestellten Gebäudes ist rechtzeitig um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.


RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder nach Maßgabe der bei der Baubehörde zur Verfügung stehenden Mittel auch telegraphisch, fernschriftlich oder sonst automationsunterstützt beim Marktgemeindeamt eingebracht werden kann.

Die Berufung hat den bekämpften Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit € 13.20 zu vergebühren.



Der Bürgermeisterstellvertreter:


Klymiuk Peter



MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN

Bauamt

Fieberbrunn am 18.08.2006

Sachbearbeiter: Georg Baumann

Telefon: 05354/56203 DW 24 – Fax DW 20

E-mail: bauamt@fieberbrunn.tirol.gv.at

Zahl: 131-9/10/II/2006

Betreff: Dödlinger Thomas, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn;
Errichtung eines Zu- und Umbaues – teilweiser Abbruch – beim Objekt
„Rosenegg 63“.

B E S C H E I D

Dödlinger Thomas, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn, hat bei der Marktgemeinde Fieberbrunn nach §§ 20 und 21 der Tiroler Bauordnung 2001 um die baubehördliche Bewilligung zum Abbruch der Garagen und Errichtung eines Zu- und Umbaues beim Objekt „Rosenegg 63“ auf der Bauparzelle 705 bzw. Grundparzelle 2350/17 in Einlagezahl 513 der Katastralgemeinde Fieberbrunn angesucht.

BAUBESCHREIBUNG

Zufahrt:	Landesstraße B-164 bzw. Pillerseelandsstraße
Trinkwasserversorgung:	Gemeindewasser
Abwasseranlage:	Gemeindekanal
Energieversorgung:	TIWAG
Abfallbeseitigung:	Öffentliche Müllabfuhr
Flächenwidmung:	Beschränktes Mischgebiet
Bebauungsplan:	Zu- und Umbau gemäß TROG.
Bauplatzausmaß:	2023 m ²
Überbaute Fläche:	651.21 m ²
Ausmaß der Baumasse:	6444.23 m ³
Wohnnutzfläche:	234.04 m ²
Gewerbliche Flächen:	291.45 m ²
Garagenflächen:	153.65 m ²
Lagerraumflächen:	87.10 m ²
Parkplätze:	Lt. Parkplatzverordnung und Parkplatzplan
Art der Heizung:	Gas
Grundbuchseinlagezahl:	705.
Abbruch:	Laut Tiroler Abfallbeseitigungsgesetz.

SPRUCH

Über dieses Ansuchen wird auf Grund des Ergebnisses der am 2006-07-07 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wie folgt entschieden:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Fieberbrunn erteilt für obiges Bauvorhaben gemäß § 26 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2001 - TBO - (LGBl. Nr. 94/2001) die Baubewilligung unter nachstehenden Auflagen:

Vorschreibungen des Amtssachverständigen:

- 1) Gemäß § 30 Tiroler Bauordnung 2001 ist für die Ausführung des Bauvorhabens ein Bauverantwortlicher schriftlich der Baubehörde bekanntzugeben (siehe Beilage zum Baubescheid – Formblatt).
- 2) Als Bauverantwortliche gemäß § 30 Absatz 5 TBO. 2001 können Baumeister, Zimmermeister, Technische Büros und staatlich und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis herangezogen werden.
- 3) Das Schnurgerüst ist von einer befugten Person (Bau-oder Zimmermeister, Technische Büros und staatlich beeidete Ziviltechniker) abzunehmen. Die Abnahme des Schnurgerüsts ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Erst nach erfolgter Anzeige dürfen die Bauarbeiten fortgesetzt werden.
- 4) Die Bauhöhe ist von einer befugten Person (Bau- oder Zimmermeister, Technische Büros und staatlich beeidete Ziviltechniker) abzunehmen. Die Abnahme der Baubehöre ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Erst nach erfolgter Anzeige dürfen die Bauarbeiten fortgesetzt werden.
- 5) Um den Anschluß an die Gemeindekanalisation ist anzusuchen. Dem Ansuchen ist ein Lageplan beizulegen, aus dem genau ersichtlich ist, wo angeschlossen bzw. die Leitungen vom Objekt bis zum Kanal verlegt wurden.
- 6) Um den Anschluß an die Gemeindewasserleitung ist anzusuchen. Dem Ansuchen ist ein Lageplan beizulegen, aus dem genau ersichtlich ist, wo angeschlossen bzw. die Leitungen vom Objekt bis zur Hauptwasserleitung verlegt wurden.
- 7) Der Bauwerber hat vor Baubeginn mit den zuständigen Versorgungsunternehmen wie Elektrizitätswerke, Post- und Telegrafverwaltung bzw. Kabelfernsehen, Kontakt aufzunehmen bzw. abzuklären ob auf dem Grundstück Leitungen verlegt bzw. wo die erforderlichen Anschlüsse erfolgen sollen.
- 8) Hinsichtlich des Einbaues einer „Heizungsanlage“ wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Tiroler Heizungsanlagengesetzes, LGBl.Nr. 34 vom 15. März 2000, in Kraft ab 1. Oktober 2000, verwiesen.

