



DI Daniel Nigg

Ausserdorf9/2

6591 Grins

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für

Bewertung kleinerer landwirtschaftlicher Liegenschaften

Bewertung kleinerer forstwirtschaftlicher Liegenschaften

(nur in Verbindung mit kleinen landw. Liegenschaften);

Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);

Alpwirtschaft, Weidewirtschaft;

Molkereien, Käsereien;

Mobil: +43 (0) 650/821 33 44; E-Mail: danielnigg@aon.at

BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur

EZ 90

KG Tobadill

Ermittlung des Verkehrswertes

in der

Exekutionssache

der verpflichteten Partei Reinhard Magnus Auer

GZ 11 E 2/23m

Auftraggeber:

**BG Landeck, Abteilung 3
Richter Mag. Stefan Grill
Herzog-Friedrich-Straße 21
6500 Landeck**

Bewertungstichtag:

01.04.2026, Tag der Bewertung

Verteiler:

**1 x für Auftraggeber,
1 x Ablage**

erstellt im April-Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. ZWECK	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4. BEFUNDAUFNAHME – ORTSAUGENSCHHEIN	5
1.5. DATUM DER GUTACHTENERSTELLUNG	5
1.6. SEITENANZAHL	5
1.7. GEFERTIGTE EXEMPLARE	5
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	5
1.9. ZU BEACHTENDE RECHTSGRUNDLAGEN	6
1.10. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	7
2. LAGE UND GUTSBESTAND DER ZU BEWERTENDEN EINLAGEZAHL.....	8
2.1. GRUNDBUCHSTAND A1 BLATT	9
2.2. DINGLICHE RECHTE A2 BLATT	9
2.3. EIGENTÜMER – B BLATT	9
2.4. DINGLICHE LASTEN C BLATT	10
3. BEFUND	11
3.1. GST.NR. 1735/1, HAUSPARZELLE	11
3.1.1. Erschließung, Flächenwidmung, ÖROK	11
3.1.2. Naturgefahren	13
3.1.3. Gebäude auf Gst.Nr. 1735/1: Wohnhaus samt Garage	14
3.2. GST.NR. 1735/2, PARZELLE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	21
3.2.1. Erschließung, Flächenwidmung, ÖROK	21
3.2.2. Naturgefahren	22
3.2.3. Gebäude auf Gst.Nr. 1735/2: das Wirtschaftsgebäude mit Stall und Stadel	22
3.2.4. Gebäude auf Gst.Nr. 1735/2: das Wirtschaftsgebäude	23
3.3. MITGLIEDSCHAFTEN UND RECHTE DER EZ 90, KG TOBADILL	30
3.3.1. Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft Verbeilalpe in EZ 167 (=Giggler Alpli)	30
3.3.2. Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft „Tobadill“ in EZ 27 d.H., EZ 84 GB See	30
3.3.3. Recht der Unterlassung des Verbauens der nordöstlichen Grenze zu Lasten Gst.Nr. 1733/3	30
3.3.4. Recht der Duldung landw. Immissionen zu Lasten Gst.Nr. 1733/3 für Gst.Nr. 1735/1 1735/2	30
3.4. BELASTUNGEN UND DIENSTBARKEITEN DER EZ 90, KG TOBADILL	31
3.4.1. Dienstbarkeit zu Lasten Gst.Nr. 1735/1 1735/2 für Gst.Nr. 1733/3 1743 EZ 234	31
3.4.2. Vorkaufsrecht für Silvia Auer, Claudia Auer	31
3.4.3. Diverse Pfandrechte	31
3.4.4. Einleitung des Versteigerungsverfahrens	31
4. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER BEWERTUNGSMETHODE.....	32
4.1. VORBEMERKUNG	32
4.2. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	32
4.3. VERGLEICHSWERT	32
4.4. SACHWERTVERFAHREN	33
4.5. VERKEHRSWERT	33
4.6. BEGRÜNDUNG DER AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS	34
4.7. BAULANDPREISE IN DER KG TOBADILL	34
4.8. ANALYSE DER VERKAUFSPREISE	35
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
5.1. BEWERTUNG DER GST.NR. 1735/1, HAUSPARZELLE	37
5.1.1. Sachwert Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1	37
5.2. BEWERTUNG DER GST.NR. 1735/2, PARZELLE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	41
5.2.1. Ermittlung Sachwert Wirtschaftsgebäude	42
5.2.2. Bewertung Güllegrube auf Gst.Nr. 1735/2	43
5.3. BEWERTUNG VON MITGLIEDSCHAFTEN UND RECHTEN	44
5.3.1. Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Verbeilalpe in EZ 167	44
5.3.2. Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Tobadill	44

5.3.3.	<i>Recht des Anbringens von Fenstern auf der Nordostseite des Gebäudes Gst 1733/3 EZ 234</i>	45
6.	ZUSAMMENFASSUNG	46
7.	ANHANG	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Großräumige Lage der Gemeinde Tobadill	8
Abbildung 2:	Gutsbestand der EZ 90, KG Tobadill	8
Abbildung 3:	Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, Hausparzelle	11
Abbildung 4:	Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, historisches Flugbild	12
Abbildung 5:	Außenansicht Haus auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90	12
Abbildung 6:	westl. Außenansicht samt Wegeflächen	12
Abbildung 7:	Flächenwidmung und ÖROK im Bereich der Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, Hausparzelle	13
Abbildung 8:	Gefahrenzonenplan Lawine im Bereich der Gst.Nr. 1735/1, EZ 90, Hausparzelle	13
Abbildung 9:	Wohnhaus (rechts) und Garage (hinten links) auf Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, Hausparzelle	14
Abbildung 10:	Garage auf Gst.Nr. 1735/1	14
Abbildung 11:	Eingangsbereich Wohnhaus	17
Abbildung 12:	Westseite Haus	17
Abbildung 13:	Vorraum im EG	17
Abbildung 14:	Treppenaufgang ins OG	17
Abbildung 15:	Büro im OG	18
Abbildung 16:	Treppe ins DG	18
Abbildung 17:	Wohnküche im OG	18
Abbildung 18:	Küche im OG	19
Abbildung 19:	Büro im OG	19
Abbildung 20:	Dusche-WC im Dachgeschoss	19
Abbildung 21:	Schlafzimmer	19
Abbildung 22:	Raum im DG	19
Abbildung 23:	Schlafzimmer samt WC im OG	19
Abbildung 24:	Badezimmer im DG	20
Abbildung 25:	Dusche im DG	20
Abbildung 26:	Hausgang im DG	20
Abbildung 27:	Wohnzimmer im OG	20
Abbildung 28:	Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90, Parzelle Wirtschaftsgebäude	21
Abbildung 29:	östliche Stadelfront beim Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90	22
Abbildung 30:	Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90	23
Abbildung 31:	Stadelstor beim Wirtschaftsgebäude	26
Abbildung 32:	Türelement ins Stallgebäude	26
Abbildung 33:	Abwurfsschacht Futterküche	26
Abbildung 34:	Stallinneres im Wirtschaftsgebäude: ehem. Kuhbett	27
Abbildung 35:	Pferdeboxen	27
Abbildung 36:	Pferdebucht	27
Abbildung 37:	Stadelinnenansicht	27
Abbildung 38:	Innenansicht Tennen, Lagerbereich	28
Abbildung 39:	Östliche Ansicht Stadel	28
Abbildung 40:	westliche Stallansicht	29
Abbildung 41:	östliche Stadelfront samt Nachbargebäude	29
Abbildung 42:	Konstruktion Dachstuhl	29
Abbildung 43:	westliches Stallstor samt Buchten im Stall	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kubatur-, bzw. Wohnnutzflächenberechnung Wohnhaus Anderlen 149a, Gde. Tobadill.....	16
Tabelle 2: Kubatur bzw. Nutzflächenberechnung Landwirtschaftsgebäude in Anderlen 149a, Tobadill	25
Tabelle 3: Vergleichswerte für Baugrundstücke in der KG Tobadill.....	34
Tabelle 6: Preise für Bauland in der KG Tobadill	36
Tabelle 5: Zu- und Abschlagstabelle +/- je nach Bodenwert, Erschließung, Geländeneigung.....	36
Tabelle 6: Herstellungskosten für Wohngebäude nach Bundesländern und Ausstattungskategorie	38
Tabelle 7: Herstellungskosten für das Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1, EZ 90	39
Tabelle 8: Neuherstellungskosten Wirtschaftsgebäude in Anderlen 149a, Tobadill	42
Tabelle 9: Neuherstellungskosten Düngerlagerstätte auf Gst.Nr. 1735/2, EZ 90.....	43
Tabelle 10: Berechnung des Holzreinertrages aus der Mitgliedschaft bei der GGAGM Tobadill	45
Tabelle 11: Aufstellung der Einzelwerte aus EZ 90, KG Tobadill	46

Anhang

Anhang 1: Grundbuchsauszug EZ 91, KG Tobadill, Öffentliches Gut Wege vom 18.08.2023
Anhang 1: ÖROK – Fortschreibung der Gemeinde Tobadill, Juli 2017
Anhang 3: Baubescheid Errichtung Wohnhaus vom Jahr 2000 (GZ: 131/16/2000)
Anhang 4: Baupläne vom Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude in Anderlen
Anhang 5: Baubescheid landw. Gebäude auf Gp. 1735/2, KG Tobadill (Zusatz von GZ 131/16/2000)
Anhang 6: historische Regulierungsurkunde Verbeilalpe Tobadill vom 08.06.1960 (GZ: III b 1-340/17), TZ: 1233/60
Anhang 7: historische Regulierungsurkunde Agrargemeinschaft Tobadill vom 18.08.1966 (GZ: III b 1-1038/27), TZ: 1299/66

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Der gefertigte Sachverständige wurde per E-Mail am 20.01.2026 von Herrn Richter Mag. Stefan Grill vom BG Landeck beauftragt, zur Bewertung der oben genannten Einlagezahl in der KG Tobadill ein ausführliches, schlüssiges sowie nachvollziehbares Gutachten zu erstellen.

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Rests der Liegenschaft EZ 90 in der KG Tobadill in der Exekutionssache Reinhard Magnus Auer: die Exekution betreibende Partei ist die UniCredit Bank Austria AG, die verpflichtete Partei ist Herr Reinhard Magnus Auer in Tobadill wegen einem Pfandrecht über € 390.000.- (siehe C-Blatt EZ 90, KG Tobadill).

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme, das war der 01.04.2026, hergenommen.

1.4. Befundaufnahme – Ortsaugenschein

Die Befundaufnahme der beiden noch verbliebenen Liegenschaften aus EZ 90, KG Tobadill, nämlich der Gst.Nr. 1735/1 und 1735/2, fand am 01.04.2026 statt.

Bei der Befundaufnahme vor Ort waren folgende Personen anwesend:

Herr Reinhard Magnus Auer, Liegenschaftsbesitzer und Verpflichteter

Dipl. Ing. Daniel Nigg als Sachverständiger

1.5. Datum der Gutachtenerstellung

April - Mai 2026

1.6. Seitenanzahl

46

1.7. Gefertigte Exemplare

1 (eines); ein Exemplar zum Akt des gefertigten Sachverständigen, ein Exemplar wird dem BG Landeck auf elektronischem Weg (ERV) übermittelt.

1.8. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung der Liegenschaften durch den SV DI Daniel Nigg
- Vergleichswerterhebungen im GB Tobadill

- Überprüfung der Vergleichswerte anhand der digitalen Katastermappe (DKM) im TIRIS
- Flächenwidmungsplan und örtliches Raumordnungskonzept (ÖROK) der Gemeinde Tobadill
- Grundbuchsauszug vom 31.03.2026 zur EZ 90, GB Tobadill
- Gefahrenzonenplan
- Abklärungen bzgl. Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster durch den SV Nigg am 01.05.2026
- Seinerzeitige Abklärungen bzgl. Bauplänen und ÖROK am Gemeindeamt Tobadill, Frau Amtsleiterin Brunhilde Falch am 08.08.2023
- Abklärungen beim Waldaufseher für die Gemeindegutswaldungen in Tobadill, Herrn Spiss Emanuel am 06.05.2026
- Recherchen im IMMONETZT für das Grundbuch Tobadill und Umgebung am 02.05.2026

1.9. Zu beachtende Rechtsgrundlagen

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, BGBl 1992/150
- ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung Grundlagen

An Literatur und ergänzenden Unterlagen wurden verwendet:

BEWERTUNGSKATALOG 2005: Bewertungsgrundsätze erarbeitet und vorgestellt von den *Arbeitsausschüssen land- und forstwirtschaftlicher Ziviltechniker Österreichs* (zitiert als BWG / nähere Bezeichnung des Grundsatzes).

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl., AV plus Druck, Wien 2017.

Seiser, F.J. & F. Kainz (2011): *Der Wert von Immobilien*, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH. (Hsg.), 1. Auflage, Graz.

Wirtschaftskammer Österreich (2018): *Immobilienpreisspiegel 2024*

Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, Beilage zur Sonderrichtlinie des BML-FUW (Version v. 01.09.2025)

1.10. Erklärung des Sachverständigen

Der Verfasser dieses Gutachtens ist in die beim Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck geführte Liste als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für folgende Fachgebiete eingetragen:

Dipl.-Ing. Daniel Nigg:

Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)

Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften

Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften (nur in Verbindung mit kleineren landwirtschaftlichen Liegenschaften)

Land- und forstwirtschaftliche Bauten

Ein- und Zweifamilienhäuser (Baugründe)

Tiere (Haltung, Produkte, Wertermittlung)

Alp- und Weidewirtschaft

Lebensmittel, Genussmittel, Ernährungsforschung

Molkereien und Käsereien (Klein- und Gewerbebetriebe),

Der Sachverständige gibt an, dass er fremd zu den Parteien ist und nachstehendes Gutachten unter Berücksichtigung aller ihm bekannten Umstände gemäß dem abgelegten Sachverständigeneid nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet hat.

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

Vom gefertigten Sachverständigen kann keine Feststellung bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände getroffen werden, dazu wäre ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf allfällige Kontaminationen mangels Verdachtsmomenten vorgenommen. Der Verdachtsflächenkataster wurde für die Grundstücke aus EZ 90 abgefragt, es sind keinerlei Kontaminationen erfasst.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Bewirtschaftungsverhältnisse, Bodenbonität etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit, soweit nicht andere Informationen auffindbar sind, unterstellt. Im Übrigen können Gegebenheiten nur beurteilt werden, wie sie sich am Besichtigungstag darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen bzw. Bewirtschaften der Objekte feststellbar sind, können nicht in das Gutachten einfließen.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wird nicht eingegangen (Stichtagsprinzip).

2. Lage und Gutsbestand der zu bewertenden Einlagezahl

Die Gemeinde Tobadill liegt im Vorderen Stanzertal auf einer nordwärts geneigten Mittelgebirgsterrasse auf ca. 1.150 m Seehöhe. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude der zu bewertenden Liegenschaft aus EZ 90, KG Tobadill liegt im Ortsteil Anderlen. Der nächste Bahnhof (Landeck-Zams) liegt etwa 6 km Luftlinie nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft und ist mittels PKW in ca. 20 min. zu erreichen.

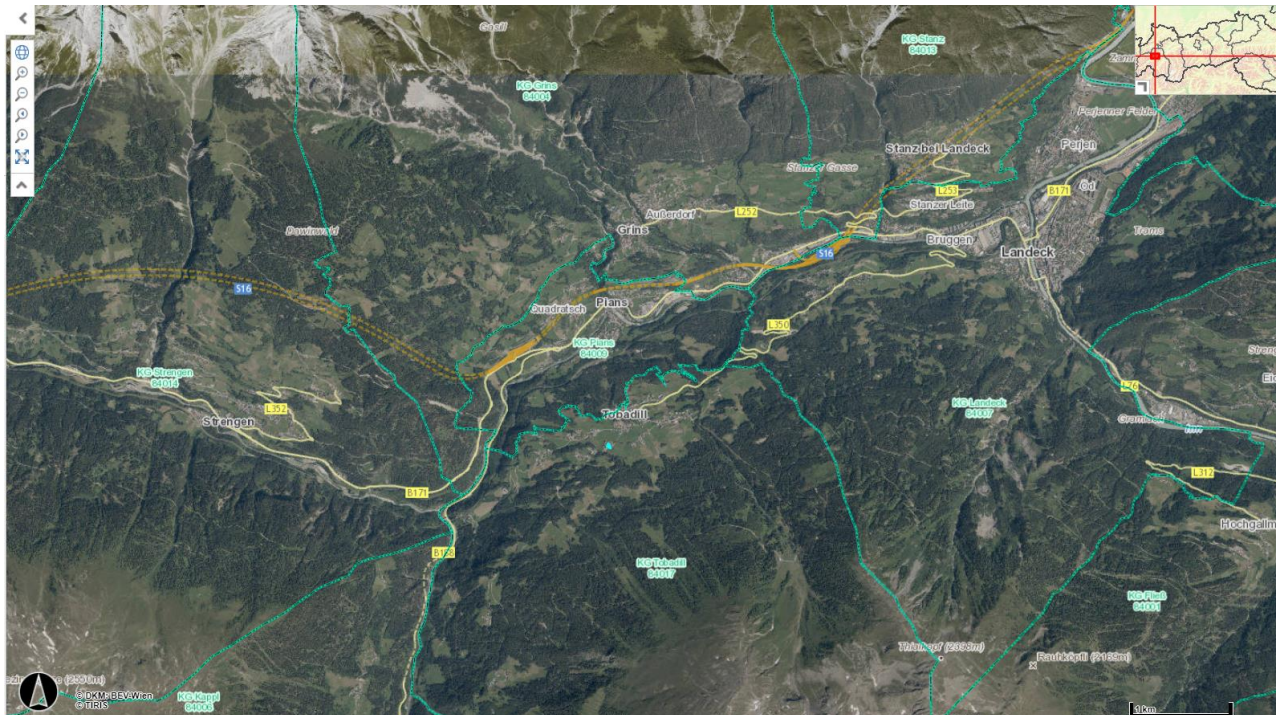


Abbildung 1: Großräumige Lage der Gemeinde Tobadill

Die Liegenschaft aus EZ 90, KG Tobadill setzt sich aus nur noch 2 Parzellen zusammen, die beide im Ortsteil Anderlen liegen.



