DI Robert Bischof

GZ. G 14/25

28 E 195/25k BG Feldkirch

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 2569, KG 92102 Altenstadt

Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 23. Juni 2025

DI Robert Bischof
Ziviltechniker – Gerichtssachverständiger
Bauwesen & Immobilien

Wichnerstraße 43 b
A-6850 Dornbirn

T +43 5572 23960
M +43 664 3424012

office@sv-bischof.at
www.sv-bischof.at

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 5

1.1. Auftraggeber 5

1.2. Bewertungsstichtag 5

1.3. Zweck des Gutachtens 5

1.4. Betreibende Partei 5

1.5. Verpflichtete Partei 5

1.6. Grundbuchstand 5

1.6.1. Allgemeines 5

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt 6

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt 6

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt 6

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt 6

1.6.6. Sonstiges 8

1.7. Bewertungsgrundlagen 8

1.8. Qualifikation/ Hinweise 9

2. Befundaufnahme 11

2.1. Lage der Liegenschaft 11

2.2. Besonnung 11

2.3. Verkehrsverhältnisse 12

2.4. Grundstücksform 12

2.5. Topografie 12

2.6. Flächenwidmung 12

2.7. Gefahrenzone 12

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko 13

2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit 13

2.9.1. Bebauung 13

2.9.2. Nutzung 14
2.9.3. Bebaubarkeit 14
2.10. Baubeschreibung 14
2.10.1. Erläuterung 14
2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung 14
2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung 16
2.10.4. Außenanlage 19
2.10.5. Zubehör 19
2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand 19
2.10.7. Bestandsverhältnisse 20
2.11. Sonstiges 20

3. Massenermittlung 21

4. Gutachten/ Bewertung 23
4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen 23
4.2. Methodik der Wertermittlung 23
4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 24
4.4. Sachwertverfahren 25
4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen 25
4.4.1.1. Erläuterung 25
4.4.1.2. Definitionen 25
4.4.1.3. Technische Lebensdauer 26
4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer 27
4.4.1.5. Restnutzungsdauer 28
4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung 28
4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf 30
4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand 30

4.4.1.9. Zeitwert 31
4.4.2. Grundwert 33
4.4.2.1. Allgemeines 33
4.4.2.2. Erläuterung 33
4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse 34
4.4.2.4. Basiswert 34
4.4.2.5. Grundwert EZ 2569 34
4.4.3. Sachwert 34
4.5. Barwert der dinglichen Lasten 35
4.6. Verkehrswert 35
4.6.1. Allgemeines 35
4.6.2. Verkehrswert EZ 2569 35
4.6.3. Verkehrswert Zubehör 36

5. Zusammenstellung 37

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch

Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

1.2. Bewertungsstichtag

9. April 2025

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 2569, KG 92102 Altenstadt, Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 28 E 195/25k BG Feldkirch

1.4. Betreibende Partei

Volksbank Vorarlberg e. Gen.

Ringstraße 27, 6830 Rankweil

1.5. Verpflichtete Partei

[redacted]

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-5.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Feldkirch KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 2569

****

Letzte TZ 680/2025

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)		Fläche	Gst-Adresse
3370/40	G	GST-Fläche	*	711 m²	
		Bauf. (10)		129 m²	
		Gärten (10)		582 m²	Sonnengasse 33

Legende:

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

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

3 Anteil: 1/1 [redacted] (1966-07-24)

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»14 a 9729/2009

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gemäß Pkt. II. § 2 der Vereinbarung über die Aufhebung einer Dienstbarkeit und Dienstbarkeitsvertrag v. 2009-11-18 für Gst 3370/41 3370/73 und 3370/76«

Zum einen wird die Dienstbarkeitsvereinbarung unter Punkt »I. Aufhebungsvereinbarung« aufgehoben und zum anderen unter Punkt »II. § 2 Dienstbarkeitsvereinbarung« wie folgt neu vereinbart (siehe Beilage ./SV-5.2) - Zitat:

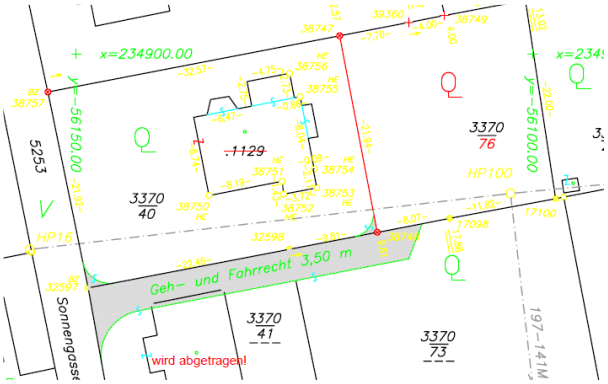
»Mittels dieses Vertrages räumt [redacted] (1966-07-24) für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der GST-NR 3370/40 in EZ 2569 dem jeweiligen Eigentümer der GST-NR 3370/41 in EZ 2392, dem jeweiligen Eigentümer der GST-NR 3370/73 in EZ 5366 sowie dem jeweiligen Eigentümer der GST-NR 3370/76 in EZ 5481 unwiderruflich das uneingeschränkte und unentgeltliche Dienstbarkeitsrecht des Gehens und Fahrens über GST-NR 3370/40 ein, und zwar so, wie sich der Dienstbarkeitsweg aus der Planunterlage Dipl.-Ing. Stephan Lackner vom 02.11.2009, GZ 39128/07, ergibt. Der Servitutsweg verläuft sohin im westlichen und östlichen Bereich der Liegenschaft GST-NR 3370/40 über eine Fläche von jeweils 2 m² (trichterförmige Einfahrt). Rita Müller (1946-09-21) nimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der berechtigten Liegenschaften die Rechtseinräumung unwi-

derruflich an. Ausdrücklich klargestellt wird, dass die in vorgenannter Planurkunde auf GST-NR. 3370/41 und GST-NR 3370/73 ersichtlich gemachte und als Geh- und Fahrrecht bezeichnete Wegtrasse nicht vom Vertragsgegenstand erfasst ist und zugunsten der GST-NR 3370/40 kein Geh- und Fahrrecht auf diesen Grundstücken begründet wird.«



Quelle: Auszug Urkunde TZ 4202/2008 Vermessungsurkunde GZ. 39128/07 in Beilage ./SV-5.3

Die Vermessungsurkunde GZ. 39128/07 vom 04.12.2007 wurde mit der Urkunde TZ 4202/2008 »Dienstbarkeitsvertrag« vom 31.03.2008 grundbücherlich sichergestellt. Die in Urkunde TZ 9729/2009 »Vereinbarung über die Aufhebung einer Dienstbarkeit und Dienstbarkeitsvertag« vom 18.11.2009 bezeichnete Vermessungsurkunde GZ. 39128/07, datiert per 02.11.2009, liegt der Urkundensammlung nicht bei. Eine fernmündliche Nachfrage bei Rapatz Vermessung ZT GmbH bestätigt unter Nachreichung der Fassung vom 02.11.2009 vorhergehende Vertragsausführungen – im bildlichen Teilauszug:



1.6.6. Sonstiges

Sonstige, außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten wie z.B. Gehrechte, Fahrrechte, Wohnrechte, Nutzungsrechte, Fruchtgenussrechte, Leitungsrechte usw. wurden keine bekannt gegeben.

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 09.04.2025 im Beisein von
  - [redacted] verpflichtete Partei
  - Mag. Andreas Frick, für Volksbank Vorarlberg e. Gen. als betreibende Partei
  - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
  - Auszug aus dem Hauptbuch vom 31.03.2025
  - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
    - Urkunde TZ 9729/2009
      - Vereinbarung über die Aufhebung einer Dienstbarkeit und Dienstbarkeitsvertrag vom 18.11.2009
    - Urkunde TZ 4202/2008
      - Vermessungsurkunde GZ.: 39128/07 von DI Stephan Lackner vom 04.12.2007
      - Dienstbarkeitsvertrag vom 31.03.2008
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
  - Planung & Kataster
    - DKM/ Luftbild M 1:500
    - Flächenwidmung M 1:2.000
  - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
    - Sonnengangberechnung
    - Potentielle Besonnung
  - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLV
- Erhebungen beim Amt der Stadt Feldkirch
  - Abt. Baurecht/ Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:
    - Baubeschreibung vom 10.01.1949
    - Planunterlagen 1949, bewilligt mit dem Bescheid Zl. 621/Ge./D./6a. vom 15.03.1949

- Bescheid Zl. 621.Ge./D.6a vom 15.03.1949, Amt der Stadt Feldkirch, Neuerstellung eines Wohnhauses, baupolizeiliche Bewilligung
- Bescheid Zl. 621.Ge./D.IV. vom 19.01.1951, Amt der Stadt Feldkirch, Neuerstellung eines Wohnhauses, Benützungsbewilligung
- Einreichplanung Kellererweiterung (Tonstudio)
- Bescheid AZ f131.9-8/1949-2-7 vom 22.05.2019, Amt der Stadt Feldkirch, Errichtung eines Tonstudios beim Objekt Sonnengasse 33 in Feldkirch, Baubewilligung

- Abt. Abgaben
  - Email Nachricht vom 31.03.2025
  - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
  - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoblatt)

- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
  - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
    - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
  - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
    - Planzeichenverordnung
    - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
    - Baubemessungsverordnung BBV
    - Baugesetz BauG
  - Sonstiges
    - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG-Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
    - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
    - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
    - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
    - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beeidigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichts-

sachverständigen und Gerichtsdolmetscher des Bundesministeriums für Justiz gemäß § 3b Abs. 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz SDG (https://www.sdgliste.justiz.gv.at), verwiesen.

Dieses Gutachten wurde nach den Vorgaben der § 359 ff Zivilprozessordnung ZPO, den Punkten 2.10 und 2.11 der Standesregeln der österreichischen Gerichtssachverständigen (https://www.gerichts-sv.at/standesregeln.htm) und der ÖNORM EN 16775 Sachverständigentätigkeiten-Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen erstellt.

Nachfolgend gegebenenfalls zitierte oder inhaltskonform ausgeführte Rechtsdaten sowie das gesamte geltende Bundes- und Landesrecht können in der jeweils aktuellen Fassung über das österreichische Rechtsinformationssystem www.ris.bka.gv.at abgerufen werden.

Die Parteien werden ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. Die beiliegende Fotodokumentation wird hierbei nach bester Möglichkeit zur Wahrung der Privatsphäre bearbeitet respektive retuschiert.

Auf die AGBs (https://www.sv-bischof.at) wird ausdrücklich verwiesen. Diese gelten unabdingbar bei rechtsgültiger Fertigung des gegenständlichen Gutachtens als vereinbart.

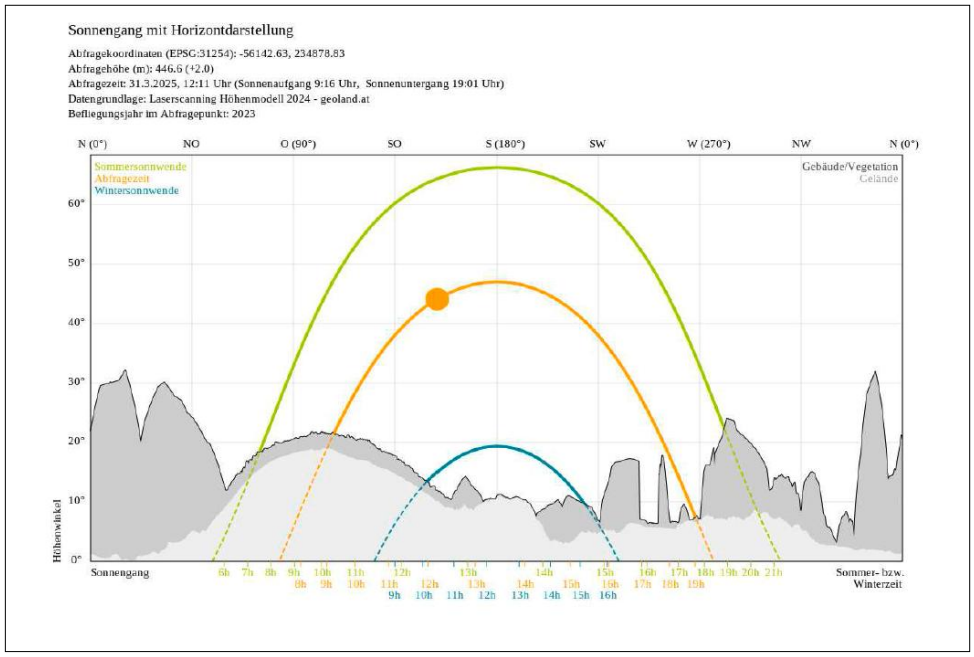
2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

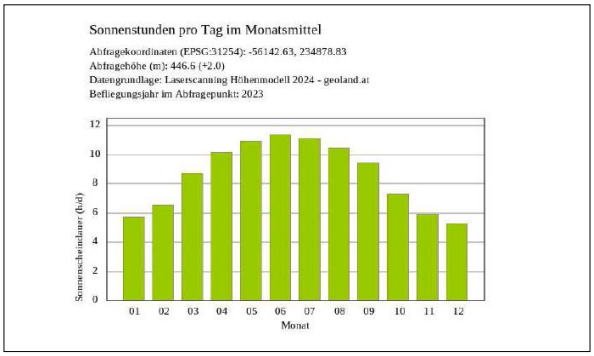
Die gegenständliche Liegenschaft befindet ich in der Stadt Feldkirch, Ortsteil Gisingen, unmittelbar ostseitig an der Sonnengasse. Die Entfernung in das Ortsteilzentrum beträgt fußläufig wenige Gehminuten.

2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung Einschränkungen betreffend die Besonnung, abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf.



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung



Quelle: VoGIS Sonnenstunden

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April, südseitig dem Wohnhaus, zwischen 9 bis 10 Stunden, das Solarpotential im südlichen Dachbereich zwischen 1.200 kWh/$_{m^2,a}$ bis 1.300 kWh/$_{m^2,a}$ und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.400 kWh/$_{m^2,a}$ bis 1.600 kWh/$_{m^2,a}$ bezeichnet.

Diese Darstellungen dienen zur Orientierung und zeigen sich abhängig dem tatsächlichen Standpunkt und der sich hieraus ergebenden Besonderheiten (beispielsweise Umgebungsbebauungen, Bäume oder Bepflanzungen sowie Eigenbeschattungen) unterschiedlich.

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das öffentliche Verkehrswegenetz. Öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 3 Gehminuten an der Hämmerlestraße und an der Kapfstraße.

2.4. Grundstücksform

Das Grundstück weist eine rechteckige Fläche mit einem Ausmaß von ca. 32,50 m x 22 m auf. Ergänzend wird auf das beiliegende DKM/ Luftbild (siehe Beilage ./SV-1.3) verwiesen.

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch ist die Liegenschaft in der Baufläche Wohngebiet BW (§ 14 Abs. 3 RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.4).

2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLV« sind keine bekannt.

Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone der WLV« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für

Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich informativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Allgemeine Kenntnisse lassen infolge der Nähe zur Ill tragfähigen Untergrund mit Kies und Schotter, zwischenliegend Sand oder Grobsand möglicherweise auch Schluffe vermuten. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundigungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Auf der Liegenschaft besteht die Bebauung durch ein Einfamilienwohnhaus, beinhaltend ein im Kellergeschoss nachträglich ausgebautes Tonstudio. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden sowie einem Schopfanbau.

