Mag. Robert K. BARISITZ

Allgemein beeideter 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 der WE-Einheit Top 2W,
Rosenegg 63a, 6391 Fieberbrunn.

Insolvenz: Thomas Felix Dödlinger, Rosenegg 63, 6391 Fieberbrunn

6020 INNSBRUCK, Schlossfeld 15 / T: 0664 4232464 / E: robert.barisitz@gerichts-sv.at

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 Wohnung Top 2W ... 13
B.3.c Raumprogramm & Flächenaufstellung Wohnungen Top 2W ... 15
B.3.d Detailbeschreibung & Fotodokumentation ... 16
B.3.e Bau- und Erhaltungszustand, Energieausweis ... 19

C. Bewertung ... 20

C.1 Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren ... 20

C.1.a Vergleichswertverfahren § 4 LBG ... 20
C.1.b Ertragswertverfahren § 5 LBG ... 20
C.1.c Sachwertverfahren § 6 LBG ... 21
C.1.d Ermittlung des Verkehrswertes ... 21

C.2 Auswahl des Wertermittlungverfahrens ... 22

C.3 Ertragswert ... 23

C.3.a Bodenwertanteil ... 23
C.3.b Neuherstellkosten ... 23
C.3.c Wertbeinflussende Faktoren (Zu- u. Abschläge) ... 23
C.3.d Mieterträge ... 24
C.3.e Berechnung Wohnung Top 2W ... 25

C.4 Verkehrswert ... 27

D. Beilagen zum Gutachten ... 28

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 2W (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 Konkurssache 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 EINLAGEZAHL 1718
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

****
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).

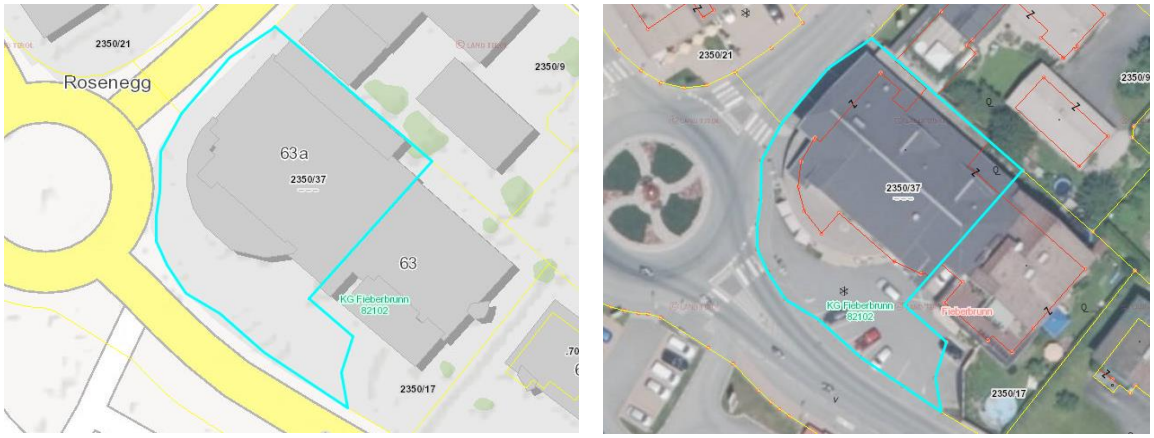
Die zu bewertende Liegenschaft liegt nord-westlich des Zentrumsbereichs der Gemeinde Fieberbrunn und befindet sich direkt am Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) zwischen Hochkönig Straße B 164 und der Pillerseestraße. Von Beeinträchtigungen durch Emissionen des Straßenverkehrs ist auszugehen.

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

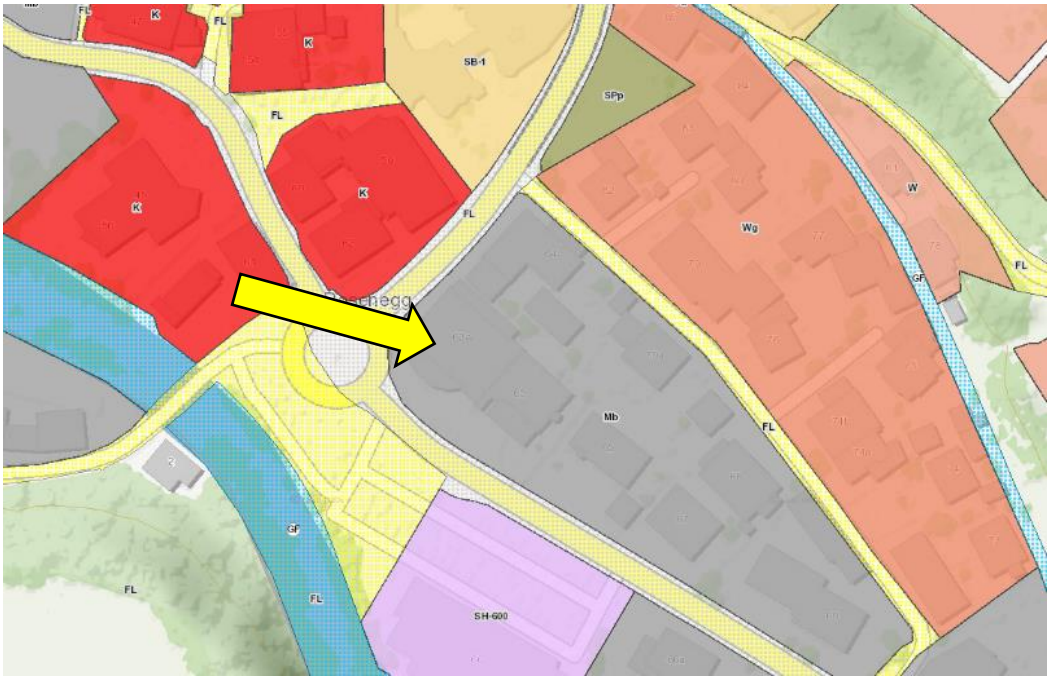
Die Erschließung der Liegenschaft mit allen erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung ist durch die Angrenzung an das öffentliche Gut gewährleistet und gegeben.

- 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 Grundstücke 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 WLV 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:

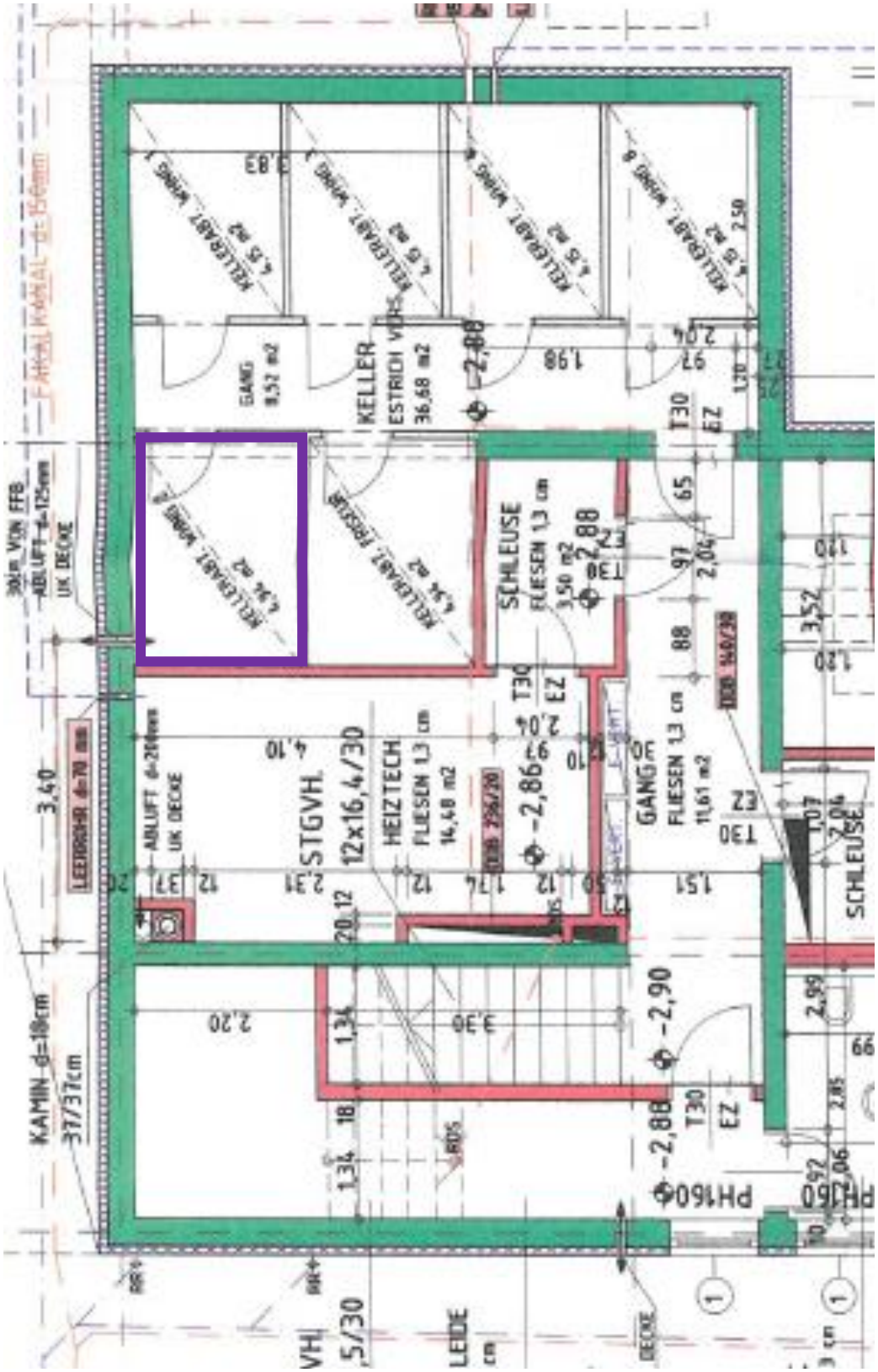
Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte
Kellermauerwerk:	Stahlbeton
Aufgehende Wände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke
Dach:	Giebeldach mit Gauben, hart eingedeckt
Fassade:	VWS weiß verputzt
Heizung:	Zentralheizanlage, Gas

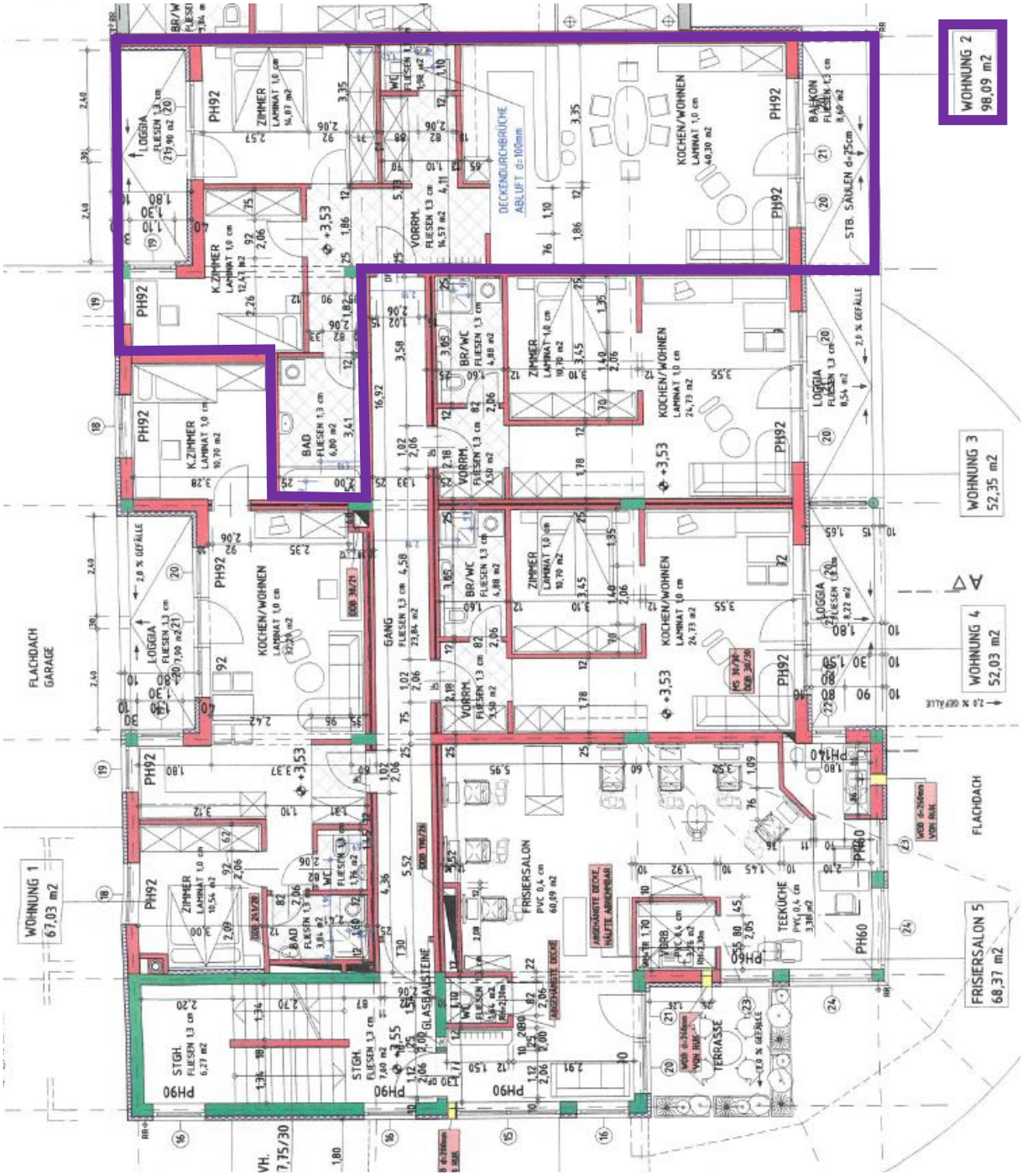
Die Benützungsbewilligung für das Mehrzweckgebäude erfolgte per Bescheid am 29.11.2007.

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

B.3.b Grundrisse Kellergeschoß und Wohnung Top 2W

(Auszug aus genehmigten Bauplänen v. 2006, nicht maßstäblich)




WOHNUNG 2
98,09 m2
WOHNUNG 3
52,35 m2
WOHNUNG 4
52,03 m2
WOHNUNG 1
67,03 m2
FRISIERSALON 5
68,37 m2
FLACHDACH
GARAGE
FLACHDACH
KOCHEN/WOHNEN
ZIMMER
BAD
BR/WC
GANG
FRISIERSALON
TEEKÜCHE
TERRASSE
LOGGIA
BALKON
STGH.
GLASBAUSTEINE
DECKENDURCHBRÜCHE
ABLUFT d=100mm
STB. SÄULEN d=25cm

B.3.c Raumprogramm & Flächenaufstellung Wohnungen Top 2W

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 2W	OG			
	Vorraum	14,57	m²	
	Kochen/Wohnen	40,30	m²	
	WC	1,98	m²	
	Bad	6,80	m²	
	Zimmer	12,47	m²	
	Zimmer	14,07	m²	
	Loggia Nord	7,90	m²	
	Loggia Süd	8,60	m²	WNFL 106,69 m²
Zubehör	Keller Whg 2	4,94	m²	

B.3.d Detailbeschreibung & Fotodokumentation

Zufahrt/Außenbereich

Keller, Stiegenhaus

Wohnung Top 2W Obergeschoß

Vorraum

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

Kochen/Wohnen

Holzlaminatboden 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

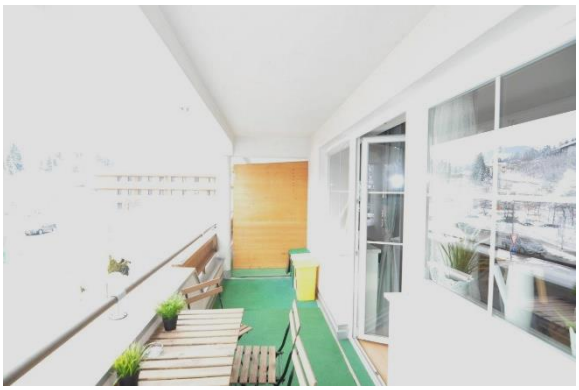
Holzlaminatboden m. Randleisten, Decke und Wände verputzt und geweißt, Holztüre mit Stahlzarge, Radiatoren, Deckenbeleuchtung.