Abbildung 2: Gutsbestand der EZ 90, KG Tobadill

2.1. Grundbuchstand A1 Blatt

```

*****
Letzte TZ 4093/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1735/1    G GST-Fläche            *      434
          Bauf.(10)              207
          Gärten(10)            227
1735/2    G GST-Fläche            *      408
          Bauf.(10)              159
          Bauf.(20)              249  Anderlen 149a
GESAMTFLÄCHE                        842
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

2.2. Dingliche Rechte A2 Blatt

```

***** A2 *****
  2  a 1233/1960 Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft Verbeilalpe in
      EZ 167
      b 4000/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 216
      GB Pians
      c gelöscht
  4  a 1299/1966 Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft "Tobadill" in
      EZ 27 d. H.
      EZ 84 GB See
      b 4000/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 216
      GB Pians
      c gelöscht
  8  a 2770/2001 Recht der Unterlassung des Verbauens der nordöstlichen Grenze
      zu Lasten Gst 1733/3 in EZ 234 für Gst 1735/1 1735/2
  9  a 2770/2001 Recht der Duldung eines landwirtschaftlichen Betriebes und
      der daraus sich ergebenden Immissionen zu Lasten Gst 1733/3 in EZ 234
      für Gst 1735/1 1735/2
 15  a 3185/2014 BEV 956/2013/80 Änderung hins Gst 1735/1 1735/2 1735/3
 18  a 3186/2014 BEV 1580/2013/80 Änderung hins Gst 1730/2 .261
 21  a gelöscht

```

2.3. Eigentümer – B Blatt