Der Urbestand wurde vor rund 76 Jahren baurechtlich bewilligt und errichtet. Im Jahr 2019 erfolgte eine Baubewilligung für eine unterirdische Erweiterung des Kellergeschosses zur Nutzung als Tonstudio mit Regie- und Nebenräumen. Im Zuge der Ausführung wurde auf eine Erweiterung verzichtet und das Tonstudio mit Regieraum in den Bestand eingebaut. Für diese, abgeänderte Baumaßnahme wurde bislang keine nachträgliche Baubewilligung angesucht oder erteilt. Die planliche Darstellung dieser Änderung liegt vor (siehe Beilage ./SV-3.8). Wesentlich ist eine Absenkung des Bodenniveaus im Bestand um rund 60 cm, die Kellerabdichtung, der Neueinbau von Heizung, Lüftung, Sanitär- und Elektroinstallationen mit den zugehörigen technischen Einrichtungen und Anlagen sowie die spezifisch ausgelegte Innenakustik für das Tonstudio mit dem Regieraum.

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand und eine nachträgliche Baubewilligung obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen. Auf die Beilage ./SV-3.7 wird verwiesen.

2.9.2. Nutzung

Es erfolgt eine familiäre Eigennutzung, das eigenständig ausgebaute Kellergeschoss als Tonstudio mit Nebenräumen, das Erd- und das Dachgeschoss für Wohnzwecke.

2.9.3. Bebaubarkeit

Grundsätzlich existiert in der gegenständlichen Lage kein Teilbebauungsplan. Für das gesamte Stadtgebiet Feldkirch ist eine »Baugrundlagenbestimmung« verpflichtend. Eine mögliche künftige Baunutzung wird sich an den umliegenden Objekten orientieren.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen, auf Basis der Akteneinsichtnahme sowie unter Mitwirkung der verpflichteten Partei und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen.

Beim Lokalaugenschein werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird.

Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Bauentwicklung:	Neubau 1949/ 1951
	vor ca. 34 Jahren Adaptierung der Wohnräume in den gegebenen Zustand
	Kellererweiterung (Tonstudio) 2019
Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz
	Strom-, Gas-, Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Streifenfundamente in Stampfbeton, nachträglicher Kellerausbau im Bestand in Stahlbeton
Kellerwände:	Stampfbeton, nachträglicher Kellerausbau im Bestand in Stahlbeton
Umfassungswände:	Schlackensteinmauerwerk
Innenwände:	laut Baubeschreibung Leichtbetonwandsteine, zum Teil Trockenbaukonstruktionen
Geschossdecken:	Holzbalkendecke mit Zwischenboden und Beschüttung, laut Angabe teilweise Massivdecke über Kellergeschoss
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit zwei Gauben
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwässerabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	modernisiert im Zuge des nachträglichen Kellerausbaus
Wärmedämmung:	erdberührend und Sockelbereiche Perimeterdämmung, ansonsten laut Angabe nachträglich aufgebrachte 8 cm Korkdämmung bei den Außenfassaden
Fassadengestaltung:	Putz, Schopfanbau Holzschirmschalung
Innere Verkleidung:	überwiegend Putz, zum Teil Plattenunterkonstruktionen mit Belägen ober Beschichtungen
Fußböden:	Massiv- oder Holzböden mit Belägen
Treppenanlage:	KG/ EG – außenliegende einläufige Treppe, Seitenwände roh oder mit Natursteinen verblendet EG/ DG – einläufige, teilgewendelte Holztreppe
Fenster:	Wohnräume Holzverbundfenster, Dachfenster in Holz mit Isolierverglasung Kellergeschoss/ Tonstudio Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Holzläden
Türen:	gemischt - einfache Füllungstüren, zum Teil Vollbautüren, Abstellraum Blechtüren, zum Schopfanbau eine Brandschutztüre/ Blechtüre Tonstudio zwei Schallschutztüren in Sonderkonstruktion

Haustechnik

Heizungsanlage:	zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung, Tonstudio mit Fußbodenheizung, Wohnbereiche Radiatoren
Kühlanlage Tonstudio:	mit schalldämmenden Filtern;
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

Besondere Ausbaumaßnahmen im Zuge der Herstellung des Tonstudios im Kellergeschoss:
Im Zuge des Ausbaues wurde das jetzt bestehende Tonstudio vertieft ausgeführt. Das gesamte Kellergeschoss wurde von innen durch eine Fachfirma trockengelegt. Die Heiztechnik, Elektro- und Sanitärinstallationen wurden im Zuge dessen erneuert. Im Tonstudio wurden die Wände mit Diamantrigipsplatten beplankt und entkoppelt. Die Boden- und die Deckenkonstruktion wurden ebenfalls entkoppelt.

2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

Die Raumbezeichnungen in den vorliegenden Planunterlagen stimmen nicht unbedingt mit den Gegebenheiten überein. Die nachfolgenden Bezeichnungen sind sinngemäß.

Kellergeschoss

Gangküche:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz oder Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Kunststoffwaschbecken;
Abstellraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Anmerkung:	Abstellraum planlich nicht ausgewiesen;
Aufenthaltsraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz oder Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Elektrounterverteiler;
Technikraum 1:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz oder Spachtelung;
Haustechnik:	Kühlanlage;
Dusche/ WC:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz oder Spachtelung, im Dusch- und WC-Bereich Fliesenbelag, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine Duschtasse, eine WC Schale, Waschmaschinenanschluss;

Technikraum 2:	Betonboden, Wände rohe Spachtelung, roher Beton, rohes Ziegelmauerwerk, Decke Beton;
Haustechnik:	ein Warmwasserboiler, Gastherme, Hauptgasanschluss;

Tonstudio

Regieraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Spachtelung und Schalldämmplatten, Decke Schalldämmplatten;
Aufnahmeraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Spachtelung und Schalldämmplatten, Decke Schalldämmplatten;

Erdgeschoss

Windfang:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Elektroverteiler mit zwei getrennten Stromkreisen für das Tonstudio und den Wohnbereich;
Abstellraum:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Wohnzimmer:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Schwedenofen;
Schlafzimmer:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Gang:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Treppenablage:	Betonboden, Wände Putz, Treppenuntersicht;
Abstellraum:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Dusche/ WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine WC Schale, eine Duschtasse;

Küche:	Fußboden Fliesenoptik, Wände Tapetenbelag oder Täfelung, im Arbeitsbereich Kunststoffplatten, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Kunststoffspülbecken;
Terrasse:	Betonboden, Brüstungswände massiv gemauert mit Natursteinverblendung;

Dachgeschoss

Gang:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Badezimmer:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Dachschräge, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine Badewanne, eine WC Schale;
Wohnzimmer:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Dachschräge, Decke Täfelung;
Schlafzimmer:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Dachschräge, Decke Täfelung;
Schlafzimmer:	Riemenboden, Wände Tapetenbelag, Dachschräge, Decke Täfelung;
Balkon:	Holzkonstruktion – Außentüre stark verstellt und derzeit nicht zugänglich;
Dachboden:	auf eine Begehung wird infolge starker Verlagerung des Aufganges aus Sicherheitsgründen verzichtet - Dachuntersicht Faserplatten, laut Angabe Bodenbelag Faserplatten;

Schopfanbau

Betonboden mit massiver Sockelaufmauerung, darüber Holzriegelkonstruktion, Zwischendecke Holzbalken, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung;

Erdgeschoss:	Betonboden, Wände überwiegend Pressspanplatten, eine Wand Putz, Decke Pressspanplatten, gedämmt mit Holzwolle;
Technische Einbauten:	ein Kunststoffwaschtrog, Waschmaschinenanschluss;

Dachboden:	Dielenboden, Giebelwand Putz oder außen liegende Holzschalung, Dachuntersicht Faserplatten;

2.10.4. Außenanlage

Vorplatz:	asphaltiert;
Blechhütte:	baurechtlich keine Bewilligung vorliegend;

2.10.5. Zubehör

Kellergeschoss

Gangküche:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 9;
Einbauküche:	einzeiliger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken;
Küchengeräte:	ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Geschirrspüler;
Anmerkung:	Kühlschrank freistehend – in der Bewertung nicht enthalten;

Erdgeschoss

Küche:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 20 und Bild 21;
Einbauküche:	einzeiliger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken, ein Seitenschrank mit Schubladen;
Küchengeräte:	ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, eine Mikrowelle, ein Geschirrspüler;
Anmerkung:	Kühlschrank freistehend – in der Bewertung nicht enthalten;

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

Nachfolgend handelt es sich um eine exemplarische und nicht unbedingt vollständige Auflistung von objektspezifischen Gegebenheiten:

Allgemeines

- Energieausweis
  Wohnhaus/ Altbestand (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
  Tonstudio – für den tatsächlich ausgeführten Bestand nicht vorliegend;
- teilweise nicht fertig gestellte Bauteilanschlüsse und -übergänge;
- Wohnbereich grundsätzlich geprägt von starken Abnutzungserscheinungen;

Terrasse
- über die Betonplatte zahlreiche, zum Teil starke Rissbildungen;
- Platte in sich stärker abgesetzt;
- umlaufend den innen liegenden Putzflächen der Brüstung Abplatzungen sowie Rissbildungen;
- über die Abdeckplatten Rissbildungen;

Dachgeschoss

Wohnzimmer
- Eingangstüre stark beschädigt;

Balkon
- Holzriemen zum Teil stark gesplittert;
- Holzpfosten teilweise am Faulen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 26);

Anmerkung
Laut Angabe der verpflichteten Partei wird der Balkon nicht mehr genutzt. Seitens des zeichnenden Sachverständigen wird auf eine mögliche Baufälligkeit hingewiesen und ein Nutzungsverbot nahegelegt.

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kautionen wurden nicht bekannt gegeben. Eine rechtliche Beurteilung obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.11. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV-4):

Einheitswert	€	10.500,00
erhöhter Einheitswert	€	14.100,00
Grundsteuermessbetrag	€	15,42
Grundsteuer pro Quartal	€	19,28
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer 2025)	€	82,64

Vorhergehende Angaben unter 2.10.7. und 2.11. verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen

3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen für die Bewertung in ausreichend genauem Umfang. Die überschlägige Nutzflächenermittlung dient zur Kontrolle des Bestandes und in weiterer Folge zur Abschätzung der Herstellwerte. Die Berechnung wird computerunterstützt auf sämtliche, verfügbare Dezimalstellen durchgeführt, wobei jedoch davon nur 2 angeführt werden. Es können somit geringfügige Differenzen bei der Rundung der zweiten Dezimalstelle auftreten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der entsprechenden Gesamtmenge.

Unter Einhaltung der gesetzlich auferlegten Warn-, Prüf- und Hinweispflicht wird seitens des zeichnenden Sachverständigen eine Maß- oder Massengarantie ohne die Erstellung von aktuellen Bestandsplänen abgelehnt.

Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	8,50	x	11,50	=	97,75		
	-1,00	x	3,25	=	-3,25		
	2,85	x	4,55	=	12,97	107,47	m²
Kellervertiefung	8,50	x	4,45	=		37,83	m²
Erdgeschoss	8,50	x	11,50	=	97,75		
	-1,00	x	3,25	=	-3,25	94,50	m²
Dachgeschoss	8,50	x	11,50	=	97,75		
	-1,00	x	3,25	=	-3,25	94,50	m²
Schopfanbau	2,80	x	4,50	=		12,60	m²

Umbauter Raum

Kellergeschoss	107,47	x	2,60	=	279,42		
Kellervertiefung	37,83	x	0,618	=	23,38	302,80	m³
Wohngeschosse							
Erdgeschoss	94,50	x	2,47	=	233,42		
Dachgeschoss	94,50	x	0,30	=	28,35		
0,50 x	94,50	x	5,30	=	250,43	512,19	m³

Schopfanbau			12,60	x	3,00	=	37,80		
	0,50	x	12,60	x	2,70	=	17,01	54,81	m³
Gesamtumbauter Raum								869,80	m³

Zusammenstellung der Nutzflächen

Kellergeschoss		75,00	m²
Wohngeschosse			
Erdgeschoss	77,00		
Dachgeschoss	75,00	152,00	m²
Gesamtnutzfläche		227,00	m²

Hinweis

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht als vollständig stimmig zu werten.

4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte bei wirtschaftlich nicht messbaren Interessen, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:
§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Ver-

gleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert bebauter Liegenschaften wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/ oder nach dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Beim »Vergleichswertverfahren« wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Das Vergleichswertverfahren scheidet jedoch für die Bewertung von individuell bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien die Bebauungen üblicherweise stark voneinander abweichen.

Im »Sachwertverfahren« ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswert- und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Beim »Ertragswertverfahren« ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen (insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.
Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pachterträge erzielt werden können. Der Ertragswert hat jedoch in der Praxis bei derart individuell errichteten Immobilien wie gegeben, auch in Hinblick auf das Bestandsalter, keine oder nur geringe Aussagekraft für die Ableitung des Verkehrswertes, weshalb auf eine Berechnung verzichtet wird.

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

Die Ermittlung des Zeitwertes der baulichen Anlagen erfolgt ausgehend dem »Herstellungswert«, gegebenenfalls korrigiert um eine anteilige Wertanpassung für einen rückgestauten Reparaturbedarf, korrigiert um die Wertanpassung infolge technischer Wertminderungen sowie unter Berücksichtigung eines verlorenen Bauaufwandes.

4.4.1.2. Definitionen

Der »Herstellungswert« ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag, im gegebenen Zustand und gegebenen Stand der Technik, aufgewendet werden müsste.

Der »Herstellungswert« leitet sich im Sinne der ÖNORM 1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung (Stand 01.03.2022) aus jenem fiktiven Betrag für die »Errichtungskosten ERK« ab, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

1 Aufschließung
2 Bauwerk-Rohbau
3 Bauwerk-Technik
4 Bauwerk-Ausbau
5 Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte)
6 Außenanlagen
7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
8 Projektnebenleistungen
9 Reserven

Der »Herstellungswert« konkretisiert sich hieraus mit den »Herstellungskosten HK«. Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

1 Aufschließung
2 Bauwerk-Rohbau

3 Bauwerk-Technik
4 Bauwerk-Ausbau
7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
8 Projektnebenleistungen ohne Finanzierungskosten

Bauliche Anlagen, wie gegeben, sind infolge der individuellen Nutzung Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die jeweiligen Wertansätze beziehen sich auf den derzeit gegebenen Ausbaustandard zum heutigen Stand der Technik. Infolge bautechnischer und architektonischer Überschneidungen sind Verschiebungen der Herstellwerte zwischen den einzelnen Bauteilen möglich. Nachfolgende Wertansätze sind somit als Richtwerte und der Herstellungswert als Ganzes anzusehen. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit der gegebenen Nutzung zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %.

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

Mit der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage oder eines Anlageteils wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und hierbei technisch in der Lage ist, den geforderten Eigenschaften, somit dem Verwendungszweck, ohne Einschränkungen zu entsprechen. Die technische Lebensdauer umfasst somit den Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall.