Zimmer West

Holzlaminatboden 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.



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 2W

Die gutachtensgegenständlichen Wohnung ist in gehobener Ausstattung (Holzlaminatboden, großformatige Fliesen, Einbauküche) ausgeführt und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

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 Wertermittlungverfahrens

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 Wertbeinflussende 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 wird die Top 2W an Touristen vermietet. Der unterfertigte SV geht in seiner Bewertung der Wohnung von einer Vermietung im Sinne des MRG aus, und lässt ausdrücklich die Vermietung an Touristen außer Acht. Für die Top 2W wird eine fiktive Miete von EUR 750,- angesetzt.

C.3.e Berechnung Wohnung Top 2W

Berechnung Neuherstellkosten

			Neuherstellkosten/m²	
Wohnfläche	90,19	m²	3 000,00 €	270 570,00 €
Loggias	16,50	m²	1 050,00 €	17 325,00 €
Keller	4,94	m²	1 350,00 €	6 669,00 €
Neuherstellkosten				294 564,00 €

Berechnung Bodenwertanteil

			Verkaufspreis/m²	
Neupreis	106,69	m²	3 600,00 €	384 084,00 €
Gebäudewertanteil Neuherstellungskosten				-294 564,00 €
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			
Jahresreinertrag			8 524,31 €

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

C.4 Verkehrswert

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

Verkehrswert Top 2W	263 992,09 €
Verkehrswert Top 2W gerundet	**264 000,00 €**

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

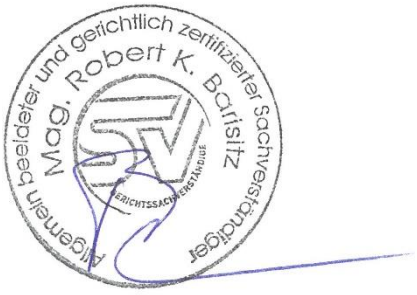
Wohnung Top 2W EUR 264.000,00

(in Worten: Euro zweihundertvierundsechszigtausend)

HINWEIS! DER UNTERFERTIGTE SACHVERSTÄNDIGE WEIST AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, DASS DIE ERMITTELTEN VERKEHRSWERTE EINER SCHÄTZTOLERANZ VON ± 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 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 beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

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 BGBl. 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".

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 Obhjekt „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 m2
Überbaute Fläche:	651.21 m2
Ausmaß der Baumasse:	6444.23 m3
Wohnnutzfläche:	234.04 m2
Gewerbliche Flächen:	291.45 m2
Garagenflächen:	153.65 m2
Lagerraumflächen:	87.10 m2
Parkplätze:	Lt. Parkplatzverordnung und Parkplatzplan
Art der Heizung:	Gas
Grundbuchseinlagezahl:	705.
Abbruch:	Laut Tiroler Abfallbeseitigungsgesetz.

S P R U C H

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 Schnurgerüstes 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 Telegrafenverwaltung 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 Vorschreibungen:

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 Vorschreibungen:

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.

Stellungsnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Straßenbau:

Die Stellungsnahme 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 Vorschreibungen sind genauestens zu erfüllen bzw. zu beachten.

Stellungsnahmne der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung:

Die Stellungsnahme 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 Vorschreibungen 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 Vertrewtung 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 Einbrinungsbehörde 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 Vorschreibungen 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.

MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN Bezirk 8 Kitzbühel

Der Bürgermeister:

Ing. Grander Herbert

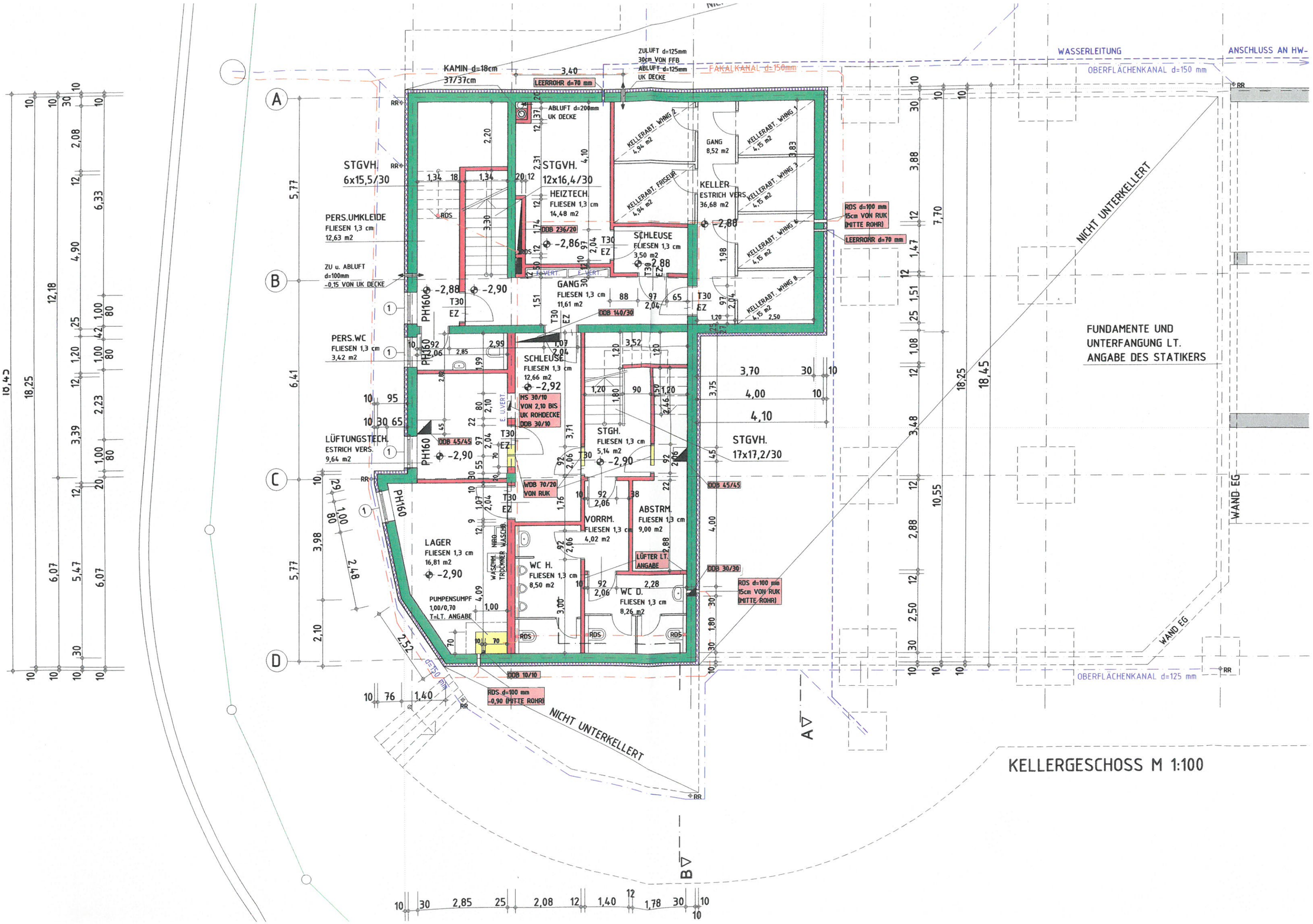
Mit Rückschein an:

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;