```

***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Reinhard Auer
    GEB: 1976-03-14 ADR: Anderlen 149a, Tobadill 6552
      c 259/2006 IM RANG 1441/2005 Übergabsvertrag 2005-05-19 Eigentumsrecht
      d 259/2006 Vorkaufsrecht
      g 371/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-01-31 (19 S 6/24s)

```

2.4. Dingliche Lasten C Blatt

***** C *****

10 a 2770/2001

Seite 1 von 2

-
- DIENSTBARKEIT zu Lasten Gst 1735/1 1735/2, der Duldung des Bauens an die gemeine Grenze gem Pkt II/1) Vereinbarung vom 2001-05-15, beinhaltend das Recht der Anbringung von Fester auf der Nordostseite des Gebäudes auf Gst 1733/3 gem Pkt II/2 Vereinbarung 2001-05-15 für Gst 1733/3 in EZ 234
- 11 a 259/2006
VORKAUFRECHT für
Silvia Auer geb 1974-08-14
Claudia Auer geb 1978-01-14
- 21 a 1634/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 3798/2022 Hypothekarklage (6 Cg 109/22y, LG Innsbruck)
- 22 a 4217/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-08-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 126.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b 4217/2020 Simultan haftende Liegenschaften EZ 90 247
c gelöscht
- 23 b 1164/2023 IM RANG 4363/2022 Urkunde 2022-08-19
PFANDRECHT vollstr EUR 2.942,63
samt 4 % Z p.a. seit 2022-01-26
Kosten von EUR 378,32 an Titelkosten
Kosten von EUR 303,82 aus früheren Exekutionsverfahren
(BG Landeck, 6 E 2355/22b)
sowie der Antragskosten von EUR 316,32, Kosten EUR 243,92
für FRANZ BOUVIER Installationen GmbH & Co KG (FN 189254s)
(11 E 6/22y)
- 24 a 554/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 385.990,83
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss für
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG (11 E 2/23m)
- 25 a 1536/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.887,40 samt
Nebenforderung, Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2023-06-16
für HEROLD Business Data GmbH (FN 233171z)
(11 E 5/23b beigetreten zu 11 E 2/23m))
b 3748/2023 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG (11 E 5/23b)
- 26 a 3557/2023 Urkunde 2022-06-15
PFANDRECHT vollstr EUR 1.050,69
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss für
ERGO Versicherung Aktiengesellschaft (FN 101528g)
(6 E 2352/23p)

3. Befund

Die EZ 90, KG Tobadill, liegt im Tobadiller Ortsteil Anderlen und besteht nunmehr aus lediglich 2 Parzellen, nämlich der Gst.Nr. 1735/1 (Hausparzelle) sowie der Gst.Nr. 1735/2 (Parzelle des Wirtschaftsgebäudes).

Seit der letzten Befundaufnahme am 25.07.2023 ist das Gebäude zwar immer noch von Herrn Reinhard Auer bewohnt worden, dieses macht allerdings einen wenig belebten Eindruck. Vor allem im Wirtschaftsgebäude ist dies deutlich zu bemerken.

Im vorliegenden Gutachten werden die Liegenschaften aus EZ 90 nach der im Grundbuch vorgetragenen Reihenfolge (nämlich zuerst das Wohnhaus, dann das Wirtschaftsgebäude) zunächst beschrieben, und sodann bewertet.

3.1. Gst.Nr. 1735/1, Hausparzelle

1735/1 G	GST-Fläche	434 m ² Änderung in Vorbereitung
	Baufl. (10)	207 m ²
	Gärten (10)	227 m ²



Abbildung 3: Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, Hausparzelle

3.1.1. Erschließung, Flächenwidmung, ÖROK

Die Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90 liegt oberhalb der Gemeindestraße auf Gst.Nr. 1734, EZ 91 (siehe Anhang 1), allerdings nicht direkt an dieser Straße; die Gst.Nr. 1735/1 ist nur über die Gst.Nr. 1735/2 erschlossen. Das Grundstück weist eine Nordostexposition auf, ist anlehnig und von polygonaler Gestalt. Auf dem Grundstück steht in erster Linie das Wohnhaus Anderlen 149a, ist also der Bauplatz für dieses Gewerk (siehe Abbildung 3). Südlich und östlich des Wohnhauses konnten Wege- und Gartenflächen festgestellt werden.



Abbildung 4: Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, historisches Flugbild



Abbildung 5: Außenansicht Haus auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90



Abbildung 6: westl. Außenansicht samt Wegeflächen

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tobadill ist die Gst.Nr. 1735/1, EZ 90 als Landwirtschaftliches Mischgebiet (MG) gewidmet (siehe Abbildung 7). Der 1. Fortschreibung des ÖROKS für die Gde. Tobadill (in Rechtskraft erwachsen 2017, siehe Anhang 2) ist zur Gst.Nr. 1735/1, EZ 90 zu entnehmen, dass von dieser Parzelle nur der mit dem Wohnhaus bebaute Bereich innerhalb der harten Siedlungsgrenze liegt; der Rest der Parzelle ist zwar gewidmet als landwirtschaftliches Mischgebiet, liegt allerdings außerhalb der harten Siedlungsgrenze. Dieser Bereich der Gst.Nr. 1735/1 außerhalb der Siedlungsgrenze hat ein Ausmaß von ca. 148 m² (*Fläche im tiris erhoben, kein Rechtsanspruch!*).



Abbildung 7: Flächenwidmung und ÖROK im Bereich der Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, Hausparzelle

3.1.2. Naturgefahren

Betrachtet man die Abbildung 8, nämlich den Gefahrenzonenplan für die Gst.Nr. 1735/1, die Hausparzelle, so wird schnell klar, dass nur ein Teil dieser Parzelle innerhalb der harten Siedlungsgrenze liegt. Das gesamte Grundstück liegt innerhalb der gelben Zone Lawine, der südöstliche (im Ausmaß von ca. 148 m², siehe oben), sogar in der roten Zone. Dieser rote Zonenbereich liegt auch außerhalb der harten Siedlungsgrenze, sollte also nicht bebaut werden.

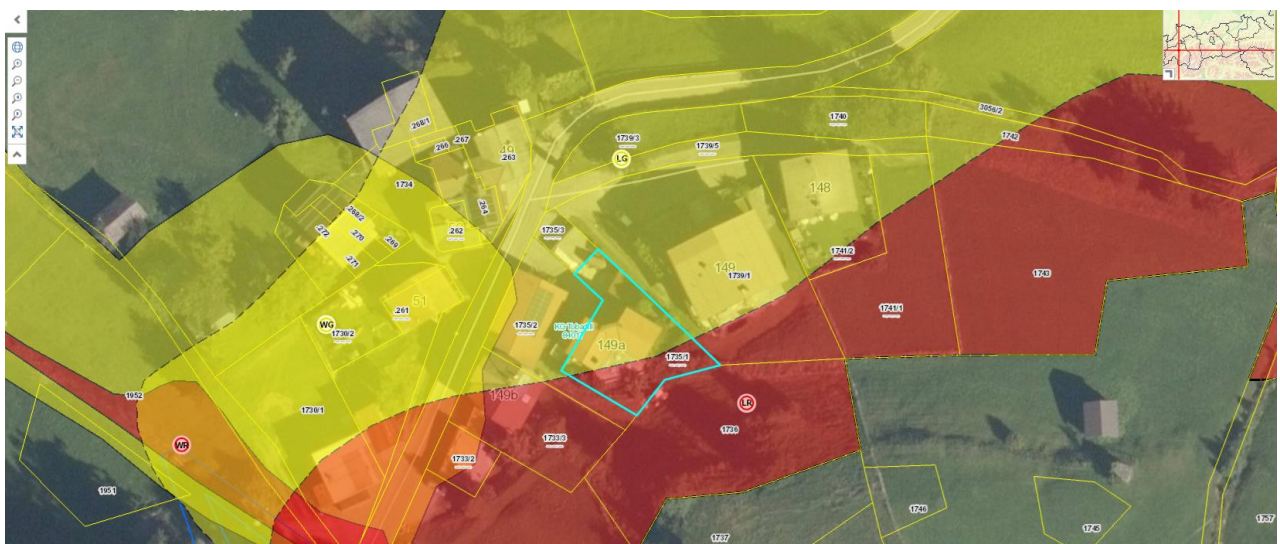


Abbildung 8: Gefahrenzonenplan Lawine im Bereich der Gst.Nr. 1735/1, EZ 90, Hausparzelle

3.1.3. Gebäude auf Gst.Nr. 1735/1: Wohnhaus samt Garage

Auf der Gst.Nr. 1735/1, EZ 90 steht das Wohnhaus des Herrn Auer (siehe Abbildung 9/Abbildung 4), sowie die dazu gehörige Garage (siehe Abbildung 9 bzw. noch besser Abbildung 10).



Abbildung 9: Wohnhaus (rechts) und Garage (hinten links) auf Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, Hausparzelle



Abbildung 10: Garage auf Gst.Nr. 1735/1

Im nachfolgenden Gutachtensteil wird das Gebäude auf der Hausparzelle beschrieben.

Mit Eingabe vom 20.11.2000 hat Herr Reinhard Auer aus Tobadill, Anderlen Nr. 149 a, um die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage samt Lager angesucht. Die Gemeinde hat daraufhin einen Baubescheid erlassen (GZ 131/16/2000, siehe Anhang 3).

3.1.3.1. Ver- und Entsorgung

Wasser – Gemeinde Tobadill, Gemeindewasser

Strom – TIWAG

Müll – Müllabfuhr Gemeinde Tobadill

Abwässer – örtliche Kanalisation

3.1.3.2. Bauausführung Wohnhausanteil auf Gst.Nr. 1735/1, KG Tobadill

Geschosse: Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß (ebenfalls ausgebaut)

Fundamente:	frostsichere Stahlbetonbodenplatte
Aufg. Mauerwerk:	Massivmauerwerk in Stahlbeton
Zwischenwände:	Holzständergipskartonwände
Decken:	in Stahlbeton
Böden:	Kellergeschoss: roher Betonestrichboden auf Rollierung, in den Gängen und den Nassräumen: gefliest, Wohnräume: Teppich- oder PVC-Belag.
Putze:	innen und außen: Grob- und Feinputz
Innentüren:	furnierte Holzfüllungstüren (Futtertüren)
Fenster:	dreifach verglaste Kunststofffenster
Balkone:	keiner, stattdessen Dachterrasse
Stiegen:	Vollbetonstiegen vom Erd- bis zum Dachgeschoss
Dach:	Satteldach mit Sparrenpfettendachstuhl, Pfetten allseits auf Mauern aufliegend, verschalt und teilweise auf Sicht
Dacheindeckung:	harte Eindeckung mit Dachziegeln und 20 cm Isolierungsmaterial, Dachneigung 16°
Heizung:	Fußbodenheizung (Kombi Holz und Öl)
Kamine:	1 aktiver Kamin mit 2 Zügen für das gesamte Haus
Sanitäre Anlagen:	1 WC EG sowie 2 WC im 1. und 2. OG
Bauzustand:	gut

Für Wohnhäuser mit Eigennutzung wird eine Nutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt. Bei diesem Gebäude vom Jahr 2003 wurden die regulären, notwendigen Erhaltungsmaßnahmen seit dem Erstbezug nicht mehr gemacht. Der Gebäudezustand ist gut - normal.

Stichtag 01.04.2026

Tatsächliches Alter des Gebäudes: 23 Jahre

Nutzungsdauer Wohnhäuser 60 Jahre

Restnutzungsdauer (=RND): 37 Jahre

Das Wohnhaus in Anderlen 149a ist ein großzügig gebautes Gebäude über drei Etagen in einer L-Form.

3.1.3.3. Technische Daten umbauter Raum

Aus den zum Bauakt Tobadill 149a vom Jahr 2000 auffindbaren Planunterlagen des Baumeisters Ing. Karlheinz Gigele (siehe Anhang 4) waren die Bemaßungen zu entnehmen; die wesentlichen Kubatur- bzw. Flächenmaße sind aus Tabelle 1 zu entnehmen:

Tabelle 1: Kubatur-, bzw. Wohnnutzflächenberechnung Wohnhaus Anderlen 149a, Gde. Tobadill

Geschoß	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Kubatur	~ Wohn-nutz-
				[m³]	fläche [m²]
Erdgeschoss	6,12	6,24	2,9	114,05	81,53
Obergeschoss	6,12	6,12	2,85	343,38	95,01
Dachgeschoss	6,24	6,12	3,15	253,12	93,04
				710,55	269,58

In der Ermittlung der Kubaturen sowie der Wohnnutzflächen wurde so vorgegangen, dass die ermittelte Grundfläche je bewohnbarem Stock aus dem Bauplan vom Jahr 2000 entnommen und berechnet wurde.

3.1.3.4. Raumnutzungsprogramm Wohnhaus

Das Wohnhaus in Tobadill, Anderlen 149 a ist für 1 Partei / Familie konzipiert. Das Gebäude ist über drei Etagen geplant, wobei das Erdgeschoss für das Heizen und die Holzlagerung bzw. als Stauraum reserviert ist. Im darüber liegenden Obergeschoss ist neben dem Wohnbereich mit Wohnzimmer und Küche auch ein Büro untergebracht. Von dieser Etage aus ist auch eine Terrasse nach Südwesten gespannt (siehe die aussagekräftige Abbildung 4). Das Dachgeschoss ist für die Schlafzimmer und die Nassräume reserviert; dieses Geschoss ist über dem Küchenteil im Obergeschoss mit einem Flachdach samt Dachfenstern bedeckt, auf dem restlichen Gebäude liegt ein Satteldach. Die interne Geschosserschließung ist mit einer platzsparenden, gewendelten Stiege gegeben.

Nördlich an das Wohnhaus angrenzend wurde eine Garage samt Lagerraum angebaut. Dieser Gebäudeteil hat die Ausmaße von Ø 9,0 m x 6,0 x 3,60 m, Kubatur Garage sohin 194,40 m³ sowie Nutzfläche 34,78 m² (siehe Abbildung 9 sowie

Abbildung 26), ist in Vollbeton gefertigt (so wie auch der Rest des Wohnhauses) und weist ein Flachdach auf. Dieses Nebengebäude wurde an die Grundgrenze herangebaut.

Die nachfolgenden Bilder sollen einen Eindruck vom Wohnhaus in Anderlen 149a vermitteln.



Abbildung 11: Eingangsbereich Wohnhaus



Abbildung 12: Westseite Haus



Abbildung 13: Vorraum im EG

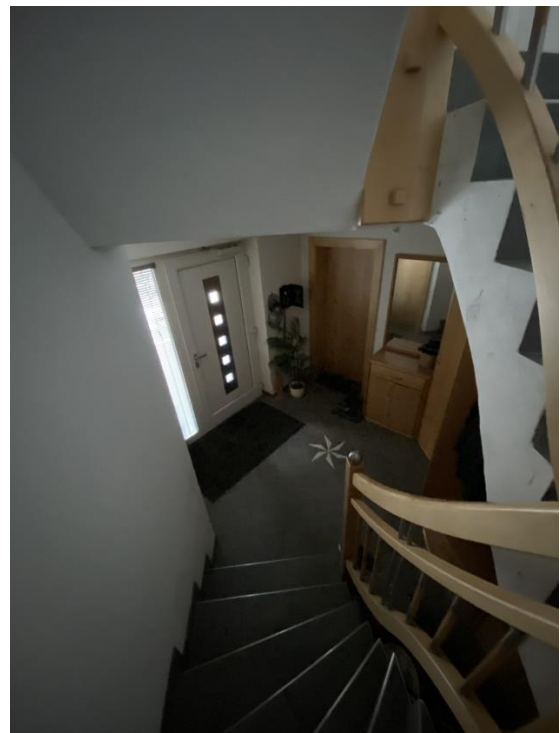


Abbildung 14: Treppenaufgang ins OG



Abbildung 15: Büro im OG

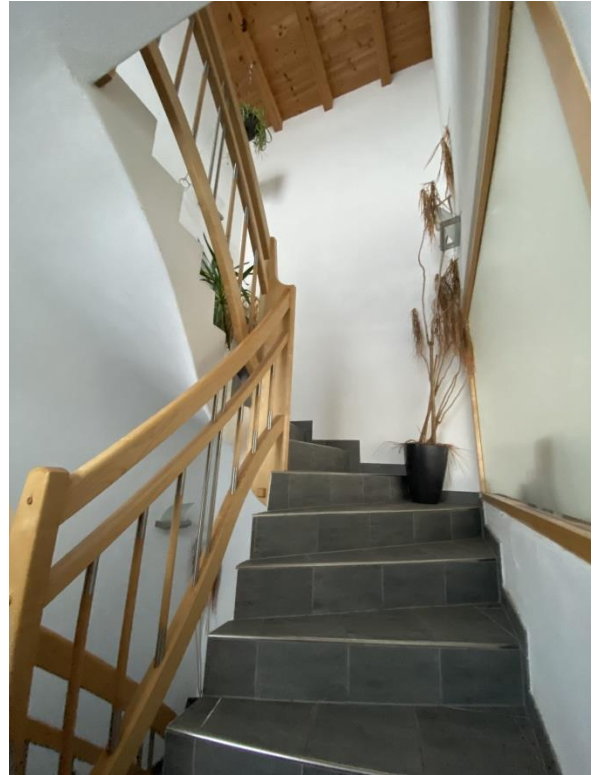


Abbildung 16: Treppe ins DG



Abbildung 17: Wohnküche im OG



Abbildung 18: Küche im OG



Abbildung 19: Büro im OG



Abbildung 20: Dusche-WC im Dachgeschoss



Abbildung 21: Schlafzimmer



Abbildung 22: Raum im DG



Abbildung 23: Schlafzimmer samt WC im OG



Abbildung 24: Badezimmer im DG



Abbildung 25: Dusche im DG



Abbildung 26: Hausgang im DG



Abbildung 27: Wohnzimmer im OG

3.2. Gst.Nr. 1735/2, Parzelle Wirtschaftsgebäude

1735/2 G	GST-Fläche	408 m ² Änderung in Vorbereitung
	Baufl. (10)	159 m ²
	Baufl. (20)	249 m ² Anderlen 149a



Abbildung 28: Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90, Parzelle Wirtschaftsgebäude

3.2.1. Erschließung, Flächenwidmung, ÖROK

Die Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90 liegt direkt an der Gemeindestraße, und ist voll erschlossen. Das Grundstück weist eine Nordostexposition auf, ist anlehnig und von eigentümlicher Gestalt. Auf dem Grundstück steht das zur EZ 90, KG Tobadill gehörige Wirtschaftsgebäude samt Stall und Stadel.



Abbildung 29: östliche Stadelsfront beim Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tobadill ist die Gst.Nr. 1735/2, EZ 90 als Landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet (siehe Abbildung 7). Die Parzelle beim Wirtschaftsgebäude liegt im ÖROK der Gemeinde Tobadill zum größten Teil innerhalb der harten Siedlungsgrenze (siehe Abbildung 7). Der außerhalb des harten Siedlungsgebietes liegende Bereich der Gst.Nr. 1735/2 hat ein Ausmaß von ca. 60 m² (*Fläche im tiris erhoben, kein Rechtsanspruch!*).

3.2.2. Naturgefahren

Abbildung 8 zeigt, dass der außerhalb des harten Siedlungsgebietes liegende Bereich in der roten Zone Lawine liegt, der Rest der Gst.Nr. 1735/2 liegt in der gelben Zone der Naturgefahr Lawine (siehe auch die Beilage C in Anhang 5).

3.2.3. Gebäude auf Gst.Nr. 1735/2: das Wirtschaftsgebäude mit Stall und Stadel

Auf der Gst.Nr. 1735/2, EZ 90 steht das Wirtschaftsgebäude des Herrn Auer (siehe Abbildung 30) mit einem Stall für die Tierhaltung, sowie dem dazu gehörigen Stadel.



Abbildung 30: Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90

3.2.4. Gebäude auf Gst.Nr. 1735/2: das Wirtschaftsgebäude

Im Baubescheid vom 19.07.2010 (siehe Anhang 5) wurde Herrn Reinhard Auer, Tobadill, Anderlen 149a die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes lt. Planstand Juli 2010 erteilt. Dieses Gebäude war von Anfang an konzipiert für die betriebliche Tierhaltung, die dafür notwendige Futterbergung sowie die Lagerung von Vorräten, Maschinen etc.

3.2.4.1. Bauausführung Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2, KG Tobadill

Geschosse: Stall samt Futter- und Mistgang und Anhängervorrichtungen für Rinder bzw. Buchten für Schweine und Boxen für Pferde, Stadel und Tennen samt Heulager und Verkehrsfläche

Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Aufg. Mauerwerk:	Massivmauerwerk in Beton: 30 cm im Stallbereich, im Stadel- und Tennenbereich Holz-Riegel-Fachwerkbau
Abteilungen-Boxen:	in Holz-Leichtbauweise oder entsprechenden Metallabsperungen
Decken:	über dem gesamten Stallbereich Massivbetondecken
Böden:	roher Betonboden auf Rollierung
Putze:	teilweise roh (Beton)
Innentüren:	stabile Holzfüllungstüren mit entsprechenden Metallrahmen
Fenster:	Kunststofffenster
Dach:	Satteldach mit Pfettendachstuhl, Dach verschalt, harte Eindeckung mit Dachziegeln
Spenglerei:	Dachtraufe und -rinne
Bauzustand:	gut, aber ungepflegt

Für Wirtschaftsgebäude wird (aufgrund der stärkeren Abnutzung durch den landwirtschaftlichen Gebrauch) eine reguläre Nutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt. Bei diesem Gebäude wurden die regulären, notwendigen Erhaltungsmaßnahmen seit dem Erstbezug 2011, wenn überhaupt notwendig gemacht. Bei der Befundaufnahme war der Gesamteindruck des Gebäudes unordentlich und ungepflegt.

Konkret liegt die Restnutzungsdauer beim Objekt in Tobadill, Anderlen 149a aufgrund des tatsächlichen Alters (15 Jahre zum Stichtag) bei weiteren 45 Jahren.

Stichtag 01.04.2026

Tatsächliches Alter des Gebäudes: 15 Jahre

Nutzungsdauer Wirtschaftsgebäude: 60 Jahre

Restnutzungsdauer (=RND): 45 Jahre

3.2.4.2. Raumnutzungsprogramm Wirtschaftsgebäude

Das Wirtschaftsgebäude in Tobadill, Anderlen 149a wurde ursprünglich erbaut für die Haltung von Milchkühen samt Kälbermast, die Haltung von Schweinen und Pferden, die Futterbergung, sowie die Lagerung von Maschinen. Während der Befundaufnahme zeigte sich, dass am Betrieb keine Tiere mehr gehalten werden.

Vor allem hinsichtlich Tierhaltungsanforderungen könnten in diesem Stallgebäude mit Anbindehaltung am Landwirtschaftsbetrieb Auer momentan trotz Allem noch Rinder gehalten werden (zumindest in einer sog. „Kombinationshaltung“). Schafe könnten in Tiefbuchten mit einfachen Absperriegittern gehalten werden (für diese Tierart ist eine solche Tierhaltungsform im Moment erlaubt). Schweine werden ebenfalls keine mehr gehalten.

Die Futterbergung ist deckenlastig vorgesehen. Heu ist momentan keines eingelagert. Der Stadel sowie der Tennen dient i.e.L. für Lagerzwecke.

3.2.4.3. Technische Daten umbauter Raum Wirtschaftsgebäude

In den Recherchen konnten folgende Kubatur- bzw. Flächendaten zum Wirtschaftsgebäude erhoben werden (siehe Anhang 5):

Tabelle 2: Kubatur bzw. Nutzflächenberechnung Landwirtschaftsgebäude in Anderlen 149a, Tobadill