Die einzelnen Bauelemente bilden die Voraussetzung für die Nutzung einer baulichen Anlage insgesamt, so verleiht zum Beispiel das Tragwerk dem Gebäude die Standfestigkeit. Andere Bauelemente, zum Beispiel die des Ausbaues, haben aufgrund der Abnutzung eine vergleichsweise kurze Lebensdauer. Sie müssen im Lebenszyklus eines Gebäudes ein oder mehrmals ersetzt werden und sind damit in größerem Umfang Gegenstand der Instandhaltung. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung oder die Witterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltung die Lebensdauer verlängert. Andererseits können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Bei der Bemessung der technischen Lebensdauer der Bauelemente und damit letztlich der des Gebäudes insgesamt, sind zahlreiche Einflüsse zu beachten.

Diese werden wie folgt unterteilt:

- Eigenschaften der Baustoffe
- Fehler bei der Planung
- Mängel bei der Bauausführung
- Verhalten der Nutzer
- Art und Umfang der Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

Die technische Lebensdauer stellt jedenfalls die »oberste Grenze« der wirtschaftlichen Nutzungsdauer dar.

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

Gemäß »Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« vom SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020:
»Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlageteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden NutzerInnenansprüche noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.«

Die Gesamtnutzungsdauer GND einer Anlage oder die Nutzungsdauer ND eines Anlageteils definiert sich mit der zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung/ Produktion) bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängt.
Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlageteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« [(1)]

Freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)	60 bis 100 Jahre

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« [2]	
Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	60 bis 80 Jahre
»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« [3]	
Ein- und Zweifamilienhäuser	
Ortbau, Massivbauweise	60 bis 80 Jahre
»Liegenschaftsbewertung« [4]	
Ein- und Zweifamilienhäuser	
normale Bauausführung	60 bis 70 Jahre
»Die Nutzungsdauer« [5]	
Ein- und Zweifamilienhäuser	
Holz, Ständer, Riegelbauweise	40 bis 60 Jahre
Massivbauweise	60 bis 80 Jahre

Literaturnachweis

[1] Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;

[2] Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012

[3] SV Landesverband Steiermark und Kärnten (Juni 2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile

[4] KRANEWITTER, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung

[5] SEISER, F.J. (2020, 1. Auflage): Die Nutzungsdauer

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre in Ansatz zu bringen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

Im gegebenen Fall ist die technische Lebensdauer des Objektes aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung bei unterstellter, dem Objekt angepasster Instandhaltung mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ident.

Aufgrund der gegebenen Bauweise, des Gebäudestandards, des offensichtlichen und des ableitbaren baulichen Zustandes zum Bewertungsstichtag wird ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses mit 70 Jahren bewertet.

Alter Bestand/ Wohnhaus	
Bewertungsstichtag 2025 – Fertigstellung 1951 =	74 Jahre

Im Vergleich mit den in 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen wäre die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für den »Urbestand« bereits überschritten. Aufgrund der angegebenen Modifizierungen im Jahr 1991 folgender Näherungsansatz:

Bewertungsstichtag 2025 – Modifizierungen 1991 =	34 Jahre

Hieraus rechnet sich zum Bewertungsstichtag ein um 20 Jahre modifiziertes Referenzalter von	
(74 + 34) x ½ =	54 Jahren
rechnerische Restnutzungsdauer 70 – 54 =	16 Jahre
rechnerische lineare Wertminderung	77 %

Bestand/ Schopfanbau

Ein Schopf(-anbau) weist üblicherweise bei der gegebenen Bauweise eine weitaus geringere Gesamtnutzungsdauer auf, zeigt jedoch gegenständlich aufgrund der durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen im Jahr 1991 und 2015 einen mit dem Wohnhaus vergleichbaren Bauzustand und folglich eine

vergleichbare Wertminderung	77 %

Ein- und Ausbau Tonstudio mit Nebenräumen	
Referenzalter 2025 – 2019 =	6 Jahre
Restnutzungsdauer in wirtschaftlicher Abhängigkeit mit dem Wohnhaus	16 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer 6 + 16 =	22 Jahre
rechnerische lineare Wertminderung	27 %

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze mit auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Formelwerk für eine lineare Wertminderung WM_{linear} = A/GND x 100

WM = Wertminderung in % GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren RND = Restnutzungsdauer in Jahren

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

In Anbetracht der unter 4.4.1.6. beschriebenen, technischen Wertminderung für den Altbestand befinden sich die baulichen Anlagen auf einem Wertniveau vergleichbar mit einem abgewerteten Rohbau. Darüberhinausgehende Wertkorrekturen sind nicht erforderlich.

Der Ausbau des Kellergeschosses weist derzeit keinen offenkundigen Reparaturbedarf auf. Fertigstellungsarbeiten sind jedoch noch erforderlich, beispielsweise der Kellerzugang, und werden als »Sowieso-Kosten« nicht weiter berücksichtigt oder ausgewiesen.

4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand beinhaltet den Umstand, dass bei einem Verkauf einer bebauten Immobilie ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen nach seinen eigenen Bedürfnissen (Individualisierung) anders konzeptioniert und gebaut hätte (beispielsweise Anordnung, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausbau, Zusatzausstattungen) und somit die angebotene Immobilie den individuellen Interessen nicht gänzlich entspricht.

Im Speziellen ist der Kellerausbau zu einem Tonstudio als sehr individuell zu werten, der für den üblichen Marktgebrauch keinen oder nur wenig Anklang finden wird. Auch sind die Kellerräume nicht für Wohnzecke nutzbar, auch nicht als solche behördlich bewilligt und die Kosten für den gegebenen Ausbau schlussfolgernd überwiegend wertneutral einzustufen.

Des Weiteren findet hierbei eine Wertkorrektur Berücksichtigung, die sich auf eine »Qualitäts-/ Standardabweichung« zwischen dem Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und dem Bewertungsstichtag bezieht und im Speziellen Abweichungen betreffend die Baukonstruktion, den Ausbau, die Haustechnik, gesetzliche Vorschriften und Auflagen umfasst.

Für den Altbestand, somit die Wohngeschosse, wird eine diesbezügliche Wertkorrektur von 5 % und für den Kellerausbau von 30 % in Ansatz gebracht, die sich jeweils ausgehend den zuordenbaren Herstellungswerten rechnet.

4.4.1.9. Zeitwert

Kellergeschoss		
umbauter Raum: 302,80 m³		
verglichener Wert: € 940,00/m³		
Herstellungswert: 302,80 x 940,00	€	284.632,00

Anmerkung

Die Herstellungskosten für das Kellergeschoss sind als Neubaukosten zu werten. Die tatsächlichen Umbaukosten können infolge des Umstandes »Bauen im Bestand« gewerksabhängige Kostensteigerungen von 50 % bis 500 % bewirken. Schlussfolgernd bewegen sich die tatsächlich angefallenen Kosten weitaus höher.

zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten	€	28.463,00
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik	€	313.095,00
zzgl. 20 % USt.	€	62.619,00
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	375.714,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung		
27 % gemäß 4.4.1.6.	€	- 101.443,00
	€	274.271,00
verlorener Bauaufwand		
30 % gemäß 4.4.1.8. von € 375.714,00	€	- 112.714,00
Zeitwert Kellergeschoss	€	161.557,00
Wohngeschosse		
umbauter Raum: 512,19 m³		
verglichener Wert: € 740,00/m³		
Herstellungswert: 512,19 x 740,00	€	379.021,00

Schopfanbau		
umbauter Raum: 54,81 m³		
verglichener Wert: € 460,00/m³		
Herstellungswert: 54,81 x 460,00	€	25.213,00
	€	404.234,00
zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten	€	40.423,00
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik	€	444.657,00
zzgl. 20 % USt.	€	88.931,00
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	533.588,00
Wertminderungen		
durchschnittliche technische Abnutzung		
77 % gemäß 4.4.1.6.	€	- 410.863,00
	€	122.725,00
verlorener Bauaufwand		
5 % gemäß 4.4.1.8. von € 533.588,00	€	- 26.679,00
Zeitwert Wohngeschosse	€	96.046,00
Zusammenstellung der Zeitwerte		
Kellergeschoss	€	161.557,00
Wohngeschosse	€	96.046,00
Zuschläge		
Blechhütte (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 2)		
wertneutral infolge Alter, Bauzustand und fehlender Baubewilligung	€	–,–
Balkon (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 3 und Bild 26)		
wertneutral infolge Bauzustand	€	–,–

Terrasse mit Überdachung (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 5)		
pauschal	€	3.800,00
Kellerabgang (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 8)		
pauschal	€	1.500,00
Befestigungen		
pauschal	€	2.500,00
Gesamtzeitwert der baulichen Anlagen	**€**	**265.403,00**

4.4.2. Grundwert

4.4.2.1. Allgemeines

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben, im Speziellen auf Grundlage des Publizitätsprinzips und Vertrauensgrundsatzes, ungeprüft zugrunde gelegt. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mit dem Grunderwerb verbundene Kosten wie Vertragskosten, Eintragungsgebühren und Finanzierungskosten.

4.4.2.2. Erläuterung

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im lokalen Bereich von Feldkirch, Ortsgebiet Gisingen, und auch in vergleichbaren Lagen von Feldkirch erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.

Im gegenständlichen Fall liefert das Residualwertverfahren bei den gegebenen Prämissen, im Speziellen für Bauträgerüberlegungen, die sich aktuell grundsätzlich sehr verhalten zeigen, zu geringen Grundgröße, keinen marktkonform verwertbaren Wert, weshalb auf eine Ermittlung verzichtet wird.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum 2022 bis 2024 zeigt sich die durchschnittliche, effektive, unbereinigte Grundpreisbandbreite im lokalen Umfeld der Stadt Feldkirch zwischen € 850,00/m² (2022) bis € 1.660,00/m² (2023). Im Jahr 2024 reduziert sich die Bandbreite auf € 889,00/m² bis € 1.099,00/m².

Bei einer flächenmäßigen Ausweitung der Erhebungen auf weitere Ortsteile von Feldkirch rechnet sich über den Beobachtungszeitraum 2022 bis 2024 ein arithmetisches Mittel von rund € 1.109,00/m² und ein Flächenmittel von rund € 1.137,00/m².

Im Jahr 2025 zeigen sich die Grundverkäufe bisher sehr verhalten und bewegen sich zwischen € 710,00/m² bis € 948,00/m², also erkennbar gemäßigter.

Bei einer Reduktion des Beobachtungszeitraumes auf die Jahre 2024 und 2025 rechnet sich ein arithmetisches Mittel von rund € 988,00/m² und ein Flächenmittel von rund € 944,00/m² und hieraus ein Mittelwert von € 966,00/m².

4.4.2.4. Basiswert

In Anbetracht der Situierung und der aktuellen Marktgegebenheiten bezeichnet ein Basiswert von € 965,00/m² zeitaktuell einen realistischen Ausgangswert.

Basiswert/m²	**€**	**965,00**

4.4.2.5. Grundwert EZ 2569

Gst. 3370/40	711 m²	x € 965,00/m² =	€	686.115,00

Spezifische Wertkorrekturen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erforderlich.

Grundwert	**€**	**686.115,00**

4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	265.403,00
Grundwert gemäß 4.4.2.5.	€	686.115,00
Sachwert	**€**	**951.518,00**

4.5. Barwert der dinglichen Lasten

C-Blatt »14 a 9729/2009

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gemäß Pkt. II. § 2 der Vereinbarung über die Aufhebung einer Dienstbarkeit und Dienstbarkeitsvertrag v. 2009-11-18 für Gst 3370/41 3370/73 und 3370/76«

Gemäß 1.6.5. gehen der Liegenschaft faktisch 2 x 2,00 m² = 4,00 m² zur Nutzung verloren.

Barwert	4 m² x € 965,00/m² =	€	3.860,00
Barwert aufgerundet		€	4.000,00

4.6. Verkehrswert

4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 2569, KG 92102 Altenstadt, Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. der anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Last, zum Bewertungsstichtag 9. April 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.6.2. Verkehrswert EZ 2569

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	951.518,00

Wertkorrekturen auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1)

Gebäudealter / technischer Zustand/ Nutzung

Die gegenständliche Bebauung, insbesondere der Altbestand, befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, der ein bautechnisches Risiko beinhaltet. Offenkundig sind einige Reparaturen erforderlich, eine Weiternutzung für eine gewissen Zeitraum jedoch möglich. In diesem Verfahren nicht zu klären ist der baurechtliche Konsens des Kellerumbaues. Eine Nutzung als, grundsätzlich in der ursprünglichen Einreichung behördlich bewilligtes, Tonstudio erfordert jedenfalls sehr spezifische Bedürfnisse, die am freien Markt sehr schwierig zu finden sein wird.

Auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) wird folglich, ausgehend dem Sachwert, eine aufsummierte Wertkorrektur von 15 % zur Anpassung an die derzeitige Marktlage erforderlich und in Abzug gebracht.

SACHWERT		
gemäß 4.4.3.	€	951.518,00
abzgl. 15 %	€	- 142.728,00
	€	808.790,00
rund	€	809.000,00
abzgl. Barwert der dinglichen Last gemäß 4.5.	€	- 4.000,00
	€	805.000,00

Verkehrswert EZ 2569	**€**	**805.000,00**

In Worten: Euro achthundertfünftausend;

4.6.3. Verkehrswert Zubehör

Prinzipiell unterliegt eingebautes oder bewegliches Mobiliar einem individuell sehr verschiedenen Geschmack und wird in der Regel – falls überhaupt – weit unter dem Neupreis gehandelt. Rechnungen wurden keine vorgelegt. Die Bewertung wird pauschaliert und versteht sich im eingebauten Zustand.

Auflistung Zubehör gemäß 2.10.5.