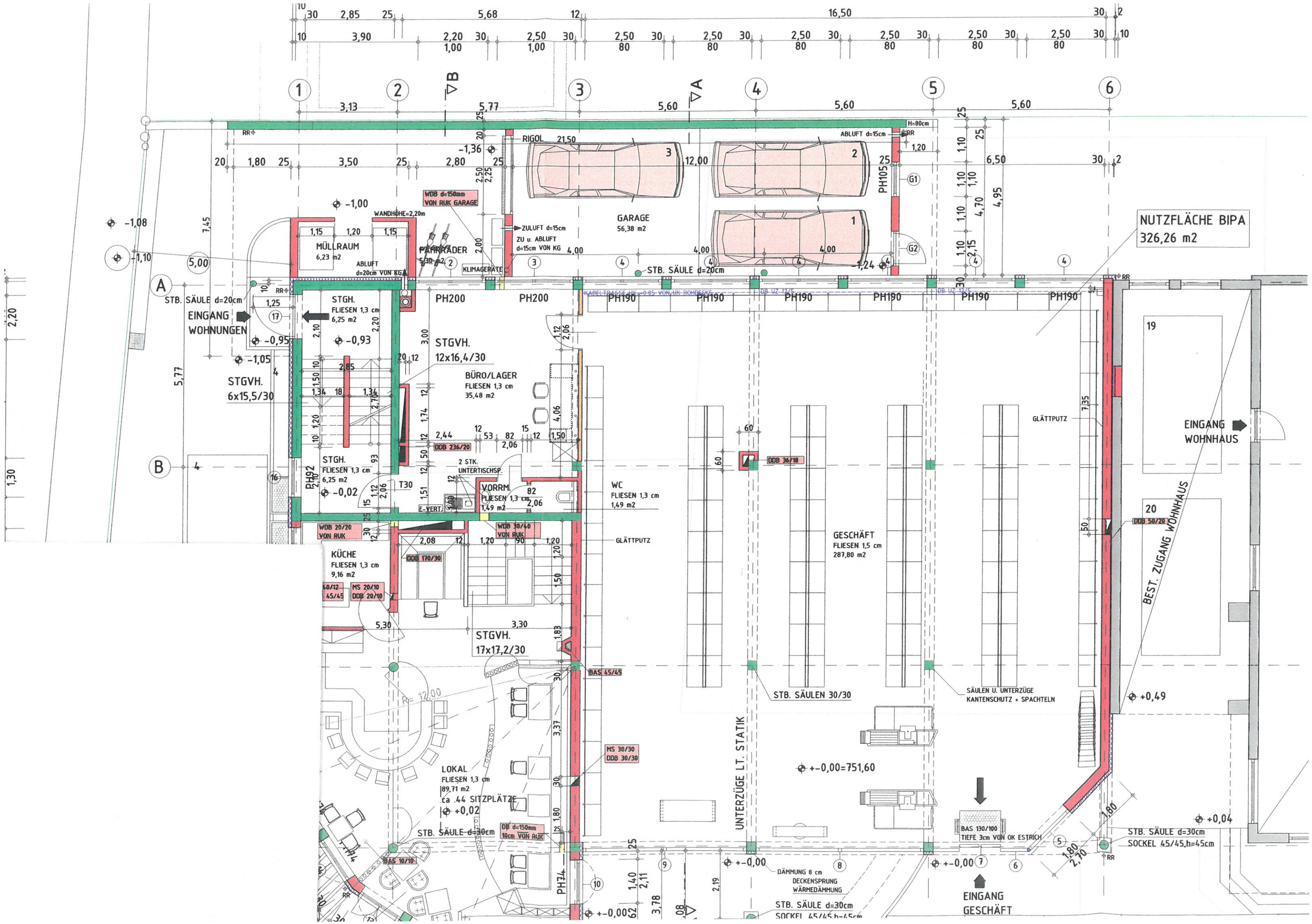
Nachrichtlich an:

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;

