

Immobilienbewertung

Digitale Ausfertigung

**Einfamilienwohnhaus
Badgasse 8a
6971 Hard**

**EZ 1604, B lfd. Nr. 1, Alleineigentum
Grundstück 222/3**

und

**Privatweg
Badgasse
6971 Hard**

**EZ 1587, B lfd. Nr. 3, Miteigentum zu 1/3-Anteil
Grundstück 222/4**

beide

**Katastralgemeinde 91110 Hard
Bezirksgericht Bregenz**

**Exekutions-/Versteigerungsverfahren
Bezirksgericht Bregenz, AZ 69 E 1888/24a und 69 E 2789/24a**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Auftrag.....	4
1.3. Immobilien	4
1.4. Bewertungsstichtag	5
1.5. Preisbasis	5
1.6. Eigentümer	5
2. Erklärung des Sachverständigen	5
3. Bewertungsgrundlagen	6
4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung	6
4.1. Grundstücksbeschreibungen	6
4.1.1. Lage / Zufahrt / Infrastruktur.....	8
4.1.2. Baugrundlagen	9
4.1.3. Form und Topographie der Grundstücke	9
4.1.4. Gefahrenzone	10
4.1.5. Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas	12
4.1.6. Versorgungsleitungen	12
4.2. Baubeschreibung	12
4.2.1. Außenanlagen	51
4.2.2. Heizung / Warmwasser	51
4.2.3. Energieausweis	51
4.2.4. Zubehör	51
4.2.5. Gebäudenutzflächen	52
4.3. Rechte und Lasten	53
4.4. Gebühren / Abgaben / Steuerwerte	53
4.5. Nutzung / Vermietung	53
5. Gutachten / Bewertung	54
5.1. Berechnung Grundstückswerte EZ 1604 (Wohnliegenschaft) und EZ 1587 (Weggrundstück)	55
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten	58
5.3. Berechnung Liegenschaftswert.....	63
6. Zusammenfassung / Werte	64
7. Beilagen	65
7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 1604, KG 91110 Hard	66
7.2. Beilage SV 2, Grundbuchsauszug EZ 1587, B lfd. Nr. 3, Privatweg, KG 91110 Hard	68
7.3. Beilage SV 3, Baubeschreibung, Baueingabe Wohnhaus, 1979	69

7.4. Beilage SV 4, Baubescheid Wohnhaus, 1980	71
7.5. Beilage SV 5, Bescheid Benützungsbewilligung Wohnhaus, 1981	74
7.6. Beilage SV 6, Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus, nicht maßstabgetreu	75
7.7. Beilage SV 7, Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus, nicht maßstabgetreu	76
7.8. Beilage SV 8, Grundriss Obergeschoss Wohnhaus, nicht maßstabgetreu	77
7.9. Beilage SV 9, Gebäudeschnitt, nicht maßstabgetreu	78
7.10. Beilage SV 10, Gebäudeansichten Nordosten und Südosten, nicht maßstabgetreu	79
7.11. Beilage SV 11, Gebäudeansichten Südwesten und Nordwesten, nicht maßstabgetreu	80
7.12. Beilage SV 12, Lageplan Wasser-/Abwasserleitung	81
7.13. Beilage SV 13, Lageplan Stromleitung mit Legende	82
7.14. Beilage SV 14, Lageplan Gasleitung mit Legende	84
7.15. Beilage SV 15, Lageplan Leitung A1-Telekom mit Legende	86

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz
Bergmannstraße 1
6900 Bregenz

AZ 69 E 1888/24a und 69 E 2789/24a

1.2. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, Grundstück 222/3 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 1604 und 1/3-Miteigentumsanteil am Privatweg, Grundstück 222/4, 6971 Hard, EZ 1587, beide in der KG 91110 Hard, im bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Bregenz, AZ 69 E 1888/24a und 69 E 2789/24a.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unberücksichtigt bei der Wertermittlung bleibt der Zeitfaktor, wodurch der Wert sowohl unterschritten (unbedingter rascher Verkauf) als auch überschritten werden kann, wenn genügend Zeit für den Verkauf vorhanden ist.

Die mit dem Gebäude verbundenen Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, eingebaute Elektroanlagen und eingebaute Beleuchtungskörper etc. sind in der Bewertung enthalten. Das vorhandene Zubehör (z. B. Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbel etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z. B. Esstisch mit Stühlen, Bett, freistehende Elektrogeräte etc. und das Haushaltsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

1.3. Immobilien

Einfamilienwohnhaus
Badgasse 8a
6971 Hard

EZ 1604, B lfd. Nr. 1, Alleineigentum
Grundstück 222/3

und

Privatweg
Badgasse
6971 Hard

EZ 1587, B lfd. Nr. 3, Miteigentum 1/3-Anteil
Grundstück 222/4

beide

Katastralgemeinde 91110 Hard
Bezirksgericht Bregenz

1.4. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 28.10.2024 als Tag der örtlichen Befundaufnahme. Nach der Befundaufnahme, am 02.11.2024, fand ein Einbruch in das Gebäude statt, es wurde keine neuerliche Befundaufnahme durchgeführt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine Schadensdeckung durch die Versicherung gegeben ist. Gem. Auskunft des Verlassenschaftskurators wurde eine Schadensmeldung bei der Versicherung durchgeführt, eine Stellungnahme der Versicherung war dem zeichnenden Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtensausfertigung noch nicht vorliegend.

1.5. Preisbasis

Alle Preise sind in Euro angegeben. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt inklusive Umsatzsteuer (Nutzung im Privatbereich). Grundstücksumsätze sind umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 9a UstG.

1.6. Eigentümer

Gem. Grundbuch:

EZ 1604, KG 91110 Hard

B lfd. Nr. 1

Alleineigentümer: Roland Wolff, geb. 1946-01-09, Badgasse 8a, 6971 Hard

EZ 1587, KG 91110 Hard

B lfd. Nr. 3

1/3-Anteil: Roland Wolff, geb. 1946-01-09, Badgasse 8a, 6971 Hard

2. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Für unvollständige bzw. unrichtige Angaben im Grundbuch wird keine Haftung übernommen, hier wird auf das Publizitätsprinzip des Grundbuches verwiesen.

Funktionsprüfungen bei technischen Anlagen wurden nicht vorgenommen, es wird von einer ordnungsgemäßen Betriebsmöglichkeit ausgegangen.

Nachfolgende Untersuchungen und Beurteilungen liegen nicht in der Befugnis des zeichnenden Sachverständigen und müssen eigens beauftragt werden: Stellungnahmen bzgl. Grundstücksgrenzen, Grundkontamination und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, Statikberechnungen, Altlasten bei Baustoffen sowie die Überprüfungen, ob die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (z. B. Kanal, Wasser, Strom) ordnungsgem. erstellt worden sind. Für versteckte und nicht offenkundige Schäden oder Mängel kann keine Haftung übernommen werden. Sichtbare Schäden und Mängel sind unter Pkt. 4.2. Baubeschreibung angeführt und in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Erhebungen von Kaufvertragsdetails und statistischen Daten wurden Drittanbieter wie z. B. IM-MOUnited GmbH, ZT datenforum eGen., Statistik Austria etc. genutzt und deren Richtigkeit unterstellt. Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt ohne Namen von Käufern/Verkäufern und ohne Liegenschaftsanschriften, es wird daher von einer DSGVO Konformität ausgegangen.

Mündliche Angaben von Auskunftspersonen wurden in das Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Gem. Standesregeln des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verweist der zeichnende Sachverständige auf seine zum Bewertungs- und

Ausfertigungstag aufrechte Zertifizierung und Eintragung in der Sachverständigen- und Dolmetscherliste des Bundesministeriums für Justiz in den nachfolgenden Fachgebieten:

Eingetragen für: 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)

94.10	Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentum)
94.17	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20	Wohnungseigentum
94.23	Geschäftsräumlichkeiten
94.65	Baugründe
94.70	Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die Bewertung ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jede wiederholte Nutzung, zu genannten oder anderen Zwecken, durch den/die Auftraggeber/in oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig.