Verkehrswert Zubehör pauschal	**€**	**2.800,00**

In Worten: Euro zweitausendachthundert;

5. Zusammenstellung

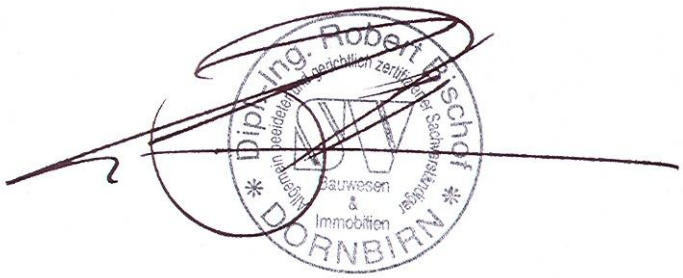
Verkehrswert EZ 2569 gemäß 4.6.2.	€	805.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.3.	€	2.800,00
Verkehrswert EZ 2569 inkl. Zubehör	**€**	**807.800,00**

In Worten: Euro achthundertsiebentausendachthundert;

Hinweise

1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, inkl. anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 23. Juni 2025



Der Gerichtssachverständige

Verzeichnis der Beilagen

./SV-1 **Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten**

1.1 Auszug aus dem Ortsplan M 1:20.000

1.2 Auszug aus dem Ortsplan M 1:5.000

1.3 DKM/ Luftbild M 1:500

1.4 Flächenwidmung M 1:2.000

./SV-2 **Bilddokumentation**

./SV-3 **Auszug aus dem Bauakt**

Neuerstellung Wohnhaus 1949

3.1 Grundrisse

3.2 Schnitte

3.3 Ansichten

3.4 Ansicht/ Lageplan

3.5 Bescheid Zl. 621.Ge./D.6a vom 15.03.1949, Amt der Stadt Feldkirch, Neuerstellung eines Wohnhauses, baupolizeiliche Bewilligung

3.6 Bescheid Zl. 621.Ge./D.IV. vom 19.01.1951, Amt der Stadt Feldkirch, Neuerstellung eines Wohnhauses, Benützungsbewilligung

Kellererweiterung (Tonstudio) 2019

3.7 Bescheid AZ f131.9-8/1949-2-7 vom 22.05.2019, Amt der Stadt Feldkirch, Errichtung eines Tonstudios beim Objekt Sonnengasse 33 in Feldkirch, Baubewilligung

3.8 Planänderung – baurechtlich nicht bewilligt

./SV-4 **Unterlagen Amt der Stadt Feldkirch**

4.1. Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag

4.2. Kontoblatt

./SV-5 **Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch**

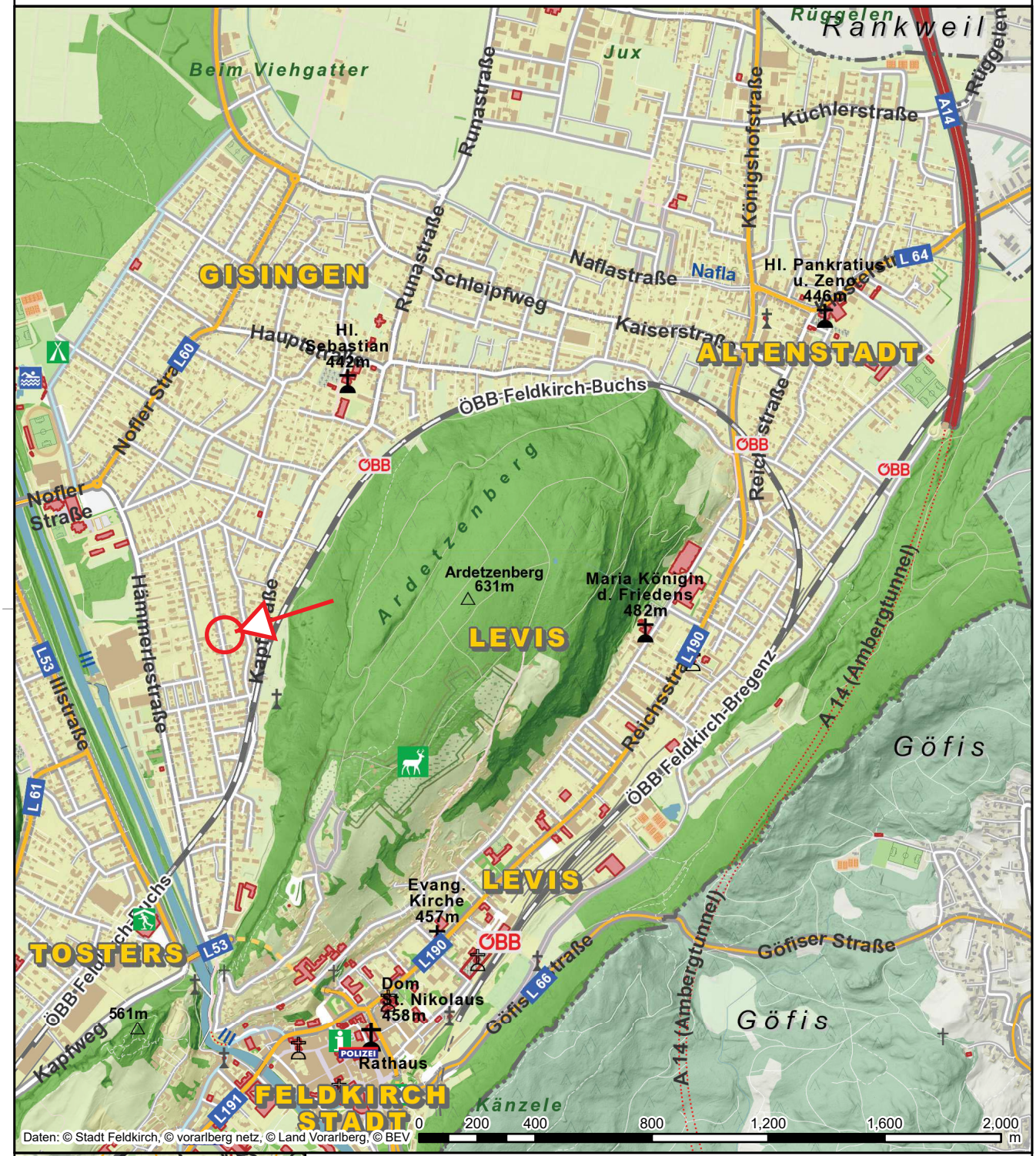
5.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 31.03.2025

5.2 Urkunde TZ 9729/2009, Vereinbarung über die Aufhebung einer Dienstbarkeit und Dienstbarkeitsvertrag vom 18.11.2009

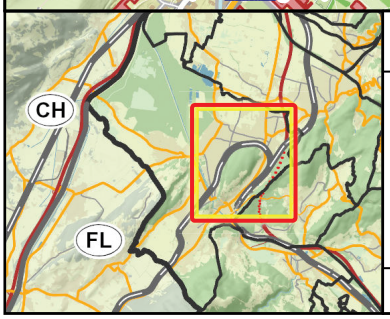
5.3 Urkunde TZ 4202/2008, Vermessungsurkunde GZ.: 39128/07 von DI Stephan Lackner vom 04.12.2007

Beilage ./SV-1

STADT
FELDKIRCH



Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV



28 E 195/25k BG Feldkirch

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
A-6800 Feldkirch
Tel. +43 (05522) 304-0
buergerservice@feldkirch.at

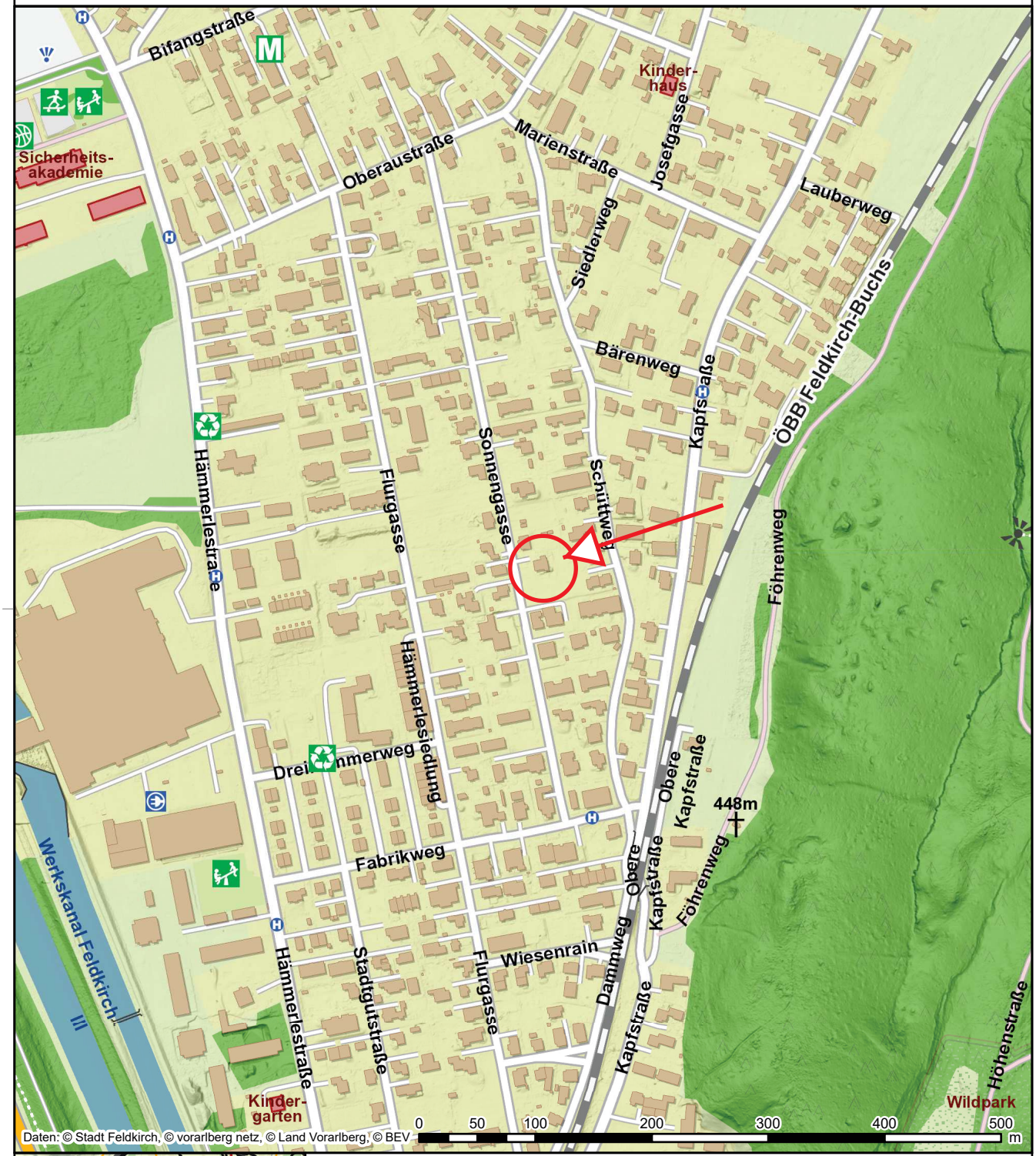
Erstellt für Maßstab
1:20.000

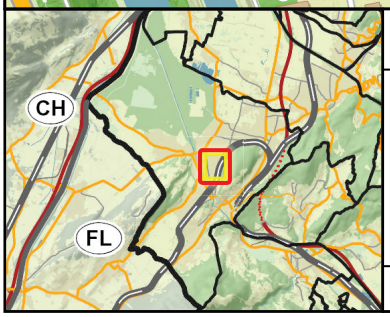
Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 04.06.2025

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des Internetortsplans der Gemeinde. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

vorarlberg netz

STADT
FELDKIRCH





28 E 195/25k BG Feldkirch

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
A-6800 Feldkirch
Tel. +43 (05522) 304-0
buergerservice@feldkirch.at

Erstellt für Maßstab
1:5.000

Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 04.06.2025

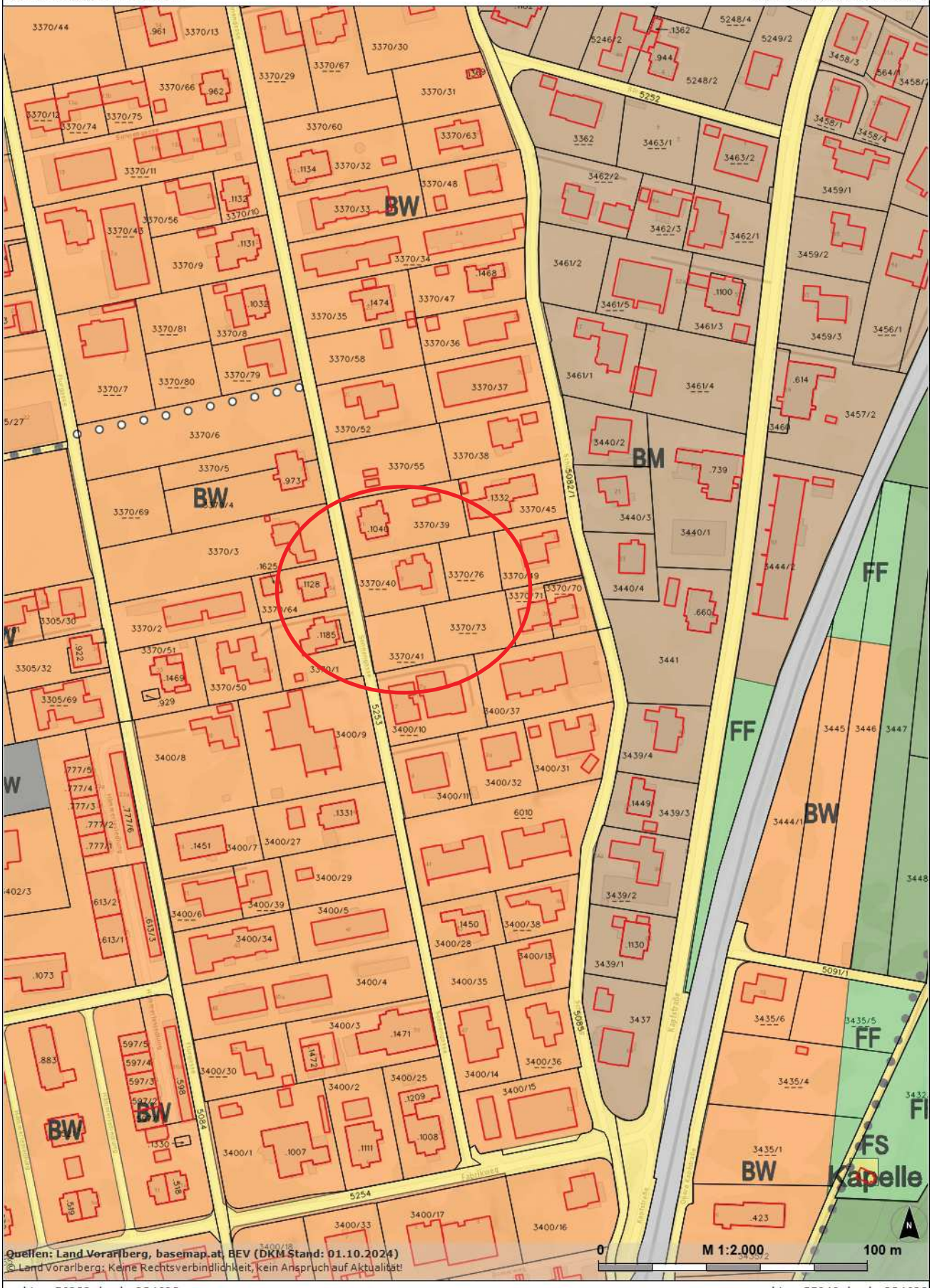
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des Internetortsplans der Gemeinde. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

vorarlberg netz


Vorarlberg Atlas
DKM_Luftbild
rechts: -56178; hoch: 234939
rechts: -56092; hoch: 234939
3370/55
3370/38
973
1332
.1040
3370/39
3370/40
3370/76
.1128
64
.1185
3370/73
3370/41
3370/1
5253
3400/9
3400/10
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
0
M 1:500
25 m
rechts: -56178; hoch: 234821
rechts: -56092; hoch: 234821
Karte erstellt am: 31.03.2025
https://atlas.vorarlberg.at
MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -56282; hoch: 235101