Vorschreibungen zur Bauausführung:

- 9) Die Fußbodenoberkante ist plangemäß auszuführen.
- 10) Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin müssen von der Straßengrundgrenze mindestens um 0.50 m zurückversetzt werden.
- 11) Der Böschungsfuß oder eine allfällige Stützmauer zu Verkehrsflächen hin müssen von der Straßengrundgrenze mindestens um 0.50 m zurückversetzt werden.
- 12) Bei der Ausführung des Bauvorhabens hat der Bauherr bzw. der Bauverantwortliche dafür zu sorgen, daß das Leben und die Gesundheit von Menschen und die Sicherheit von Sachen nicht gefährdet, sowie unzumutbare Belästigungen der Nachbarn, insbesondere durch Lärm oder Staub, vermieden werden.
- 13) Die Baustelle ist entsprechend abzusichern. Verunreinigungen der Straße sind sofort zu beheben.
- 14) Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, der Technischen Bauvorschriften, ÖVE-Bestimmungen und ÖNORMEN genauestens zu beachten.

- 15) Bei der Bauausführung sind nur zugelassene Bauprodukte zu verwenden. Auf die Bauprodukteverordnung wird verwiesen.
- 16) Der Bauherr bzw. Bauverantwortliche hat vor Bezug des Gebäudes die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge und festen Verbindungsstücken durch einen befugten Rauchfangkehrer überprüfen zu lassen. Der Rauchfangkehrer hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen. Dieser Befund ist der Baubehörde unmittelbar vorzulegen.
- 17) Der Bauherr bzw. der Bauverantwortliche haben nach Vollendung des Bauvorhabens dafür zu sorgen, daß die gesamte Baustelleneinrichtung, sowie allfällige sonstige Geräte, Materialreste, Aufschüttungen und dergleichen entfernt werden und die Baustelle so aufgeräumt wird, daß den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 18) Der Bauwerber bzw. Bauverantwortliche hat der Baubehörde die Beendigung der Bauarbeiten schriftlich mitzuteilen. Das Gebäude darf erst nach erfolgter schriftlicher Anzeige bezogen werden. Aus der schriftlichen Bauvollendungsmeldung hat hervorzugehen, daß das Gebäude plan- und bescheidgemäß errichtet wurde.

Sonstige baubehördliche Vorschriften:

- 19) Das Gebäude ist plan- und bescheidgemäß zu errichten. Hinsichtlich der Fassaden- und Gartengestaltung ist das Objekt dem Orts- und Straßenbild anzupassen. Gleiches gilt für Einfriedungen und sonstige Gestaltungen des Grundstückes.
- 20) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß vor dem Bezug mögliche Absturzstellen einwandfrei gesichert sind (Stiegen, Podeste, Balkone usw.).
- 21) **Das Objekt darf nach § 12 TROG. 2006 nicht als Freizeitwohnsitz verwendet werden.**
- 22) Sämtliche Oberflächenwässer sind so abzuleiten, daß weder Rechte Dritter verletzt werden. Weiters sind diese nach Möglichkeit auf eigenem Grund zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Oberflächenwässer in einem geeigneten Vorfluter oder in einen Oberflächenwasserkanal abzuleiten. Für jegliche Ableitungen sind die behördlichen Bewilligungen einzuholen.

Sonstige Vorschriften:

- 23) Vor dem Bezug des Gebäudes ist der Wasserzähler von einer befugten Firma einzubauen. Der Wasserzähler wird von der Marktgemeinde beigestellt.
- 24) Der Parkplatzplan ist bis spätestens vor Benützung des Gebäudes der Baubehörde nachzureichen. Auf Grund dieses Parkplatzplanes werden die erforderlichen Parkplätze entsprechend der Park- und Stellplatzverordnung ermittelt.

Abbruch des Gebäudes

- 25) Der Abbruch von Teilen des Gebäudes hat sach- und fachgerecht zu erfolgen. Auf die Bestimmungen des Tiroler Abfallbeseitigungsgesetzes wird verwiesen. Sämtliches Abbruchmaterial ist zu trennen und entsprechend zu entsorgen.
- 26) Der Beginn des Abbruches bzw. dessen Vollendung ist dem Bauamt schriftlich bekanntzugeben.

Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Straßenbau:

Die Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Straßenbau, vom 2006-07-05, Zahl 2403/88-1 ist ein Bestandteil dieser Baugenehmigung und ist im Anhang dieses Baubescheides ersichtlich. Alle Auflagen und Vorschriften sind genauestens zu erfüllen bzw. zu beachten.

Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung:

Die Stellungnahme der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 2006-08-11, Zahl 1345/06(B)-We/Ma ist ein Bestandteil dieser Baugenehmigung und ist im Anhang dieses Baubescheides ersichtlich. Alle Auflagen und Vorschriften sind genauestens zu erfüllen bzw. zu beachten.

Nachbarvereinbarungen gemäß § 25 der Tiroler Bauordnung 2001:

Mag. Walter Astner als Vertreter der Marktgemeinde Fieberbrunn, Gemeindegut, Hechenberger Stefan jun., Millinger Horst in Vertretung seiner Frau Anna, Dr. Christian Kollenz und Wörgetter Johann, Firma Tiere mit Herz, erheben bei bescheid- und plangemäßer Ausführung des Bauvorhabens keinen Einwand.

Diese Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung begonnen worden ist.

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht begonnen werden.

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn zu vollenden. Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumungsarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Kosten:

Dem Bauwerber werden gemäß §§ 76 AVG 1991, BGBl.Nr., 51/1991 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. Nr. 51/2001 an Verfahrenskosten vorgeschrieben.

Bundesstempelgebühr für das Bauansuchen	€	13.--
Bundesstempelgebühr für drei Bauplansätze	€	65.25
Bundesstempelgebühr für drei Lageplansätze	€	43.50
Protokollstempel	€	13.--
Bauschgebühren	€	36.--
Verwaltungsabgabe	€	1.100.--
Verwaltungsabgabe Genehmigung des Abbruches	€	70.--
Sachverständigengebühr	€	48.--
Sachverständigengebühr Tiroler Landesstelle für Brandverhütung	€	88.--

Gesamtbetrag € **1.476.75**

Dieser Betrag ist mittels beiliegendem Erlagschein innerhalb zwei Wochen nach Bescheidzustellung einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, die Berufung schriftlich, oder - nach Maßgabe der bei der Einbringungsbehörde zur Verfügung stehenden technischen Mittel - telegraphisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in einer anderen technisch möglichen Weise mit einem begründeten Berufungsantrag und mit € 13.-- gestempelt, beim Marktgemeindegemeindeamt Fieberbrunn eingebracht werden.

Begründung

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der obigen Vorschriften ist das Bauvorhaben in öffentlich rechtlicher Hinsicht zulässig. Die erteilte Baugenehmigung stützt sich weiters auf die Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001.

Einwendungen Dritter wurden gegen das Bauvorhaben nicht vorgebracht.

Da die Bauwerber die Genehmigungsbedingungen anerkannt haben, war die erbetene Genehmigung zu erteilen.

Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und der Technischen Bauvorschriften verwiesen.



Der Bürgermeister:

Ing. Grander Herbert

Mit Rückschein an:

- 1.) Dödlinger Thomas, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn;
1 Informationsschreiben, unter Anschluß von zwei genehmigten Plansätzen;
Meldeblatt für den Bauverantwortlichen und Schnurgerüst und Bauhöhe;
Schreiben Kanalanschluß mit Meldeblatt und Lageplanfotokopie;
Schreiben Wasseranschluß mit Meldeblatt und Lageplanfotokopie;
Bauvollendungsmeldung gemäß § 35 Tiroler Bauordnung; 1 Erlagschein;
- 2.) Amt der Tiroler Landesregierung, Straßenbau, Baumgartnerstr. 9, 6330 Kufstein;

Nachrichtlich an:

- 1.) Firma Prama Bau Ges.m.b.H., Rosenegg 2a, 6391 Fieberbrunn; als Planer;
- 2.) Finanzamt Kitzbühel, Bewertungsstelle, 6370 Kitzbühel;
- 4.) Harasser Hannes, Rauchfangkehrermeister, Rosenegg 44, 6391 Fieberbrunn;

EINREICHPLANUNG

M 1:100

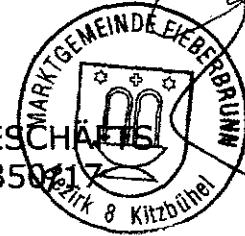
BAUANZEIGE

Marktgemeinde Fieberbrunn
Bez. Kitzbühel
Eing. 11. Okt. 2007

Verwaltungsabgabe
Verz.Nr. 64.1.E.21.17
Marktgemeinde Fieberbrunn

BAUVORHABEN:

ABBRUCH DER BEST. GARAGE UND
ERRICHTUNG EINES WOHN- UND GESCHÄFTS-
HAUSES MIT GARAGE AUF DER GP2350/17
DER KAT. FIEBERBRUNN
FÜR HERRN THOMAS DÖDLINGER



BAUHERR:

THOMAS DÖDLINGER
ROSENEGG 63
6391 FIEBERBRUNN

PLANVERFASSER:



prama bau
Ing. Veronika Pfander + Johann Steger
6391 Fieberbrunn - Rosenegg 48
Telefon: 05354 62298 - Fax-DU: 22

GEMEINDE:

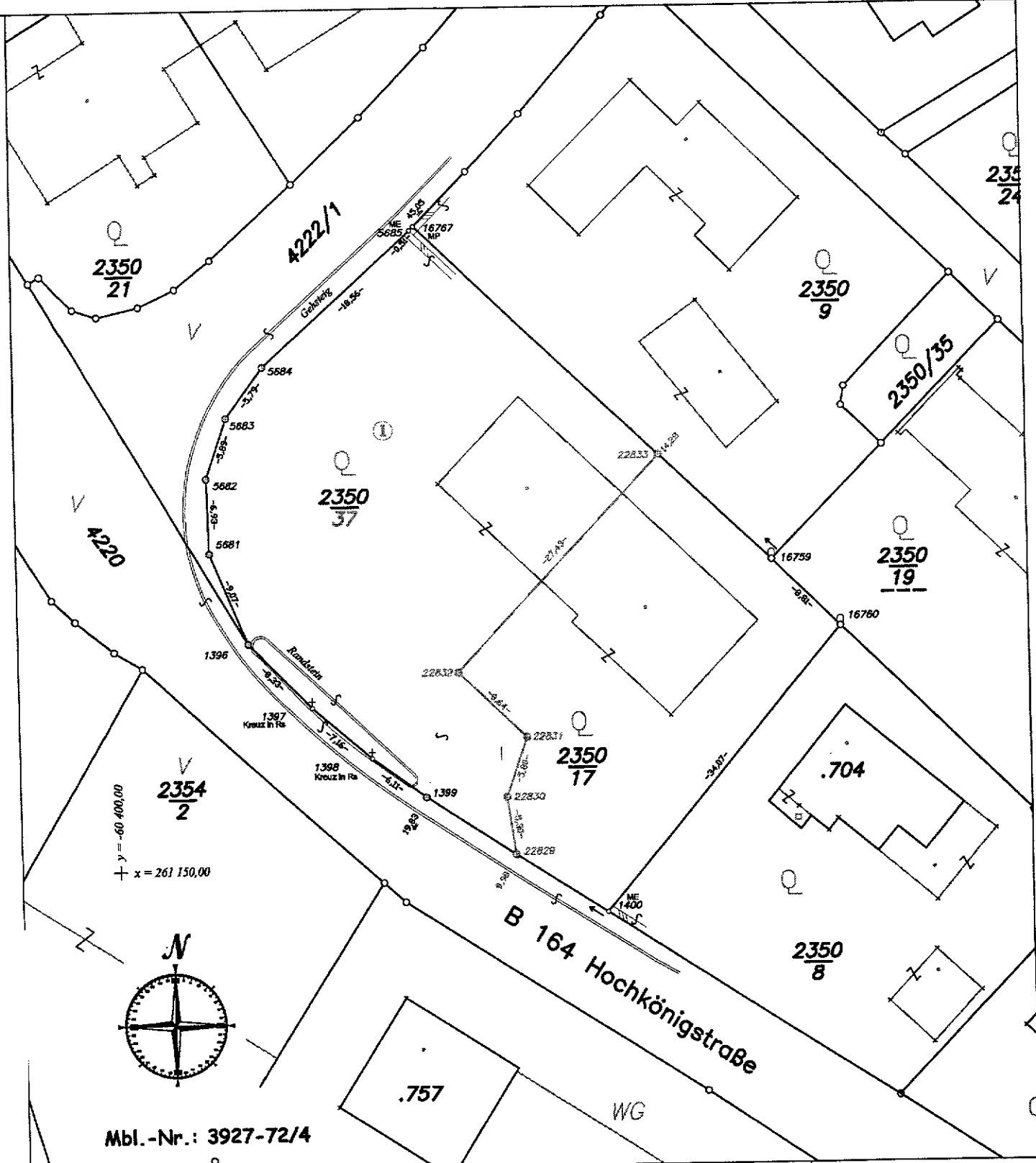
Marktgemeinde Fieberbrunn
Bauamt

Bauanzeige gemäß § 22 TBO.
2001 zur Kenntnis genommen.