Geschoß	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Kubatur [m³]	Nutzfläche [m²]
Stall	Ø14,57	8,0	3,5	407,96	116,56
Stadel	14,57	8,0	4,0	466,24	103,21
Dachstuhl	16,1	10,4	1,6	267,90	167,44
Summe				1.142,10	387,21

Unter dem Stallgebäude wurde für die Lagerung der Wirtschaftsdünger ein rund ausgeführtes (zylinderförmiges) Gülleloch errichtet. Dieses hat folgende Ausmaße:

$$r = 2,4 \text{ m}, h = 2,5 \text{ m}, \text{Volumen} = \text{ca. } 45 \text{ m}^3$$

Nutzungsdauer Güllelagerstätte: 50 Jahre

Konkret liegt die Restnutzungsdauer beim Gülleloch in Tobadill, Anderlen 149a aufgrund des tatsächlichen Alters (15 Jahre zum Stichtag) bei weiteren 35 Jahren.

Stichtag 01.04.2026

Tatsächliches Alter des Gebäudes: 15 Jahre

Nutzungsdauer Gülleloch: 50 Jahre

Restnutzungsdauer (=RND): 35 Jahre

Die nachfolgenden Bilder sollen einen möglichst realitätsnahen Eindruck des Wirtschaftsgebäudes in Tobadill geben.



Abbildung 31: Stadelstor beim Wirtschaftsgebäude



Abbildung 32: Türelement ins Stallgebäude



Abbildung 33: Abwurfschacht Futterküche



Abbildung 34: Stallinneres im Wirtschaftsgebäude: ehem. Kuhbett



Abbildung 35: Pferdeboxen



Abbildung 36: Pferdebuch



Abbildung 37: Stadelinnenansicht



Abbildung 38: Innenansicht Tennen, Lagerbereich



Abbildung 39: Östliche Ansicht Stadel



Abbildung 40: westliche Stallansicht



Abbildung 41: östliche Stadelfront samt Nachbargebäude



Abbildung 42: Konstruktion Dachstuhl



Abbildung 43: westliches Stallstor samt Buchten im Stall

3.3. Mitgliedschaften und Rechte der EZ 90, KG Tobadill

Mit der EZ 90 (vormals EZ 216, siehe TZ 4000/1993 am BG Landeck) sind auch agrarische Rechte verbunden.

3.3.1. Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft Verbeilalpe in EZ 167 (=Giggler Alpli)

Mit der EZ 90/II (bzw. vormals EZ 216/II) verbunden ist auch die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Verbeilalpe in EZ 167 der KG Tobadill. Im Regulierungsplan vom 08.06.1960 (GZ: III b 1 – 340/17, TZ: 1233/60), bestehend aus Haupturkunde, Wirtschaftsplan und Verwaltungssatzungen ist die EZ 216 (seit 1993 EZ 90) damals im Besitz von Herrn Auer Tobias unter der laufenden Nummer 18 angeführt (siehe Anhang 6). Mit dieser Grundbuchseinlage Nr. 216 sind 2 Alpweideanteile. Dieses Weiderecht berechtigt die EZ 90 zum Auftrieb von 2 Milchkühen auf die Verbeilalpe.

3.3.2. Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft „Tobadill“ in EZ 27 d.H., EZ 84 GB See

Mit der EZ 90/II verbunden ist auch die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Tobadill in EZ 27 der KG Tobadill sowie der EZ 84, KG See. Im Regulierungsplan vom 18.08.1966 (GZ: III b 1 – 1038/27, TZ: 1299/1966), bestehend aus Haupturkunde, Wirtschaftsbestimmungen und Verwaltungssatzungen ist die EZ 90 (vormals EZ 216/II mit dem damaligen Besitzer Tobias Auer (geb. 1912) angeführt, siehe Anhang 7). Mit dieser verbunden ist das Recht auf 6,00 fm Brennholz pro Jahr als Basisrechtholzbezug sowie 1,00 fm Brennholz pro Jahr für den Hausbedarf (ergibt also 7,00 fm gesamten Rechtholzbezug). Dazu kommt noch (aufgrund der realrechtlichen Verbindung der einzelnen, privaten Landwirtschaftsbetriebe mit dem Gemeindegut wie bspw. der EZ 216/II) der Rechtholzbezug je nach Anzahl der landwirtschaftlichen Ertragsmesszahlen pro Stammsitzliegenschaft (das landwirtschaftliche Nutzholz errechnet sich aus den Ertragsmesszahlen des bewirtschafteten Eigengrundes). Im Falle der EZ 216/II (nunmehr der EZ 90/II) sind dies 9,15 Anteilsrechte, wobei 1 Anteilsrecht zum Bezug von 1 fm Holz berechtigt (siehe Anhang 7).

3.3.3. Recht der Unterlassung des Verbauens der nordöstlichen Grenze zu Lasten Gst.Nr. 1733/3

Auf Gst.Nr. 1733/3, EZ 234, KG Tobadill (derzeit im Miteigentum der Eheleute Armin und Annemarie Schwenninger aus Tobadill) ist es auf der nordöstlichen Grundgrenze (hin zu den Grundstücken 1735/1 und 1735/2, beide EZ 90, KG Tobadill) nicht möglich, diese zu verbauen.

Während der Befundaufnahme konnte auch festgestellt werden, dass dieser Grundstreifen nicht verbaut ist.

3.3.4. Recht der Duldung landw. Immissionen zu Lasten Gst.Nr. 1733/3 für Gst.Nr. 1735/1 1735/2

In derselben Vereinbarung, die bereits oben in Kapitel 3.3.3 zitiert wird, wurde seinerzeit zwischen den Grundnachbarn Auer und Schwenninger vereinbart, dass der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Auer mitunter auch zu riechen ist (nach Gülle etc.), daraus aber die Nachbarn Eheleute Schwenninger NICHT einen Grund ableiten können, dagegen zu protestieren etc.

3.4. Belastungen und Dienstbarkeiten der EZ 90, KG Tobadill

Mit der EZ 90 sind auch Belastungen verbunden.

3.4.1. Dienstbarkeit zu Lasten Gst.Nr. 1735/1 1735/2 für Gst.Nr. 1733/3 1743 EZ 234

Im Dienstbarkeitsvertrag vom 15.05.2001 wurde vereinbart, dass das Wohnhaus auf Gst.Nr. 1733/3, EZ 234 der Eheleute Schwenninger einerseits an das Wirtschaftsgebäude der Familie Auer angebaut werden darf (in einer geschlossenen Bauweise), und andererseits auch Fenster in die nordöstliche Richtung zur Gst.Nr. 1735/2, EZ 90 angebracht werden dürfen.

In der Befundaufnahme vom 25.Juli 2023 konnten keine Fenster festgestellt werden, sehr wohl aber das Zusammengebaute der beiden Gebäude.

3.4.2. Vorkaufsrecht für Silvia Auer, Claudia Auer

Im Übergabsvertrag vom 19.05.2005 wurde für die beiden Schwestern des Herrn Reinhard Auer, Silvia Auer (geb. 14.08.1974) und Claudia Auer (geb. 14.01.1978) ein Vorkaufsrecht an EZ 90, KG Tobadill, eingeräumt.

3.4.3. Diverse Pfandrechte

Im C-Blatt der EZ 90 sind insgesamt drei Pfandrechte (für UniCredit Bank Austria AG (über € 390.000.-), für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft (über € 126.000.-) sowie für Franz Bouvier Installationen GmbH (über € 2.942,63)) vorgetragen.

3.4.4. Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Im C-Blatt der EZ 90 ist seit dem Jahr 2023 ein Versteigerungsverfahren vorgetragen.

4. Erläuterung und Begründung der Bewertungsmethode

4.1. Vorbemerkung

In diesem Kapitel geht es darum, die Gegebenheiten des Befundes zu werten und geeignete Bewertungsverfahren (Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren) auszuwählen. Die dabei ermittelten verschiedenen Werte sind unter Anwendung von Zu- und Abschlägen entsprechend zu gewichten.

Falls nichts Anderes bestimmt wurde, ist grundsätzlich der Verkehrswert zu ermitteln (= Bewertungsgrundsatz LBG).

Gemäß dem eingangs dargestellten Auftrag ist der Verkehrswert der EZ 90, KG Tobadill zu bestimmen.

4.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens kommt große Bedeutung zu, daher muss näher darauf eingegangen werden.

Grundsätzlich hat der Sachverständige die Methode der Bewertung frei zu wählen. § 7 Abs. 1 LBG lautet: „Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“

Für den Verkehrswert gilt gem. § 2 Abs. 2 LBG folgende Definition: „Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ Er wird auch als gemeiner Wert oder Handels- bzw. Marktwert bezeichnet.

Nachfolgend daher eine kurze Erläuterung der einzelnen Bewertungsverfahren:

4.3. Vergleichswert

§4, LBG

Abs. 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- und Abschläge zu berücksichtigen.

Abs. 2: Zum Vergleich sind Verkaufspreise 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.

Abs.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.

4.4. 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 demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

4.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (z. B. Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat mit seinem Fachwissen und seiner Erfahrung den Verkehrswert dem einen oder anderen Zwischenergebnis anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktlage kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu korrigieren. Er hat seine Wertermittlung sohin einer Marktanpassung zu unterziehen.

4.6. Begründung der Auswahl des Bewertungsverfahrens

„Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften...“ ÖNORM B1802/5.4.1.

„Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sachwertverfahren und allenfalls im Ertragswertverfahren anzuwenden“, ÖNORM B 1802/5.2.1. und 5.4.2. („Ermittlung des Bodenwertes in der Regel über das Vergleichswertverfahren“).

Für den gefertigten Sachverständigen geht aus dem Oben dargestellten hervor, dass für die Bewertung der Liegenschaft aus EZ 90, KG Tobadill zum einen das Vergleichswertverfahren für die land- und forstwirtschaftlichen Böden, zum anderen das Sachwertverfahren für die darauf errichteten Gebäude (Wohnhaus, Kleingarage, Wirtschaftsgebäude sowie etwaige Holzgewerke auf den landwirtschaftlichen Grundstücken) anzuwenden ist.

4.7. Baulandpreise in der KG Tobadill

In der Recherche der Baulandpreise in der KG Tobadill konnten nur wenige, mit den Flächen der EZ 90, KG Tobadill einigermaßen vergleichbare Werte gefunden werden.

Tabelle 3: Vergleichswerte für Baugrundstücke in der KG Tobadill

Tagebuch-zahl	Kaufdatum	KGNAME	Beschreibung, Gst.Nr.	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ²	val. VK-Wert	Käufer-Verkäufer
1333/2016	08.02.2016	Tobadill	Freilandgrundstück bei einem Wohnhaus in Hintergiggl, Gst.Nr.2711/2, 2717/2	175	5.250.-	30.-	34,46	priv. – GGAGM Tobadill
3414/2016	01.06.2016	Tobadill	Baulandgrundstück in den Höfen, Gst.Nr. 1722/8	284	31.240.-	110.-	126,35	priv. – Tiroler Bodenfonds
1744/2017	07.04.2017	Tobadill	Grundstück + Wohnhaus in Bachegg, Gst.Nr. 1195/1	853	430.000.-	504,10	567,70	priv.-priv.
2470/2017	04.05.2016	Landeck	Landw. Grundstück am Thial, plus Wochenendhaus?	16.908	200.000.-	11,83	13,32	priv.-priv.
3595/2020	26.08.2020	Tobadill	Baulandgrundstück in der Basta, Gst.Nr. 2029, 2030	587	158.000.-	269,16	303,12	priv.-priv.
2188/2020	26.06.2020	Tobadill	Wochenendhüttchen auf Gst.Nr. 1101, KG Tobadill	607	10.000.-	16,47	17,14	priv.-priv.

Tagebuch-zahl	Kaufdatum	KGNAME	Beschreibung, Gst.Nr.	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ²	val. VK-Wert	Käufer-Verkäufer
3381/2020	08.06.2020	Tobadill	Baulandgrundstück, Trennstück Gst.Nr. 2033/2	33	8.410,71	254,87	270,47	priv.-priv.
3381/2020	08.06.2020	Tobadill	Baulandgrundstück, Trennstück Gst.Nr. 2033/2	410	104.500.-	254,88	287,04	priv.-priv.
3784/2021	09.03.2021	Landeck	Baulandgrundstück, Gst.Nr. 1059	70	14.000.-	200.-	208,08	Priv.- AGM Zehentschaft
1015/2026	09.03.2026	Tobadill	Landw. Mischgebiet in den Ötten, kleine Parzelle, Gst.Nr. 1039/2	72	10.080.-	140.-	140.-	priv.-priv.

4.8. Analyse der Verkaufspreise

Die Recherche der Baulandpreise in der Gemeinde Tobadill zeigt klar, dass die Preise (insbesondere die Baulandpreise) auf mittlerem Niveau liegen, aber im Steigen begriffen sind.

Was die Baulandpreise anlangt, kann durchaus gesagt werden, dass Tobadill als „Geheimtip“ bezeichnet werden kann. Die Anbindung an die Bezirkshauptstadt Landeck ist gegeben, die Fahrt mittels PKW dorthin in ca. 15 min bewältigbar. Infrastrukturell ist Tobadill vergleichbar mit anderen Gemeinden des Talkessels (was Schule, Nahversorger etc. anlangt). Die TZ 1015/2026 (ein sehr aktueller Wert) zeigt, dass schon für kleine Grundstücke (allein gar nicht bebaubar) ansehnliche Summen bezahlt werden.

Aus der Recherche in der Urkundensammlung geht klar hervor, dass es einen eindeutigen „Covid-Effekt“ gibt. 2016 verkaufte der Tiroler Bodenfonds Bauplätze an TobadillerInnen zu fairen Preisen (damals € 110.- / m², siehe TZ 3414/2016). Nach dem „Corona-Schnitt“ kann eine mehr als Verdoppelung der Baulandpreise festgestellt werden (ca. € 270.- / m², siehe TZ 3595/2020). Zum Vergleich: € 200.- / m² (siehe TZ 3784/2021) für ein mittelmäßiges Baulandgrundstück am Waldrand (=Schatten...) in Perfuchsberg, was die Wertigkeit in der Wohnqualität in Tobadill eindeutig abbildet. Selbstverständlich darf nie außer Acht gelassen werden, dass es sich bei all diesen in der Urkundensammlung aufgefundenen Preisen immer nur um Einzelfälle handelt, von welchen auf eine allgemeingültige Gesetzmäßigkeit zu schließen nicht seriös wäre. Daher ist – gerade was die Baulandpreise anlangt – ein gerütteltes Maß an sachverständiger Vorsicht geboten, sich nicht nach zu überhöhten Preisen verleiten zu lassen.

Aus den Erhebungen können nun folgende durchschnittliche Preise je nach Bodentyp und Nutzungsart bei einer unterstellten geringen bis mittleren Geländeneigung angenommen werden:

Bei den Baulandpreisen zählt in erster Linie die Lage.

Tabelle 4: Preise für Bauland in der KG Tobadill

Bauland	Bodenwert in € / m ²
1. Tobadill, sehr gute Lage	> € 290.-
2. Tobadill, normale Lage (~ Durchschnittspreis)	€ 250.-

Tabelle 5: Zu- und Abschlagstabelle +/- je nach Bodenwert, Erschließung, Geländeneigung

Zu- und Abschlag +/- vom Bodenwert in %					
Merkmal		a	b	c	d
beschreibende Geländeneigung	Geländeneigung in %	Geländeneigung -%	Erschließung +/- %	Gestalt der Trennstücke +/- %	Bodenbeschaffenheit +/- %
Ebenlage	0 – 7%	0 – 4%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Anlehne	8 – 15%	4 – 6%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Flachlehne	16 – 20%	6 – 10%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Steillehne	21 – 25%	10 – 14%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Hang	26 – 33%	14 – 18%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Steiler Hang	34 – 40%	18 – 25%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
sehr steiler Hang	41 – 50%	25 – 30%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Steilhang	51 – 60%	30 – 40%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%
Schroffhang	> 60%	40 – 50%	+ 6 bis – 6%	+ 4 bis - 8%	+ 10 bis – 10%

I

5. Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung der EZ 90, KG Tobadill erfolgt in diesem Kapitel nach der Reihenfolge, die auch im Grundbuch vorgetragen ist: also zuerst die Gst.Nr. 1735/1 samt Wohnhaus, dann die Gst.Nr. 1735/2 samt Wirtschaftsgebäude.

5.1. Bewertung der Gst.Nr. 1735/1, Hausparzelle

Die Gst.Nr. 1735/1, die Hausparzelle, ist ein anlehniges Grundstück mit mittlerer Erschließung und in Zonen von Naturgefahren liegend (LG = 286 m², LR = 148 m²).

Angenommener Bodenwert Bauland		€ 290.- / m ²
Abschläge:	Geländeneigung (a), anlehnig	-2 %
	Erschließung (b) nicht unmittelbar gegeben, über andere Parzelle	-4 %
	Gestalt des Trennstückes (c), verwinkelt	-3 %
	Bodenbeschaffenheit (d)	+0 %
	Abschlag gelbe Zone	-5 %
	<u>Abschlag rote Zone (nicht bebaubar, außerhalb Siedlungsgrenze)</u>	<u>-15 %</u>
	Summe der Abschläge gelbe Zone:	-14 %
	Summe der Abschläge rote Zone:	-24 %

Ergibt einen m² - Preis für die gelbe Zone von: € 249,40

sowie für die rote Zone € 220,40

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach der Flächenverteilung zwischen der gelben (286 m²), sowie der roten Zone (148 m²) nach den oben ermittelten Bodenwerten:

286 m² x € 249,40 = € 71.328,40

148 m² x € 220,40 = € 32.619,20

Summe Bodenwert Gst.Nr. 1735/1, EZ 90 € 103.947,60

Bodenwert gerundet: € 104.000.-

Bodenwert Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, KG Tobadill, Hausparzelle	€ 104.000.-
--	--------------------

5.1.1. Sachwert Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1

Konkret liegt die Restnutzungsdauer beim Objekt in Tobadill aufgrund des Alters (23 Jahre) bei verbleibenden 37 Jahren.

Die Herstellungskosten für das Objekt in Tobadill, Anderlen 149a, wurden geschossweise aufgegliedert (Erdgeschoss 50%, Erdgeschoss 100%, Obergeschoß 100% des Haupttrichtwertes). Die Garage im nördlichen Bereich des Hauses wurde zum EG des Wohnhauses hinzugerechnet und mit demselben Baurichtsatz wie ein Keller bewertet.