rechts: -55940; hoch: 235101



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -56282; hoch: 234628

rechts: -55940; hoch: 234628

Beilage ./SV-2



Bild 1 Ansicht



Bild 2 Ansicht



Bild 3 Ansicht



Bild 4 Ansicht



Bild 5 Ansicht



Bild 6 Ansicht



Bild 7 Ansicht



Bild 8 Kellerabgang



Bild 9 Kellergeschoss Gangküche



Bild 10 Kellergeschoss Aufenthaltsraum



Bild 11 Kellergeschoss Technikraum 1



Bild 12 Kellergeschoss Abstellraum



Bild 13 Kellergeschoss Dusche/ WC



Bild 14 Kellergeschoss Technikraum 2

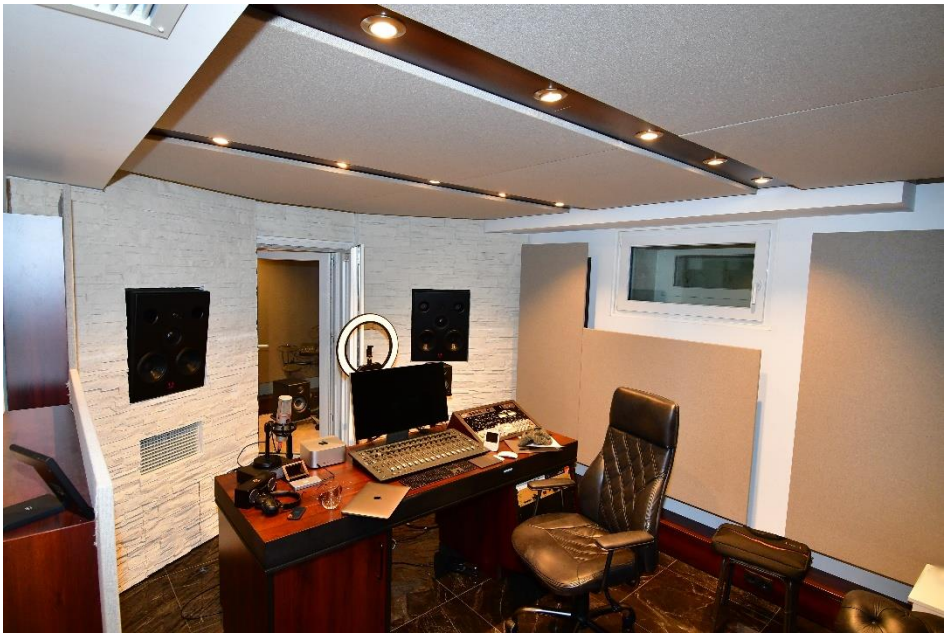


Bild 15 Kellergeschoss Regieraum



Bild 16 Kellergeschoss Regieraum

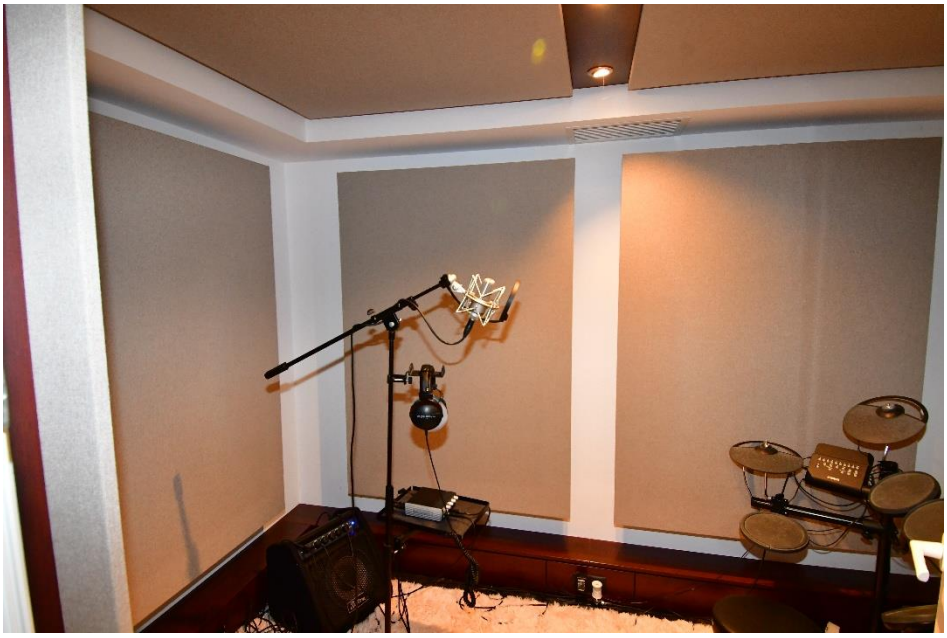


Bild 17 Kellergeschoss Aufnahmeraum



Bild 18 Erdgeschoss Wohnzimmer



Bild 19 Erdgeschoss Dusche/ WC



Bild 20 Erdgeschoss Küche



Bild 21 Erdgeschoss Küche

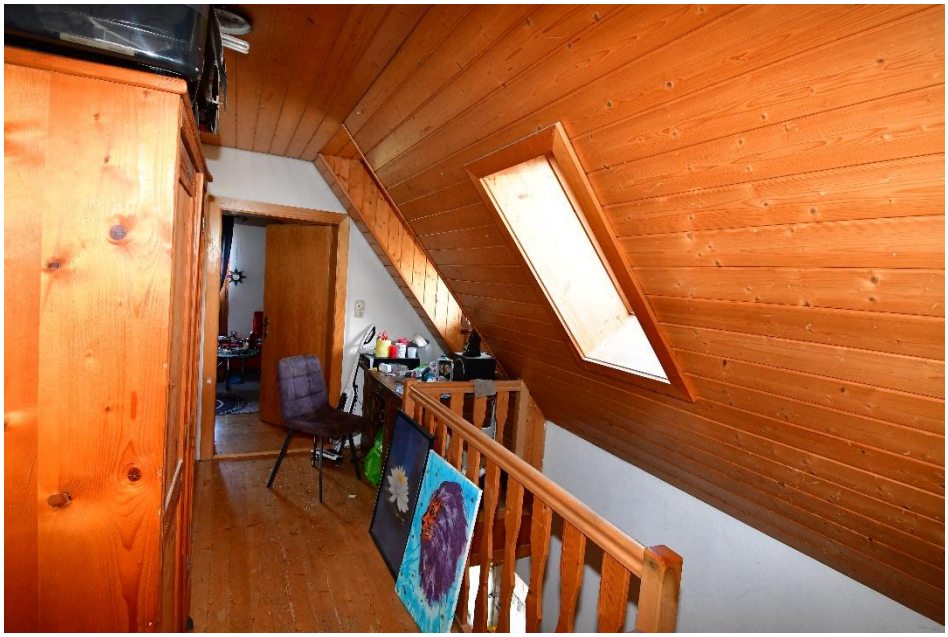


Bild 22 Dachgeschoss Gang



Bild 23 Dachgeschoss Badezimmer



Bild 24 Dachgeschoss Schlafzimmer



Bild 25 Dachgeschoss Schlafzimmer

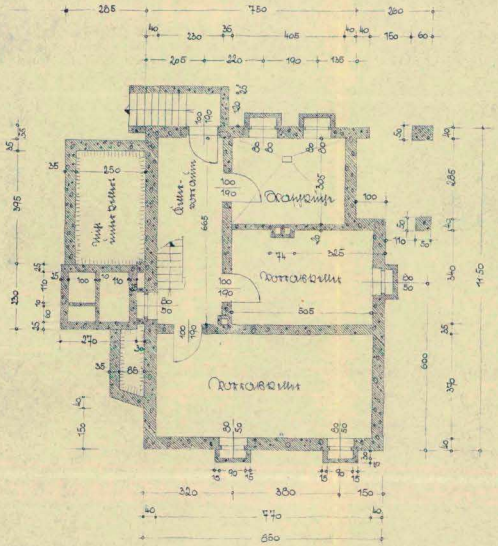


Bild 26 Bau- und Erhaltungszustand

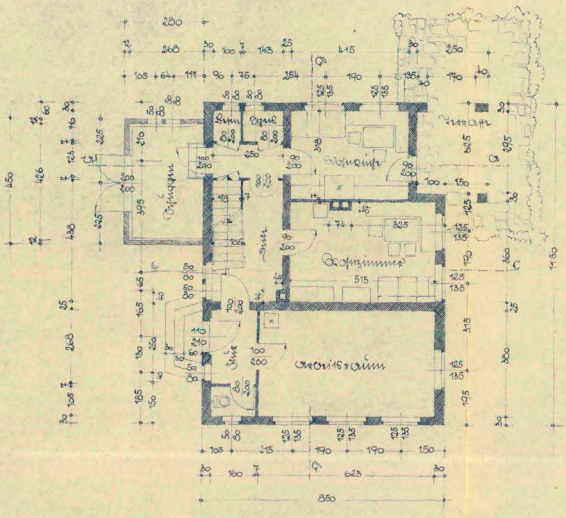
Neuerstellung Wohnhaus 1949

Einfamilienhaus

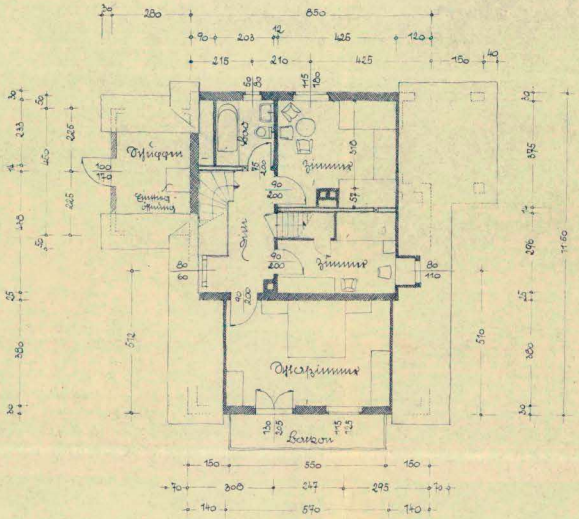
für Frau Maria Haag geb. Pitz, Sursee-Gitzigen



Das Kellergeschoss im Maßstab 1:100



Das Erdgeschoss im Maßstab 1:100



Das Dachgeschoss im Maßstab 1:100

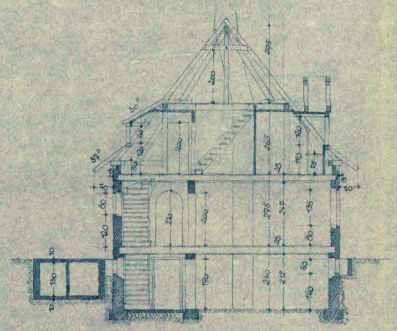
Sursee im Dezember 1948 Pfeil

ARCHITEKT BERNHARD
Sursee, Am Wall 2
Telefon 424

1726

Einfamilienwohnhaus

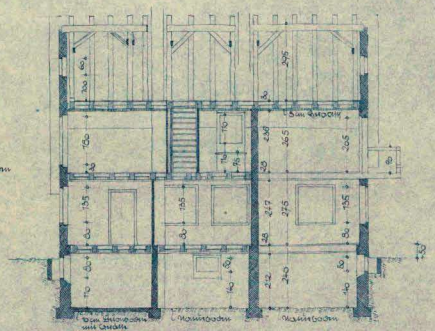
in Graz Maria Trost Hb. Ulm. Straße-Ostseite



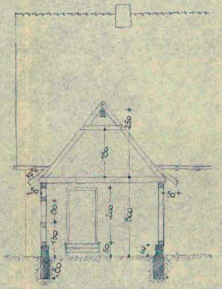
Schnitt a-a im Maßstab 1:100



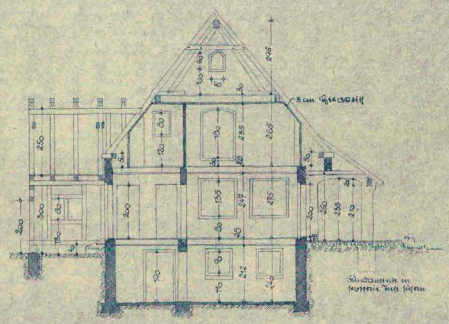
Ansicht Südseite im Maßstab 1:100



Schnitt b-b im Maßstab 1:100



Schnitt Giebel Ansicht



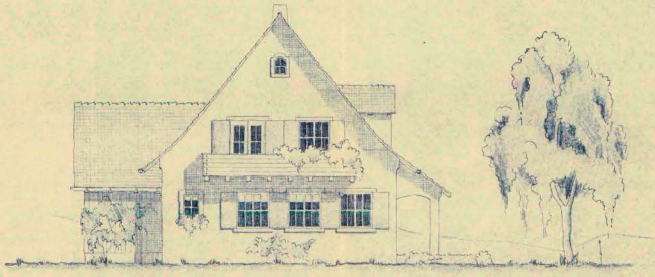
Schnitt c-c im Maßstab 1:100

Gezeichnet im Februar 1948

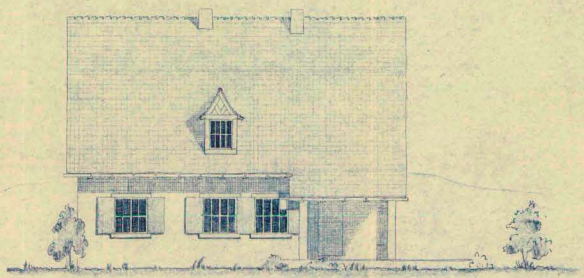
1729

Ansichtszeichnung

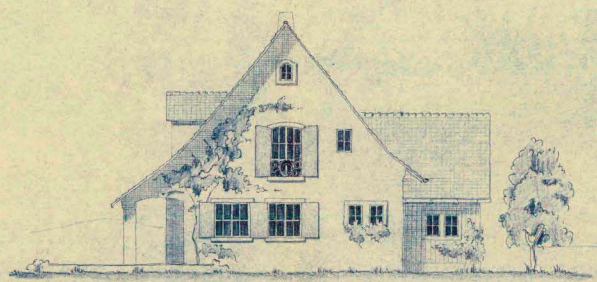
zu Frau Maria Lacca geb. Fink in Sulzbach-Dittingen



Die Vorderansicht im Maßstab 1:100



Die Rückansicht im Maßstab 1:100



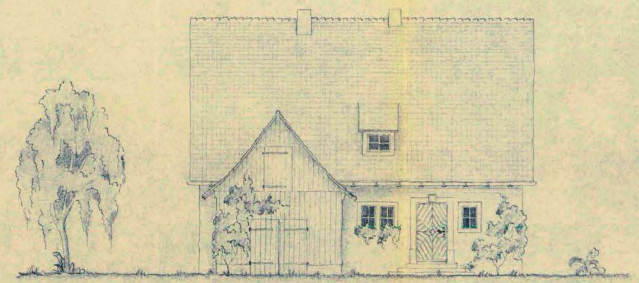
Die Seitenansicht im Maßstab 1:100

Sonstorf am 6.2.1960 Blum

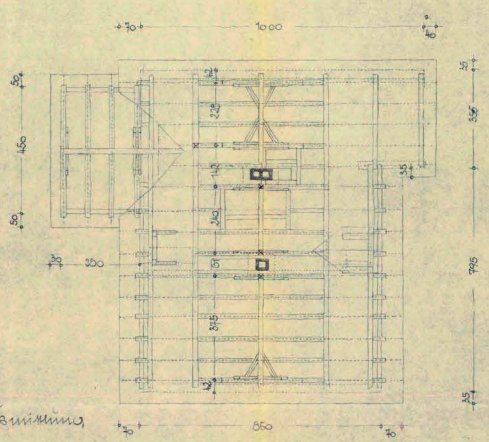
1727

Einfamilienhaus

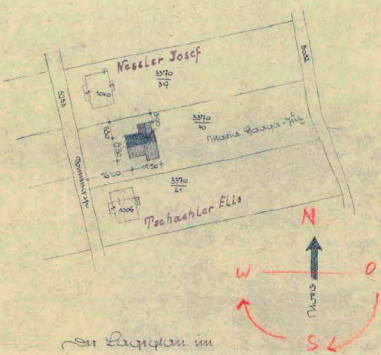
im Gem. Bonn a.d. Yss, Kreis Linnich



Ansicht im Maßstab 1:100.