3. **BEWERTUNGSGRUNDLAGEN**

- Besichtigung der Immobilien am 28.10.2024, 09:00 Uhr bis ca. 11:00 Uhr
- Anwesende Personen: Frau Ernestine Wolff (Witwe nach Herrn Roland Wolff), Herr Oliver Julius Wolff (Verlassenschaftskurator in der Verlassenschaft nach Herrn Roland Wolff), Frau Anna Van Dellen (Vorarlberger Volksbank eGen, Pfandgläubigerin), Frau Mag. Alexandra Ebner-Humpeler (Volksbank Vorarlberg eGen, Pfandgläubigerin), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszüge EZ 1604 und 1587, KG 91110 Hard, vom 15.10.2024 und 20.12.2024, Grundbuchsauszüge siehe Beilagen SV 1 und SV 2
- Einsicht in den Bauakt und Auskünfte aus dem Gemeindeamt Hard
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2024
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte beim Lokalausweis

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

4. **BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG**

4.1. **Grundstücksbeschreibungen**

EZ 1604, KG 91110 Hard

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Fläche

Grundstück 222/3

Fläche gem. Grundbuch (* 1.715 m²) Änderung in Vorbereitung

Das gegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Gem. Auskunft vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen werden in einem größeren Bereich der Gemeinde die Koordinaten der Fest- und Grenzpunkte infolge einer Anpassung an einen übergeordneten Bezugsrahmen geändert. Die Koordinatenwerte der Grenzpunkte können sich geringfügig ändern. In der Natur findet keine Änderung der Grundstücksgrenzen statt.

Widmung

Grundstück 222/3

BW – Baufläche Wohngebiet gem. § 14 Abs. 3 RPG

Gem. Auskunft aus dem Gemeindeamt Hard ist die im Vorarlberg Atlas veröffentlichte Widmung, Abfrage siehe nachfolgend, korrekt.

EZ 1587, KG 91110 Hard

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 2

Fläche

Grundstück 222/4

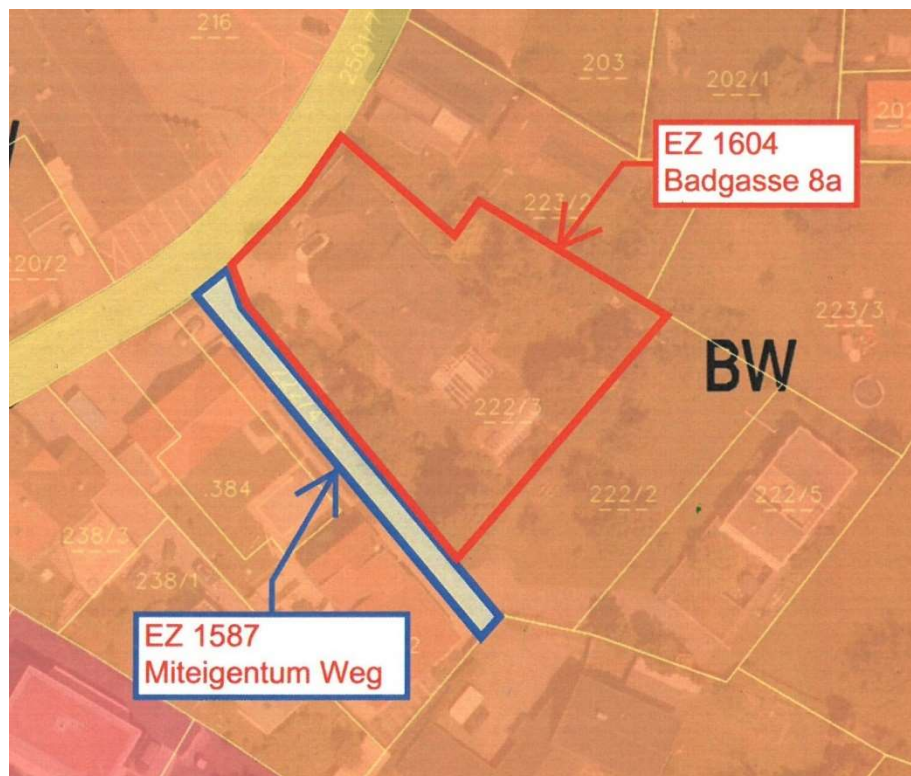
Fläche gem. Grundbuch 252 m²

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren.

Widmung

Grundstück 222/4

Straße gem. § 12 Abs. 8 RPG



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 15.10.2024

Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:

§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 3:

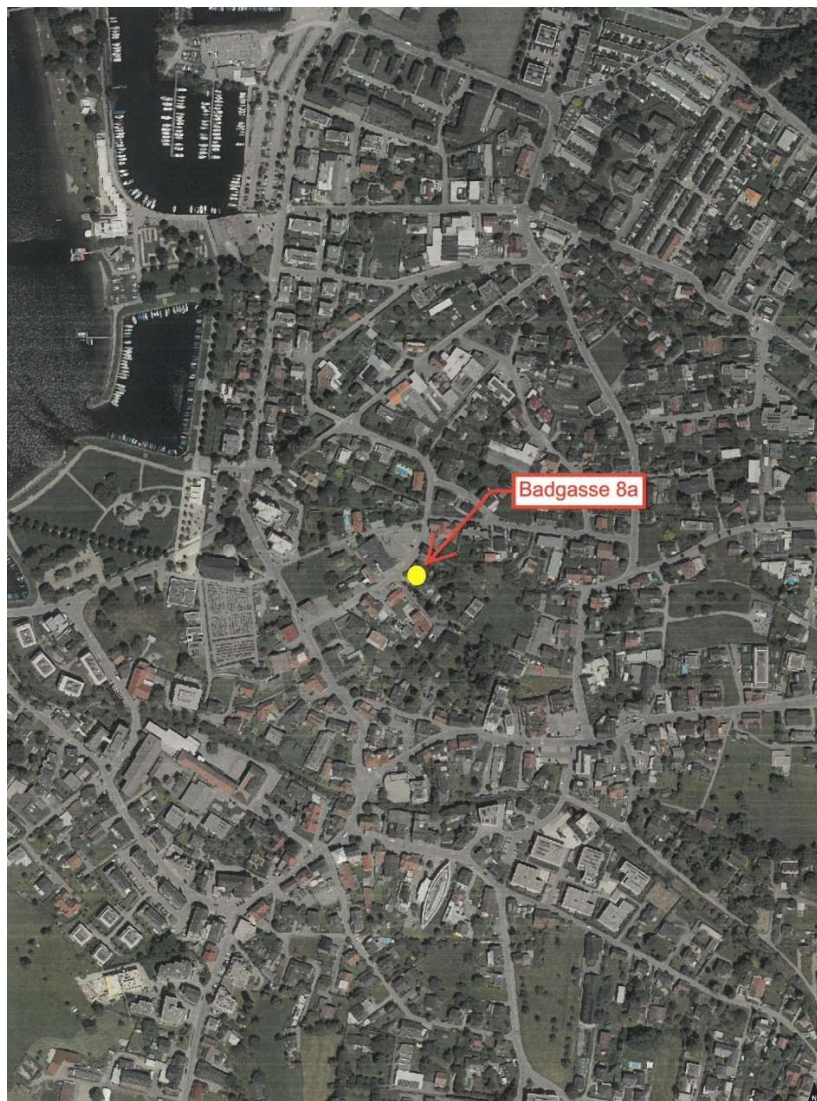
- (3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

§ 12 Raumplanungsgesetz, Abs. 8:

- (8) Im Flächenwidmungsplan sind, soweit nicht besondere Widmungen festgelegt werden, die für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten, wie Waldflächen, öffentliche Gewässer, bestehende und geplante Landes- und Bundesstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, besonders geschützte Gebiete sowie durch Naturgefahren besonders gefährdete Gebiete ersichtlich zu machen.

4.1.1. Lage / Zufahrt / Infrastruktur

Die Liegenschaft Badgasse 8a befindet sich ca. 300 m (Luftlinie) östlich des Bodensees (Harder Binnenbecken) und ca. 300 m (Luftlinie) nordwestlich des Gemeindeamtes von Hard.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 15.10.2024

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt teilweise über die Badgasse (Grundstück 2501/3 im Eigentum der Marktgemeinde Hard) und teilweise über den Privatweg Grundstück 222/4, welcher sich im 1/3-Miteigentum befindet.

Die Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfes, Kindergarten, Schule etc.) ist in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar. Ebenso ist der Bodensee, das Freibad Hard, die Bootshafenanlage etc. in wenigen Gehminuten erreichbar.