Der Richtwert pro m² Wohnnutzfläche (WNF) für Hauptgeschosse bei Einfamilienhäusern mit gehobener Ausstattungsqualität im Bundesland Tirol wird mit € 4.000.- angesetzt. Diese Werte werden entnommen in Anlehnung an Roland Popp, vorgestellt in der Zeitung „der Sachverständige“ (Heft 3/2025), S 151 f.

Die solcherart angenommenen höheren Herstellungskosten bilden auch den erhöhten baulichen Aufwand ab, der notwendig wird aufgrund des Faktums, dass das gegenständliche Haus in der gelben bzw. roten Gefahrenzone Lawine errichtet worden ist.

Tatsächliches Alter des Gebäudes: 23 Jahre

Stichtag 01.04.2026

Nutzungsdauer Wohnhäuser 60 Jahre

Restnutzungsdauer (=RND): 37 Jahre

Tabelle 6: Herstellungskosten für Wohngebäude nach Bundesländern und Ausstattungskategorie

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschosse nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien (-) ↙	3.300 €	interpolieren ↔	4.000 €	interpolieren ↔	5.300 €	(++) ↗
Niederösterreich (-) ↙	2.900 €	interpolieren ↔	3.600 €	interpolieren ↔	4.300 €	(++) ↗
Burgenland (-) ↙	2.600 €	interpolieren ↔	3.200 €	interpolieren ↔	3.700 €	(++) ↗
Oberösterreich (-) ↙	2.700 €	interpolieren ↔	3.400 €	interpolieren ↔	3.900 €	(++) ↗
Salzburg (-) ↙	3.000 €	interpolieren ↔	3.900 €	interpolieren ↔	4.500 €	(++) ↗
Steiermark (-) ↙	2.700 €	interpolieren ↔	3.200 €	interpolieren ↔	3.700 €	(++) ↗
Kärnten (-) ↙	2.700 €	interpolieren ↔	3.100 €	interpolieren ↔	3.700 €	(++) ↗
Tirol (-) ↙	3.600 €	interpolieren ↔	4.000 €	interpolieren ↔	4.500 €	(++) ↗
Vorarlberg (-) ↙	3.800 €	interpolieren ↔	4.100 €	interpolieren ↔	5.000 €	(++) ↗
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

Quelle: der Sachverständige, Heft 3/2025, S 151

Auf der Grundlage dieser Herstellungskosten werden nun die Gesamtherstellungskosten für das Wohnhaus in Anderlen ermittelt.

Tabelle 7: Herstellungskosten für das Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1, EZ 90

	Fläche bzw. WNF [m ²]	Richtwert [€/m ³]		Wert
Erdgeschoss	81,53	€ 2.000,0		163.060,00 €
Obergeschoss	95,01	€ 4.000,0		380.040,00 €
Dachgeschoss	93,04	€ 4.000,0		372.160,00 €
Normalherstellungskosten exakt				915.260,00 €
Normalherstellungskosten (NHK) gerundet				€ 915.000.-

Alterswertminderung

Die gerundeten NHK für das Objekt in Anderlen 149a in Tobadill belaufen sich auf ca. € 915.000.-. Aufgrund des Gebäudealters von 23 Jahren (siehe oben) und einer damit verbundenen Restnutzungsdauer von 37 Jahren, müssen diese Neuherstellungskosten noch gemäß dem Gebäudealter wertgemindert werden. Dabei wird die in Kranewitter vorgetragene lineare Alterswertminderungstabelle (siehe ebd., S 328 f) hergenommen; die prozentuelle, lineare Alterswertminderung beträgt für das vorgetragene Gebäudealter 38 %.

Korrigierte NHK	= € 915.000.-
Wertminderungsfaktor	= 38 %
Wertminderung absolut	≈ € 347.700.-
Zeitwert Wohnhaus, exakt	= € 567.300.-

Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung dieser Wertkorrektur liegt der Gedanke zugrunde, dass das Objekt im Falle eines Verkaufes weder den geschmacklichen, noch den bautechnischen Vorstellungen des Käufers entsprechen könnte (daher der Name des „verlorenen“ Bauaufwandes). Dieser wird von den Neuherstellungskosten berechnet bzw. abgezogen, und wird bei der vorliegenden Liegenschaft mit 10 % angesetzt (da es sich beim vorliegenden Objekt um ein schlaue eingeteiltes, ansprechendes und sohin dem „allgemeinen“ Geschmack möglicherweise entsprechendes Wohnhaus handelt).

Normalherstellungskosten	€ 915.000.-
<u>Verlorener Bauaufwand (10 % der NHK)</u>	<u>€ 91.500.-</u>
NHK - verlorener Bauaufwand	€ 823.500.-

Wertminderungsfaktor	= 38 %
Wertminderung absolut	= € 312.930.-
Zeitwert Wohnhaus, exakt	= € 510.570.-
Zeitwert Wohnhaus Anderlen 149a, gerundet	= € 511.000.-

Marktanpassung

Das LBG (2005) sieht in § 7 vor, dass der Sachverständige die ermittelten Werte auch kritisch hinterfragen und einer Kontrolle anhand der Marktverhältnisse unterziehen soll. Vergleichswürdig mit der Marktlage ist in erster Linie der Gebäudewert des Wohnhauses in Anderlen 149a:

Angesichts des bereits erwähnten, zwar recht wenig belebten, aber eigentlich guten Zustandes, sowie der Raumeinteilung etc., vor allem aber angesichts der momentan turbulenten Situation am Immobilienmarkt wird vom gefertigten Sachverständigen ein altersangepasster, reduzierter Zeitwert von ca. € 511.000.- nur für das Wohnhaus als zu gering angesehen. Man vergleiche diesbezüglich die in 4 vorgetragene TZ 1744/2017, in welchem Verkauf ebenfalls ein Wohnhaus samt Grund (Bongart) veräußert wurde; dieses Haus ist allerdings älter und nicht vergleichbar mit Anderlen 149a. Im Übrigen wurde der seinerzeitige Verkaufswert auch nicht valorisiert; bei einer Wertanpassung des seinerzeitigen Verkaufswertes liegt dieser Wert bei über einer halben Million Euro (ca. € 514.000.- bei einer konservativen Verzinsung von nur 2%).

Aus diesem Grund erachtet es der gefertigte Sachverständige als notwendig, den oben errechneten Zeitwert von ca. € 511.000.- um 15% zu erhöhen.

Zeitwert Wohnhausanteil auf Gst.Nr. 1735/1, EZ 90	€ 510.570.-
<u>Zuzüglich 15% Marktanpassung</u>	<u>+ € 76.586.-</u>
marktangepasster Zeitwert des Wohnhausanteiles in Anderlen 149a	≈ € 587.156.-

Sachverständiger wird ein Zeitwert des Wohnhauses auf der Gst.Nr. 1735/1, EZ 90, KG Tobadill mit gerundet **€ 587.000.-** als den Marktverhältnissen entsprechend angesehen.

Marktangepasster Zeitwert Wohnhaus Anderlen 149a auf Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, KG Tobadill
€ 587.000.-

Die Summe aus Boden- und Gebäudewert für Gst.Nr. 1735/1, EZ 90 ergibt sich nachfolgend:

Bodenwert Gst.Nr. 1735/1	€ 104.000.-
<u>marktangepasster Zeitwert Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1</u>	<u>€ 587.000.-</u>
Summe Sachwert Gst.Nr. 1735/2	€ 691.000.-

Gesamtwert der Gst.Nr. 1735/1, EZ 90, Parzelle Wohnhaus	€ 691.000.-
--	--------------------

5.2. Bewertung der Gst.Nr. 1735/2, Parzelle Wirtschaftsgebäude

Die Gst.Nr. 1735/2, die Parzelle des Wirtschaftsgebäudes, ist ein anlehniges Grundstück mit guter Erschließung und in zwei Zonen von Naturgefahren liegend (LG = 348 m², LR = 60 m²).

Angenommener Bodenwert Bauland € 290.- / m²

Abschläge:	Geländeneigung (a), anlehnig	-2 %
	Erschließung (b) gut	+4 %
	Gestalt des Trennstückes (c), ungünstig	-5 %
	Bodenbeschaffenheit (d)	+0 %
	Abschlag gelbe Zone	-5 %
	<u>Abschlag rote Zone (nicht bebaubar, außerhalb Siedlungsgrenze)</u>	<u>-15 %</u>
	Summe der Abschläge gelbe Zone:	-3 %
	Summe der Abschläge rote Zone:	-18 %

Ergibt einen m² - Preis für die gelbe Zone von: € 281,30

sowie für die rote Zone € 237,80

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach der Flächenverteilung zwischen der gelben (348 m²), sowie der roten Zone (60 m²) nach den oben ermittelten Bodenwerten:

348 m² x € 281,30 = € 97.892,40

60 m² x € 237,80 = € 14.268.-

Summe Bodenwert Gst.Nr. 1735/2, EZ 90 € 112.160,40

Bodenwert gerundet: € 112.000.-

Bodenwert Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90, KG Tobadill, Parzelle Wirtschaftsgebäude	€ 112.000.-
---	--------------------

5.2.1. Ermittlung Sachwert Wirtschaftsgebäude

Die Nutzungsdauer für das Wirtschaftsgebäude wird mit regulär 60 Jahren angesetzt. Alter: 15 Jahre, größtenteils üblicher Erhaltungszustand: 45 Jahre verbleibende Restnutzungsdauer.

Zur Berechnung der Herstellungskosten (NHK) wurden die „Pauschalkostensätze für das landwirtschaftliche Bauwesen“ des BMLFUW vom Jahre 2025 für „Stallgebäude Neu- und Zubauten“ herangezogen. Dem Umstand, dass dieses Wirtschaftsgebäude zu einem Gutteil in der gelben, und zu einem kleineren Teil sogar in der roten Gefahrenzone liegt, wird insofern Rechnung getragen, als die vorgeschlagenen Pauschalkostenrichtsätze durch diese „besonderen Erschwernisse“ (gesetzliche Auflagen der Wildbach- und Lawinenverbauung, Bauplatz in Hanglage, beengte Hoflage) um 40% erhöht werden (Faktor 1,4, siehe ebendort, S 6).

Tabelle 8: Neuherstellungskosten Wirtschaftsgebäude in Anderlen 149a, Tobadill

	Nutzfläche [m²]	Richtwert [€/m²]	Neuherstellungskosten (NHK)
UG Tierhaltungsbereich massiv	116,6	€ 1.122,8	130.918,5 €
Obergeschoss Holzgewerk, Tenneneinfahrt	103,21	€ 508,2	52.451,3 €
Dachstuhl	167,44	€ 371,0	62.120,2 €
Neuherstellungskosten netto			€ 245.490
20% Ust.			€ 49.098
Neuherstellungskosten brutto			€ 294.588

Neuherstellungskosten gerundet

€ 295.000.-

Alterswertminderung

Nutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 45 Jahre

NHK gerundet 295.000.-

Wertminderungsfaktor = 25 %

Wertminderung absolut = € 73.750.-

Zeitwert Wirtschaftsgebäude, exakt = € 221.250.-

Zeitwert Wirtschaftsgebäude, gerundet = € 221.000.-

Marktanpassung

Das LBG (2005) sieht in § 7 vor, dass der Sachverständige die ermittelten Werte auch kritisch hinterfragen und einer Kontrolle anhand der Marktverhältnisse unterziehen soll.

Dieser konnte mit einem gerundeten, alterswertgeminderten Zeitwert von € 221.000.- ermittelt werden, was aufgrund der Erfahrung des gefertigten Sachverständigen als Wert für das vorliegende Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2, EZ 90 als passend erachtet wird.

Allerdings ist der momentane Zustand insbesondere der Stalleinrichtung (bspw. der Anhängenvorrichtung für die Rinder) in einem äußerst schlechten Erhaltungszustand, sodass es aus sachverständiger Vorsicht geboten erscheint, diesen Wert um 5% zu reduzieren, sohin: € 221.000.- x 0,95 = € 209.950.- ≈ € 210.000.-

Sachverständiger wird ein Zeitwert des Wirtschaftsgebäudeanteiles auf der Gst.Nr. 1735/2, EZ 90, KG Tobadill mit gerundet **€ 210.000.-** als den Marktverhältnissen entsprechend angesehen.

Marktangepasster Zeitwert Wirtschaftsgebäudeanteil auf Gst.Nr. 1735/2, EZ 90, KG Tobadill
€ 210.000.-

5.2.2. Bewertung Güllegrube auf Gst.Nr. 1735/2

Für einen tierhaltenden Betrieb sind die Düngerlagerstätten von erheblicher Bedeutung, so auch am Auerhof. Diese werden nach Kubatur für eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren berechnet, die Baurichtsätze werden aus den Pauschalkostenrichtsätzen vom Jahr 2025 entnommen; dieser Richtwert wird aufgrund der Kleinheit der Güllegrube und der damit verbundenen verhältnismäßig hohen Baukosten um 20% erhöht (€ 383.-/m³ x 1,2 = € 459,60 / m³):

Kubatur: 45 m³

Tatsächliches Alter der Düngerlagerstätte: 15 Jahre

Nutzungsdauer Düngerlagerstätten: 50 Jahre

Restnutzungsdauer (=RND): 35 Jahre

Tabelle 9: Neuherstellungskosten Düngerlagerstätte auf Gst.Nr. 1735/2, EZ 90

	Kubatur [m³] / Fläche [m²]	Richtwert [€/m³]		Wert
Güllegrube mit befahrbarer Decke in sulfatbeständigem Beton	45	€ 459,60		€ 20.682.-
		+20% Ust.		€ 4.136,40
		Normalherstellungskosten (NHK) exakt		€ 24.818,40
		Normalherstellungskosten (NHK) gerundet		€ 24.800.-

Stichtag 01.04.2026

Alterswertminderung:	30 %
Wertminderung absolut	= € 7.440.-
Zeitwert Düngerlagerstätte, exakt	= € 17.360.- ≈ € 17.400.-

Marktanpassung

Der Gebäudezeitwert der Düngerlagerstätte wird mit € 17.400.- als passend und den Marktverhältnissen entsprechend angesehen.

Zeitwert Düngerlagerstätte auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90	€ 17.400.-
--	-------------------

Die Summe aus Boden- und Gebäudewert für Gst.Nr. 1735/2, EZ 90 ergibt sich nachfolgend:

Bodenwert Gst.Nr. 1735/2	€ 112.000.-
marktangepasster Zeitwert Wirtschaftsgebäude Gst.Nr. 1735/2	€ 210.000.-
<u>marktangepasster Zeitwert Düngerlagerstätte auf Gst.Nr. 1735/2</u>	<u>€ 17.400.-</u>
Summe Sachwert Gst.Nr. 1735/2	€ 339.400.-

Gesamtwert der Gst.Nr. 1735/2, EZ 90, Parzelle Wirtschaftsgebäude, gerundet	€ 339.000.-
--	--------------------

5.3. Bewertung von Mitgliedschaften und Rechten

5.3.1. Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Verbeilalpe in EZ 167

Die Verbeilalpe wird seit einiger Zeit nicht mehr bestoßen (da die Bewirtschaftung ohne Zufahrt schwierig ist). Diese Mitgliedschaft an der Verbeilalpe (dem Giggler Albli) ist sohin obsolet, die zwei Alprechte werden mit einem symbolischen Wert von € 200.- / Kuhrecht bewertet.

Wert der Mitgliedschaft an der Verbeilalpe (Giggler Albli)	€ 400.-
---	----------------

5.3.2. Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Tobadill

Die EZ 90/II ist Mitglied an der Gemeindegutagrargemeinschaft Tobadill. Mit dieser Mitgliedschaft der EZ 90, KG Tobadill an der atypischen Agrargemeinschaft Tobadill verbunden ist der Bezug von 6,0 fm Brennholz sowie 1,0 fm Nutzholz. Dieser Rechtsstand hat sich seit dem Jahr wesentlich verändert, da in der Zwischenzeit alle landwirtschaftlichen Grundstücke (aus deren Ertragsmesszahlen sich der landwirtschaftliche Anteil des

Rechtholzbezuges hergeleitet hatte) veräußert worden sind und sich die EZ 90 nur noch aus zwei Baugrundstücken zusammensetzt. Laut Auskunft des Gemeindewaldaufsehers Spiss in Tobadill beläuft sich der gesamte Holzmengenbezug auf 7 fm /Jahr. Der daraus potentiell zu erlösende Ertragswert aus der Holznutzung wird nach der Wertermittlung gleich als Verkehrswert angenommen.

Die in der nachfolgenden Tabelle vorgestellte Reinertragsermittlung trägt dem Umstand Rechnung, dass Holzarbeit, erledigt von ausgebildeten Fachkräften, insbesondere beim Brennholz, einen geringen Ertrag bringt. Beim Nutzholz ist der zu erwartende Ertrag höher.

Tabelle 10: Berechnung des Holzreinertrages aus der Mitgliedschaft bei der GGAGM Tobadill

Holzart	efm	€/efm	Rohertrag in €	Werbungskosten in € / efm	Werbungskosten Gesamt in €	Rein-Ertrag in €
Brennholz	6,0	55.-	330.-	48.-	288.-	42.-
Nutzholz	1,0	92.-	92.-	48.-	48.-	44.-
Summe					gerundet:	86.-

Dieser potentielle Reinertrag wird nun als ewige Rente mit einem für die Forstwirtschaft üblichen Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert, nämlich 3%:

$$(86.- \times 100) / 3 = € 2.866,67 \approx € 2.900.-$$

Marktanpassung

Das LBG (2005) sieht in § 7 vor, dass der Sachverständige die ermittelten Werte auch kritisch hinterfragen und einer Kontrolle anhand der Marktverhältnisse unterziehen soll.

Nachdem die hier bewertete Stammsitzliegenschaft auf den reinen Haus- und Gutsbedarf aus oben angeführten Gründen reduziert worden ist, und der eigentlich wertbestimmende Anteil, nämlich das Nutzholz, nur in einem konkreten Anlassfall bezogen werden könnte (bspw. zur Reparatur eines Heupillens?), ist das vorliegende Holzrecht zu einem großen Teil „substanzlos“, und wird daher auf die Hälfte reduziert:

$$€ 2.900.- : 2 = € 1.450.- \approx € 1.500.-$$

Wert der Mitgliedschaft an der GGAGM Tobadill
--

€ 1.500.-

5.3.3. Recht des Anbringens von Fenstern auf der Nordostseite des Gebäudes Gst 1733/3 EZ 234

Diese Dienstbarkeit in EZ 90, KG Tobadill ist wechselseitig, sohin nicht weiter zu bewerten; Dienstbarkeit und Recht heben sich in ihrer Wertigkeit auf.

6. Zusammenfassung

Tabelle 11: Aufstellung der Einzelwerte aus EZ 90, KG Tobadill

Gesamtaufstellung Einzelwerte aus EZ 90, KG Tobadill	
Gst.Nr. 1735/1, Hausparzelle	
Bodenwert Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, KG Tobadill, Hausparzelle	€ 104.000.-
marktangepasster Zeitwert Wohnhaus auf Gst.Nr. 1735/1 aus EZ 90, KG Tobadill	€ 587.000.-
Gesamtwert der Gst.Nr. 1735/1, Wohnhaus samt Bauplatz	€ 691.000.-
Gst.Nr. 1735/2, Parzelle Wirtschaftsgebäude	
Bodenwert Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90, KG Tobadill, Parzelle Wirtschaftsgebäude	€ 112.000.-
marktangepasster Zeitwert Wirtschaftsgebäude auf Gst.Nr. 1735/2, EZ 90, KG Tobadill	€ 210.000.-
Zeitwert Düngerlagerstätte auf Gst.Nr. 1735/2 aus EZ 90	€ 17.400.-
Gesamtwert der Gst.Nr. 1735/2 Parzelle Wirtschaftsgebäude samt Düngerlagerstätte	€ 339.400.-