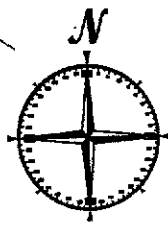
Fieberbrunn, am 11. OKT. 2007
Der Bürgermeister:



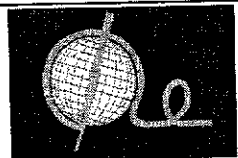
DATUM: FIEBERBRUNN, am 05.10.07



$y = -60\ 400,00$
 $x = 261\ 150,00$



Mbl.-Nr.: 3927-72/4



Dipl. - Ing. Markus REHBICHLER

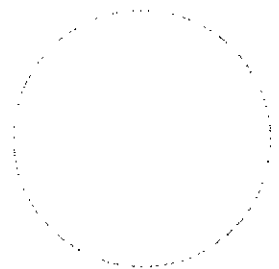
Staatlich befugter u. besideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
 Allgemein besideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Gastalger Straße 15
 6380 St. Johann i.T.

Tel.: 05352761066
 Fax: 05352761262
 Mail: office@georeh.at



NATURDARSTELLUNG



KG: 82102 Fleberbrunn
 BG 824 Datum: 23.08.2006

Maßstab
1 : 500

Geschäftszahl
1472c/06

St. Johann, am 29.08.2006

EINREICHPLANUNG

M 1:100

BAUANZEIGE

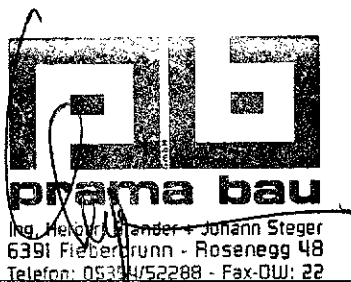
BAUVORHABEN:

ABBRUCH DER BEST. GARAGE UND
ERRICHTUNG EINES WOHN- UND GESCHÄFTS
HAUSES MIT GARAGE AUF DER GP2350/17
DER KAT. FIEBERBRUNN
FÜR HERRN THOMAS DÖDLINGER

BAUHERR:

THOMAS DÖDLINGER
ROSENEGG 63
6391 FIEBERBRUNN

PLANVERFASSER:



GEMEINDE:

DATUM: FIEBERBRUNN, am 05.10.07

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr. ATU63240816

Aufstellung Allgemeine Betriebskosten 2016

Strom allgemein (Abrechnung Tiwag bis 4.8.16 plus Akontos 9-12/16 abzüglich 1087,42 beinhaltet bei Techemabrechnung)	241,85 €
Kanalgebühren Gemeinde	1 596,64 €
Abrechnung Heizkosten Firma Techem	<u>560,27 €</u>
Gesamt Netto	<u>2 398,76 €</u>

Dödlinger Thomas
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Frau
Foidl Margaretha
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 1/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016(01.01.2016-31.12.2016) TOP 1

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	2 398,76 €	
davon 4,54% anteilig 120/2642		108,90 €
Verwaltungskosten 59,13m ² x 3,12		184,49 €
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem		530,18 €
Restmüllgebühr+Winterdienst lt.Aufstellung Gemeinde		<u>156,70 €</u>
		980,27 €
+ 10 % Umsatzsteuer		<u>98,03 €</u> 1 078,30 €
 <u>Heizungsabrechnung</u>		
Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem		<u>286,79 €</u>
		286,79 €
+ 20 % Umsatzsteuer		<u>57,36 €</u> <u>344,15 €</u>
Betriebskosten 2016		1 422,45 €
<u>abzüglich Akontozahlungen 1-12/16</u>		<u>-1 320,00 €</u>
Nachzahlung Betriebskosten 2016		102,45 €
Abzüglich Guthaben Betriebskosten 2015		-51,06 €
<u>offene Miete November 2016</u>		<u>480,00 €</u>
<u>Gesamtrückstand</u>		<u>531,39 €</u>

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Holdt Yvonne
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 2/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016-31.12.2016) TOP 2

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	2 398,76 €	
davon 7,27 % anteilig 192/2642		174,39 €
Verwaltungskosten 90,19m ² x 3,12		281,39 €
Wasser lt.beiliegender Aufstellung Techem		482,27 €
Restmüllgebühr +Winterdienst lt.Aufstellung Gemeinde		<u>148,23 €</u>
		1 086,28 €
+ 10 % Umsatzsteuer		<u>108,63 €</u> 1 194,91 €
 <u>Heizungsabrechnung</u>		
Heizung lt.beiliegender Aufstellung Techem		<u>397,94 €</u>
		397,94 €
+ 20 % Umsatzsteuer		<u>79,59 €</u> <u>477,53 €</u>
 Betriebskosten 2016		
		1 672,44 €
abzüglich Akontozahlungen 1-12/16		<u>-1 200,00 €</u>
<u>Betriebskostennachzahlung 2016</u>		<u>472,44 €</u>

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser
Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn IBAN:AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Familie
Danzl Christian und Ingrid
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 3/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016-31.12.2016) TOP 3