4.1.2. Baugrundlagen

Gemäß Auskunft aus dem Marktgemeindeamt Hard befindet sich die gegenständliche Liegenschaft Badgasse 8a bzw. das Grundstück 222/3 in der Zone „Ortskern“ des Bebauungsplanes. Für eine zukünftige Bebauung ist eine zusätzliche Baugrundlagenbestimmung erforderlich. Da diese Baugrundlagenbestimmung zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht vorliegt, kann keine Stellungnahme dazu abgegeben werden, ob z. B. eine Minder- oder Mehrausnutzung des Grundstückes vorliegt bzw. welches Potential das Grundstück für eine zukünftige Nutzung aufweist.

4.1.3. Form und Topographie der Grundstücke

Die Grundstücksformen sind dem nachfolgenden Luftbild-/Katasterauszug zu entnehmen. Das Gelände der gegenständlichen Grundstücke ist augenscheinlich relativ eben.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 15.10.2024

4.1.4. Gefahrenzone

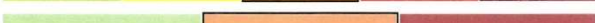
Gem. nachfolgender elektronischer Abfrage (eHORA) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, am 15.10.2024, befindet sich die Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, in einer Gefahrenzone für ein 300-jährliches Hochwasserereignis.

HORA-Pass

Adresse: Badgasse 8a, 6971 Hard
Seehöhe: 398 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,49162° N | 9,69103° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,49162° N; 9,69103° O; Datum: 15.10.2024

Seite 2 / 2

4.1.5. Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas

Gem. nachfolgender Abfragen vom 10.12.2024 sind die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

Ergebnis für:

Bundesland Vorarlberg

Bezirk Bregenz

Gemeinde Hard

Katastralgemeinde Hard (91110)

Grundstück 222/3

Information:

Das Grundstück 222/3 in Hard (91110) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland Vorarlberg

Bezirk Bregenz

Gemeinde Hard

Katastralgemeinde Hard (91110)

Grundstück 222/4

Information:

Das Grundstück 222/4 in Hard (91110) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

4.1.6. Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück bzw. im nahen Umfeld sind die Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und A1-Telekom gegeben, siehe Beilagen SV 12 bis SV 15.

4.2. Baubeschreibung

Das Einfamilienhaus ist dreigeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss) errichtet und verfügt weiters über einen Dachboden. Der nordwestseitige Gebäudeteil (Garage) ist eingeschossig (Erdgeschoss) errichtet und verfügt über einen Dachboden. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Baubeschreibung des Bauaktes ist in der Beilage SV 3 ersichtlich

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Errichtung eines Einfamilienhauses, Marktgemeindeamt Hard, AZ 153/9, 14.01.1980
- Bescheid Bewohn- und Benützungsbewilligung, Marktgemeindeamt Hard, AZ 153/9-7430, 13.01.1981

Im Bauakt nicht ersichtlich waren die südostseitig des Gebäudes gegebenen Bauwerke der Terrassenüberdachung und der überdachte Swimmingpool sowie das an der Nordwestseite errichtete Gartenhäuschen. Ebenso wurde an der Gebäude-Nordostseite die im Grundriss ersichtliche Terrasse als Wintergarten ausgeführt und eine Speis errichtet.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle in den Bescheiden erteilten Auflagen ausgeführt wurden und somit das Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen ist.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf dem Lokalaugenschein. Nachdem keine Baustoffüberprüfungen und zerstörenden Bauteilöffnungen in Auftrag gegeben wurden, sind diese Angaben mit Vorbehalt anzusehen.

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

Außenfassade: teilweise verputzt, teilweise Holzverschalung (teilweise stark verwittert)

Dach: Walmdach mit Gaupen und Eternitplatteneindeckung

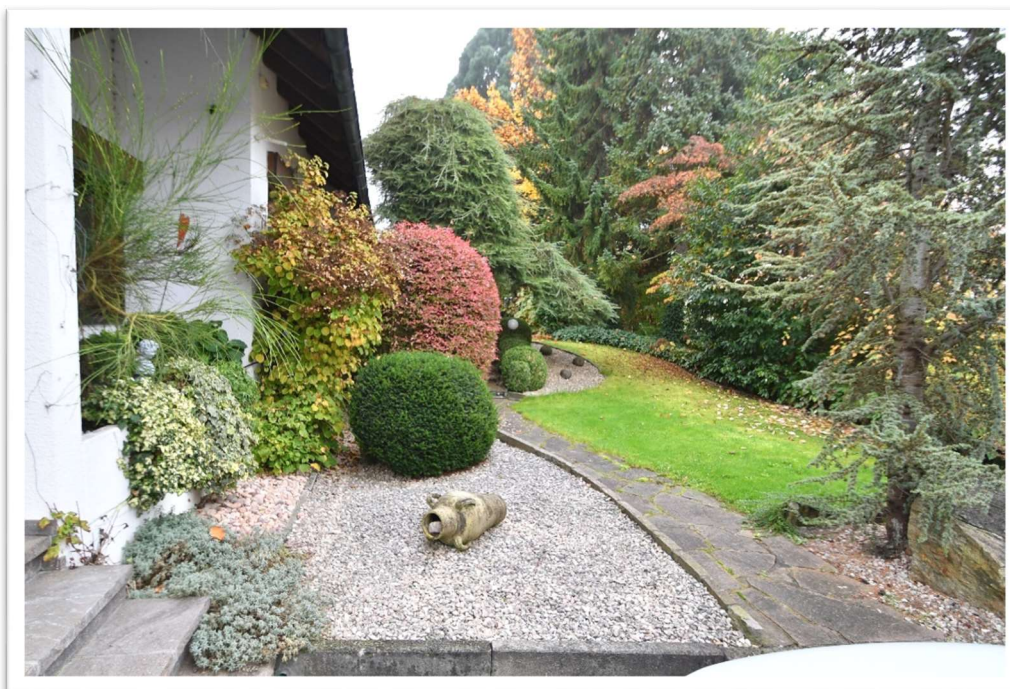
Fenster: Holzfenster mit einer Zweischeiben-Verglasung

Beschattung: über außenliegende Rollläden, elektrisch bedienbar, teilweise über eine Funk-Bus-Anlage