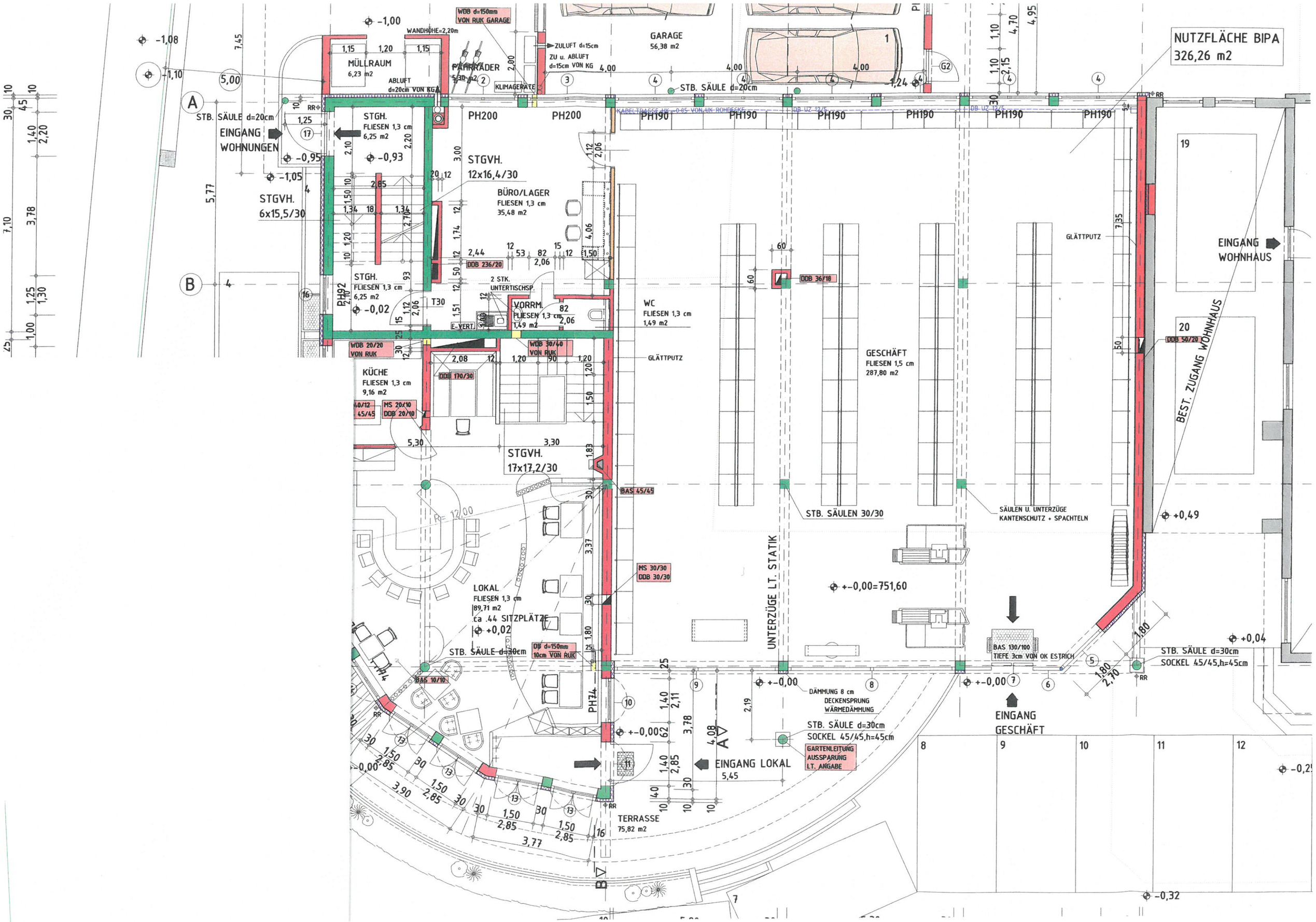
==========



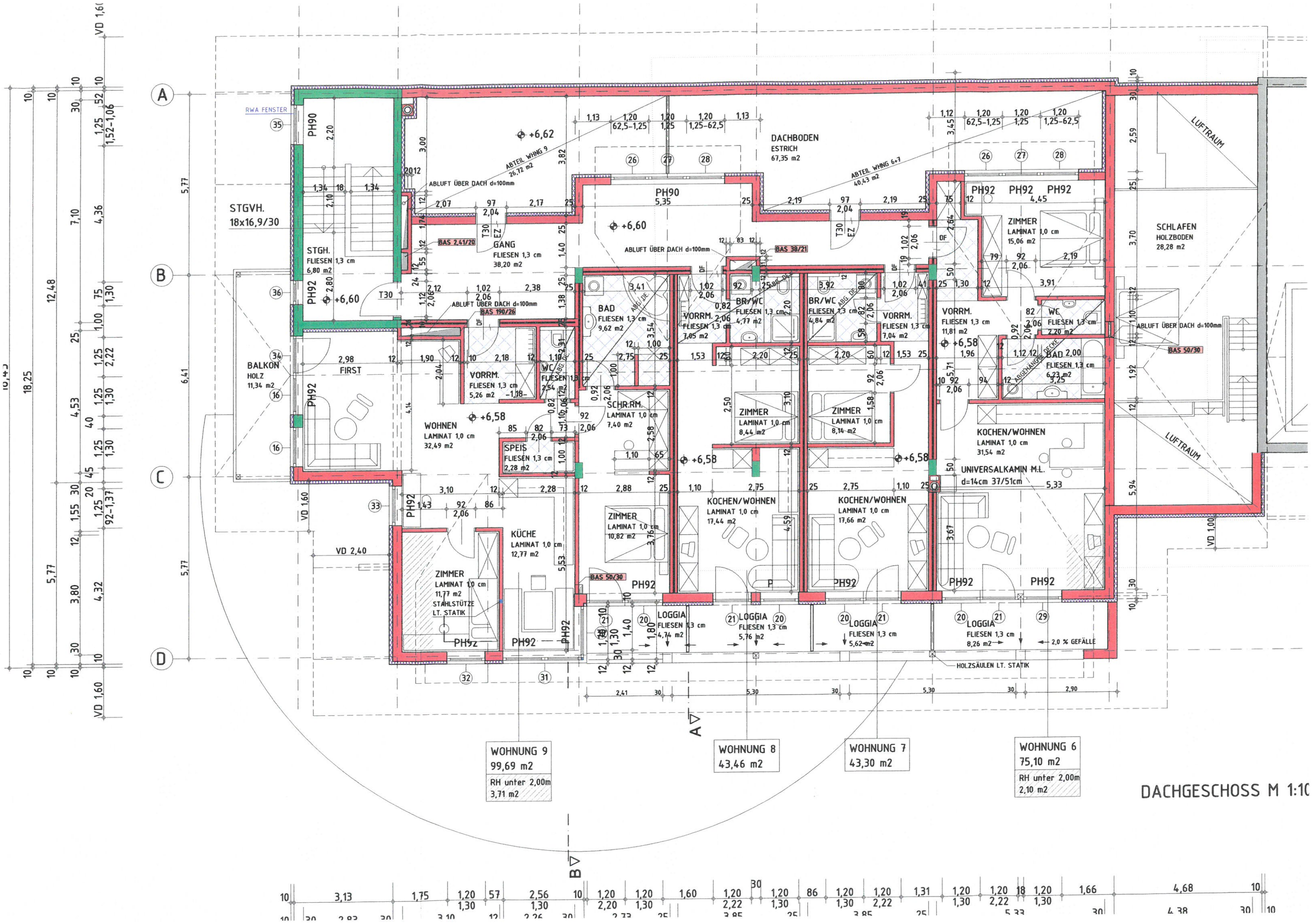
KELLERGESCHOSS M 1:100
WASSERLEITUNG
ANSCHLUSS AN HW-
OBERFLÄCHENKANAL d=150 mm
OBERFLÄCHENKANAL d=125 mm
FAKALKANAL d=150mm
KAMIN d=18cm
37/37cm
ZULUFT d=125mm
30cm VON FFB
ABLUFT d=125mm
UK DECKE
LEERROHR d=70 mm
ABLUFT d=200mm
UK DECKE
STGVH.
6x15,5/30
STGVH.
12x16,4/30
HEIZTECH.
FLIESEN 1,3 cm
14,48 m2
PERS.UMKLEIDE
FLIESEN 1,3 cm
12,63 m2
ZU u. ABLUFT
d=100mm
-0,15 VON UK DECKE
KELLERABT. WHNG 2
4,94 m2
KELLERABT. FRISEUR
4,94 m2
GANG
8,52 m2
KELLERABT. WHNG 1
4,15 m2
KELLERABT. WHNG 3
4,15 m2
KELLERABT. WHNG 4
4,15 m2
KELLERABT. WHNG 8
4,15 m2
KELLER
ESTRICH VERS.
36,68 m2
RDS d=100 mm
15cm VON RUK
(MITTE ROHR)
LEERROHR d=70 mm
SCHLEUSE
FLIESEN 1,3 cm
3,50 m2
GANG
FLIESEN 1,3 cm
11,61 m2
DDB 236/20
DDB 140/30
PERS.WC
FLIESEN 1,3 cm
3,42 m2
SCHLEUSE
FLIESEN 1,3 cm
12,66 m2
MS 30/10
VON 2,10 BIS
UK ROHDECKE
DDB 30/10
LÜFTUNGSTECH.
ESTRICH VERS.
9,64 m2
DDB 45/45
STGH.
FLIESEN 1,3 cm
5,14 m2
STGVH.
17x17,2/30
WDB 70/20
VON RUK
VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
4,02 m2
ABSTRM.
FLIESEN 1,3 cm
9,00 m2
LÜFTER LT.
ANGABE
LAGER
FLIESEN 1,3 cm
16,81 m2
WC H.
FLIESEN 1,3 cm
8,50 m2
WC D.
FLIESEN 1,3 cm
8,26 m2
PUMPENSUMPF
1,00/0,70
T=LT. ANGABE
DDB 30/30
RDS d=100 mm
15cm VON RUK
(MITTE ROHR)
DDB 10/10
RDS d=100 mm
-0,90 (MITTE ROHR)
NICHT UNTERKELLERT
FUNDAMENTE UND
UNTERFANGUNG LT.
ANGABE DES STATIKERS
WAND EG
PH160
T30
EZ
RDS
RR
A
B
C
D



NUTZFLÄCHE BIPA
326,26 m2
GARAGE
56,38 m2
MÜLLRAUM
6,23 m2
FAHRRÄDER
5,30 m2
KLIMAGERÄTE
RIGOL
ZULUFT d=15cm
ZU u. ABLUFT
d=15cm VON KG
WDB d=150mm
VON RUK GARAGE
WANDHÖHE=2,20m
ABLUFT
d=20cm VON KG
ABLUFT d=15cm
H=80cm
STB. SÄULE d=20cm
EINGANG
WOHNUNGEN
STGH.
FLIESEN 1,3 cm
6,25 m2
STGVH.
6x15,5/30
STGVH.
12x16,4/30
BÜRO/LAGER
FLIESEN 1,3 cm
35,48 m2
DDB 236/20
2 STK.
UNTERTISCHSP.
VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
1,49 m2
E-VERT.
WC
FLIESEN 1,3 cm
1,49 m2
GLÄTTPUTZ
DDB 36/18
WDB 20/20
VON RUK
WDB 30/40
VON RUK
KÜCHE
FLIESEN 1,3 cm
9,16 m2
DDB 170/30
MS 20/10
DDB 20/10
STGVH.
17x17,2/30
BAS 45/45
GESCHÄFT
FLIESEN 1,5 cm
287,80 m2
DDB 50/20
BEST. ZUGANG WOHNHAUS
EINGANG
WOHNHAUS
STB. SÄULEN 30/30
SÄULEN U. UNTERZÜGE
KANTENSCHUTZ + SPACHTELN
+0,49
UNTERZÜGE LT. STATIK
+-0,00=751,60
MS 30/30
DDB 30/30
LOKAL
FLIESEN 1,3 cm
89,71 m2
ca .44 SITZPLÄTZE
+0,02
STB. SÄULE d=30cm
DB d=150mm
10cm VON RUK
BAS 10/10
BAS 130/100
TIEFE 3cm VON OK ESTRICH
+0,04
STB. SÄULE d=30cm
SOCKEL 45/45,h=45cm
DÄMMUNG 8 cm
DECKENSPRUNG
WÄRMEDÄMMUNG
STB. SÄULE d=30cm
SOCKEL 45/45,h=45cm
EINGANG
GESCHÄFT
PH200
PH190
PH105
PH92
PH74