Mitgliedschaften und Rechte	
Wert der Mitgliedschaft an der Verbeilalpe (Giggler Alpli)	€ 400.-
Wert der Mitgliedschaft an der GGAGM Tobadill	€ 1.500.-
Gesamtwert EZ 90, KG Tobadill	€ 1.032.300.-
Gesamtwert EZ 90, KG Tobadill gerundet	€ 1.032.000.-

Die Liegenschaft aus EZ 90, KG Tobadill weist zum Bewertungsstichtag 01.04.2026 einen gerundeten Verkehrswert von € 1.032.000.- auf.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

elektronisch signiert

Dipl.-Ing. Daniel Nigg

7. Anhang



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84017 Tobadill
BEZIRKSGERICHT Landeck

EINLAGEZAHL 91

Letzte TZ 1709/2022

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1734		GST-Fläche	433	
		Bauf. (10)	37	
		Gärten (10)	187	
		Sonst (10)	209	
2167/21		GST-Fläche	* 19862	
		Sonst (10)	18309	
		Sonst (30)	1553	
3041/1		Sonst (10)	772	
3041/2	G	GST-Fläche	(* 2913)	Änderung in Vorbereitung
		Landw (10)	296	
		Sonst (10)	2617	
3041/3		Bauf. (20)	* 41	
3041/4		Bauf. (20)	50	
3041/6	G	Bauf. (20)	(* 15)	Änderung in Vorbereitung
3042/2	G	Landw (10)	(* 92)	Änderung in Vorbereitung
3044/1		Sonst (10)	76	
3044/2		Sonst (10)	32	
3045/2		Sonst (10)	5952	
3046		GST-Fläche	2324	
		Gärten (10)	44	
		Sonst (10)	2280	
3048/1		GST-Fläche	1782	
		Bauf. (10)	7	
		Sonst (10)	1664	
		Sonst (30)	111	
3048/2	G	Sonst (10)	(* 55)	Änderung in Vorbereitung
3049/1		GST-Fläche	554	
		Bauf. (10)	37	
		Landw (10)	416	
		Wald (10)	101	
3049/2		GST-Fläche	763	
		Landw (10)	628	
		Sonst (10)	135	
3049/3		GST-Fläche	* 771	
		Bauf. (10)	6	
		Sonst (10)	765	
3051/3		GST-Fläche	1179	
		Landw (10)	89	
		Sonst (10)	1090	
3052		Landw (10)	77	
3053/1		GST-Fläche	348	
		Landw (10)	233	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

- 25 a 3813/2007 720/2017 Denkmalschutz hins. "Bildstock Basta" auf Gst 3049/2
- 27 a 1507/2008 Urkunde 2007-11-29 Zuschreibung Gst 2167/21 aus EZ 255
- 28 a 3813/2007 Denkmalschutz hins. "Wegkapelle Höfen" auf Gst 3048/1
- b 3223/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12
- 29 a 3223/2008 Anmeldungsbogen 2008-11-10 Zuschreibung Gst 976/2 aus EZ 12, Einbeziehung in Gst 3048/1
- 32 a 767/2012 Zuschreibung Gst .313 aus EZ 132, Einbeziehung in Gst 3131
- 33 a 767/2012 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2164 aus EZ 90023, Einbeziehung in Gst 3131
- 34 a 3736/2008 Denkmalschutz hins. "Kapelle in Burgfried" auf Gst 3131
- b 767/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 132
- 43 a 4380/2014 BEV 236/2013/80 §15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 3045/2
- 50 a 1709/2022 Bescheid 2022-02-16 Zuschreibung Gst 3140 aus EZ 27

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Öffentliches Gut - Gemeinde Tobadill

ADR: Höfen 38, Tobadill 6552

a 310/1959 Urkunde 1948-11-10 Eigentumsrecht

b 4000/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 301 GB Pians

c 974/2018 Adressenänderung

***** C *****

1 a Stand 1927

DIENSTBARKEIT

der Wasserleitung über Gst 3069/1 3100/1 3100/2 3100/3

gem Dienstbarkeitsvertrag 1927-04-28, fol 1182 für Gst .466 in EZ 196

b 4000/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 301 GB Pians

c gelöscht

2 a Stand 1930

DIENSTBARKEIT

des Platzes für eine Bretterablage auf Gst 3045/2 und zwar hins EZ 272 auf einem 8 m x 2 m großem Streifen nahe des Gst .217

hins EZ 90014 auf einem 16 m x 2 m großem Streifen nächst des Gst .218

hins EZ 90015 auf einem 8 m x 2 m großem Streifen zwischen den beiden vorerwähnten Streifen für EZ 90022 90021 90020

b 4000/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 301 GB Pians

c gelöscht

3 a 4/1933

DIENSTBARKEIT

Örtliches Raumordnungskonzept TOBADILL

1. Fortschreibung



Endbericht gem. § 8 TUP

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS
vom 25.04.2017
zugrunde gelegen

DER BÜRGERMEISTER



KUNDMACHUNG
gem. § 68 Abs. 1 TROG 2011
vom 02.05.2017
bis 17.05.2017

DER BÜRGERMEISTER



GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

ReBauZ: 623/9/34-2017
Bescheid vom 10. Juli 2017
Gemäß § 57 Abs. 5 des Tiroler
Raumordnungsgesetzes 2016
erteilt

Für die Landesregierung:
Dr. Hollmann

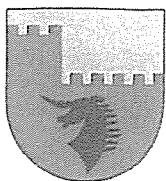


PLAN ALP Ziviltechniker GmbH
A-6020 Innsbruck
Karl-Köpferer-Strasse 5
Tel. 0512/57573730
Fax 0512/57573720
office@planalp.at

PLAN ALP
Raumplanung - Verkehrsplanung
Kartographie - Geographie - Informationssysteme
www.planalp.at

DI. Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann
Ingenieurkonsultanten für
Raumplanung
Raumordnung
Geographie





Gemeindeamt TOBADILL

Bezirk Landeck/Tirol
6552 TOBADILL
Tel. 0 54 42 / 62 007 · Fax 0 54 42 / 62 007-4
E-Mail: gemeinde@tobadill.tirol.gv.at
www.tobadill.tirol.gv.at

Tobadill, am 07. Aug. 2017

Gemeinde Tobadill – 1. Fortschreibung ÖROK KUNDMACHUNG

Es wird gemäß § 68 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, kundgemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Tobadill in seiner Sitzung vom 25.04.2017 die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Tobadill gemäß § 64 in Verbindung mit § 31a Abs. 1 und 2 TROG 2016 unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den Endbericht des Raumplaners über das Ergebnis der Umweltprüfung vom 21.04.2017 beschlossen hat.

Diesem Beschluss wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 10.07.2017 (GzI. RoBau-2-628/9/34-2017), gemäß § 67 Abs. 5 TROG 2016 die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt.

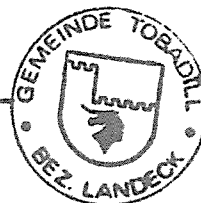
Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft, das ist nach Ablauf von zwei Wochen nach dem Anschlag dieser Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde.

Die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen in den Plan einbezogen wurden und aus welchen Gründen der angenommene Plan nach der Durchführung einer alternativen Prüfung gewählt wurde, ist gemäß § 9 Absatz 3 Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, zuletzt geändert LGBl. Nr. 130/2013, im Internet unter der Adresse <http://tobadill.tirol.gv.at> zugänglich.

Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt gemäß § 68 Abs. 4 TROG 2016 während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:


Martin Auer



Angeschlagen am: 07.08.2017

Abgenommen am:

ANHANG (3)

Gemeinde T O B A D I L L Pol. Bezirk L A N D E C K

Aktenzeichen: 131/16/2000

Betrifft: Baubewilligung

Bescheid

Herr Auer Reinhard, 6551 Tobadill Nr. 148

(Bauwerber)

hat mit der Eingabe vom 20.11.2000 um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, Stall und Stadel auf der Grund-Bauparzelle Nr. 1735 in der Katastralgemeinde Tobadill angesucht.

Beschreibung des Bauvorhabens *)

Ausmaß der überbauten Fläche:	345,8 m ²
Umbauter Raum (nach dem TVAG 22/98 § 2 Abs. 4)	1.492,34 m ³
Umbauter Raum:	2.130,27
Fundamente:	Stahlbeton B225 Bodenplatte frostsicher
Kellermauerwerk:	Stahlbeton B225 25 cm stark
Decke über dem Keller:	Stahlbeton B225
Aufgehendes Mauerwerk:	Stahlbeton B225 Holzständerkonstruktion 16 cm
Geschoßdecken:	Stahlbeton B225, Lignotrent Holzelementdecke
Dachgeschoßdecke:	Lignotrent Holzelementdecke
Trtrittschallisolierung:	Steinwolle TDP 30/25 mm
Stiegen:	Stahlbetonstiege, Holzstiege
Zwischenwände:	Holzständergipskartonwände
Form, Neigung des Daches:	Satteldach, Sparrenpfettendach 16° Neigung
Material, Farbe der Dachhaut:	Daschstein rot
Material, Farbe der Fassade:	Holzschalung natur VWS grau
Anzahl der Abstellmöglichkeiten:	2 Garagenplätze, 2 Unterstellplätze
Sonstige bauliche Anlagen:	Stützmauer, G 35 Einfriedungsmauer, Zaun
Art der Wasserversorgung:	Gemeinde
Art der Energieversorgung:	TIWAG Strom
Art der Abwasserbeseitigung:	Gemeinde
Art der Müllentsorgung	Gemeinde

Die näheren Einzelheiten sind dem Bauansuchen zu entnehmen.

*) Auszug aus der Baubeschreibung, Angabe der Fläche des Bauplatzes und des umbauten Raumes sowie der Planunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil der Baubeschreibung bilden. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist der beabsichtigte Verwendungszweck anzugeben.

Spruch:

Der Bürgermeister der oben genannten Gemeinde erteilt für dieses Bauvorhaben gemäß § 26 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 1998 - TBO - (LGBl. Nr. 15) die Baubewilligung unter den in den angehefteten, einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden "Bautechnischen Vorschreibungen" enthaltenen Auflagen.

Befund:

Der Bauwerber, Herr Auer Reinhard, 6551 Tobadill Nr. 148, beabsichtigt, lt. Bauansuchen vom 22.11.00 und Einreichplänen (Planverfasser Baumeister Ing. Karl Heinz Gigele, 6521 Fließ) ein Wohnhaus mit Garagen und ein Landwirtschaftsgebäude, auf der Gp 1735, KG Tobadill, zu errichten.

Überprüfungsantragsteller ist Bgm. Franz Kathrein.

Grundeigentümer ist derzeit Herr Auer Magnus, Tobadill Nr. 148.

Die schriftliche Zustimmung zur Bauberechtigung liegt vor.

Die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (siehe Beilage) bildet einen integrierenden Bestandteil des Baubescheides.

Der allgemeine und ergänzende Bebauungsplan gemäß § 56 Abs. 3, TROG 97, A13/E1-Anderle 1 – Schwenninger/Auer, liegt vor.

Die einheitliche Widmung für den Bauplatz ist lt. TBO § 2, Abs. 12 gegeben.

Das Grundstück liegt im landwirtschaftlichen Mischgebiet, gemäß § 40, Abs. 5, TROG 97.

Der Lageplan gemäß TBO § 23 liegt vor.

Die Abstände wurden lt. TBO § 5 und 6 überprüft und sie entsprechen den Bestimmungen.

Die vorgesehene Terrasse zur Gp 1739/1 hin, ist nicht begehbar, da keine schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers der Gp 1739/1 vorliegt.

Die Höhenfixierung vom geplanten Objekt lt. TBO § 23, Abs. 2 ist im Einreichplan im Schnitt und Grundriss für sämtliche Gebäudeteile als Absoluthöhen eingetragen.

Die Baubeschreibung liegt bei.

Die verkehrsmäßige Sicherstellung zum Grundstück ist sichergestellt.

Die Anschlussmöglichkeit für die Kanalisation ist gegeben.

Die Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung ist gegeben durch die Gemeindewasserleitung.

Die Anschlussmöglichkeit der Stromversorgung ist gegeben durch die TIWAG.

Für die geplante bauliche Anlage sind 2 Abstellplätze zu errichten.

Die Anzahl der Parkplätze sind im Bereich der Garagen vorhanden.

Weitere bautechnische Vorschriften lt. Beilage B.

Die Dachwässer sind schadlos abzuleiten durch geeignete Maßnahmen.

Das Oberflächenwasser vom Parkplatz ist schadlos abzuleiten und darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Die Notkammine sind im Plan bereits vorhanden.

Ein Bauverantwortlicher (lt. TBO § 30), ist der Behörde vor Beginn der Bauarbeiten für die gesamten Baumeisterarbeiten bekannt zu geben.

Der Behörde sind rechtzeitig die Bestätigungen lt. TBO § 29 vorzulegen.

Bestätigung lt. TBO § 29 Abs. 2

Bestätigung lt. TBO § 29 Abs. 3

Bestätigung lt. TBO § 29 Abs. 4

Sonstige Vorschriften:

- Die Arbeitnehmerschutzbestimmungen für landwirtschaftliche Betriebe sind zu berücksichtigen.
- Es sind Maßnahmen zu treffen, dass keine Jauche auf öffentliche Verkehrsflächen und Privatgründe gelangt.
- Es wird hingewiesen, dass keine Mistlagestätte im Einreichplan vorgesehen ist.

Bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung und unter Einhaltung der vorstehenden Vorschriften, besteht von Seiten des hochbautechnischen Sachverständigen gegen dieses Bauvorhaben kein Einwand.



FORSTTECHNISCHER DIENST FÜR
WILDBACH- UND LAWINENVERBAUUNG
 GEBIETSBAULEITUNG
 OBERES INNTAL



Langgasse 88, 6460 Imst

Herrn
 Ing. Karl-Heinz Gigele
 Pinsbach 180a
 6521 Fließ

17. Nov. 2009

Sachbearbeiter Josef Plank

Ihr Zeichen / Ihre Geschäftszahl
 Ihre Nachricht vom

Unsere Geschäftszahl

Tel. 054 12/66531
 Fax 054 12/66531-23

Datum

3141/592-00

18

15.11.00

Betreff: Bauvorhaben Auer Reinhard
 Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen, Stall und Stadel
 auf Gp. 1735, KG Tobadill
 Stellungnahme

In obiger Angelegenheit kann Ihnen auf Grund der vorliegenden Einreichpläne und der Ortskenntnis des Sachbearbeiters folgendes mitgeteilt werden:

BEFUND:

Herr Auer Reinhard plant auf Gp. 1735 ein Wohnhaus mit Garagen sowie einen Stall mit Stadel zu errichten. Die ggst. Bauparzelle befindet sich im Gefährdungsbereich der Kuh-Gample-Lawine, wobei im vorläufigen Entwurf des Gefahrenzonenplanes Tobadill der zu bebauende Bereich als Gelbe Lawinengefährdungzone ausgewiesen ist. Auf der lawinenzugewandten Südseite des Gebäudes wurde weitgehendst auf Fenster- und Türöffnungen verzichtet, lediglich im Bereich der geplanten Küche sind drei kleine Fenster mit den Abmessungen B: 50 cm, H: 60 cm eingeplant. Des weiteren sind auf der Südostseite zwei WC-Fenster mit den gleichen Abmessungen geplant. Die Eingangsbereiche befinden sich auf der lawinenabgewandten Nordwestseite des Gebäudes. Der geplante Stallneubau befindet sich großteils im Schutzbereich des vorgelagerten Wohnhauses.

BEURTEILUNG:

Bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung sowie Einhaltung nachstehender Nebenbestimmungen bestehen seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Einwände gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung:

1. Die aufgehende Südostseite des Wohnhauses ist in Stahlbeton zu errichten und auf eine horizontal einwirkende Gleichlast von 8 kN/m² zu dimensionieren. Das gleiche gilt für die lawinenzugewandte Außenwand des an das Wohnhaus angebauten Pkw-Unterstellplatzes.
2. Die geplanten Fenster auf der Südseite des Gebäudes sowie auf der Südostseite des Gebäudes dürfen in ihren Ausmaßen nicht vergrößert werden und müssen auf eine horizontal einwirkende Gleichlast von 5 kN/m² dimensioniert werden. Zur zusätzlichen Erhöhung des Schutzes müssen an den betreffenden Fenstern massive Fensterläden aus Lärchenholz angebracht werden, die auf

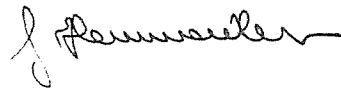
- eine horizontal einwirkende Gleichlast von 8 kN/m^2 dimensioniert werden müssen. Dabei ist auf eine zerstörungsfreie Krafteinleitung in das umgebende Mauerwerk zu achten.
3. Das Vordach des Wohnhauses muß auf der lawinenzugewandten Seite auf eine vertikal von unten nach oben wirkende Auftriebskraft von 3 kN/m^2 dimensioniert werden, wobei bei der Berechnung die Schneeregellast nicht als widerstrebende Auflast berücksichtigt werden darf.
 4. Das Vordach des Stallbaues muß auf der lawinenzugewandten Seite ebenso auf eine von unten nach oben wirkende Auftriebskraft von 3 kN/m^2 ohne Berücksichtigung der Schneeregellast dimensioniert werden.
 5. Über sämtliche lawinentechnische Dimensionierungsangaben der Pkte. 1 - 4 ist anlässlich der Benützungsbewilligungsverhandlung ein statischer Nachweis von einer befugten Person vorzulegen.
 6. Der Lichtschacht auf der Südwestseite des Wohnhauses muss mind. 30 cm über das fertige Gelände hochgezogen werden, damit kein oberflächlich abfließendes Wasser in den Kellergeschoßbereich eindringen kann.
 7. Der geplante Lichtschacht auf der Südostseite des Stallneubaus ist ebenfalls um mind. 30 cm über das fertige Gelände zu ziehen, um zu verhindern, dass oberflächlich abfließendes Wasser in den Stallbau eindringt.

Hinweis:

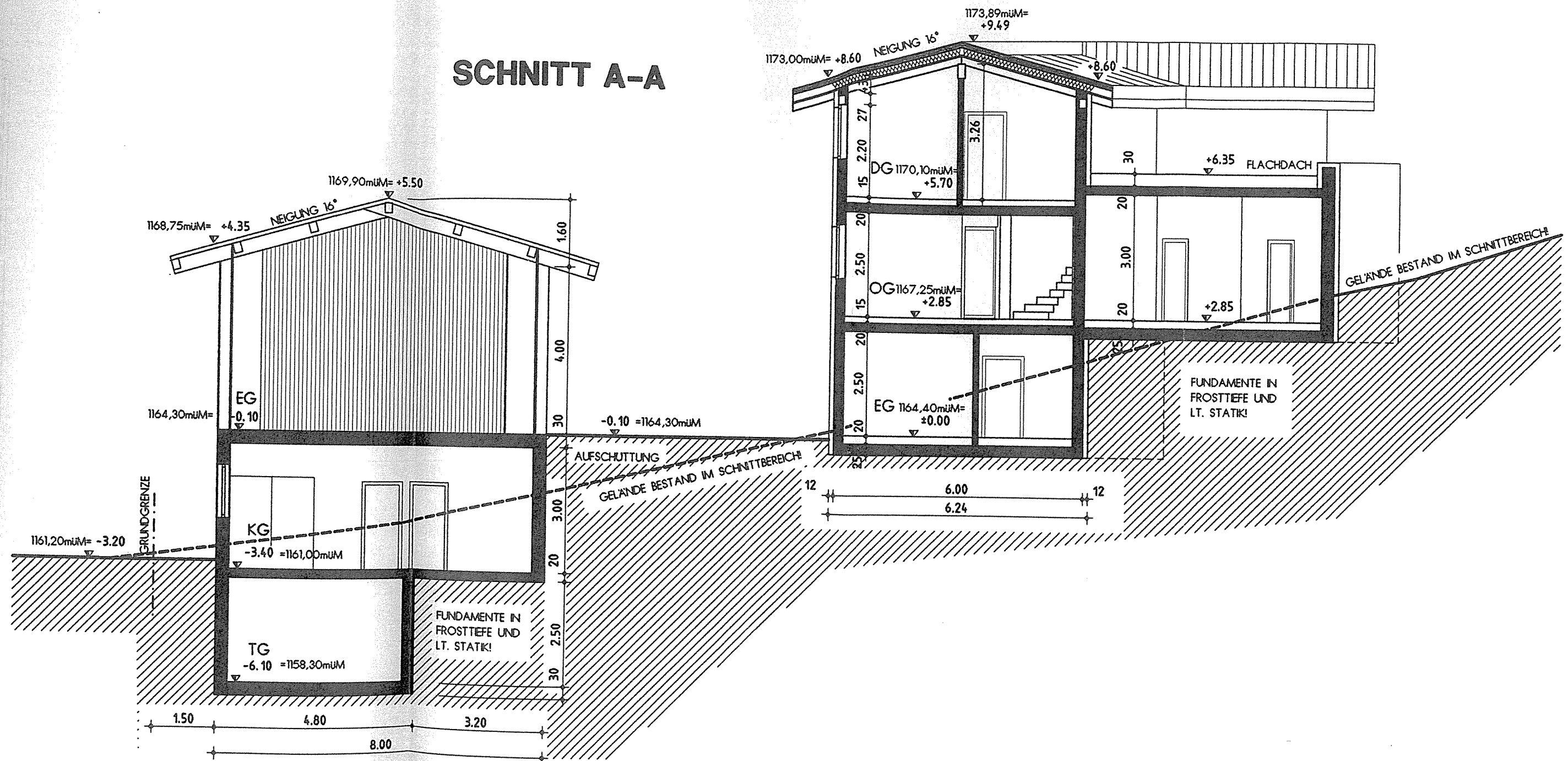
Dieses Schreiben kann für das Baubewilligungsverfahren als Stellungnahme des lawinenschutztechnischen Amtssachverständigen verwendet werden.

Planunterlagen retour

Mit freundlichen Grüßen
der Gebietsbauleiter:



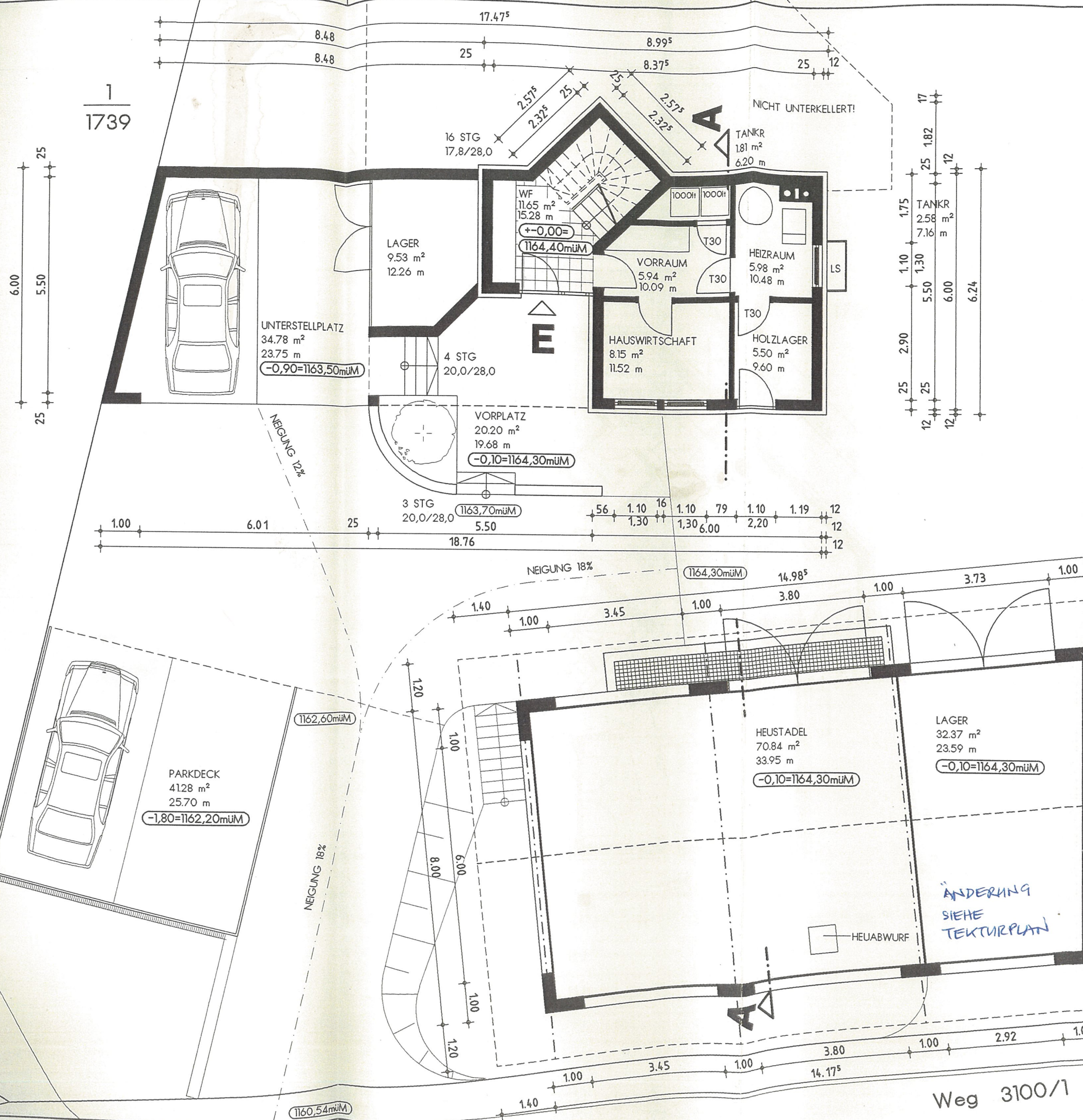
SCHNITT A-A



BAUMEISTER ING. GIGLE Karlheinz *** 6521 FLIESS 180A	
TEL: 05449/5252 FAX: 5252-40	
Architektur*Bauleitung*Baukörper*Organisation*Generalb	
PROJEKT:	NEUBAU WOHNHAUS, GARAGEN UND STALL MIT STADEL