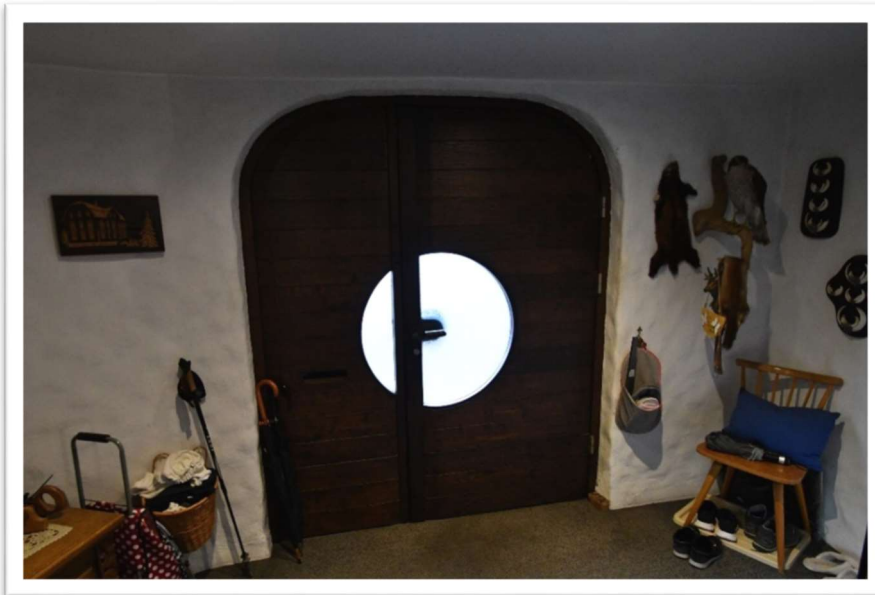




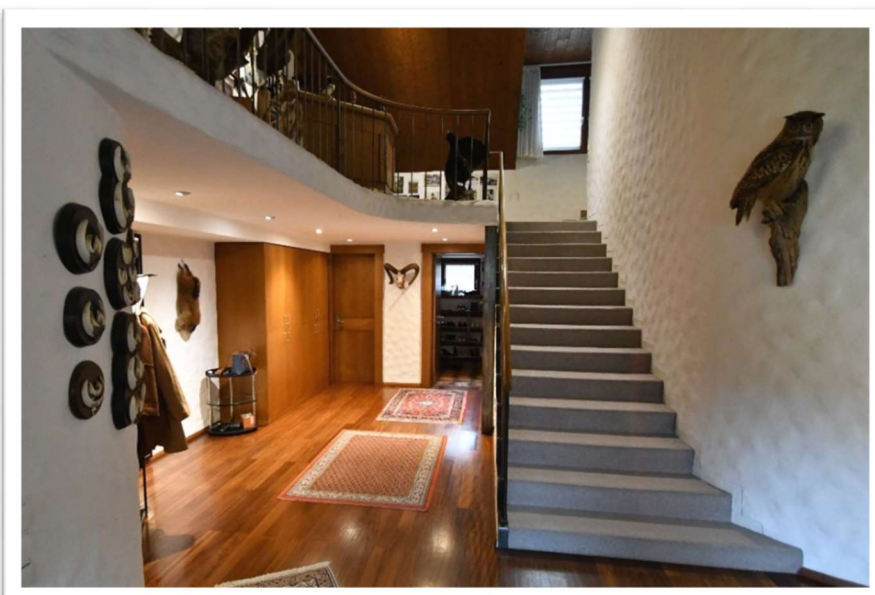
Erdgeschoss

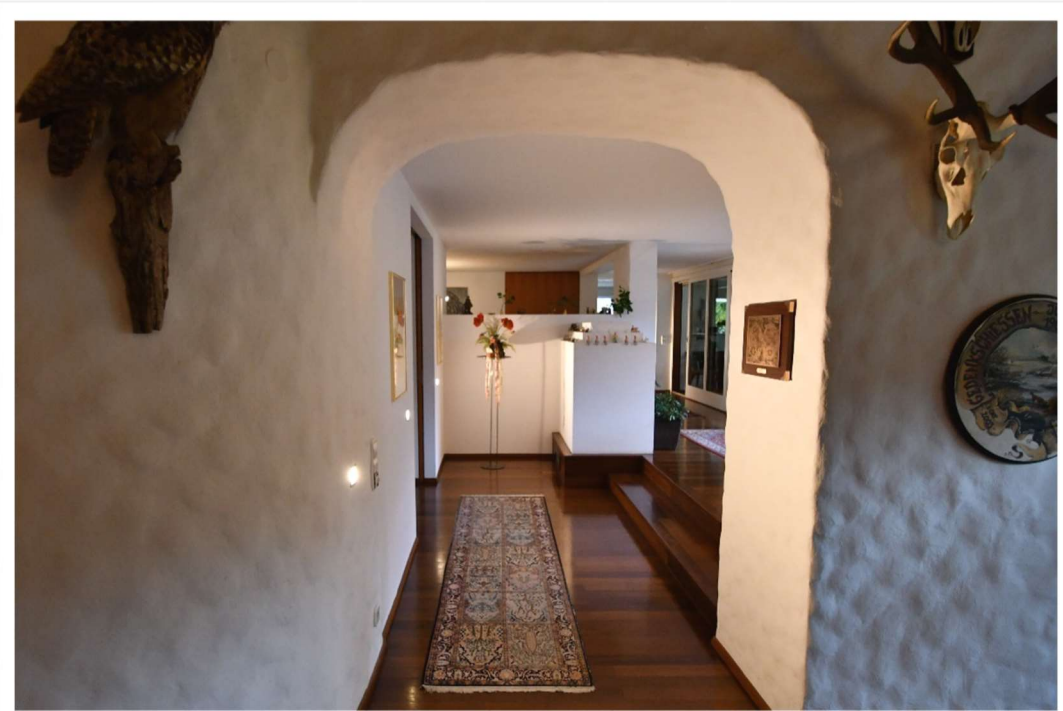
Im Erdgeschoss ist eine Funk-Bus-Anlage für die Steuerung der Belichtung und der Außenbeschattung gegeben.

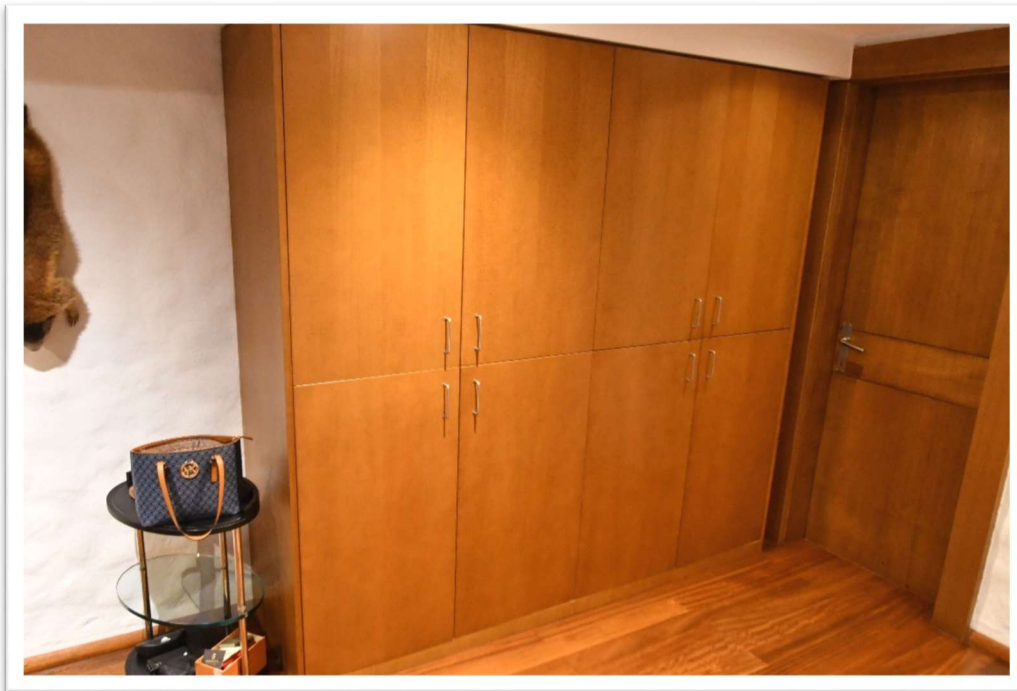
Eingang:	Bodenbelag:	Teppich
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt



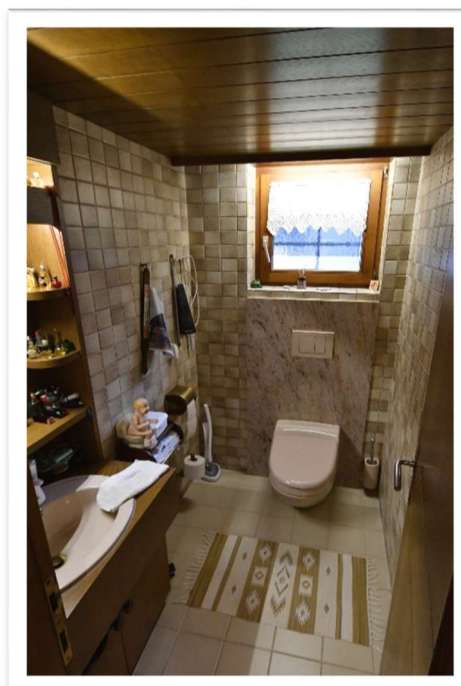
Flur:	Bodenbelag:	Holz
	Wände:	verputzt
	Decke:	Holz
Zubehör:	ein eingebauter Garderobenschrank, Länge ca. 2,10 m, eingebaut beim Erstbezug im Jahr 1980	