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	5 778,46 €	
davon 3,63% anteilig 96/2642		209,76 €
Verwaltungskosten 43,81m ² x 3,12		136,69 €
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem		208,64 €
Restmüllgebühr lt.Aufstellung Gemeinde		<u>32,81 €</u>
		587,90 €
+ 10 % Umsatzsteuer		<u>58,79 €</u> 646,69 €
 <u>Heizungsabrechnung</u>		
Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem		<u>132,24 €</u>
		132,24 €
+ 20 % Umsatzsteuer		<u>26,45 €</u> 158,69 €
Betriebskosten 2016		805,38 €
<u>abzüglich Akontozahlungen 1-12/16</u>		<u>-840,00 €</u>
Guthaben aus Betriebskosten 2016		-34,62 €
<u>Guthaben aus Betriebskosten 2015</u>		<u>-20,39 €</u>
<u>restliches Guthaben</u>		<u>-55,01 €</u>

Dödlinger Thomas
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Frau
Danzl Iris
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 4/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016(01.01.2016-31.12.2016) TOP 4

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	5 778,46 €	
davon 3,63 % anteilig 96/2642	209,76 €	
Verwaltungskosten 43,81m ² x 3,12	136,69 €	
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem	251,17 €	
Restmüllgebühr lt.Aufstellung Gemeinde	<u>47,34 €</u>	
	644,96 €	
+ 10 % Umsatzsteuer	<u>64,50 €</u>	709,46 €
 <u>Heizungsabrechnung</u>		
Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem	<u>62,46 €</u>	
	62,46 €	
+ 20 % Umsatzsteuer	<u>12,49 €</u>	<u>74,95 €</u>
Betriebskosten 2016		784,41 €
<u>abzüglich Akontozahlungen</u>		<u>0,00 €</u>
<u>Betriebskosten 2016</u>		<u>784,41 €</u>

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser
Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn IBAN:AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Frau
Lindebner Angelika
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 5/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016-31.12.2016) TOP 5

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung 2.398,76 € davon 5,98 % anteilig 158/2642	143,45 €
Verwaltungskosten 68,37m ² x 2,86	195,54 €
Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem	173,44 €
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem	627,23 €
Schneeräumung 11mal à 5,00	<u>55,00 €</u>
	1 194,66 €
+ 20 % Umsatzsteuer	<u>238,93 €</u>
Betriebskosten 2016	1 433,59 €
Abzüglich Akontozahlungen (1-12/2016)	<u>-840,00 €</u>
<u>Betriebskosten Nachzahlung 2016</u>	<u>593,59 €</u>

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser
Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn IBAN:AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.06.2017

Herrn
Langreiter Peter
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 6/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016(01.01.2016-31.12.2016) TOP 6 und TOP 7

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	3 379,70 €		
TOP 6: davon für 6,51 % anteilig 172/2642		220,02 €	
TOP 7: davon für 2,87 % anteilig 172/2642		<u>97,00 €</u>	
		317,02 €	
+ 10 % Umsatzsteuer		<u>31,70 €</u>	348,72 €

Betriebskostennachzahlung 2016

348,72 €

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser
Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn IBAN:AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Herrn
Schneider/Bichler
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 7/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016 - 31.10.2016) TOP 6

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	2 398,76 €	
davon 6,51 % anteilig 172/2642 (10/12 anteilig)		130,13 €
Verwaltungskosten 66,84m ² x 3,12 (10/12 ant.)		173,78 €
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem		264,45 €
Restmüllgebühr+Winterdienst lt. Aufstellung Gemeinde (10/12 ant.)		<u>78,69 €</u>
		647,05 €
+ 10 % Umsatzsteuer		<u>64,71 €</u> 711,76 €
 <u>Heizungs- und Stromabrechnung</u>		
Strom lt. Tiwag Vertragskonto Nr.30422447 (10/12 ant.)		343,58 €
Heizung lt.beiliegender Aufstellung Techem		<u>91,29 €</u>
		434,87 €
+ 20 % Umsatzsteuer		<u>86,97 €</u> <u>521,84 €</u>
Betriebskosten 2016		1 233,60 €
abzüglich Akontozahlungen 2016		<u>-1 200,00 €</u>
Nachzahlung Betriebskosten 2016		33,60 €
<u>abzüglich Guthaben Betriebskosten 2015</u>		<u>-155,96 €</u>
<u>restliches Guthaben</u>		<u>-122,36 €</u>

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Herrn
Liebhardt Alexander
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 8/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016-31.08.2016) TOP 7