NUTZFLÄCHE BIPA
326,26 m2
GARAGE
56,38 m2
MÜLLRAUM
6,23 m2
FAHRRÄDER
5,30 m2
ABLUFT
d=20cm VON KG
WANDHÖHE=2,20m
WDB d=150mm
VON RUK GARAGE
ZULUFT d=15cm
ZU u. ABLUFT
d=15cm VON KG
KLIMAGERÄTE
STB. SÄULE d=20cm
EINGANG
WOHNUNGEN
STGH.
FLIESEN 1,3 cm
6,25 m2
STGVH.
6x15,5/30
STGVH.
12x16,4/30
BÜRO/LAGER
FLIESEN 1,3 cm
35,48 m2
PH200
PH190
PH92
PH74
DDB 236/20
2 STK.
UNTERTISCHSP.
VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
1,49 m2
E-VERT.
WC
FLIESEN 1,3 cm
1,49 m2
DDB 36/18
GLÄTTPUTZ
WDB 20/20
VON RUK
WDB 30/40
VON RUK
KÜCHE
FLIESEN 1,3 cm
9,16 m2
DDB 170/30
MS 20/10
DDB 20/10
STGVH.
17x17,2/30
BAS 45/45
GESCHÄFT
FLIESEN 1,5 cm
287,80 m2
DDB 50/20
EINGANG
WOHNHAUS
BEST. ZUGANG WOHNHAUS
STB. SÄULEN 30/30
SÄULEN U. UNTERZÜGE
KANTENSCHUTZ + SPACHTELN
UNTERZÜGE LT. STATIK
+-0,00=751,60
MS 30/30
DDB 30/30
LOKAL
FLIESEN 1,3 cm
89,71 m2
ca .44 SITZPLÄTZE
+0,02
STB. SÄULE d=30cm
DB d=150mm
10cm VON RUK
BAS 10/10
BAS 130/100
TIEFE 3cm VON OK ESTRICH
STB. SÄULE d=30cm
SOCKEL 45/45,h=45cm
DÄMMUNG 8 cm
DECKENSPRUNG
WÄRMEDÄMMUNG
STB. SÄULE d=30cm
SOCKEL 45/45,h=45cm
GARTENLEITUNG
AUSSPARUNG
LT. ANGABE
EINGANG LOKAL
5,45
EINGANG
GESCHÄFT
TERRASSE
75,82 m2
R= 12,00



DACHBODEN
ESTRICH
67,35 m2
STGVH.
18x16,9/30
STGH.
FLIESEN 1,3 cm
6,80 m2
GANG
FLIESEN 1,3 cm
38,20 m2
BALKON
HOLZ
11,34 m2
WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
32,49 m2
SPEIS
FLIESEN 1,3 cm
2,28 m2
KÜCHE
LAMINAT 1,0 cm
12,77 m2
ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
11,77 m2
STAHLSTÜTZE
LT. STATIK
BAD
FLIESEN 1,3 cm
9,62 m2
VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
7,05 m2
BR/WC
FLIESEN 1,3 cm
4,77 m2
BR/WC
FLIESEN 1,3 cm
4,84 m2
VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
7,04 m2
VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
11,81 m2
WC
FLIESEN 1,3 cm
2,20 m2
BAD
FLIESEN 1,3 cm
6,23 m2
SCHR.RM.
LAMINAT 1,0 cm
7,40 m2
ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
8,44 m2
ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
8,14 m2
KOCHEN/WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
17,44 m2
KOCHEN/WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
17,66 m2
KOCHEN/WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
31,54 m2
UNIVERSALKAMIN M.L.
d=14cm 37/51cm
ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
15,06 m2
SCHLAFEN
HOLZBODEN
28,28 m2
LUFTRAUM
LUFTRAUM
LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
4,74 m2
LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
5,76 m2
LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
5,62 m2
LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
8,26 m2
2,0 % GEFÄLLE
HOLZSÄULEN LT. STATIK
ABLUFT ÜBER DACH d=100mm
ABTEIL WHNG 9
26,72 m2
ABTEIL WHNG 6+7
40,43 m2
RWA FENSTER
WOHNUNG 9
99,69 m2
RH unter 2,00m
3,71 m2
WOHNUNG 8
43,46 m2
WOHNUNG 7
43,30 m2
WOHNUNG 6
75,10 m2
RH unter 2,00m
2,10 m2
DACHGESCHOSS M 1:10

WOHNUNG 1
67,03 m2

FLACHDACH
GARAGE

2,0 % GEFÄLLE

STGVH.
20x17,75/30

STGH.
FLIESEN 1,3 cm
6,27 m2

ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
10,54 m2

BAD
FLIESEN 1,3 cm
3,84 m2

WC
FLIESEN 1,3 cm
1,76 m2

STGH.
FLIESEN 1,3 cm
7,60 m2

GLASBAUSTEINE

WDB d=200mm
VON RUK

WC
FLIESEN 1,3 cm
1,64 m2
RH=2,30m

FRISIERSALON
PVC 0,4 cm
60,09 m2

ABGEHÄNGTE DECKE

ABGEHÄNGTE DECKE,
HÄLFTE ABNEHMBAR

VBRB
PVC 0,4 cm
3,26 m2
RH=2,30m

WDB d=260mm
VON RUK

TERRASSE

TEEKÜCHE
PVC 0,4 cm
3,38 m2

LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
7,90 m2

KOCHEN/WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
32,29 m2

K.ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
10,70 m2

BAD
FLIESEN 1,3 cm
6,80 m2

GANG
FLIESEN 1,3 cm
23,84 m2

VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
3,50 m2

BR/WC
FLIESEN 1,3 cm
4,88 m2

ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
10,70 m2

KOCHEN/WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
24,73 m2

LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
8,22 m2

LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
8,54 m2

K.ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
12,47 m2

LOGGIA
FLIESEN 1,3 cm
7,90 m2

BR/WC
FLIESEN 1,3 cm
3,84 m2

ZIMMER
LAMINAT 1,0 cm
14,07 m2

VORRM.
FLIESEN 1,3 cm
14,57 m2

WC
FLIESEN 1,3 cm
1,98 m2

DECKENDURCHBRÜCHE
ABLUFT d=100mm

KOCHEN/WOHNEN
LAMINAT 1,0 cm
40,30 m2

BALKON
FLIESEN 1,3 cm
8,60 m2

STB. SÄULEN d=25cm

MS 30/30
DOB 30/30

DDB 241/20
DDB 190/26
DDB 30/21
DDB 50/2

FRISIERSALON 5
68,37 m2

FLACHDACH

WOHNUNG 4
52,03 m2

WOHNUNG 3
52,35 m2

WOHNUNG 2
98,09 m2

OBERGESCHOSS M 1:100

GZ 2618/07

Grunderwerbssteuer angezeigt/selbstberechnet
über FinanzOnline zu ErfNr.: 37-22655/2007
am 03.05.2007

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 bücherlichen und außerbücherlichen 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 Selbstberechung

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.

b e w i l l i g t .

§ 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 Dödlinger
18-2-1932

19/09/1977

Laut Legalisierungsregister Zahl 36/2007
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Dödlinger 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

Kaspar Danzl, Legalisator

Mag. Kaspar DANZL * für das Gebiet der Marktgemeinde FIEBERBRUNN in Grundstücksangelegenheiten Legalisator

Laut Legalisierungsregister Zahl 36/2007
hat der/die mir persönlich bekannte Herr/Frau
Dödlinger 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

Mag. Kaspar DANZL * für das Gebiet der Marktgemeinde FIEBERBRUNN in Grundstücksangelegenheiten Legalisator

Grunderwerbssteuer angezeigt/selbstberechnet
über FinanzOnline zu ErfNr.:.....
am.....