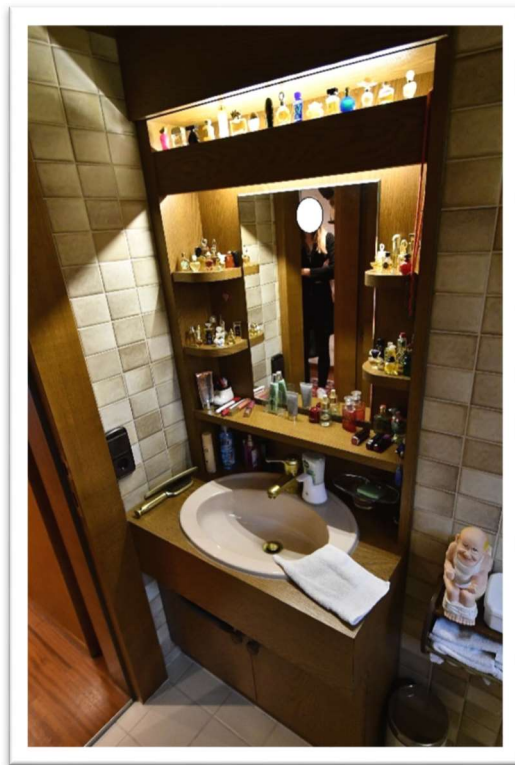




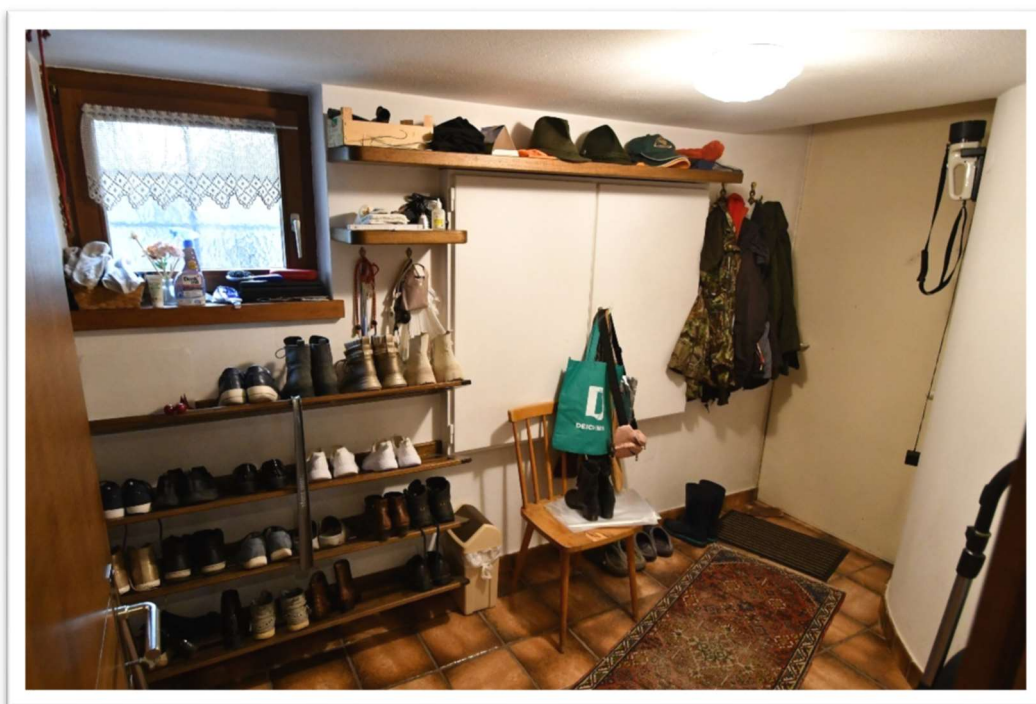


Toilette:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	größtenteils bis an die Decke gefliest, teilweise Stein (WC-Rückwand)
	Decke:	Holztäfelung
	Einbauten:	ein Klosett und ein Handwaschbecken
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank und eine Spiegel-/Regalwand





Gang/Schuhraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt





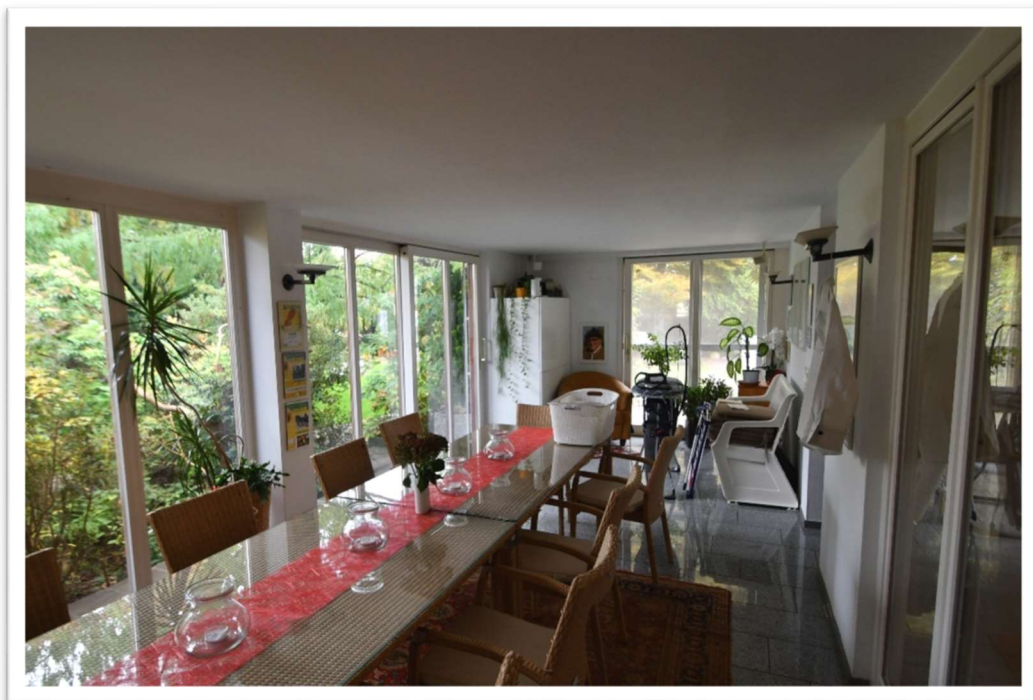
Wohnzimmer:	Bodenbelag:	Holz
	Wände:	tapeziert
	Decke:	verputzt
	Zubehör:	ein Einbauschränk, Länge ca. 2,20 m, stammt vom Erstbezug im Jahr 1980

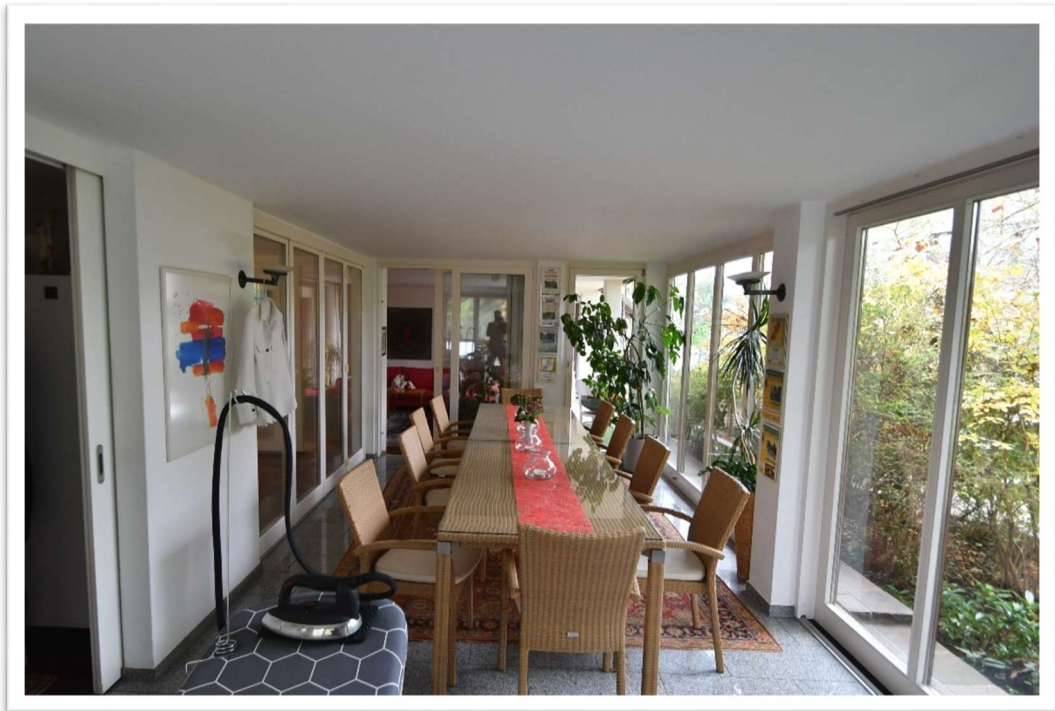




Wintergarten:	Bodenbelag:	Stein
	Wände:	tapeziert
	Decke:	verputzt

Vom Wintergarten ist ein Ausgang in den Garten gegeben.