Grundriß



Lageplan im Maßstab 1:1000

ARCHITEKT BERT KLENK
Dormagen, Am Wall 6

Datum und Stempel der Bauaufsichtsbehörde

1728

Stadtbauamt, Zl.621,Ge./D.6a.

15. März 1949.

16.3.1949
Die Übernahme des Originalbescheides wird bestätigt: Feldkirch, am

Haaga Maria

Betr.: Maria Haaga, geb. Jutz, Gisingen, Kapfstraße Nr.33.
Neuerstellung eines Wohnhauses.

B e s c h e i d

Frau Maria Haaga, geb. Jutz, wohnhaft in Gisingen, Kapfstraße Nr.33 hat mit der Eingabe vom 11.2.1949 h.a. um die baupolizeiliche Bewilligung zur Neuerstellung eines Wohnhauses auf der Gp.337o/4o der Kat.Gem. Altenstadt in Gisingen an der Sonnengasse angesucht.

Bei der am 18. Feber stattgefundenen örtlichen Kommissionierung wurde folgendes festgestellt: Nach den vorliegenden Plänen und der Baubeschreibung ist beabsichtigt auf der, der Antragstellerin gehörenden Gp.337o/4o der Kat.Gem. Altenstadt ein Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß mit angebautem Schupfen zu erstellen. Die Ausführung im Detail ist durch die Pläne und Baubeschreibung hinreichend erläutert. Der Bauabstand des Wohnhauses von der Sonnengasse ist mit 16.- m vorgesehen, vom Anrainer Josef Nessler mit 3.- m. Gegenüber den übrigen Anrainerliegenschaften wird der gesetzliche Abstand eingehalten. Die Licht- und Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an die bestehenden Ortsnetze. Die Abwässer werden über eine Kläranlage in Sickergruben eingeleitet.

S p r u c h

Das beantragte Bauvorhaben wird gemäß § 25 VLBO LGBL.9/1924 in der derzeit geltenden Fassung bei Einhaltung nachstehender Vorschreibungen bewilligt:

1. Die Bauarbeiten sind durch einen befugten Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften der VLBO plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, soweit nicht in den nachfolgenden Punkten Abweichungen vorgeschrieben werden.
2. Der Abstand von der Sonnengasse hat 15.- m zu betragen.

Gleichzeitig hat der prov. Gemeindeausschuß in der Sitzung vom 14. 3.1949 gemäß § 9 der VLBO die Abstandsnachsicht vom 1 m gegen das Grundstück Gp.337o/39 der Kat.Gem. Altenstadt, Besitzer Nessler Josef für die Neuerstellung des gegenständlichen Wohnhauses auf der Gp.Nr. 337o/4o bewilligt.

Für diese Baubewilligung ist gemäß § 78 AVG BGBL.274/1925 in Verbindung mit der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung LGBL.6/1948 eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 3o6.- zu entrichten.

Wird das vorliegende Bauvorhaben nicht innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides ausgeführt, so gilt diese Baubewilligung als erloschen.

Der vorliegende Baubescheid ist dem ausführenden Unternehmer zur Einsichtnahme und Unterzeichnung vorzulegen.

Die Fertigstellung des Baues ist gemäß § 76 ff 1 VLBO dem Stadtgemeindeamt Feldkirch zur Vornahme der Schlußüberprüfung schriftlich anzuzeigen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch offen, die binnen 2 Wochen nach dem Zustellungstage beim Stadtgemeindeamt Feldkirch schriftlich einzubringen ist.

Der Bürgermeister:

Ulmer

Ergeht an :

Frau Maria Haaga
Feldkirch - Gisingen.
Kapfstraße Nr.33.

die Bezirkshauptmannschaft
F e l d k i r c h.

19.1.1951.

Bauamt.Zl.521.Ge./D.IV.

Betr.: Haaga Maria, Feldkirch - Gisingen, Kapfstraße Nr.33 - Neuerstellung eines Wohnhauses - Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Haaga Maria, Feldkirch - Gisingen, Kapfstraße Nr.33 hat mit Bescheid der Stadtgemeinde Feldkirch vom 15.3.1949 die baupolizeiliche Bewilligung zur Neuerstellung eines Wohnhauses auf der Gp.337o/4o der K.G.Altenstadt in Gisingen an der Sonnengasse erhalten.

Auf Antrag der Bauherrin wurde am 15.1.1951 die Schlußüberprüfung an Ort und Stelle durchgeführt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Das Erdgeschoß des in Frage stehenden Wohnhauses ist nach den Bedingungen des Genehmigungsbescheides und den bewilligten Bauplänen bis auf nachstehende Mängel bezugsfertig gestellt: Im Erdgeschoß fehlt noch das Stiegengeländer.

S p r u c h

Gemäß § 76 der VLBO LGBL.9/1924 in der derzeit geltenden Fassung wird für das auf der Gp.337o/4o der K.G.Altenstadt in Gisingen an der Sonnengasse neuerstellte Wohnhaus unter Einhaltung nachstehender Vorschreibungen die Benützungsbewilligung erteilt.

1. Bis zum vollständigen Ausbau des Obergeschoßes darf lediglich das Erdgeschoß und das Kellergeschoß benützt werden.
2. Eine Benützung anderer Räume im Hause kann nur auf Gefahr des Benützers erfolgen. Das fehlende Stiegengeländer im Erdgeschoß ist umgehend jedoch bis spätestens 1.2.1951 anzubringen.
3. Bis zu diesem Zeitpunkte ist ein entsprechendes Provisorium zu erstellen, so daß Unfälle ausgeschlossen sind.

Das Wohnhaus erhält die Objektsbezeichnung Sonnengasse Nr.33. Die Hausnummerntafel ist vom Hausbesitzer selbst zu beschaffen und an einer von der Straße aus gut sichtbaren Stelle am Objekte, wenn möglich über der Haustüre anzubringen. Die Art der Hausnummerntafel ist den bestehenden in dieser Gegend anzugleichen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch offen, die gegebenenfalls binnen 2 Wochen nach dem Zustellungstage schriftlich beim Stadtgemeindeamt Feldkirch einzubringen wäre.

Ergeht:
Frau
Haaga Maria
Feldkirch-Gisingen
Kapfstraße Nr.33

Der Bürgermeister:

Kellererweiterung (Tonstudio) 2019

STADT
FELDKIRCH

Amt der Stadt Feldkirch
Baurecht
Robert Walser

Schmiedgasse1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: +43 5522 304 1433
Fax: +43 5522 304 1119
[redacted]
www.feldkirch.at

AZ f131.9-8/1949-2-7
22. Mai 2019

[redacted], Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch-Gisingen;
Errichtung eines Tonstudios beim Objekt Sonnengasse 33 in Feldkirch-Gisingen, bestehend auf der Liegenschaft GST-NR 3370/40, KG Altenstadt - Baubewilligung

Bescheid

[redacted] Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch-Gisingen, hat mit Schreiben vom 05.04.2019, eingelangt am 11.04.2019, um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Tonstudios beim Objekt „Sonnengasse 33" in Feldkirch-Gisingen, bestehend auf der Liegenschaft GST-NR 3370/40, KG Altenstadt, angesucht.

Nach den vorliegenden Plänen und Beschreibungen wird das Kellergeschoss in westlicher Richtung in massiver Bauweise um zwei Räume samt Gang und Treppenhaus erweitert. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Türe vom Bestand aus. Untergebracht werden ein Aufnahmebereich sowie ein Regieraum. Der neue Gebäudeteil ist nach Ende der Bauarbeiten zur Gänze unterirdisch und wird mit Erdreich überdeckt und begrünt.

Die gesetzlichen Bauabstände werden gegenüber sämtlichen Nachbarliegenschaften gewahrt.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser erfolgt über Anschluss an die Leitungen des Bestandes. Es fallen keine zusätzlichen Schmutzwässer an. Unverschmutzte Niederschlagswässer werden wie bisher auf dem Baugrundstück versickert.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch ist das Baugrundstück als Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen.

Weiters ergibt sich der Sachverhalt aus den Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 05.04.2019 und dem Nachweis für sonstige konditionierte Gebäude vom 01.04.2019, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden.

Spruch

I.

Gemäß § 28 Abs. 2 und § 29 Baugesetz (BauG), LGBl. Nr. 52/2001 idgF, wird das oben beschriebene Bauvorhaben mit nachstehenden Auflagen bewilligt:

1. Das Bauvorhaben ist durch hierzu befugte Personen den statischen Erfordernissen entsprechend plan- und beschreibungsgemäß unter Einhaltung der Vorschriften

   – des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001 idgF,

   – der Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 84/2012 idF LGBL. Nr. 93/2016,

   sowie der geltenden Normen auszuführen.

2. Vor Beginn der Bauausführung ist der Baubewilligungsbescheid einschließlich der bewilligten Projektunterlagen dem Bauausführenden zur Einsicht vorzulegen. Der **tatsächliche Baubeginn** ist vor Beginn der Arbeiten der Baubehörde **schriftlich bekannt zu geben**.

3. Lärmerzeugende Bauarbeiten dürfen von Montag bis Freitag nur von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr sowie an Samstagen von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig.

4. Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen **vor** ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.

5. Die Baustelle ist abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde keine Baumaschinen aufgestellt, kein Baumaterial abgelagert oder aufbereitet und keine Grabarbeiten durchgeführt werden. Um diese Bewilligung ist beim Straßenerhalter rechtzeitig anzusuchen.

6. Die Verschmutzung der öffentlichen Straße durch die Bauarbeiten oder im Zuge des Abtransportes des Aushubmateriales ist durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern. Gegebenenfalls ist eine Reifenreinigungsbrücke vorzusehen. Unvermeidbare Straßenverschmutzungen sind sofort zu beseitigen, erforderlichenfalls (bei Staubbelastung) ist eine Nassreinigung der Straße durchzuführen.

7. Unverschmutzte Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wobei auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswässer über die Oberfläche zu versickern sind. Die Niederschlagswässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden.

8. In sämtlichen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder anzuordnen.

9. Im neuen Gebäudeteil ist an gut sicht- und erreichbarer Stelle ein tragbarer Nass- bzw. Schaumlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 6 l bereitzuhalten.

10. Die Vollendung des bewilligten Bauvorhabens ist der Baubehörde innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden.

11. Eine Benützung des Bauwerkes ist erst zulässig, wenn der Baubehörde die schriftliche Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens vorliegt.

12. Nachstehende Befunde/Bestätigungen sind vom Bauherrn nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten einzuholen und **über Verlangen** der Baubehörde vorzulegen:

    – Bestätigung eines befugten Statikers bzw. einer befugten Fachperson aus der hervorgeht, dass die tragenden Konstruktionen den statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführt wurden.

    – Bestätigung eines befugten Elektrounternehmens über die vorschriftsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen.

13. Das Bauvorhaben ist spätestens binnen zwei Jahren ab Baubeginn zu vollenden.

II.

1.) Bundesabgaben

Gemäß Gebührengesetz, BGBl.Nr. 267/1957 i.d.g.F., sind zu entrichten:

BAG für die Einreichung der Plan- und Beschreibungsunterlagen lt. §§ 13 Abs. 4 und 14 € 61,10

2.) Tarife lt. Verwaltungsabgabenverordnung

Gemäß Verwaltungsabgabengesetz, LGBl.Nr. 10/1974 i.d.g.F., und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 78/2014 i.d.g.F., sind folgende Gemeindeverwaltungsabgaben zu entrichten:

TP 14 lit. b (1 v.T.) (Baubewilligung, 1 v.T. der Baukosten, mindestens jedoch 28,70 Euro und höchstens 2.911,60 Euro) € 28,70

3.) Barauslagen

Gemäß § 76 AVG 1991 i.d.g.F., sind der Behörde folgende Barauslagen zu ersetzen:

BAR (Grundbuchabfrage) € 0,25

Der Gesamtbetrag von **EURO 90,05** ist binnen zwei Wochen nach Bescheidzustellung **durch den Antragsteller bzw. die Antragsteller(in)** an eine auf Seite 1 angeführte Bankverbindung unter Anführung der Aktenzahl f131.9-8/1949-2-7 zur Anweisung zu bringen. Zahlscheine können im Bedarfsfall jederzeit von der Abt. Bauamtsservice (2. Stock, Tel. 05522/304-1444) angefordert werden. **Um Missverständnisse zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass, wie oben angeführt, die Zahlungspflicht den Antragsteller bzw. die Antragsteller(in) trifft.**

Begründung

Obige Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Spruchpunkt I. dieses Bescheides kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail beim Amt der Stadt Feldkirch einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids,
- die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat,
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

Hinweis zur Gebührenpflicht:
Die Beschwerde ist mit Euro 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe der Geschäftszahl des angefochtenen Bescheides als Verwendungszweck auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der Funktion „Finanzamtszahlung" sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr" und das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Gegen Spruchpunkt II. dieses Bescheides kann binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich per Post, Fax oder E-Mail Vorstellung beim Amt der Stadt Feldkirch eingebracht werden. Die Vorstellung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet.

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlung verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler) trägt.

Der Bürgermeister
i.A.