GZ 1147/08

Übergabe- und
Wohnungseigentumsvertrag

Heute errichtet zwischen

1. Herrn **Thomas Felix Dödlinger**, geb. 19.09.1977, Rosenegg 63a, 6391 Fieberbrunn, als Übergeber und Wohnungseigentumsbewerber einerseits und
2. Herrn **Matthias Niederbichler**, geb. 13.11.1985, ~~Spielbergstraße 1~~, 6391 Fieberbrunn, als Übernehmer und Wohnungseigentumsbewerber sowie
3. Herrn **Peter Langreiter**, geb. 03.01.1980, Weissach 3, 6391 Fieberbrunn, als Übernehmer und Wohnungseigentumsbewerber andererseits

Adresse vor Legalisierung geändert auf: Rosenegg 63a

Kaspar DANZL Legalisator

wie folgt:

§ 1 Vertragsausgangspunkt

(1) Herr Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, ist bücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1718, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, mit dem darauf errichteten Gebäude Rosenegg 63a.

(2) Herr Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, hat mit Herrn Peter Langreiter, geb. 03.01.1980, am 04.09.2007 einen Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheiten Top 6 und Top 7 samt Zubehör abgeschlossen.

(3) Weiters hat Herr Thomas Felix Dödlinger, geb. 19.09.1977, mit Herrn Matthias Niederbichler, geb. 13.11.1985, am 04.09.2007 einen Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheit Top 10 (nach dem nunmehr vorliegenden Nutzwertgutachten trägt diese Wohnungseigentumseinheit die Bezeichnung Top 9) geschlossen.

(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 Übergabevereinbarung

(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

Adresse geändert: Rosenepp 63a

- **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

19/09/1977

Matthias Niederbichler 13/11/1985

03.01.1980

Laut Legalisierungsregister Zahl 4/2008
hat der/~~die~~ mir persönlich bekannte ~~Herr~~/~~Frau~~
Dödlinger Thomas Felix
geb. 19.9.1977 6391 Fieberbrunn,
Rosenepp 639
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 15.1.2008
Bundesstempel ~~S~~/€ 13,20 GZ: 4/2008
und Leg. Geb. ~~S~~/€ 10,- entrichtet.
Mag. Kaspar Danzl, Legalisator

Kaspar Danzl, 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~~/€ GZ:
und Leg. Geb. ~~S~~/€ entrichtet.
Mag. Kaspar Danzl, Legalisator

Kaspar Danzl, Legalisator

Laut Legalisierungsregister Zahl 4/2008
hat der/~~die~~ mir persönlich bekannte ~~Herr~~/~~Frau~~
Lanpreiter Peter
geb. 3.1.1980 6391 Fieberbrunn,
Weirach 3
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.
Fieberbrunn, den 15.1.2008
Bundesstempel ~~S~~/€ GZ:
und Leg. Geb. ~~S~~/€ entrichtet.
Mag. Kaspar Danzl, Legalisator

Kaspar Danzl, 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 1147/08

DR. CHRISTIAN NEUMAYR

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger · Fachhochschullektor
A-6380 St. Johann in Tirol · Kaiserstraße 12a · Tel.: +43 (0) 664 / 530 73 73 · Fax: +43 (0) 5352 / 645 99 · E-Mail: christian.neumayr@aon.at
Bankverbindung: Raiffeisenbank Kitzbühel · BLZ 36263 · Konto-Nr.: 40 40 440 · UID ATU51481301

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

Bewertungsstichtag

Freitag, 02.11.2007

Unterlagen / Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124)
- Grundbuchsauszug 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 Zentralheizanlage 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:	Zentralheizanlage

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 Wohnungseigentumsobjekts 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/m² 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/m², im OG RNW 1,10/m², im UG RNW 0,70/m², als Personal-WC, Schleuse, Lager- und Lüftungstechnikraum 0,50/m², als Personal-Umkleide aufgrund der teilweisen Lage unter der Stiege einen RNW von 0,40/m² 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 eingeschränkten 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/m² 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/m² Bodenfläche. Als Zubehör werden die Freiflächen von Top 1G Lokal und Top 2G Geschäft mit einem RNW von 0,10/m² Bodenfläche, die Servitutsfläche von Top 1G wird mit einem RNW von 0,03/m² Bodenfläche bewertet. Der RNW für die Zubehörobjekte Kellerabteil beträgt 0,20/m² und für den Dachboden 0,30/m² Bodenfläche.

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

Nutzflächenaufstellung

Top 1W

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
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	m²
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	m²
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	m²
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	m²
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	m²
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	m²
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	m²
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	m²
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	
Lüftungtechnik	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	m²
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	m²
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	m²
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 / m²
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 m²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 1	KG	0,20 je m²	0,200

Top 2W

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG:	**1,0000**
teilweise Nordlage	-2,00%
Nutzwert pro m²	**0,9800**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	OG		0,980
Bad	OG		0,980
Zimmer	OG		0,980
Zimmer	OG		0,980
Loggia Nord	OG	0,40 je m²	0,400
WC	OG		0,980
Kochen/Wohnen	OG		0,980
Loggia Süd	OG	0,40 je m²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 2	KG	0,20 je m²	0,200

Top 3W

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	OG		1,000
BR/WC	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Wohnen/Kochen	OG		1,000
Loggia	OG	0,40 je m²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 3	KG	0,20 je m²	0,200

Top 4W (Regelwohnung)

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	OG		1,000
BR/WC	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Kochen/Wohnen	OG		1,000
Loggia	OG	0,40 je m²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 4	KG	0,20 je m²	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 / m²
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/m²	0,713
Loggia	DG	0,40 je m²	0,400
Zubehör			
Dachboden Whng 6	DG	0,30 je m²	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 / m²
Räume			
Vorraum	DG		0,950
BR/WC	DG		0,950
Zimmer	DG		0,950
Kochen/Wohnen	DG		0,950
Loggia	DG	0,40 je m²	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 / m²
Räume			
Vorraum	DG		0,950
BR/WC	DG		0,950
Zimmer	DG		0,950
Kochen/Wohnen	DG		0,950
Loggia	DG	0,40 je m²	0,400
Zubehör			
Kellerabteil Whg 8	KG	0,20 je m²	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 / m²
Räume			
Vorraum	DG		1,000
Wohnen	DG		1,000
Zimmer	DG		1,000
Zimmer RHe	DG	75,00 % vom NW/m²	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 m²	0,400
Zuschläge			
Balkon	DG	30,00 % vom NW/m²	0,300
Zubehör			
Dachboden Whng 9	DG	0,30 je m²	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 / m²
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 m²	0,500
Lüftungstechnik	UG	0,50 je m²	0,500
Lager	UG	0,50 je m²	0,500
Zuschläge			
Terrasse	EG	30,00 % vom NW/m²	0,390
Zubehör			
Personal-WC	UG	0,50 je m²	0,500
Personal-Umkleide	UG		0,700
sonstige Fläche (Freifläche)		0,10 je m²	0,100

Top 2G (Geschäft)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG: **1,3000**

Nutzwert pro m² **1,3000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
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 m²	0,100
sonstige Fläche (Servitut)		0,03 je m²	0,030

Top 5G (Frisiersalon)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert OG: **1,1000**

Nutzwert pro m² **1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Frisiersalon	OG		1,100
Vorbereitung	OG		1,100
Teeküche	OG		1,100
WC	OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	OG	30,00 % vom NW/m²	0,330
Zubehör			
Kellerabteil Friseur	KG	0,20 je m²	0,200

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Nutzwert / m²
Garage	freist. Einzelgarage	0,60

Nutzwertberechnung

Top 1W

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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	
Lüftungtechnik	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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 m²	Nutzwert pro m²	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

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 EINLAGEZAHL 1718
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel
********** 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 Löschungsverpflichtungen 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 m3
Gesamte Nutzfläche:	1.497.01 m2
Nutzfläche Wohnungen:	616.69 m2
Nutzfläche Lokal:	172.90 m2
Nutzfläche Groß/Einzelhandel:	326.26 m2
Nutzfläche Garage:	56.38 m2
Flächenwidmung:	Beschränktes Mischgebiet
Bauplatzgröße:	2.023 m2
Bauweise:	Massivbau einschließlich Fassadendämmung
Grundparzelle:	2350/17
Parkplätze lt. Verordnung gesamt:	51 Stellplätze
Einlagezahl:	1718.

Nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens ergeht hiezu folgender

S P R U C H

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.

BG 821 TZ 1147/2008

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.--
Gesamtbetrag	€	278.45

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.

MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN Bezirk 8 Kitzbühel

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 Obhjekt „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 m2
Überbaute Fläche:	651.21 m2
Ausmaß der Baumasse:	6444.23 m3
Wohnnutzfläche:	234.04 m2
Gewerbliche Flächen:	291.45 m2
Garagenflächen:	153.65 m2
Lagerraumflächen:	87.10 m2
Parkplätze:	Lt. Parkplatzverordnung und Parkplatzplan
Art der Heizung:	Gas
Grundbuchseinlagezahl:	705.
Abbruch:	Laut Tiroler Abfallbeseitigungsgesetz.

S P R U C H

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

BG 821 TZ 1147/2008

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 Schnurgerüstes 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 Telegrafenverwaltung 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 Vorschreibungen:

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 Vorschreibungen:

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.

Stellungsnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung, Straßenbau:

Die Stellungsnahme 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 Vorschreibungen sind genauestens zu erfüllen bzw. zu beachten.

Stellungsnahmne der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung:

Die Stellungsnahme 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 Vorschreibungen 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 Vertrewtung 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 Einbrinungsbehörde 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 Vorschreibungen 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.

MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN Bezirk Kitzbühel

Der Bürgermeister:

i.V.

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 / II / 21
Marktgemeinde Fieberbrunn

MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN Bezirk 8 Kitzbühel

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. Herbert Mander + Johann Steger
6391 Fieberbrunn - Rosenegg 48
Telefon: 05354/52288 - Fax-DW: 22

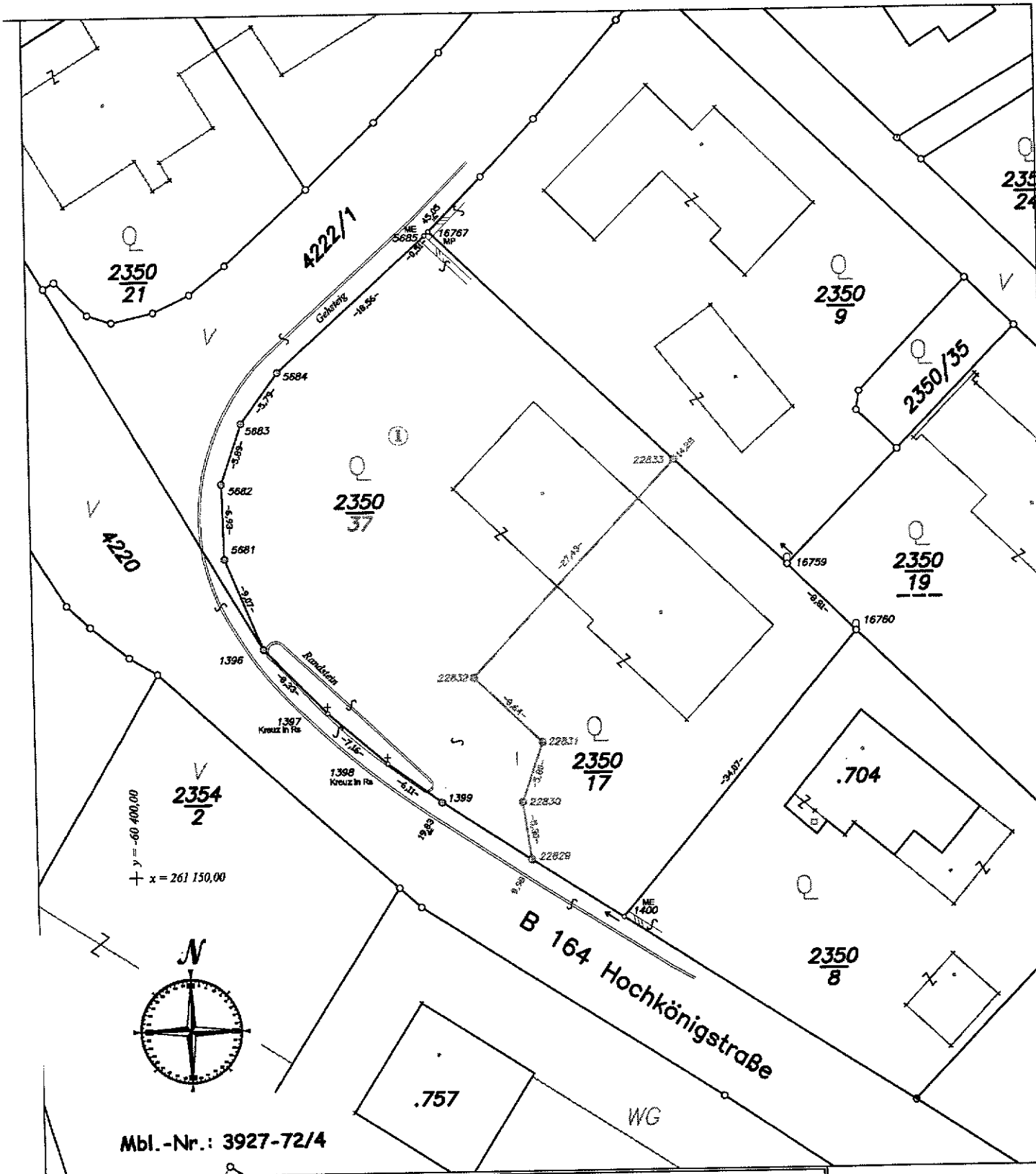
GEMEINDE:

Marktgemeinde Fieberbrunn
Bauamt
Bauanzeige gemäß § 22 TBO.
2001 zur Kenntnis genommen.
Fieberbrunn, am 18. OKT. 2007
Der Bürgermeister:

MARKTGEMEINDE FIEBERBRUNN Bezirk 8 Kitzbühel

DATUM: FIEBERBRUNN, am 05.10.07

BG 821 TZ 1147/2008



Dipl. - Ing. Markus REHBICHLER
Staatlich befugter u. beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Gasteiger Straße 15
6380 St. Johann i.T.
Tel.: 05352/61966
Fax: 05352/61262
Mail: office@georeh.at

GEOMETER

NATURDARSTELLUNG

KG: 82102 Fieberbrunn	Maßstab 1 : 500	Geschäftszahl 1472c/06
Verm.-Datum: 23.08.06		St. Johann, am 29.08.2006

BG 821 TZ 1147/2008

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:

prama bau
Ing. Helmut Brandner + Johann Steger
6391 Fieberbrunn - Rosenegg 48
Telefon: 05354/52288 - Fax-DW: 22

GEMEINDE:

DATUM: FIEBERBRUNN, am 05.10.07

BC 821 TZ 1147/2008

Dödlinger Thomas
Rosenegg 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	560,27 €
Gesamt Netto	**2 398,76 €**

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

Fieberbrunn, 30.6.2017

Holdt Yvonne
Rosenegg 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 90,19m² x 3,12		281,39 €	
Wasser lt.beiliegender Aufstellung Techem		482,27 €	
Restmüllgebühr +Winterdienst lt.Aufstellung Gemeinde		148,23 €	
		1 086,28 €	
+ 10 % Umsatzsteuer		108,63 €	1 194,91 €
Heizungsabrechnung			
Heizung lt.beiliegender Aufstellung Techem		397,94 €	
		397,94 €	
+ 20 % Umsatzsteuer		79,59 €	477,53 €

Betriebskosten 2016	**1 672,44 €**
abzüglich Akontozahlungen 1-12/16	**-1 200,00 €**
Betriebskostennachzahlung 2016	**472,44 €**

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