Speis:

Bodenbelag:

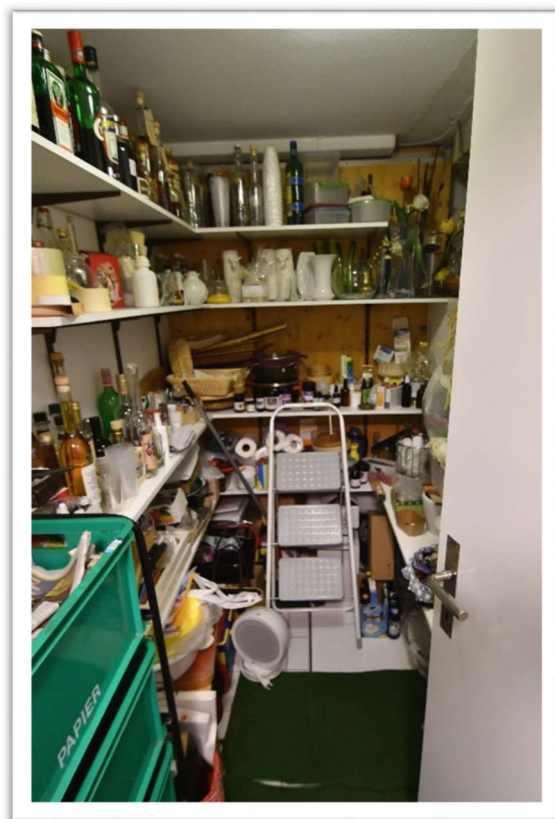
gefliest

Wände:

verputzt

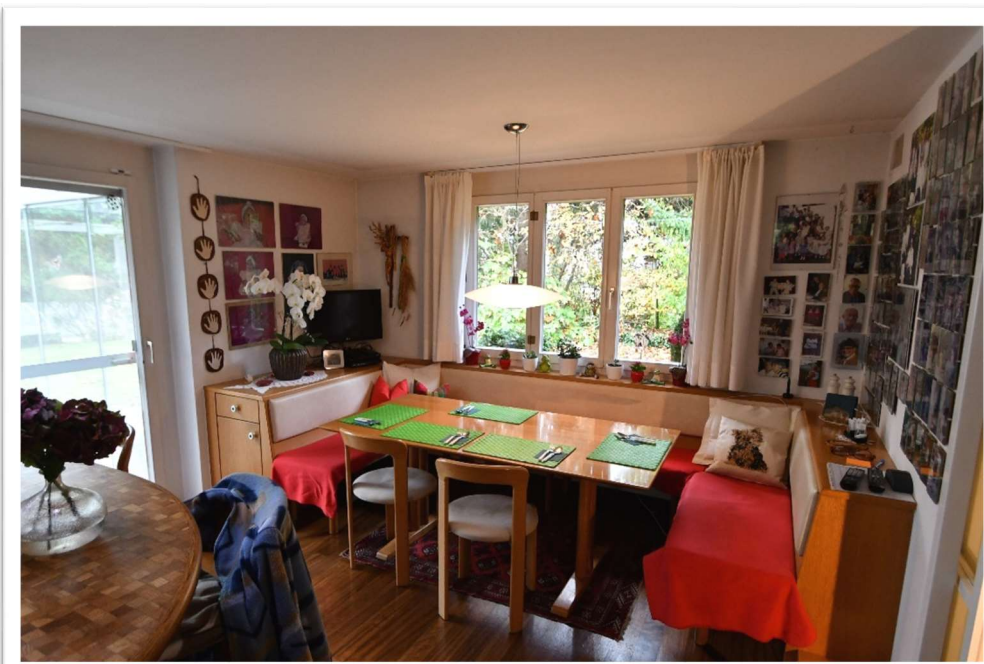
Decke:

verputzt



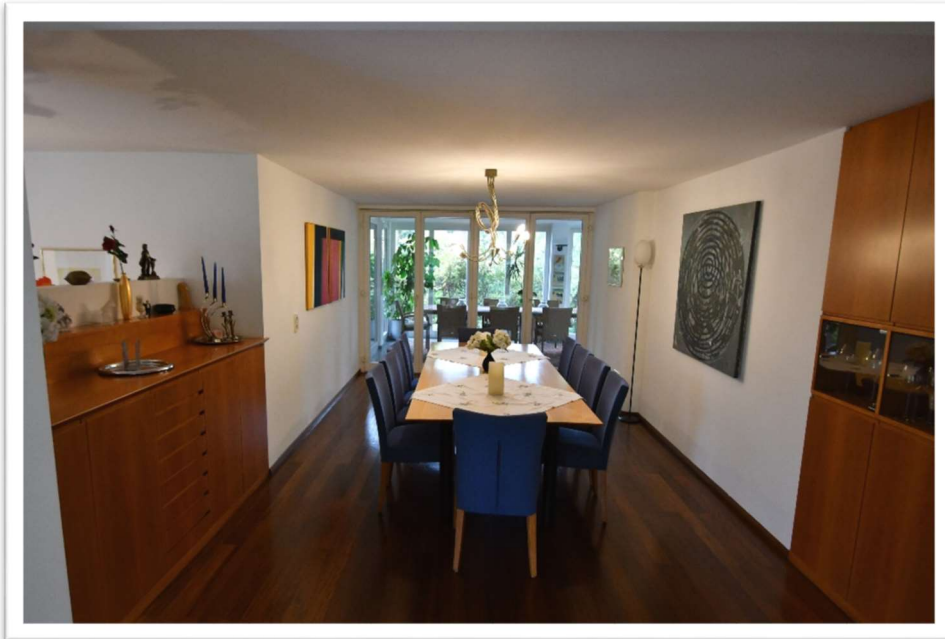
Kochen/Essen:	Bodenbelag:	Holz
	Wände:	tapeziert
	Decke:	verputzt
Zubehör:	eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Miele, Backofen Marke Neff (defekt), Geschirrspüler Marke Miele, Dunstabzug Marke nicht bekannt, Kühlschrank Marke Miele, Einbau im Jahr des Erstbezuges 1980	

Vom Zimmer ist ein Ausgang in den Garten gegeben.