BAUHERR:	FAM. AUER REINHARD 6551 TOBADILL 148
DARSTELLUNG:	SCHNITT A-A 1:100 PLANNR.: 2000.27-007
FLIESS,AM 09.11.2000	GESCHAFTSZAHL:
GF7:	2000/27

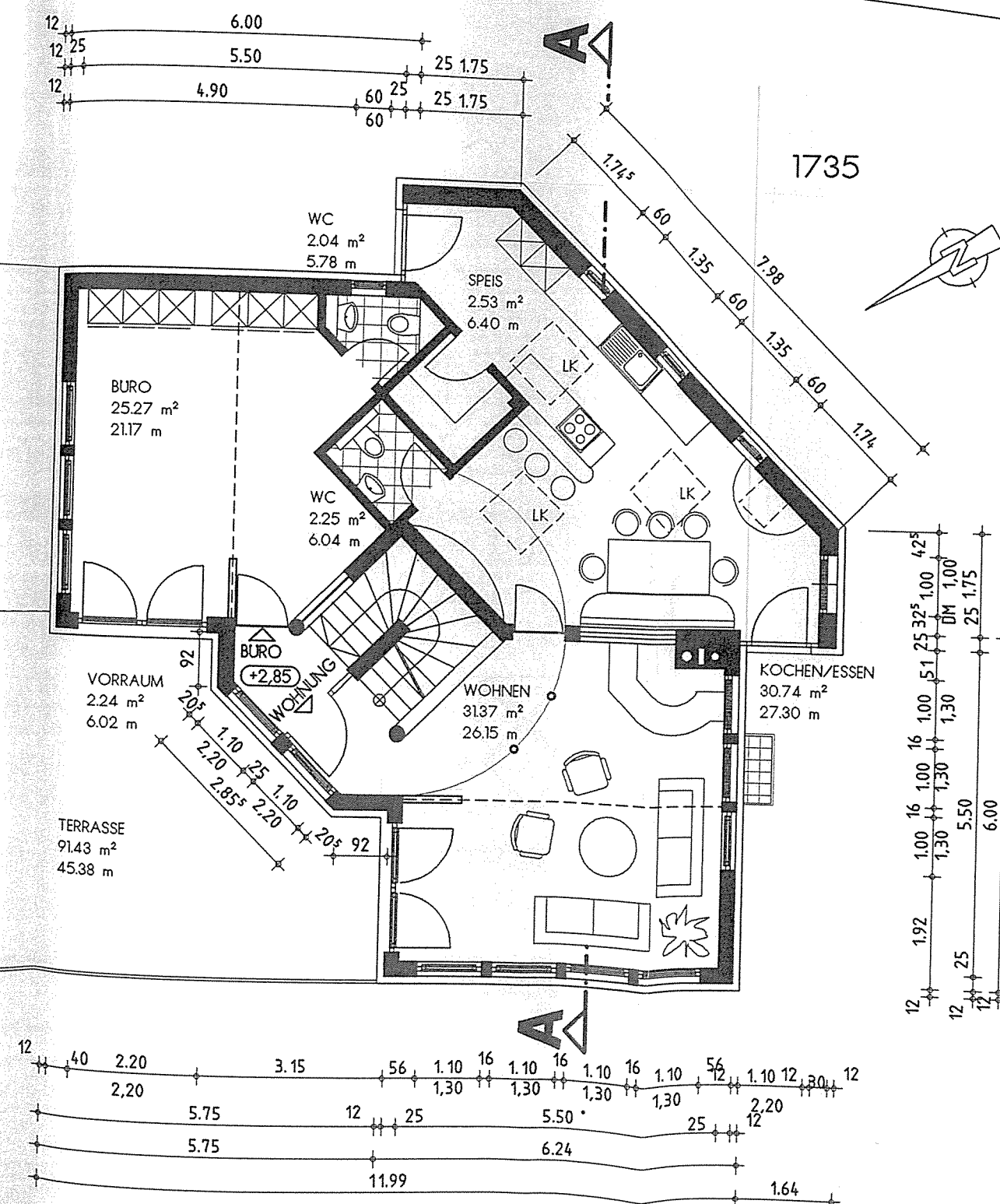
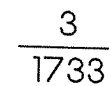
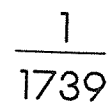
SCHWENNINGER ARMIN
UND ANNEMARIE
Naturausmaß 478 m²
3
1733

FLIESS,AM 09.11.2000	GESCHAFTSZAHL: 2000/27
GEZ: KM	

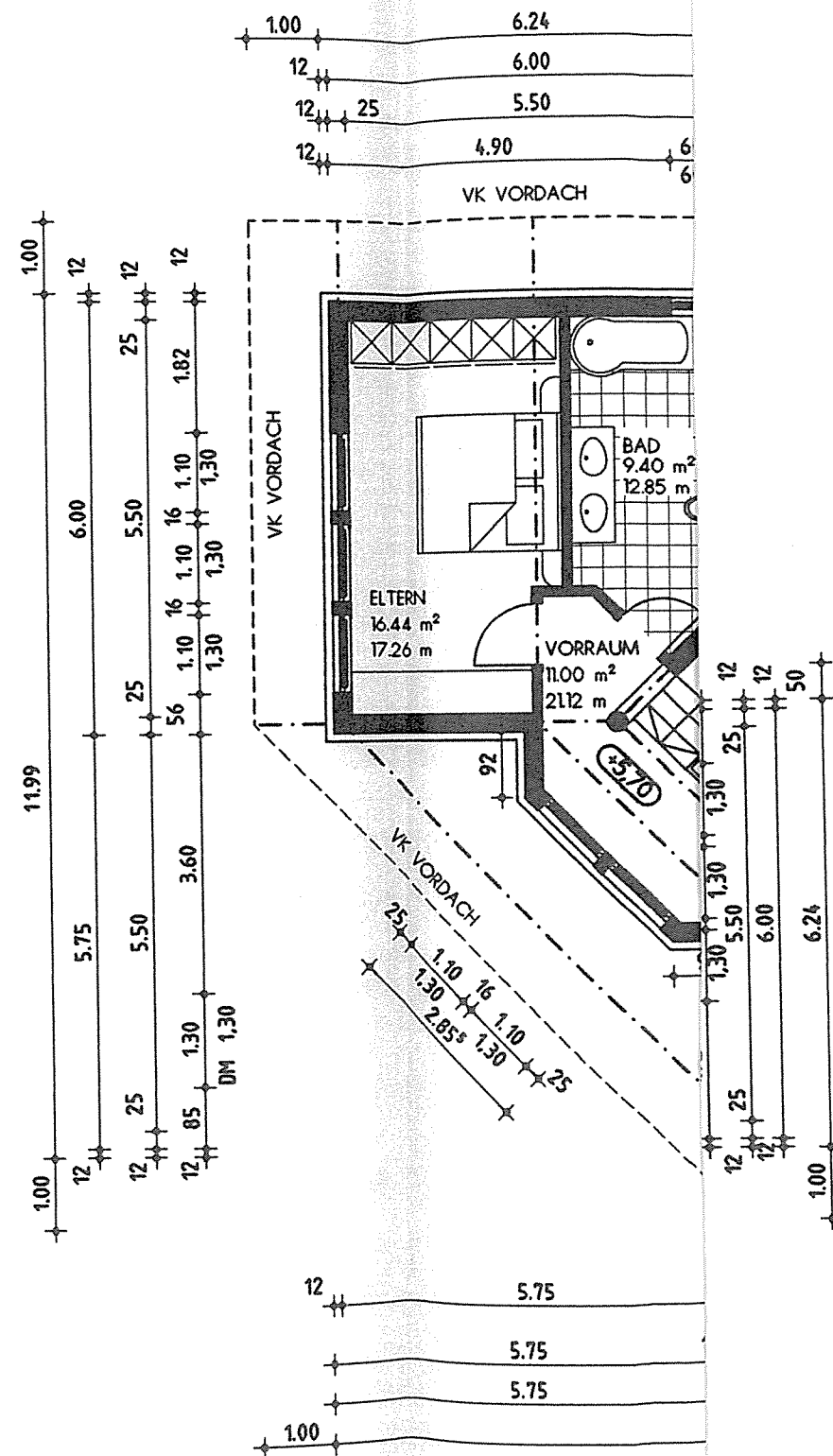


BAUMEISTER ING. GIGELE Karlheinz *** 6521 Fliess 180A	
TEL: 05449/5252 FAX: 5252-40	
Architektur*Bauleitung*Bausträger*Organisation*Generalbau	
PROJEKT:	NEUBAU WOHNHAUS, GARAGEN UND STALL MIT STADEL
BAUHERR:	FAM. AUER REINHARD 6551 TOBADILL 148
DARSTELLUNG:	OBERGESCHOSS 1:100 PLANNR.: 2000.27-005
FLIESS AM 00110000 UEGSCHWETZAU	

Spannfeld 25 KV - Leitung



BAUMEISTER ING. GIGELE Karlheinz *** 6521 FLIESS 16	
TEL: 05449/5252 FAX: 5252-40	
Architektur*Bauleitung*Bauräger*Organisation*Gener	
PROJEKT: NEUBAU WOHNHAUS, GARAGE UND STALL MIT STADEL	
BAUHERR: FAM. AUER REINHARD 6551 TOBADILL 148	
DARSTELLUNG: DACHGESCHOSS 1:1 PLANNR.: 2000.27-00	
FLIESS,AM 09.11.2000	GESCHÄFTSZAHL:
GEZ: KM	2000/2
PLÄNE SKIZZEN UND UNTERLAGEN SIND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	



AN HANG 5

Gemeinde Tobadill
6552 Tobadill Nr. 38

Tobadill, am 19.07.2010

Zusatz zu AZ: 131/16/2000
Betreff: Baubewilligung Landw. Gebäude

B E S C H E I D

Herr Auer Reinhard, 6552 Tobadill, Anderlen Nr. 149a, hat mit Eingabe vom 09. Juli 2010, um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Landwirtschaftsgebäudes lt. Planstand Juli 2010 auf der Gp 1735, in der Katastralgemeinde Tobadill, angesucht.

Beschreibung des Bauvorhabens

Siehe Baubeschreibung – Baugesuch vom 20.11.2007

B E F U N D

Der Baubwerber, Auer Reinhard 6552 Tobadill, Anderlen Nr. 149a, beabsichtigt, auf der Gp 1735, laut Einreichplan (Baumeister Ing. Karheinz Gigele Fließ), Stand Juli 2010, das ursprünglich geplante Landwirtschaftsgebäude etwas verändert auf der Stallebene auszuführen.

Überprüfungsantragsteller ist Bgm. Mag. Franz Kathrein von der Gemeinde Tobadill.
Grundeigentümer bzw. Bauberechtiger ist Auer Reinhard, 6552 Tobadill Nr. 149a.

Nachbarn – Anrainer:

Schwenninger Armin und Annemarie	6552 Tobadill Nr. 149b	Gp 1733/3
Gemeinde Tobadill, öffentl. Weg	6552 Tobadill Nr. 38	Gp 3100, 1739/5
Ganahl Karl-Heinz und Hermine	6552 Tobadill Nr. 149	Gp 1739/1
Auer Magnus	6552 Tobadill Nr. 148	Gp 1736

Für das betroffene Grundstück besteht ein rechtmäßiger Bebauungsplan.
Für das betroffene Grundstück besteht eine einheitliche Widmung lt. TBO, § 2 Abs.12.
Das Grundstück liegt im landwirtschaftlichen Mischgebiet.

Der Lageplan TBO § 23 liegt vor.

Die Mindestabstände werden auf allen Grenzseiten lt. TBO-Plan und Bebauungsplan eingehalten.

Die Höhenfestlegung für das geplante Objekt lt. TBO § 23, Abs. 2, ist in den Planunterlagen festgelegt:

lt. Einreichplan liegt: + 0,00 auf 1164,30 m – FFB Stall

Es liegt eine Baubeschreibung im ursprünglichen ersten Baubescheid, vor.

Die Dachwässer sind schadlos durch geeignete Maßnahmen abzuleiten, durch Versickerung am eigenen Grund oder in den Oberflächenkanal abzuleiten.

Ein Bauverantwortlicher ist der Baubehörde vor Beginn der Bauarbeiten bekannt zu geben für die Baumeisterarbeiten gesamt.

Bestätigung lt. TBO § 29 Abs. 2 (Einmessen Schnurgerüst und Bezugshöhe)

Bestätigung lt. TBO § 29 Abs. 3 (Gebäudehöhe)

Sonstige Vorschriften:

- Stellungnahme der WLW vom 17.11.2000 – Beilage C
Das Bauvorhaben wurde außer der Nutzung auf der Stallebene nicht verändert.
- Das Zusammenbauen an der südlichen Grundgrenze Gp 1733/3 an das bestehende Wohnhaus wird nach jüngster Rechtsauskunft – Beilage A – ermöglicht.
- Es sind bauliche Maßnahmen für eine ausreichende natürliche Belichtung vom Pferdeboxraum 1 vorzunehmen.

Bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung und unter Einhaltung der vorstehenden Vorschriften, besteht von Seiten des hochbautechnischen Sachverständigen gegen dieses Bauvorhaben kein Einwand.

S P R U C H

Der Bürgermeister der oben genannten Gemeinde erteilt für dieses Bauvorhaben gemäß § 26 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2001 – TBO 2001 – (LGBl. Nr. 94/2001) die Baubewilligung mit nachstehenden Vorschriften:

1. Das Bauvorhaben ist gemäß den Einreichunterlagen und entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung LGBl Nr. 94 TBO 2001 und Änderung LGBl Nr. 73 TBO 2007 in der geltenden Fassung, sowie den Bestimmungen der technischen Bauvorschriften lt. LGBl Nr. 93 TBO 2008 in der geltenden Fassung und in Folge die Vorschriften der geltenden OIB-Richtlinien 1 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit)
OIB-Richtlinien 2 (Brandschutz 2.1, Brandschutz bei Betriebsbauten, sowie 2.2 Brandschutz bei Garagen überdachten Stellplätzen und Parkdecks).
OIB-Richtlinien 3 (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz)
OIB-Richtlinien 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit)
OIB-Richtlinien 5 (Schallschutz)

OIB-Richtlinien 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz, einschließlich des Leitfadens - Energietechnisches Verhalten von Gebäuden) sowie OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen und zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke) auszuführen. Ferner werden in der vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebenen Richtlinie, zitierte Normen und sonstige technischen Regelwerke in der jeweils geltenden Fassung für verbindlich erklärt.

2. Der Bauwerber wird für die Ausführung von Bauvorhaben auf § 29 Abs. 1 hingewiesen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird besonders auf Abschnitt 8 der TBV § 35 verwiesen. Der Bauwerber ist für die Einhaltung aller für seine Gewerke zutreffenden technischen Bauvorschriften verantwortlich. Der Bauwerber kann für die Errichtung von Bauwerken die Vertretung seiner Pflichten nach § 30 TBO einem Bauverantwortlichen übertragen.
3. Die Ausführung der tragenden Bauteile hat nach den statischen Berechnungen eines konzessionierten Bauunternehmers oder eines autorisierten Ziviltechnikers für das Bauwesen zu erfolgen. Die statische Berechnung ist auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
4. Landwirtschaftliche Betriebe sind nach den sicherheitstechnischen Anforderungen gemäß der Landarbeitstordnung LGBL. Nr. 27/2000 und nach den Bestimmungen über den Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in der Land- und Forstwirtschaft lt. dem LBBL. Nr. 96/2001, auszuführen.
5. Jede im Plan vorgenommene amtliche Korrektur ist im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen. Abweichungen vom genehmigten bzw. amtlich korrigierten Plan, sowie eine Änderung des Verwendungszweckes sind nicht zulässig.
6. Mit der Ausführung der Bauarbeiten - außer Vorarbeiten, die lt. § 28, Abs 1, TBO durch Antrag ausdrücklich bewilligt worden sind - darf vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bewilligungsbescheides nicht begonnen werden.
7. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beginnen (lt. § 27, Abs.1b), andernfalls verliert die Baubewilligung ihre Wirksamkeit. Das Bauvorhaben ist binnen vier Jahren nach Baubeginn zu vollenden (lt. § 27 Abs.1b). Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, dass diese in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird.
8. Das Gebäude ist lt. Lageplan § 23, Abs. 2, TBO von befugten Personen nach § 29 Abs. 6 einzumessen. Der Bauherr hat von der ordnungsgemäßen Vermessung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder von befugten Personen nach § 29, Abs. 6 ein Protokoll (Bestätigung) der Baubehörde unverzüglich vorzulegen.
9. Nach Erstellung des Schnurgerüstes, jedoch rechtzeitig vor Beginn der Betonierungsarbeiten, ist die Gemeinde lt. § 29, Abs. 2 mit beiliegendem Formular zu verständigen.
10. Für Schäden jeglicher Art, welche im Objekt durch Straßenoberflächenwässer oder durch bereits bestehende Anlagen der Gemeinde (Wasser- und Kanalleitungen) entstehen sollten, übernimmt die Gemeinde keinerlei Haftung und hat sich der Bauwerber selbst durch geeignete Maßnahmen dagegen zu sichern. Der Bauwerber hat jedoch für Schäden, welche bei Durchführung von Bauarbeiten an öffentlichen Leitungen verursacht werden sollten, vollen Schadenersatz zu leisten.
11. Die Gemeinde trägt keiner Haftung für Schäden die an Gebäuden oder Einfriedungen (Gartenmauern, Zäune, Tore, u. ä.) die in Folge der Schneeräumung oder sonstiger verkehrsmäßiger Nutzung entstehen.

12. Es sind geeignete Maßnahme zu treffen und zu erhalten, um das Abrutschen von Schnee und Eis auf dem Dach auf Hauszugänge, Gehsteige, Parkplätze und Straßen zu verhindern.
13. Die Standfestigkeit der bestehenden baulichen Anlagen, einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich des Bauplatzes, darf während als auch nach der Bauführung nicht beeinträchtigt werden.
14. Der Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen darf während der Ausführung der Arbeiten nicht über Gebühr beeinträchtigt werden, die Fahrbahnen sind stets sauber zu halten.
15. Soweit für die Bauausführung die Benützung fremder Grundstücke erforderlich ist, muss das Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt werden. Die Benützung fremder Grundstück ist unter möglicher Schonung der Interessen des Nachbarn auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken (§ 34 TBO).
16. Zement- oder kalkhaltige Abwässer (zB Reinigung von Baumaschinen und Geräte) dürfen keinesfalls in die öffentliche Kanalisation direkt oder über Straßenabläufe eingeleitet werden. Der Bauwerber haftet für alle Schäden an der öffentlichen Kanalisationsanlage, die infolge einer Einleitung derartiger Abwässer sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt auftreten.
17. Werden durch die Bauführung, Straßen, Gehsteige, Parkplätze und Stützmauern verschmutzt oder beschädigt, so hat der Bauwerber ohne Aufforderung auf eigene Kosten die Beschädigung zu beheben und in den ursprünglichen Zustand herzustellen.
18. Der Bauwerber hat bei der Bauausführung alle Maßnahmen zu treffen, die die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleisten (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern, Absicherung von Baugruben der Nachbarn, insbesondere durch Lärm und Staub, sind hinan zu halten lt. Baulärmverordnung LGBI Nr. 91/1998 und nach § 31 TBO).
19. Für die Errichtung der straßenseitigen Einfriedung, die im Umfang und Form nicht bereits im Einreichplan ersichtlich sind, ist ein separates Bauansuchen (Lageplan, Ansichten, Grundriss, Schnitt dreifach) bei der Gemeinde einzubringen. Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen sind bewilligungspflichtig.
20. Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind.
21. Für Bauvorhaben bis insgesamt 5 Wohneinheiten ist der Behörde unaufgefordert nach § 35 die Fertigstellung der baulichen Anlage bekanntzugeben.

K O S T E N:

Lt. Gemeinde- Verwaltungsabgabenordnung 2001, LGBI. Nr. 22/2001 TP 9, eine Verwaltungsabgabe von	€	70,00
Barauslagen gemäß §78 AVG 1991, BLBI. Nr. 51/1991 In der Fassung BGBl. II Nr: 146/2000, zuletzt geändert BGBl. II Nr: 59/2001	€	207,00
Stempelgebühren	€	20,40
Summe:	€	297,40

Beilage



SCHÖNHERR Alexandra
<ALEXANDRA.SCHOENHE
RR@TIROL.GV.AT>

01.06.2010 08:33

An "'s.thoeni@spiss-partner.at'" <s.thoeni@spiss-partner.at>

Kopie GSTIR Barbara <BARBARA.GSTIR@TIROL.GV.AT>

Blindkopie

Thema Rechtsauskunft zu § 6 Abs. 7 TBO 2001; Zusammenbauen
an der gemeinsamen Grundgrenze

In der Anlage wird Ihnen das Schreiben von Dr. Gstir übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:
Dr. Barbara Gstir

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Alexandra Schönherr

Dr. Barbara Gstir

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
A-6020 Innsbruck, Heiliggeiststraße 7-9
Tel: +43 (0)512 508 2717
Fax: +43 (0)512 508 2715
barbara.gstir@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/bauordnung/

Alexandra Schönherr

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
A-6020 Innsbruck, Heiliggeiststraße 7-9
Tel: +43 (0)512 508 2725
Fax: +43 (0)512 508 2715
alexandra.schoenherr@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/bauordnung/



§ 6 Abs. 7 TBO.doc



Amt der Tiroler Landesregierung

Bau- und Raumordnungsrecht

Dr. Barbara Gstir

Karl Spiss
Email: s.thoeni@spiss-partner.at

Telefon 0512/508-2717
Fax 0512/508-2715
baurecht@tirol.gv.at

Gemeinde Tobadill
Email: gemeinde@tobadill.tirol.gv.at

DVR:0059463
UID: AT123456789

Rechtsauskunft zu § 6 Abs. 7 TBO 2001
Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundgrenze

Geschäftszahl Ve1-7-03/6-320
Innsbruck, 31.05.2010

Sehr geehrter Herr Spiss!

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zur Anfrage vom 18.03.2010 wird seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht eingangs zunächst mitgeteilt, dass sich die Anfrage offensichtlich auf ein derzeit anhängiges Verfahren bezieht. Da konkrete baurechtliche Fragen in einem anhängigen Bauverfahren von den Gemeindebehörden und nicht von der Aufsichtsbehörde zu prüfen sind, kann nur eine allgemeine Auskunft zu einzelnen Fragestellungen erteilt werden, da nicht auszuschließen ist, dass die hiesige Behörde als Vorstellungsbehörde in diesem Verfahren befasst wird.

Aus der Anfrage ergibt sich, dass im gegenständlichen Fall kein gemeinsamer Antrag betreffend eines Zusammenbauens an der gemeinsamen Grundgrenze besteht und im Bebauungsplan auch keine Festlegung getroffen wurde, die eine gekuppelte Bauweise ermöglicht.

Gemäß § 6 Abs. 7 TBO 2001 darf an eine im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung oder der Erstattung der Bauanzeige an der Grundstücksgrenze bestehende bauliche Anlage bis zur Länge und bis zur Höhe der Wand oder des Bauteiles an der Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn zur betreffenden Seite hin keine Baugrenzlinie festgelegt ist und wenn dadurch das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. An bauliche Anlagen, die nach dem bewilligten bzw. dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck nur zum Schutz von Sachen oder Tieren bestimmt sind, dürfen nur bauliche Anlagen mit einem solchen Verwendungszweck angebaut werden.

Bei Anwendung des § 6 Abs. 7 TBO 2001 wäre daher von der Baubehörde – unter Beiziehung des hochbautechnischen Sachverständigen – zunächst zu klären, ob es sich beim bereits bestehenden Gebäude an der gemeinsamen Grundgrenze um ein rechtmäßig bestehendes Gebäude handelt.

Sofern der rechtmäßige Bestand bestätigt wird, darf an eine im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung an der Grundstücksgrenze bestehende bauliche Anlage bis zur Länge und bis zur Höhe der Wand oder des Bauteiles an der Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn zur betreffenden Seite hin keine Baugrenzlinie festgelegt ist und wenn dadurch das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Auch diese Voraussetzungen sind von der Baubehörde im jeweils konkreten Einzelfall entsprechend zu prüfen.

Wie im § 6 Abs. 7 letzter Satz TBO 2001 normiert dürfen an bauliche Anlagen, die nach dem bewilligten bzw. dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck nur zum Schutz von Sachen oder Tieren bestimmt sind, nur bauliche Anlagen mit einem solchen Verwendungszweck angebaut werden.