[redacted]
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

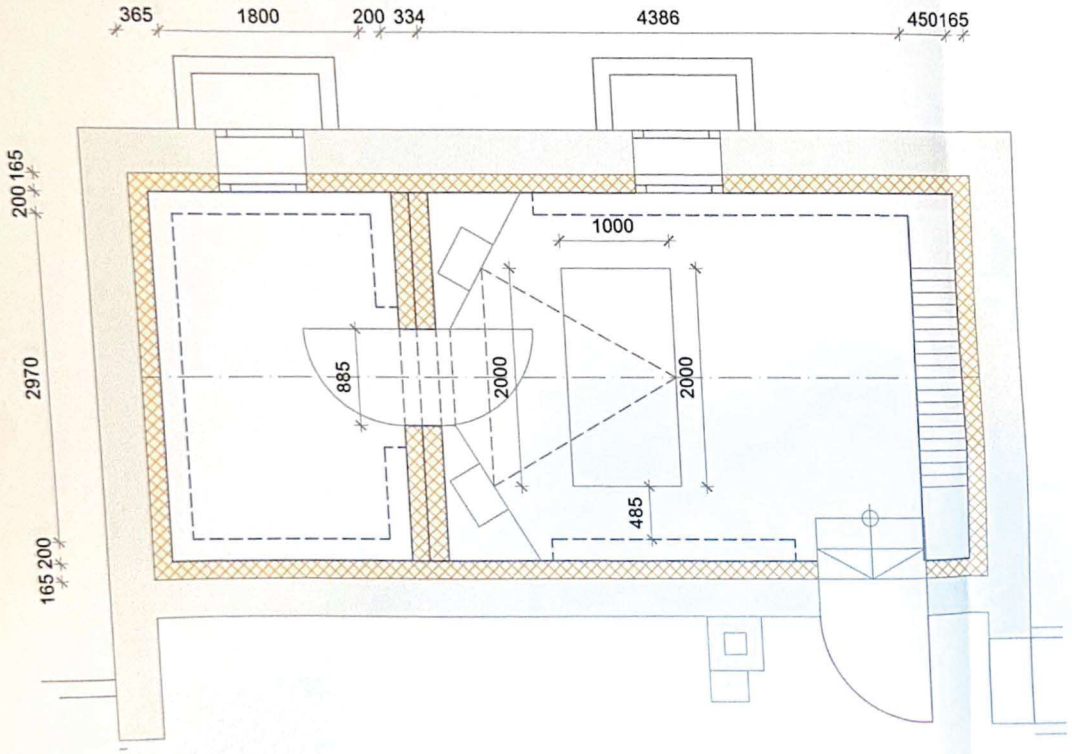
Hinweis:

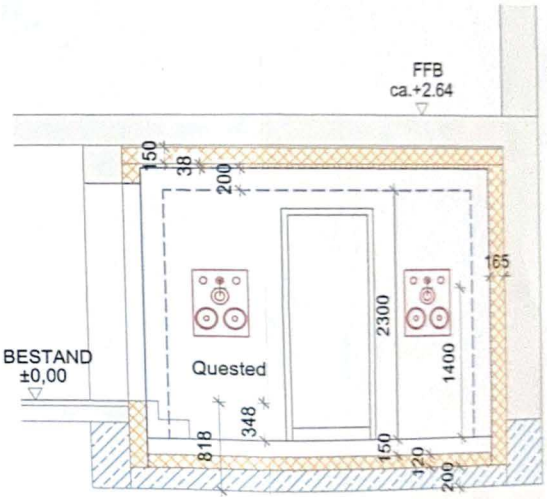
Nach Einlangen der Bauvollendungsmeldung für das gegenständliche Bauvorhaben bei der Baubehörde ist diese nicht verpflichtet, eine Schlussüberprüfung durchzuführen.
Mit der Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens übernimmt gemäß § 43 Abs. 2 Baugesetz LGBl.Nr. 52/2001 idF LGBl.NR. 78/2017, der Bauherr der Behörde gegenüber –

unabhängig von der Verantwortlichkeit der Bauausführenden (§ 36 Baugesetz) und besonderer Fachleute (§§ 29 Abs. 6 und 37 Baugesetz) – die Verantwortung für die der Baubewilligung und den Anforderungen nach den §§ 15 und 16 Baugesetz entsprechende Ausführung des Bauvorhabens.
Die Behörde ist jedoch gemäß § 38 Abs. 1 lit. b und lit. c Baugesetz ermächtigt jederzeit zu überprüfen, ob die Bauausführung der Baubewilligung entspricht sowie die Ausführung des Bauvorhabens den Anforderungen des § 15 Baugesetz und die verwendeten Bauprodukte den Anforderungen des § 16 Baugesetz entsprechen.

Ergeht an:
[redacted] Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch, Brief: RSb, (Anlage: Bewilligte Projektunterlagen)
[redacted], Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch, Brief: RSb

AMTSSIGNATUR DER STADT FELDKIRCH	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Stadt Feldkirch Schmiedgasse 1-3 6800 Feldkirch T +43 (0)5522 304 - 0 F +43 (0)5522 304 - 1119 E-Mail: info@feldkirch.at überprüft werden.





"WANNE" mit SCHWEISSBAHNEN innen ABDICHTEN

Index	Änderung	Datum / Name:
00		00.00.2019 / dob
01		

Bauherr [redacted]

Bauvorhaben [redacted]

Plan- Nr.
563 103 00

[redacted]

Planinhalt

ENTWURF STUDIO IM BESTAND

Maßstab
1 / 50

Datum / Name:
17.07.2019 / dob

Beilage ./SV-4

K. Bfk. A.

Finanzamt Feldkirch
Reichsstr. 154
6800 Feldkirch
EW-AZ 98/026-2-7393/2

2. Februar 2010
DVR 0009989
Tel.: (05522) 301-0
Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

[redacted]

98/01

ab 1. Jänner 2009

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
6800 Gisingen Sonnengasse 33
Gemeinde Feldkirch
Katastralgemeinde 92102 Altenstadt
Einlagezahl 2569 Grundstücksnummer 3370/40

18. Mai 2010

1. Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

a. **Einheitswert** **10.500 Euro**
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **14.100 Euro**

Begründung

Die Fortschreibung war erforderlich, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist.

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2009 Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit

15,42 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	3.650,00	1,825	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	7.300,00	7,300	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	3.150,00	6,300	15,42
gerundet gemäß § 18 GrStG				15,42

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil
[redacted]	1/1

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

Amt der Stadt Feldkirch
Abgabenverwaltung
Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch
Tel.: +43 5522 304 1346
abgaben@feldkirch.at, www.feldkirch.at
UID: ATU 36828304

STADT FELDKIRCH

Person: **1930, [redacted], Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Efh., Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	*2/ 1*	*RW/1*	*01.01.2025*	*15.11.2024*	*Grundsteuer B 4. Quartal 2024*	*2,52*		*2,52*		
1/	2/ 1	SA1/18	29.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	19,28		19,28		
1/	2/ 1	SA1/18	29.01.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	19,28		19,28		
1/	2/ 1	SA1/18	29.01.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	19,28		19,28		
1/	2/ 1	SA1/18	29.01.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	19,28		19,28		
1/	601/ 1	SA/820	14.03.2025	04.04.2025	Mahngebühren Grundsteuer 1.Zahlungserinnerung	3,00		3,00		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2,52	80,12		82,64	82,64
Konto	2,52	80,12		82,64	82,64

Amt der Stadt Feldkirch
Abgabenverwaltung
Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch
Tel.: +43 5522 304 1346
abgaben@feldkirch.at, www.feldkirch.at
UID: ATU 36828304

STADT FELDKIRCH

Person: **1930, Eze-Pümpel Christine Maria, Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch**
Objekt: **1, Efh., Sonnengasse 33, 6800 Feldkirch**

Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	2,52	77,12	77,12					79,64	79,64	
601	Mahngebühren Grundsteuer		3,00	3,00					3,00	3,00	
Summe		**2,52**	**80,12**	**80,12**					**82,64**	**82,64**	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 2

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 2569
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

****
Letzte TZ 680/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
3370/40	G	GST-Fläche	*	711	
		Bauf.(10)		129	
		Gärten(10)		582	Sonnengasse 33

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
5 a gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
[redacted]
GEB: 1966-07-24 ADR: Sonnengasse 33, Feldkirch 6800
a 8063/1989 Kaufvertrag 1989-09-14 Eigentumsrecht
b 8755/1999 gerichtl Vergleich 1999-02-01 Eigentumsrecht
d 5888/2019 Namensänderung
********** C **********
11 a 5804/2005 Pfandurkunde 2005-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 235.970,--
für Sparkasse der Stadt Feldkirch
d gelöscht
14 a 9729/2009
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gemäß Pkt. II. § 2
der Vereinbarung über die Aufhebung einer Dienstbarkeit
und Dienstbarkeitsvertrag v. 2009-11-18 für Gst 3370/41
3370/73 und 3370/76
15 a 6022/2019 Pfandurkunde 2019-07-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 377.000,--
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
b 680/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 18
16 a 10125/2019 Pfandurkunde 2019-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
b 680/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 18
17 a 3523/2020 Pfandurkunde 2020-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 331.600,--
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
b 680/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 18
18 a 680/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar
-EUR 140.000,00 (Titelforderung)

-EUR 2.017,59 (darin enthalten EUR 242,03 an USt. und EUR
565,40 Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages) sowie
allfällig weitere anfallende Exekutionskosten
für VOLKSBANK VORARLBERG eGEN. (FN 58848t)
(28 E 195/25k)
b 680/2025 Forderungen siehe C-LNR 15 16 17

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

****

VEREINBARUNG ÜBER DIE AUFEHBUNG EINER DIENSTBARKEIT UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. [redacted]

2. Beran Elisabeth (1975-03-30)
   Sonnengasse 35, 6800 Feldkirch

3. Müller Rita (1946-09-21)
   Lomsstraße 6, 6800 Feldkirch

I.
AUFHEBUNGSVEREINBARUNG

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 31.03.2008 (TZ 4202/2008) wurden ob den Liegenschaften GST-NR 3370/73, GST-NR 3370/76 (jeweils im Eigentum der Müller Rita), GST-NR 3370/40 (im Eigentum der [redacted] und GST-NR 3370/41 (je zur Hälfte im Eigentum der [redacted] und der Beran Elisabeth), jeweils Grundbuch 92102 Altenstadt auf Grundlage der Planurkunde Dipl.-Ing. Stephan Lackner vom 04.12.2007, GZ 39128/07, wechselseitig Dienstbarkeitsrechte des Gehens und Fahrens begründet und grundbücherlich sichergestellt.

Vor dem Hintergrund, dass Rita Müller mittels gesonderter Urkunde GST-NR 3370/41 erwirbt, kommen die Eigentümerinnen der berechtigten und belasteten Liegenschaften unwiderruflich überein, dass die auf vorgenannten Grundstücken begründeten Grunddienstbarkeiten des Geh- und Fahrrechts gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 31.03.2008 (TZ 4202/2008) aufgehoben werden. Sie erteilen daher ihre unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung in die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeitsrechte im Lastenblatt sowie in die Löschung der Ersichtlichmachung der Dienstbarkeitsrechte im Gutbestandsblatt im jeweiligen Grundbuchskörper.

II.
DIENSTBARKEITSVERTRAG

§ 1
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

[redacted] (1966-07-24) ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2569, Grundbuch 92102 Altenstadt mit GST-NR 3370/40.

Rita Müller (1946-09-21) ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 5481, Grundbuch 92102 Altenstadt mit GST-NR 3370/76 sowie der Liegenschaft EZ 5366, Grundbuch 92102 Altenstadt mit GST-NR 3370/73. Rita Müller (1946-09-21) ist weiters außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2392, Grundbuch 92102 Altenstadt mit GST-NR 3370/41.

§ 2
DIENSTBARKEITSVEREINBARUNG

Mittels dieses Vertrages räumt [redacted] (1966-07-24) für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der GST-NR 3370/40 in EZ 2569 dem jeweiligen Eigentümer der GST-NR 3370/41 in EZ 2392, dem jeweiligen Eigentümer der GST-NR 3370/73 in EZ 5366 sowie dem jeweiligen Eigentümer

der GST-NR 3370/76 in EZ 5481 unwiderruflich das uneingeschränkte und unentgeltliche Dienstbarkeitsrecht des Gehens und Fahrens über GST-NR 3370/40 ein, und zwar so, wie sich der Dienstbarkeitsweg aus der Planunterlage Dipl.-Ing. Stephan Lackner vom 02.11.2009, GZ 39128/07, ergibt. Der Servitutsweg verläuft sohin im westlichen und östlichen Bereich der Liegenschaft GST-NR 3370/40 über eine Fläche von jeweils ca. 2 m² (trichterförmige Einfahrt). Rita Müller (1946-09-21) nimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der berechtigten Liegenschaften die Rechtseinräumung unwiderruflich an. Ausdrücklich klargestellt wird, dass die in vorgenannter Planurkunde auf GST-NR 3370/41 und GST-NR 3370/73 ersichtlich gemachte und als Geh- und Fahrrecht bezeichnete Wegtrasse nicht vom Vertragsgegenstand erfasst ist und zugunsten der GST-NR 3370/40 kein Geh- und Fahrrecht auf diesen Grundstücken begründet wird.

§ 3
AUSÜBUNG
ERHALTUNG

Das Dienstbarkeitsrecht hat unter möglichster Schonung der dienenden Liegenschaft ausgeübt zu werden. Die Rechtseinräumung erfolgt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Liegenschaften sowie diesen zuzuordnenden Personen wie Verwandte, Bekannte, Gäste, Lieferanten etc. Im Fall der Teilung der herrschenden Liegenschaften, der Begründung von Mit- oder Mit- und Wohnungseigentum daran etc. besteht das Dienstbarkeitsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der geteilten Liegenschaften, zugunsten des jeweiligen Mit- oder Mit- und Wohnungseigentümers sowie sonstigen Rechtsnachfolgern oder Berechtigten.

Die Eigentümer der dienenden Liegenschaft haben alles zu unterlassen, was eine Beschädigung der Dienstbarkeitstrasse oder Störung der Ausübung des Dienstbarkeitsrechtes zur Folge haben könnte. Die vom Geh- und Fahrrecht erfasste Fläche hat jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbar sein.

Die vom Dienstbarkeitsrecht erfassten Flächen der GST-NR 3370/40 sind bereits als Zufahrtsweg ausgeführt. Die mit der Erhaltung – worunter auch die Räumung, Reinigung etc. verstanden wird – der vom Geh- und Fahrrecht erfassten Flächen verbundenen Kosten und sonstigen Aufwendungen werden von den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Liegenschaften zu gleichen Teilen übernommen.

§ 4
SCHRIFTZWANG

Die Vertragsteile vereinbaren Schriftzwang gemäß § 884 ABGB. Alle Vereinbarungen, Ergänzungen oder allfällige Änderungen dieses Rechtsgeschäftes sind nur gültig, wenn sie von den Vertragsteilen schriftlich festgehalten und gegenseitig unterfertigt werden. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 5
VOLLMACHT

Die Vertragsparteien beauftragen die

Blum, Hagen & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Liechtensteinerstraße 76
6800 Feldkirch

mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages. Sie bevollmächtigen diese ausdrücklich zur Einholung aller erforderlichen Genehmigungen und zum Schriftempfang, insbesondere auch zur Vertretung vor den Finanzbehörden. Die Vollmacht gilt auch für die Abgabe von Aufsandungserklärungen im Sinne des § 32 Abs. 1 GBG.

§ 6
KOSTEN

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten übernimmt Rita Müller zur alleinigen Zahlung.

§ 7
AUFSANDUNG

Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus diesem Vertrag erteilen die Vertragsparteien – auch über nur einseitiges Ansuchen – ihre ausdrückliche, unbedingte und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages nachstehende Eintragungen im Grundbuch 92102 Altenstadt vorgenommen werden:

1. In EZ 2569 gemäß Pkt. I. dieses Vertrages im Lastenblatt die Einverleibung der Löschung der zu C-LNR 13 einverleibten Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 3370/40 für Gst 3370/41, 3370/73, 3370/76 (TZ 4202/2008) sowie im Gutbestandsblatt der herrschenden Liegenschaften

GST-NR 3370/41, 3370/73, 3370/76 die Löschung der Ersichtlichmachung der Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes.

2. In EZ 2392 gemäß Pkt. I. dieses Vertrages im Lastenblatt die Einverleibung der Löschung der zu C-LNR 13 einverleibten Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 3370/41 für Gst 3370/40, 3370/73, 3370/76 (TZ 4202/2008) sowie im Gutbestandsblatt der herrschenden Liegenschaften GST-NR 3370/40, 3370/73, 3370/76 die Löschung der Ersichtlichmachung der Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes.