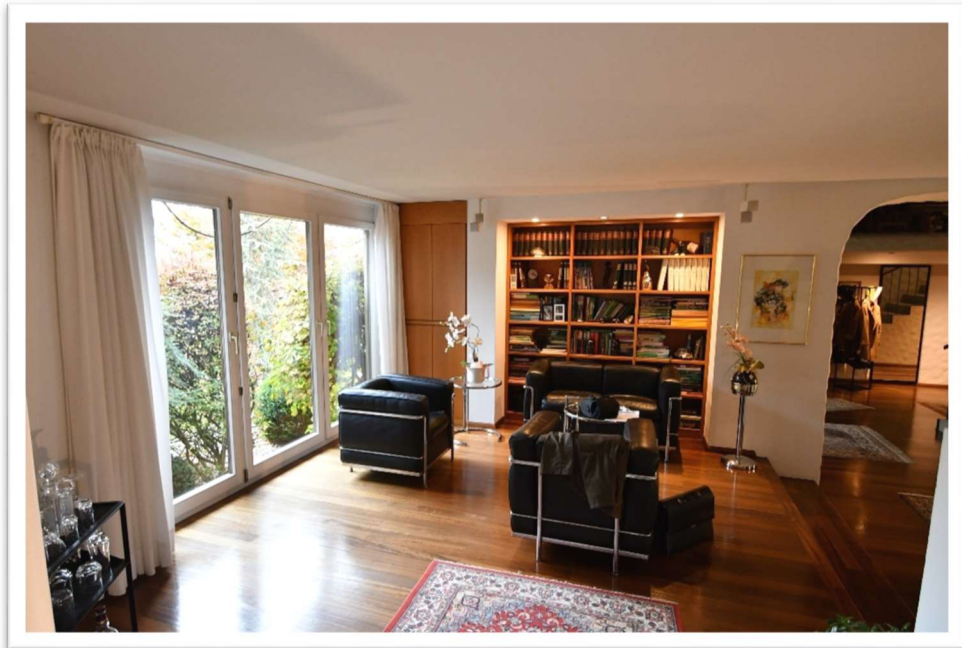


Esszimmer: Bodenbelag: Holz
 Wände: tapeziert
 Decke: verputzt

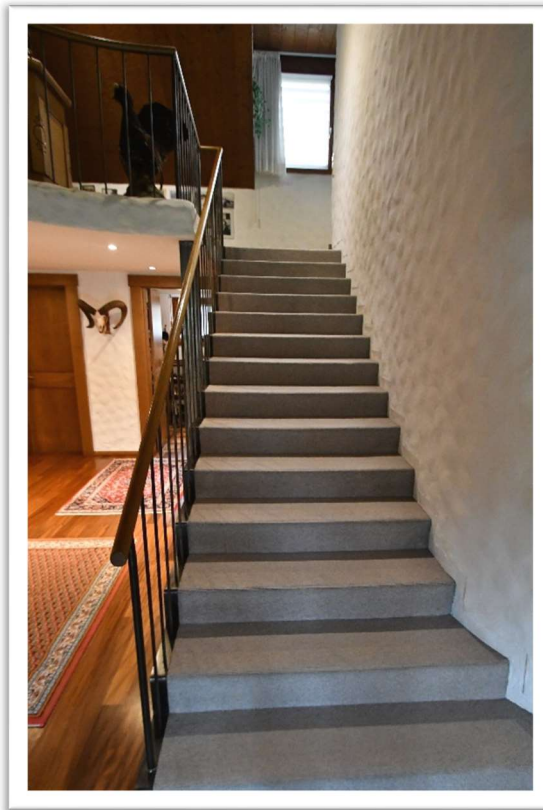
Zubehör: zwei Einbauschränke mit einer Länge von ca. 1,34 und ca. 2,19
 m, stammen vom Erstbezug im Jahr 1980



Wohndiele:	Bodenbelag:	Holz
	Wände:	tapeziert
	Decke:	verputzt
Zubehör:	eine Regalwand und ein Einbauschränk, Länge ca. 1,93 m und ca. 0,72 m, stammen vom Erstbezug im Jahr 1980	
Einbauten:	ein Kachelofen gegeben, die Beheizung erfolgt im Kellergeschoss	

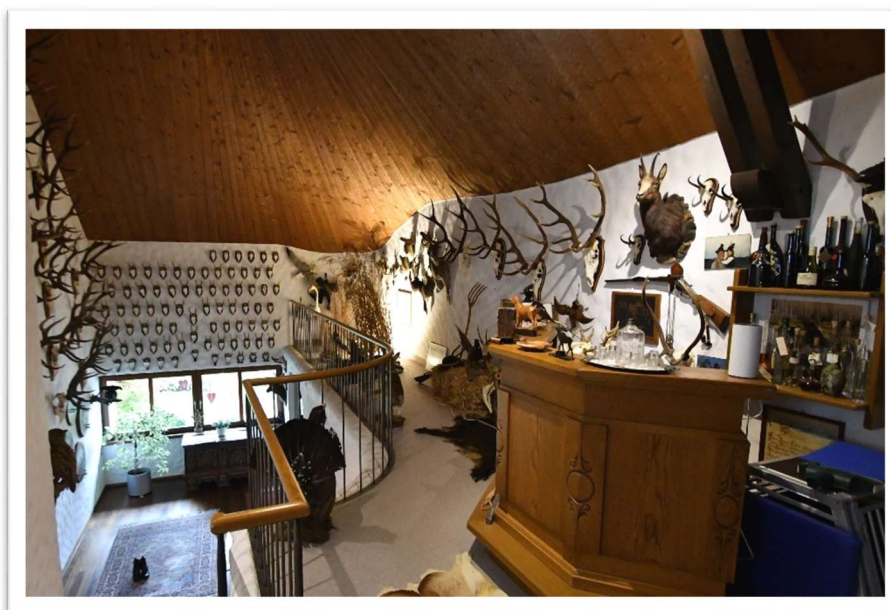


Der Stiegenaufgang in das erste Obergeschoss ist massiv ausgeführt, die Trittbeläge sind mit Teppich belegt.



Obergeschoss

Gang:	Bodenbelag:	Teppich
	Wände:	verputzt
	Decke:	Holz

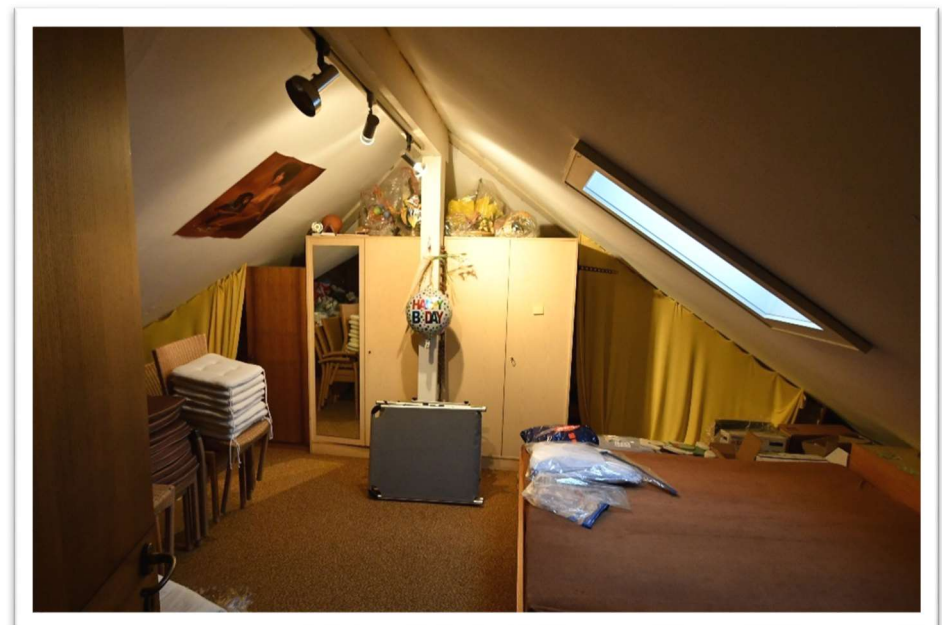




Dachbodenraum/Zimmer:

Bodenbelag:	Teppich
Wände:	verputzt
Decke:	gespachtelt (Material nicht bekannt)

Das Zimmer ist unbeheizt, es sind Dachschrägen gegeben.



Gang:

Bodenbelag:

Wände:

Decke:

Teppich

verputzt

Holz



Kleiderraum:

Bodenbelag:

Wände:

Decke:

Teppich

tapeziert

tapeziert

Zubehör:

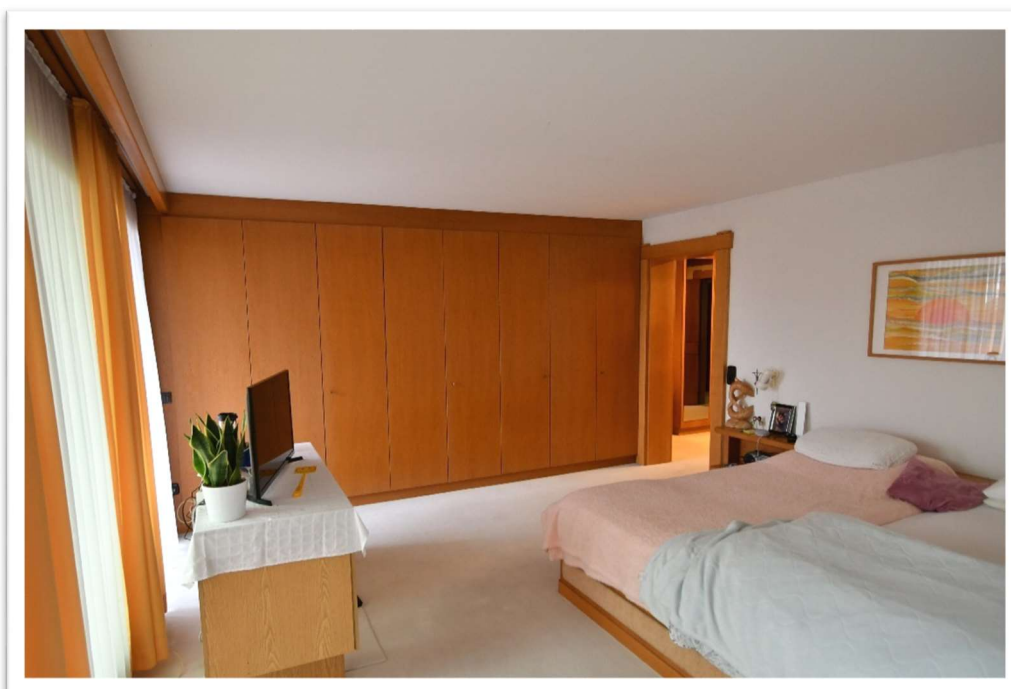
zwei Einbauschränke mit jeweils Längen von ca. 2,99 m und ca. 2,05 m, stammen vom Erstbezug im Jahr 1980