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	2 398,76 €	
davon 2,87 % anteilig 76/2642 (8/12 anteilig)	45,89 €	
Verwaltungskosten 37,68m ² x 3,12 (8/12 anteilig)	78,37 €	
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem	<u>160,21 €</u>	
	284,47 €	
+ 10 % Umsatzsteuer	<u>28,45 €</u>	312,92 €
 <u>Heizungs- und Stromabrechnung</u>		
Strom lt. Tiwag Vertragskonto Nr.30422447 (8/12 ant.)	158,49 €	
Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem	<u>56,06 €</u>	
	214,55 €	
+ 20 % Umsatzsteuer	<u>42,91 €</u>	<u>257,46 €</u>
Betriebskosten 2016		570,38 €
<u>abzüglich Akontozahlungen 2016</u>		<u>-480,00 €</u>
Betriebskosten 2016		90,38 €
<u>Guthaben Betriebskosten 2015</u>		<u>-142,29 €</u>
<u>restliches Guthaben</u>		<u>-51,91 €</u>

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Frau
Egger Verena
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 9/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016 - 31.12.2016) TOP 8

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	2 398,76 €	
davon 2,95 % anteilig 78/2642		70,76 €
Verwaltungskosten 37,70m ² x 3,12		117,62 €
Wasser lt.beiliegender Aufstellung Techem		218,32 €
Restmüllgebühr +Winterdienst lt.Aufstellung Gemeinde		<u>101,47 €</u>
		508,17 €
+ 10 % Umsatzsteuer		<u>50,82 €</u> 558,99 €
 <u>Heizungsabrechnung</u>		
Heizung lt.beiliegender Aufstellung Techem		<u>99,13 €</u>
		99,13 €
+ 20 % Umsatzsteuer		<u>19,83 €</u> <u>118,96 €</u>
Betriebskosten 2016		677,95 €
<u>Abzüglich Akontozahlungen 2016</u>		<u>-600,00 €</u>
Betriebskosten 2016		77,95 €
<u>Guthaben aus Betriebskosten 2015</u>		<u>-50,68 €</u>
<u>Nachzahlung Betriebskosten 2016</u>		<u>27,27 €</u>

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser
Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn IBAN:AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

Herrn
Niederbichler Matthias
Rosenegg 63a
6391 Fieberbrunn

Rechnung Nr. BK 10/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016 (01.01.2016-31.12.2016) TOP 9

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung	5 778,46 €	
davon 8,10 % anteilig 214/2642		468,06 €
Verwaltungskosten 94,95m ² x 3,12		296,24 €
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem		363,03 €
Restmüllgebühr lt.Aufstellung Gemeinde		130,47 €
	1 257,80 €	
+ 10 % Umsatzsteuer	125,78 €	1 383,58 €

Heizungsabrechnung

Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem	331,74 €	
	331,74 €	
+ 20 % Umsatzsteuer	66,35 €	398,09 €
Betriebskosten 2016		1 781,67 €
<u>Abzüglich Akontozahlungen 1-12/2016</u>		<u>-1 400,00 €</u>
<u>Betriebskostennachzahlung 2016</u>		<u>381,67 €</u>

Wir bitten um Überweisung des Betrages binnen 14 Tagen auf unser
Konto bei der Sparkasse Fieberbrunn IBAN:AT35 2050 5000 0030 0301

Dödlinger Thomas
Roseneegg 63a
6391 Fieberbrunn
UID-Nr.: ATU63240816

Fieberbrunn, 30.6.2017

BIPA Parfumerien GmbH
Industriezentrum NÖ-Süd
Straße 3, Objekt 16
2355 Wr.Neudorf

Rechnung Nr. BK 11/17

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2016(01.01.2016-31.12.2016) TOP 2G

Betriebskosten allgemein 2016 lt. Aufstellung 2.398,76€ davon 34,14 % anteilig 902/2642	818,94 €
Verwaltungskosten 326,26m ² x 2,86	933,10 €
Heizung lt. beiliegender Aufstellung Techem	493,52 €
Wasser lt. beiliegender Aufstellung Techem	406,86 €
Restmüllgebühr lt. Aufstellung Gemeinde	277,00 €
Schneeräumung Pauschale	<u>250,00 €</u>
	3 179,42 €
+ 20 % Umsatzsteuer	<u>635,88 €</u>
Betriebskosten 2016	3 815,30 €
Abzüglich Akontozahlungen	<u>-9 446,40 €</u>
<u>Betriebskostenguthaben 2016</u>	<u>-5 631,10 €</u>

MIETVERTRAG

Heute abgeschlossen zwischen

1. Herrn Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, Rosenegg 63,6391 Fieberbrunn, als Vermieter einerseits und

Frau / Herrn/Familie Foidl ,als Mieter/in anderer- seits

2. wie folgt:

§ 1 Mietgegenstand

Mietgegenstand ist die im Hause Rosenegg 63a 6391 Fieberbrunn, gelegene Wohnung Nr.1 Die Wohnung bestehen aus: 68,00m²

Das gesamte Ausmaß der Wohnung Nr. 1 beträgt etwa 68m². Herr Thomas Felix Dödlinger (im Folgenden kurz Vermieter genannt) vermietet die beschriebene Wohnung Nr. 1 (im folgenden kurz Mieter/in genannt) und letzterer mietet diese Wohnung.