3. In EZ 5366 gemäß Pkt. I. dieses Vertrages im Lastenblatt die Einverleibung der Löschung der zu C-LNR 2 einverleibten Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 3370/73 für Gst 3370/76 (TZ 4202/2008) sowie im Gutsbestandsblatt der herrschenden Liegenschaft GST-NR 3370/76 die Löschung der Ersichtlichmachung der Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes.

4. In EZ 2569 mit GST-NR 3370/40 im Lastenblatt gemäß Pkt. II., § 2 dieses Vertrages die Einverleibung der Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes für GST-NR 3370/76, GST-NR 3370/73 sowie GST-NR 3370/41 auf GST-NR 3370/40 sowie im Gutbestandsblatt der herrschenden Liegenschaften die Ersichtlichmachung des Dienstbarkeitsrechtes.

§ 8
BEDINGUNG

Der Kaufvertrag über GST-NR 3370/41 in EZ 2392, Grundbuch 92102 Altenstadt, abgeschlossen zwischen [redacted] und Elisabeth Beran als Verkäufer und Rita Müller als Käuferin, bildet eine aufschiebende Bedingung für das rechtsgültige Zustandekommen gegenständlichen Geschäftes. Die Bedingung gilt mit der Überreichung des Grundbuchsgesuches hinsichtlich gegenständlicher Dienstbarkeitsvereinbarungen als eingetreten.

Vaduz 17.11.2009

[redacted]

24.7.1966

Elisabeth Beran

30.03.1975

Vaduz 18.11.2009

FÜRSTLICHES LANDGERICHT

Die Echtheit der vor mir vollzogenen Unterschrift(en) von

[redacted] **geb. 24.07.1966**
nach eigenen Angaben wohnhaft in A-6800 Feldkirch, Sonnengasse 33
Identität ausgewiesen durch A Reisepass Nr. P2163483

Frau BERAN Elisabeth, geb. 30.03.1975
nach eigenen Angaben wohnhaft in A-6800 Feldkirch, Sonnengasse 35
Identität ausgewiesen durch A Reisepass Nr. P1948273

wird beglaubigt.
Fürstliches Landgericht, Nägele Julius
Vaduz, den 17.11.2009

Die Echtheit der vor mir vollzogenen Unterschrift(en) von

Frau Müller Rita Monika, geb. 21.09.1946
nach eigenen Angaben wohnhaft in A-6800 Feldkirch, Lomsstrasse 6
Identität ausgewiesen durch A Reisepass Nr. 10425782

FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN
CHF 10.-
GEBÜHRENQUITTUNG

wird beglaubigt.
Fürstliches Landgericht, Schädler Maik
Vaduz, den 18.11.2009

BG 921 TZ 9729/2009

-4202/08

A-6800 Feldkirch, Leusbündtweg 49a

Telefon: ++43 5522 73066-0
Telefax: ++43 5522 73066-66

DIPL.ING. STEPHAN LACKNER

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

Befugt mit Bescheid d. Bundesministeriums f. Bauten u. Technik
vom 4. 3. 1982, Zahl: 320.691/2-I/4/1982

Republik Österreich

Land : Vorarlberg

Katastralgemeinde: Altenstadt 92102

Gerichtsbezirk: Feldkirch

Vermessungsurkunde

GZ.: 39128/07

Vorausgehende Pläne:

FÜR DAS GRUNDBUCH

Betreff: Grundteilung

Inhalt:

- ☐ Mappenberichtigungsplan
- ☒ Gegenüberstellung
- ☒ Mappendarstellung
- ☒ Naturaufnahme
- ☒ Kennziffer- und Koordinatenverzeichnis
- ☒ Anschlußmessung
- ☐ Zustimmungserklärung
- ☐ Gegenüberstellung (V408)
- ☒ Bescheid

Dieser Plan ist ein Gleichstück des Originalplanes.
Die vorgenommene Aufnahme, sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt.

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen beim Planverfasser.
Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.

DIPL. ING. STEPHAN LACKNER BEEID. ING.-KONS. F. VERMESSUNGSWESEN STAATL. FELDKIRCH

Feldkirch, 04. Dezember 2007

Vermessungsamt Bludenz

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Vermessungsamt Bludenz, A-6700 Bludenz, Sparkassenpl. 4/2

Dipl.-Ing.
Lackner Stephan

Leusbündtweg 49a
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: **P - 91/2008**

KG-Nummer: 92102
KG-Name: Altenstadt
Datum: 18.02.2008
Rückfragen: Wolfgang Krenn

Bescheid

I.) Der Plan -Dipl.-Ing. Lackner Stephan vom 04.12.2007, GZ 39128/07 - wird unter nachfolgender Bedingung bescheinigt.

Im Grundbuch muss spätestens gleichzeitig durchgeführt werden:
Grundstücksvereinigung entsprechend der Beurkundung gem. Punkt III.)

Die im Plan verwendete neue Grundstücksnummer 3370/76 wird gemäß § 39 Abs. 5 VermG endgültig festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 idgF.

II.) Gemäß § 20 Abs. 1 VermG wird hinsichtlich der Grundstücke 3370/40,/76 die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster unter der Bedingung verfügt, dass dieser Plan im Grundbuch durchgeführt wird.

III.) Gemäß § 12 Abs. 2 VermG wird beurkundet, dass hinsichtlich der im Plan dargestellten Vereinigung der Grundstücke: .1129 zu 3370/40 die in § 12 Abs. 1 Z. 1 und 3 VermG angeführten Voraussetzungen vorliegen.

Begründung

Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991, da dem Antrag stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Vermessungsamt Bludenz schriftlich, mittels Telefax oder EMail Berufung erhoben werden. Die Berufung hat diesen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist nach Gebührengesetz 1957 BGBl.Nr. 267/1957 idF BGBl I Nr. 144/2001 zu vergebühren: Die Eingabe mit 13,20 Euro; jede Beilage mit 3,60 Euro je Bogen (Gesamtsumme je Beilage 21,80 Euro. Wenn die Gebühr nicht bei der Eingabe bar entrichtet wird, wird sie mit dem die Berufung erledigenden Bescheid mit Zahlschein vorgeschrieben.)

Zur Beachtung: Nach § 39 Abs. 1 VermG muss der Antrag auf grundbücherliche Durchführung des bescheinigten Planes innerhalb zweier Jahre, spätestens am 17.02.2010 beim Grundbuchsgericht Feldkirch einlangen.

Der Leiter des Vermessungsamtes Bludenz

Dipl.-Ing. Georg Falch

Vermessungsamt Bludenz
Sparkassenpl. 4/2
A-6700 Bludenz

Tel.: +43-(0)5552/62267
Fax: +43-(0)5552/62267-5
E-Mail: bludenz@bev.gv.at
See you: www.bev.gv.at

UID: ATU384 732 00
PSK: 5194.904
BLZ: 60000
IBAN: AT80 6000 0000 0519 4904
BIC: OPSKATWW

BG 921 TZ 4202/2008

A-6800 Feldkirch, Leusbündtweg 49a
Telefon: ++43 5522 73066-0
Telefax: ++43 5522 73066-66

DIPL. ING. STEPHAN LACKNER
lackner
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

Katastralgemeinde: **Altenstadt 92102**

Gerichtsbezirk: **Feldkirch** Geschäftszahl: **39128/07**

Gegenüberstellung

Alter Stand					Neuer Stand					
Gst.Nr.	EZ	BA		Fläche	Gst.Nr.	BA	Eigentümer		Fläche	Art. der Ber.
1.Vereinigung:										
.1129	**2569**	Bf51		**1 26**	**Erloschen**					
3370/40	**2569**	Bf53		**10 37**	**3370/40**		[redacted]		**11 63**	
						Bf51	geb. 24.07.1966	T	1 26	
						Bf53	Sonnengasse 33	T	10 37	
							6800 Feldkirch			
				11 63					**11 63**	
2.Grundteilung:										
3370/40	**2569**			**11 63**	**3370/40**		[redacted]		**7 11**	o
		Bf51	T	1 26		Bf51	geb. 24.07.1966	T	1 30	
		Bf53	T	10 37		Bf53	Sonnengasse 33	T	5 81	
		-uBF	T	6			6800 Feldkirch			
					3370/76	Bf53	**lt. Vertrag**		**4 46**	o
				11 57					**11 57**	

Veränderungen:

Das Gst.Nr. 3370/40 wird geteilt in die Gst.Nr. 3370/40 und 3370/76.

Genehmigt

gem. § 30 Abs. 1 des Raumplanungs-gesetzes, LGBl. 39/1996 (Beschluß des Gemeinderates vom 19.11.2007)

Feldkirch, am 22.11.2007
Der Bürgermeister:

i.A. Ing. Bernhard Frei e.h.

Legende:

LN	landwirtschaftliche Nutzung	Bf51	Baufläche (Gebäude)	Bf52	Baufläche (befestigt)
Bf53	Baufläche (begrünt)	uBF	ursprünglicher Berechnungsfehler		

Fläche aus Koordinaten.....o, Fläche grafisch.....g, Restfläche laut Kataster.....R

6800 Feldkirch, Leusbündtweg 49a

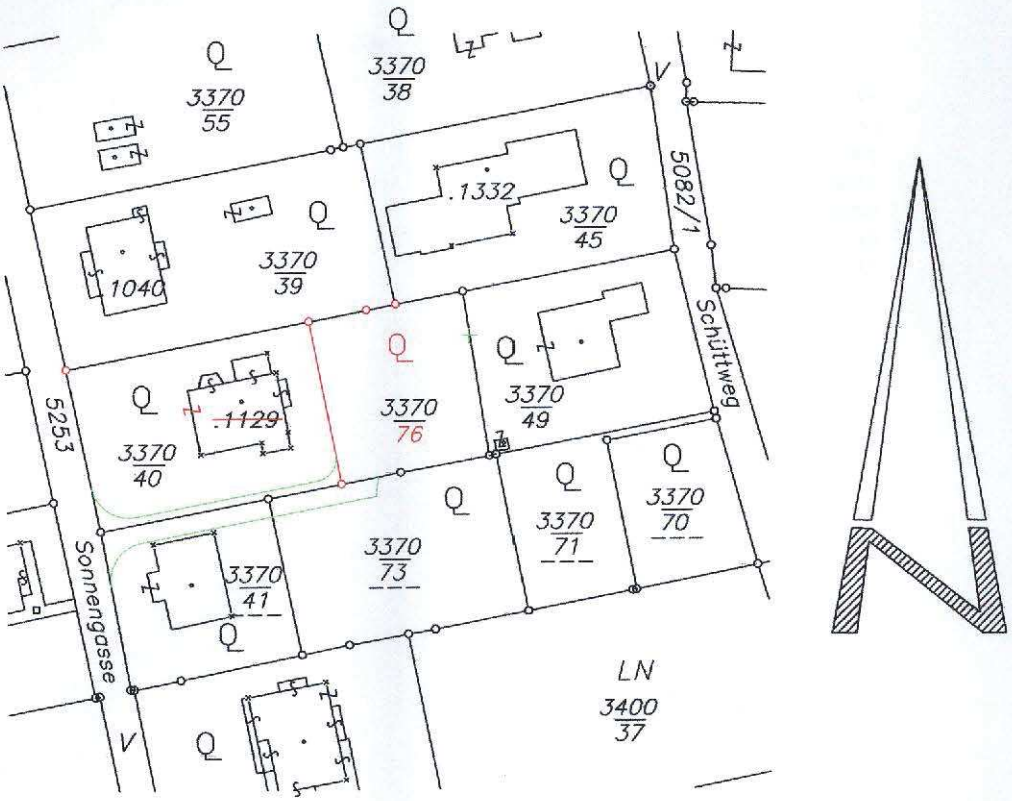
Telefon: (05522)73066
Telefax: (05522)73066-66
e-mail: s.lackner@aon.at

DIPL. ING. STEPHAN LACKNER

staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

Mappendarstellung

Mappenblatt Nr.: 1024-44/1
Maßstab 1:1000



Naturaufnahme

M. 1: 500

Kat.–Gem.: Altenstadt 92102
vermessen am: 30.10.2007

Geschäftszahl: 39128/07



Koordinatenverzeichnis

Punkte	Code	Y [m]	X [m]	VHW	Bemerkungen
			Festpunkte		
197-141M1	F	-55574.51	230329.82		
5-111J1	F	-55723.93	234921.19		
			Standpunkte		
HP16	F	-56155.04	234878.56	20/2005	übernommen und überprüft
HP100		-56102.40	234884.69		
			Grenzkataster Punkte		
17098	G	-56109.06	234881.95	20/2005	übernommen
17100	G	-56097.44	234884.12	20/2005	übernommen
32597	G	-56148.68	234874.33	20/2005	übernommen
32598	G	-56126.62	234878.57	20/2005	übernommen
			Überprüfte Punkte		
17099	E	-56100.76	234905.87	90019/59	neu koordiniert
38749		-56109.62	234904.18	7/53	berechnet
39360		-56113.55	234903.43	371	aus FSK berechnet
			Neue Punkte		
38747		-56121.11	234901.97		
38748		-56116.99	234880.42		
38757		-56153.09	234895.81		
			Sonstige Punkte		
38750		-56135.44	234884.45		Hausecke
38751		-56127.41	234886.02		Hausecke
38752		-56127.27	234884.60		Hausecke
38753		-56123.61	234885.30		Hausecke
38754		-56123.92	234887.40		Hausecke
38755		-56125.43	234895.29		Hausecke
38756		-56126.60	234897.85		Hausecke

BG 921 TZ 4202/2008

Freie Stationierung 1

Punkt	Code	Y	X	R (gem.)	Ds	Zd	
HP100	1						
HP16	F1	-56155.04	234878.56	74.4225	53.00	100.1420	Anschlusspunkte
5-111J1	F0	-55723.93	234921.19	275.6815			Fernziele
197-141M1	F0	-55574.51	230329.82	374.4565			

Anschluss	Fernziel	Y	X	dy	dx
HP16	5-111J1	-56102.39	234884.69	0.00	0.00
HP16	197-141M1	-56102.39	234884.69	0.00	0.00

Mittlerer Punktlagefehler Lage = 54.2 mm

HP100	1 Alt:	-56102.40	234884.69	
	Ber:	-56102.39	234884.69	Neupunkt
	Diff:	0.00	0.00	
	A 1Neu:	-56102.40	234884.69	

Richtung 10 cc Zenitdistanz 10 cc Distanz 3 mm + 2 mm

Die Punktlagegenauigkeit (mPLG.) des Standpunkts wurde genähert bestimmt aus
den Klaffungen zum Koordinatenmittel und der Punktlagegenauigkeit der Anschlusspunkte.

Satzorientierung

Zielpunkte	Code	Y	X	R	t	Ori	Dh	Verb [Gon]	Perp [m]
HP100	1	-56102.40	234884.69		Standpunkt				
HP16	F1	-56155.04	234878.56	74.4225	292.6196	218.1971	53.00	0.0010	0.00
5-111J1	F0	-55723.93	234921.19	275.6815	93.8789	218.1974	380.22	0.0007	0.00
197-141M1	F0	-55574.51	230329.82	374.4565	192.6547	218.1982	4585.36	0.0000	0.00
						Satz =	1	Ori =	218.1981

EG 921 TZ 4202/2008