Hinsichtlich anderer an der Grundstücksgrenze bestehender Gebäude werden in § 6 Abs. 7 letzter Satz TBO 2001 keine expliziten gesetzlichen Festlegungen getroffen. Daraus folgt, dass an eine an der Grundstücksgrenze rechtmäßig bestehende bauliche Anlage, die nach dem bewilligten bzw. dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck nicht nur zum Schutz von Sachen oder Tieren bestimmt sind (zB. ein Wohngebäude) – unter den sonstigen Voraussetzungen des § 6 Abs. 7 TBO 2001 – auch eine bauliche Anlage angebaut werden darf, die zB nur zum Schutz von Sachen oder Tieren bestimmt ist.

Zusammenfassend ist sohin festzuhalten, dass zB an ein rechtmäßig an der Grundgrenze bestehendes Wohngebäude, bei gebotener Anwendung des § 6 Abs. 7 TBO 2001 und bei Erfüllung der sonstigen relevanten raumordnungs- und baurechtlichen Voraussetzungen auch ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude („Stallgebäude und Stadl“) angebaut werden kann.

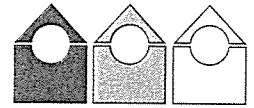
Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung:

Dr. Gstir

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

Alexandra Schönherr



Amt der Tiroler Landesregierung
Abt. Baurecht
z.H. Frau Dr. Gstir
6020 Innsbruck

Landeck, am 18.03.2010

Baurechtsauskunft

Sehr geehrte Frau Dr. Gstir

Ein Wohnhaus wurde direkt an der Grundgrenze auf Grund eines ergänzenden Bebauungsplanes errichtet. Der Anrainer hatte diesem Bebauungsplan zugestimmt. Für das Anrainergrundstück wurde in diesem Bebauungsplan die offene Bauweise festgelegt.

Nun beabsichtigt der Anrainer auf der Gegenseite des Wohnhauses, Lagemäßig etwas versetzt, ein Landwirtschaftsgebäude anzubauen. Die zusammengebaute Länge und Höhe wird dabei nicht ident wie die des Hauses errichtet.

Kann in diesem Fall nach §6 Abs. 7 vorgegangen werden?

Baugrenzlinie besteht keine.

Das Ort- und Straßenbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Im gegenständlichen Absatz dürfen bei bestehender Grenzverbauung die dem Schutz von Tieren dienen, nur solche Gebäude mit der gleichen Nutzung angebaut werden.

Kann hier der umgekehrte Schluss gezogen werden, dass bei bestehen eines Wohnhauses an der Grundgrenze ebenso nur ein Gebäude mit der selben Nutzung angebaut werden darf?

Ein Antrag auf gekuppelte Bauweise ist aufgrund des Bebauungsplanes nicht mehr möglich.

Ich bitte um ehestmögliche Beantwortung und bin für eventuelle Rückfragen unter 0664 / 81 85 860 erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Bmst. Spiss Karl

Beilage:
Lageplan



FORSTTECHNISCHER DIENST FÜR
WILDBACH- UND LAWINENVERBAUUNG
GEBIETSBAULEITUNG
OBERES INNTAL



Langgasse 88, 6460 Imst

Herrn
Ing. Karl-Heinz Gigele
Pinsbach 180a
6521 Fließ

17. Nov. 2009

Sachbearbeiter **Josef Plank**

Ihr Zeichen / Ihre Geschäftszahl
Ihre Nachricht vom

Unsere Geschäftszahl

Tel. 054 12/66531
Fax 054 12/66531-23

Datum

3141/592-00

18

15.11.00

Betreff: **Bauvorhaben Auer Reinhard**
Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen, Stall und Stadel
auf Gp. 1735, KG Tobadill
Stellungnahme

In obiger Angelegenheit kann Ihnen auf Grund der vorliegenden Einreichpläne und der Ortskenntnis des Sachbearbeiters folgendes mitgeteilt werden:

BEFUND:

Herr Auer Reinhard plant auf Gp. 1735 ein Wohnhaus mit Garagen sowie einen Stall mit Stadel zu errichten. Die ggst. Bauparzelle befindet sich im Gefährdungsbereich der Kuh-Gample-Lawine, wobei im vorläufigen Entwurf des Gefahrenzonenplanes Tobadill der zu bebauende Bereich als Gelbe Lawinengefährdungzone ausgewiesen ist. Auf der lawinenzugewandten Südseite des Gebäudes wurde weitgehendst auf Fenster- und Türöffnungen verzichtet, lediglich im Bereich der geplanten Küche sind drei kleine Fenster mit den Abmessungen B: 50 cm, H: 60 cm eingeplant. Des weiteren sind auf der Südostseite zwei WC-Fenster mit den gleichen Abmessungen geplant. Die Eingangsbereiche befinden sich auf der lawinenabgewandten Nordwestseite des Gebäudes. Der geplante Stallneubau befindet sich großteils im Schutzbereich des vorgelagerten Wohnhauses.

BEURTEILUNG:

Bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung sowie Einhaltung nachstehender Nebenbestimmungen bestehen seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Einwände gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung:

1. Die aufgehende Südostseite des Wohnhauses ist in Stahlbeton zu errichten und auf eine horizontal einwirkende Gleichlast von 8 kN/m² zu dimensionieren. Das gleiche gilt für die lawinenzugewandte Außenwand des an das Wohnhaus angebauten Pkw-Unterstellplatzes.
2. Die geplanten Fenster auf der Südseite des Gebäudes sowie auf der Südostseite des Gebäudes dürfen in ihren Ausmaßen nicht vergrößert werden und müssen auf eine horizontal einwirkende Gleichlast von 5 kN/m² dimensioniert werden. Zur zusätzlichen Erhöhung des Schutzes müssen an den betreffenden Fenstern massive Fensterläden aus Lärchenholz angebracht werden, die auf

Die obgenannten Kosten sind binnen 14 Tagen mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeinde Tobadill zu entrichten.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, die Berufung schriftlich, oder – nach Maßgabe der bei der Einbringungsbehörde zur Verfügung stehenden technischen Mittel – telegrafisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in einer anderen technisch möglichen Weise mit einem begründeten Berufungsantrag beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden. Für diese Berufung ist eine feste Gebühr von € 13,20, zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

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

Ergeht an:

Herrn Auer Reinhard	6552 Tobadill Nr. 149a
Fam., Schwenninger Armin und Annemarie	6552 Tobadill Nr. 149b
Gemeinde Tobadill, öffentl. Weg	6552 Tobadill Nr. 38
Fam. Ganahl Karl-Heinz und Hermine	6552 Tobadill Nr. 149
Herrn Auer Magnus	6552 Tobadill Nr. 148

Der Bürgermeister:

Franz Katrhein





Landesregierung
III 2 1 - 340/17

Verbeilalpe, Tobadill
Regulierung

ANHANG (6)
GZ. 1233/60
Innsbruck, am
9. 6. 1960

Land: Tirol
Politischer Bezirk: Landeck
Gerichtsbezirk: Landeck
Ortsgemeinde: Tobadill
Katastralgemeinde: Pians

Regulierungsplan

für die

Verbeilalpe

bestehend aus den in NZl. 133 II KG. Pians vorgetragenen Gp. 3001, 3002 und der Gp. 424 gemäß den Bestimmungen der §§ 77 - 82 des Flurverfassungsgesetzes von 16.7.1952, LGBl. Nr. 32 (FlG.)

Der Regulierungsplan besteht aus:

- A/ Haupturkunde
- B/ Wirtschaftsplan
- C/ Verwaltungssatzungen

A / Haupturkunde:

I. Gebiet:

Das gemeinschaftlich genutzte Gebiet besteht aus den nachstehenden in K. Bl. 133 II Kat. Gem. Pians vorgetragenen Parzellen mit einem Katasterausmaß von/

	ha	a	m2
Bp. 424 Hutte, Nr. Nr. 25, Giggel, Sennhütte		1	87
Sp. 3001 Alpe	132	45	46
Sp. 3000 Alpe	247	30	47
	379	77	80

II. Nutzungen:

Die regelmäßige Nutzung besteht derzeit aus:

1. Weidenutzung
2. Ertrag aus der Jagd

III. Beteiligte und Anteilsrechte:

Die oben bezeichnete Liegenschaft steht derzeit noch im grundbühnerlichen Eigentum der Gemeinde Pians, ist aber laut Teilungsplan anlässlich des Ausscheidens der Ortsteile Tobadill, Giggel und Fiesberg und Erhebung zur Gemeinde Tobadill der neuen Gemeinde Tobadill zugefallen. (Gesetz vom 10.11.1948, LGBl. Nr. 1/1949)

Die weidenutzungsberechtigten viehhaltenden Grundbesitzer in Tobadill haben eine Vereinbarung getroffen die auch bei der Verhandlung am 19. September 1951 in Tobadill wieder zum Ausdruck gebracht wurde, demzufolge die der Gemeinde Tobadill zugefallenen Alpen an drei Agrargemeinschaften übergeben werden. Die be-

15	85 II	Ladner Otto zu 1/2 Ladner Berta geb. Kathrein zu 1/2	Giesl	13	2
16	87 II	Hausner Josef	"	14	3
17	213 II	Schifferer Franz zu 1/2 Schifferer Hedwig geb. Kathrein 1/2	Tobackill	22	2
18	216 II	Auer Tobias	"	31	2
19	20 I	Robert Johann Ruets	"	16	1
20	224 II	Hausner Josef geb. 1924	Giesl	11	3
21	225 II	Wolf Aloisia 6/30 Wolf Agnes 6/30 Wolf Josef 18/30	"	7	1
					49

Nach den vorstehenden Anteilrechten richtet sich das Maß der Teilnahme an den Nutzungen des Regulierungsgebietes, wie auch an den Lasten desselben, sofern in den Wirtschaftsplänen nicht andere Bestimmungen aufgefunden sind.

Gemäß § 38 Abs. 3 FlG. sind die Anteilrechte an die Stammsitzungsgemeinschaften gebunden und können von diesen nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgetrennt werden.

Wird eine Stammsitzungsgemeinschaft geteilt, so ist gemäß § 38 Abs. 3 FlG. in die Teilungsurkunde auch eine Bestimmung über die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft zu treffen. Diese Bestimmung bedarf der Genehmigung der Agrarbehörde.

B./ Wirtschaftsplani

Gebietsbeschreibung:

Die Verbeilalpe liegt am Eingang des Fasnautales auf der rechten Talseite, nordöstlich der Siggler Spitze in einer Höhenlage von 1800 bis 2400 m. Das Weidegebiet erstreckt sich über die Sp. 2001 und 3000 in der EG. Pians., teils in, zum Großteil über Kalk. Das Gelände ist geneigt bis mittelsteil. Die besten Weideflächen sind beim sogenannten "Gampen". Die übrigen Weideflächen sind mit Alpenrosen stark verwachsen. Geologisch ist es die Schieferungszone, deren Verwitterungsprodukt Weideboden mittlerer Qualität ergibt. Die Lage ist schatteseitig und geschützt. Das Gebiet ist schrankle und in der Verbeilrinne ist abstragegefährlich. Die Alpe wird als Kuhalpe bewirtschaftet.

I. Vorhandene Betriebsanlagen:

- 1 Sennhütte bestehend aus Sennraum, Stube und 2 Kellerräumen, (baufällig),
- 1 Krankenstall, baufällig,
- 1 Weideplatz mit Umfassungsmauer,
- 1 Gefällsaum: 1200 m Stacheldrahtzaun
- 5 Viehtriebwege: von der Alphütte zur Bachseite
von der Alphütte über Büdele
von der Alphütte über Schrankle
von der Alphütte ins Verbeil
von der Alphütte auf das Joch

II. Notwendige Verbesserungen:

- 1.) Anlage eines Triebweges in die Fleiß
- 2.) Bau der Sennhütte und des Krankenstalles
- 3.) Weideverbesserungen
Entsteinen der Weideflächen an Gampen und Lärchbäumen der Alpenrosen in Verbeil.
Abbau von steilen Flächen mit Kunstschläger.

- 4.) Erstellung einer Wasserleitung zur Zementhütte.
5.) Anschaffung einer Zentrifuge.

III. Vorschriften für die Bewirtschaftung:

1.1 Benutzungs

Die Alpe bietet in ihrem derzeitigen Zustand nur 40 Großvieh-
einheiten Futter. Da mit der Alpe aber 49 Grasrechte verhandelt
sind, müssen folgende Einschränkungen gemacht werden:

- a) Weideschloßzell: 1 Stk. Großvieh = 1 Ferkel
 + 1 Kalb

b) Die Weiderecht^e dürfen nicht verpachtet werden. Das zum Auftrieb gelangte Vieh ist bis zum 25.5. eines jeden Jahres beim Alpmeister zu melden. Sollte die zulässige Bestockung der Alpe mit Kühen nicht erzielt werden, so können auch Kälber aufgetrieben werden. Zur Verwertung der Melkereiabfälle dürfen auch Schweine auf die Alpe aufgetrieben werden.

2.) Halbesitz

Den genauen Zeitpunkt des Auf- und Abtriebes bestimmt der Altsmeister, je nach Witterungs- und Wachstumsverhältnissen. Gewöhnlich erfolgt der Auftrieb am 15. Juni und der Abtrieb am 20. September.

3.) Halbwegscheit:

Der Weidewechsel erfolgt durch Überwachen und Leiten der Tiere beim Weidegang nach Maßgabe der herrschenden Fütterung.

4.) Lehrstuhl

Sollte mit dem eigenen Vieh die Alpe nicht voll bestoßen werden, so kann der Alpmelder Lehnvieh aufnehmen, wobei das Vieh fremder nur dann aufgenommen werden darf, wenn kein Gemeindeglieder von Tobadill Interesse am Auftrieb hat. Die Höhe der Eingelder für das Lehnvieh beschließt die Vollversammlung.

ANHANG 7

67.12.66

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG ALS AGRARBEHÖRDE I. INSTANZ
Innsbruck, am 18. 8. 1966

Zl. III b 1 - 1038/27

Betreff: Gemeindegut Tobadill;
Regulierung.

B e s c h e i d

Anhang I

Das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz
beschließt den Regulierungsplan für die Agrargemeinschaft Tobadill
vom 4. 7. 1966, Zl. III b 1 - 1038/36 gemäß § 58 AVG 1950 in fol-
genden Punkten:

Neben den Holzbezugsrechten für die Stammsitzliegenschaften der
Kst.Gem. Pians besteht für die in E.Zl. 133 II KG Pians vorgetragene
Verbeilalpe und die in E.Zl. 310 II KG Pians vorgetragene Flath-
alpe ein Holzbezugsrecht aus dem Gemeinschaftswald und zwar zur
Deckung des Haus- und Gutsbedarfes, soweit dieser Bedarf nicht aus
den zum Alpgelände gehörigen Waldungen gedeckt werden kann.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei
Wochen nach dessen Zustellung beim Amt der Tiroler Landesregierung
als Agrarbehörde I. Instanz in Innsbruck, Altes Landhaus, einzu-
bringen ist.

Eine allfällige Berufung ist in doppelter Ausfertigung einzubringen,
ist zu begründen und hat einen bestimmten Berufungsantrag zu ent-
halten.

B e g r ü n d u n g :

Die Bezugsberechtigung dieser beiden Alpen war im oben beschriebenen
Umfange bereits in der Liste der Parteien für die Regulierung des
Gemeindegutes der Gemeinde Tobadill vom 28. 5. 1963, Zl. III b 1 -
940/10 enthalten, wurde jedoch bei Abfassung des Regulierungsplanes
irrtümlicher Weise übersehen.

- Ergeht an:
- 1) Gemeinde Tobadill
 - 2) die Agrargemeinschaften Flath-Alpe und Verbeilalpe,
z.H. des Obmannes Johann Matt, Tobadill Nr. 47

Für die Landesregierung:

Anteil- recht	Ann.	Bzl.	derz. Eigentümer	Abschrift Tobadill	Anteil- recht	Ann.
0.57		74 II	Tschallener Albert ✓	65		
7.00		75 II	Pircher Anton ✓	67	8.57	
9.20	r	76 II	Lechner Alois ✓	96	9.51	
9.32		77 II	Bock Josef ✓	97	9.17	
9.66		79 II	Rosa Wtw. Wolf gb. ✓		9.19	
9.94			Hauser zu 4/6, Wolf ✓			
1.15		96/52	Martha, Herbert, mj. Bruno, ✓ mj. Monika zu je 3/16 ✓	88		
		80 II	Hauser Emil ✓	83	8.93	
		81 II	Ulseß Alfred 25.9.1920 ✓ u. Frieda gb. Pircher zu ✓ je 1/2 ✓	82	8.72 9.67	
.30		82 II	Hauser Eduard 4.1.1936 ✓ u. Mathilde gb. Hauser ✓ zu je 1/2 ✓	79	8.69	
.94		83 II	Kathrein Magnus, Katha- rina, Paulina, beschr. ✓ entm. Anna, Alois zu je ✓ 1/5 ✓	80	8.96	
.98		84 II	Kolp Vinzenz ✓	85	8.99	
.54		85 II	Ladner Otto u. Berta gb. ✓ Kathrein je 1/2 ✓	86	9.01	
.31		87 II	Hauser Josef ✓ 1920	88	9.17	
.23		90 II	Lechner Johann u. Ida ✓ gb. Bernhard zu je 1/2 ✓	91	8.12	
.93		92 II	Gstrein Erwin 1890 ✓	94	8.91	
.53		93 II	Hirschberger Alois u. ✓ Melanie gb. Bonelli zu ✓ je 1/2 ✓	95	7.95	
.00	r	213 II	Schiferer Robert ✓	26	9.34	
.80		214 II	Hauser Borgia gb. Matt ✓	30	8.98	
.00		216 II	Auer Tobias (1912) ✓	51	9.15	
.82		217 II	Falch Josef ✓	52	9.00	
.00		218 II	Falch Alois ✓	53	9.13	
.74		219 II	Kathrein Magnus ✓	63	9.14	
.67	r	220 II	Landeskulturfonds f. Tirol ✓ JOSEF LADNER GEB. 12.3.1931	60	9.31	
.18		221 II	Grießer Heinrich 1929 ✓	47	9.18	
.00		224 II	Hauser Josef 1924 ✓	84	9.00	
.91					7.00	r

188. 251. Nr.	derer Eigentümer	Anschrift Tobadill	Anteilrecht
71/ 225 II	Aloisia Wolf zu 1/6 u. 1/30, Josef Wolf zu 1/6 u. 1/30, Josef Wolf geb. 1903 zu 7/40, Wolf Martha 1941 zu 1/160, Wolf Herbert 1943 zu 1/160, mj. Wolf Bruno 1948 zu 1/160, mj. Wolf Monika 1949 zu 1/160	81	9.53 7.00 7.00
72/ 230 II	Hauser Anna verheh. Nipp 1940 u. Kurt Nipp 8.12.1927 je 1/2	34	7.00
			753.26

Ein Anteilrecht berechtigt derzeit zum Bezuge von 1 fm Holz jährlich. Das unter der Spalte Anm. aufscheinende " r " bedeutet das Ruhen des Bezuges.

Die Anteilechte sind an die Stammsitzliegenschaften gebunden und können von denselben gemäß § 38 Abs. 3 FLG. nur mit Bewilligung der Agrarbehörde gültig abgesondert werden.

Wird eine Stammsitzliegenschaft geteilt, so ist in die Teilungsurkunde eine Bestimmung über das Anteilrecht aufzunehmen. Diese Bestimmung bedarf gemäß § 38 Abs. 5 FLG. der Genehmigung der Agrarbehörde.

IV. Bezugsrichtlinien :

1. Brennholz:

Das Bezugsrecht für Brennholz, dzt. 6 fm = 6 Anteile pro Jahr

a) nur der Eigentümer des berechtigten Objektes beziehen, welcher in dem berechtigten Objekt wohnt und die Feuerstätte erhält (regelmäßig kocht und heizt). Wird das Objekt während des Jahres nur fallweise bewohnt, so kann Brennholz nur soviel, als für den Zeitraum, in welchem er dort wohnt, anteilmäßig bezogen werden.