§ 2 Mietdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2011 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Es endet daher mit 01.01.2014 , ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

(2) Der/die Miete/in hat jedoch nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer gemäß § 29 Abs 2 MRG das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der Vertrags dauer jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

§ 3 Mietzins

(1) Der Mietzins beträgt monatlich EUR 480 (in Worten: Euro dreihundertfünzig)

einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Miete ist bis spätestens 05. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto des Vermieters bei der Hypo Tirol Bank der Nummer 260049166 ,BLZ 57000 ,abzugs- und spesenfrei zu bezahlen.

(2) Im Mietzins sind Betriebskosten wie Schneeräumung Kaminkehrung, enthalten. Stromkosten hat der/die Mieter/in direkt an den Stromlieferanten zu bezahlen. Der/die Mieter/in ist verpflichtet, eine Akontozahlung in der Höhe von € 20 monatlich auf das Konto: Hypo Tirol Bank Konto Nr.: 00260049166 BLZ.: 57000 Nicht zu den Betriebskosten zählen selbstverständlich Telefon- und Rundfunkgebühren. Die tatsächliche Betriebskostenabrechnung findet 1 mal jährlich statt.

§ 4 Wertsicherung

(1) Der Mietzins ist wertgesichert. Als Messzahl hierfür wird der Index der Verbraucherpreise 2000 mit der für den Monat zur Verlautbarung gelangenden Indexziffer herangezogen. Entsprechend dem Ansteigen oder Sinken dieser Indexziffer erhöht oder erniedrigt sich im selben Prozentsatz auch der Mietzins. Der Mietzins wird jährlich an die geänderten Verhältnisse mit Rückwirkung jeweils ab dem Monat Jänner angepasst. Die erste Anpassung erfolgt mit 01.01.2012

(2) Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Mietzinses.

§ 5 Kautio

Der/die Mieterin verpflichtet sich bei der Unterzeichnung des Mietvertrages eine Kautio in der Höhe von drei Monatsmieten mittels Sparbuch zu erlegen.

§ 6 Übergabe

Der Mietgegenstand wird zu Beginn des Mietverhältnisses den/die Mieter/in in tadellosem Zustand übergeben. Der/die Mieter/in bestätigt die Besichtigung und die Vollständigkeit des Mietgegenstandes, sodass der Vermieter von jeglicher Vervollständigungs- und Ergänzungsverpflichtung befreit sind.

§ 7 Erhaltung

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, den Mietgegenstand stets in ordentlichem Zustand zu halten. Es treffen sie/ihn alle innerhalb des Mietgegenstandes auftretende Instandsetzungs- und Reparaturerefordernisse soweit es sich nicht um ernste Bauschäden des Hauses handelt.

§ 8 Nebenabreden

Es werden sodann noch folgende Abreden getroffen:

- a) Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieter.
- b) Eine Verrechnung angeblicher Gegenforderungen des/der Mieters/in mit Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.
- c) Jegliche Weitergabe des Mietgegenstandes, in welcher Rechtsform immer, sei es entgeltlich, sei es teilweise, sei es zur Gänze, sei es in Form einer Untervermietung, Verpachtung, einer Vergesellschaftung oder dergleichen, ist untersagt.

§ 9 Vertragsablauf

(1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde und zu welchem Zeitpunkt immer, ist der Mietgegenstand im übernommenen, tadellosem Zustand unter Berücksichtigung der Instandhaltungsverpflichtung des/der Mieters/in einerseits sowie der natürlichen Abnutzung andererseits an den Vermieter zurückzustellen. Auf jeden Fall sind die Räume besenrein und geputzt zu übergeben.

(2) Allfällige ohne Beschädigung der Substanz nicht entfernbare Investitionen sind nach Wahl des Vermieters zu belassen oder an deren Stelle der frühere Zustand herzustellen. Auf keinen

Fall besteht gegenüber dem Vermieter irgendein Anspruch auf Ablösung behaupteter Investitionen.

§ 10 Kosten

Die mit der Errichtung dieser Urkunde in Verbindung stehenden Rechtsgeschäftsgebühren und Vertragserrichtungskosten trägt der/die Mieter/in.

§ 11 Schriftlichkeit

Jede Änderung, Ergänzung oder Einschränkung dieses Mietvertrages bedarf eines von beiden Vertragsteilen unterfertigten, schriftlichen Aufsatzes. Das gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

§ 12 Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung erstellt, die dem Vermieter zukommt, während der/die Mieter/in eine über seinen/ihren Wunsch auch beglaubigte Abschrift erhält.

Urkund dessen der Vertragsteile jeweils einfache Fertigung.

Fieberbrunn, am 15.07.2011

Thomas Dödlinger

Vermieter

Fam Foidl

Mieter