Schlafzimmer: Bodenbelag: Teppich
 Wände: tapeziert
 Decke: tapeziert

Zubehör: ein Einbauschränk mit einer Länge von ca. 4,27 m, stammt vom
 Erstbezug im Jahr 1980

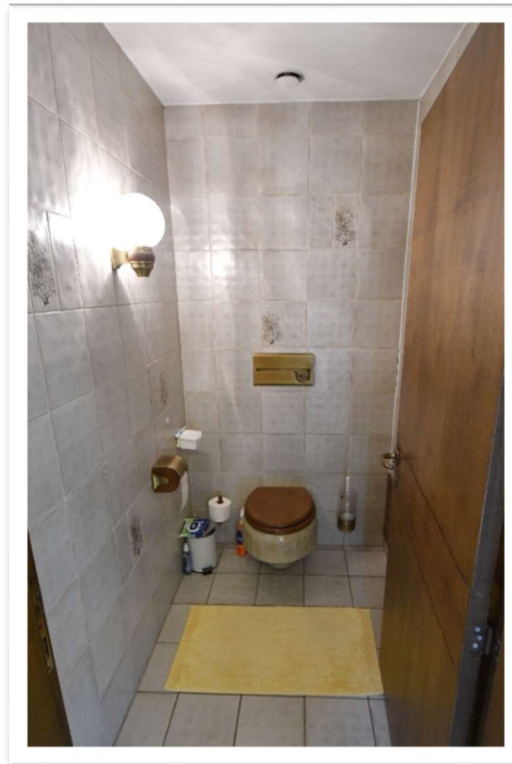
Vom Zimmer ist ein Ausgang auf den Balkon gegeben.



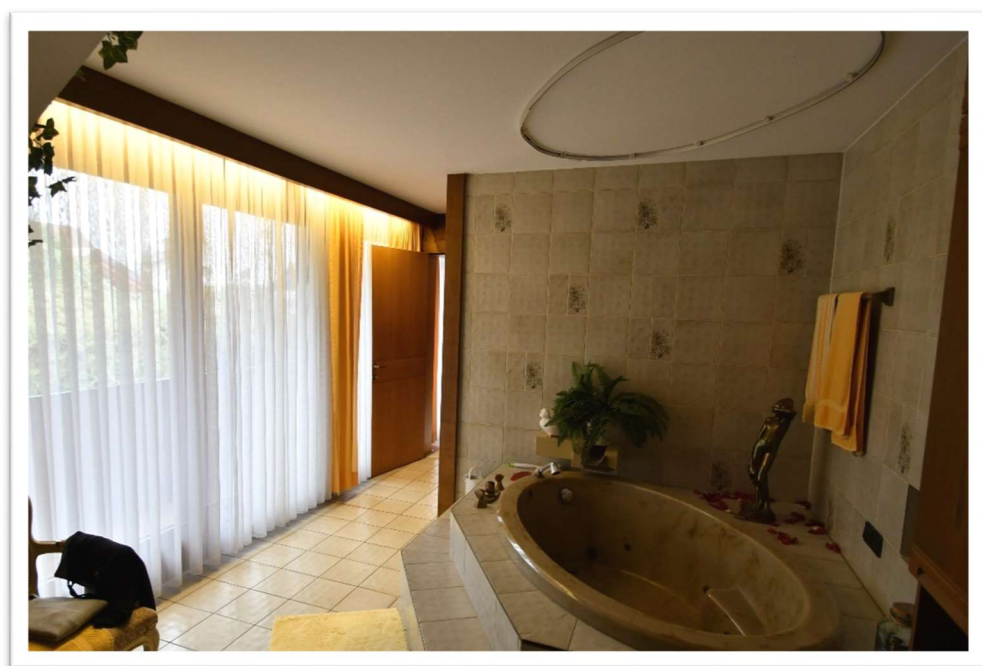
WC:

Bodenbelag: gefliest
Wände: bis an die Decke gefliest
Decke: tapeziert

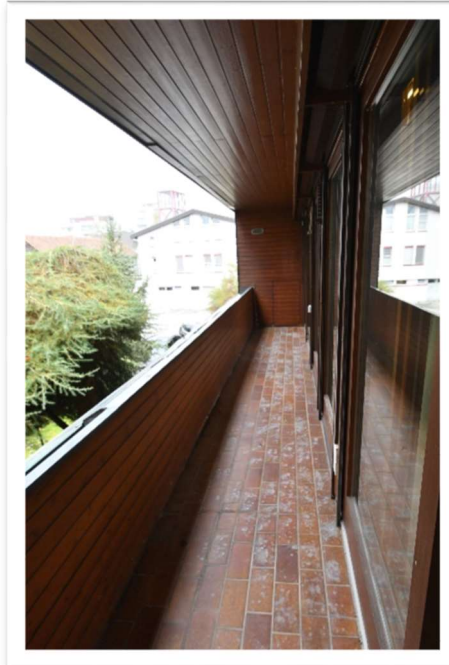
Einbauten: ein Klosett, die Entlüftung erfolgt mechanisch



Badezimmer:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	tapeziert, teilweise sind Dachschrägen gegeben
	Einbauten:	eine Whirlpoolbadewanne und ein Doppelwaschbecken
	Zubehör:	ein Wandverbau (Handwaschbeckenunterbauschrank, Spiegelschrank und Seitenschränke, stammen vom Erstbezug im Jahr 1980)

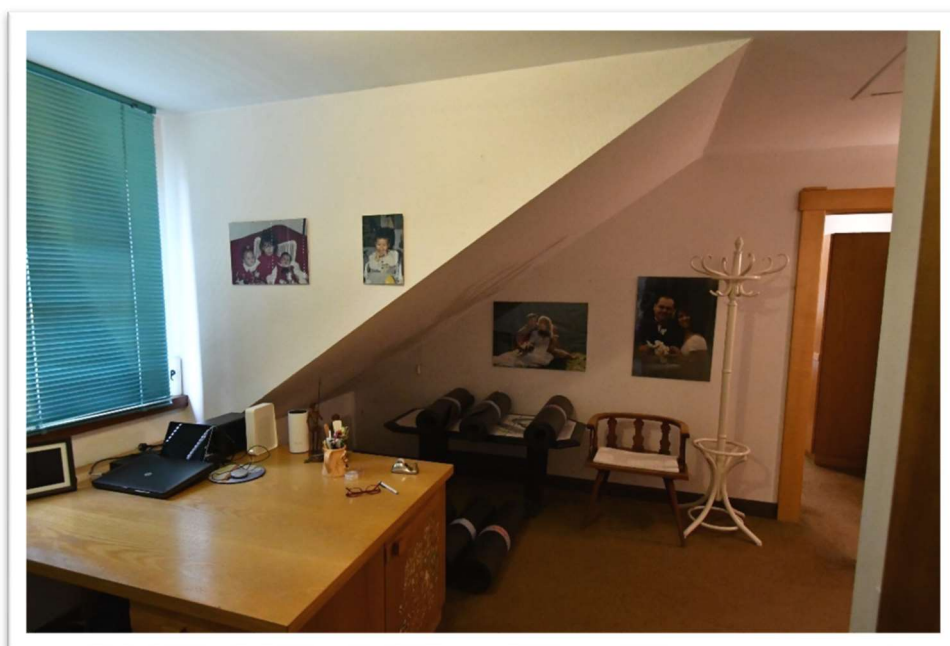


Balkon:	Bodenbelag:	gefliest
	Decke:	mit dem darüber liegenden Dachvorsprung überdeckt
	Geländer:	Seitenwand Holztäfelung



Gang:	Bodenbelag:	Teppich
	Wände:	tapeziert
	Decke:	tapeziert, teilweise sind Dachschrägen gegeben

Vom Gang ist der Zugang in den Dachboden mittels einer Deckenauszugstreppe gegeben.





Schlafzimmer:	Bodenbelag:	Teppich
	Wände:	tapeziert
	Decke:	tapeziert, teilweise sind Dachschrägen gegeben





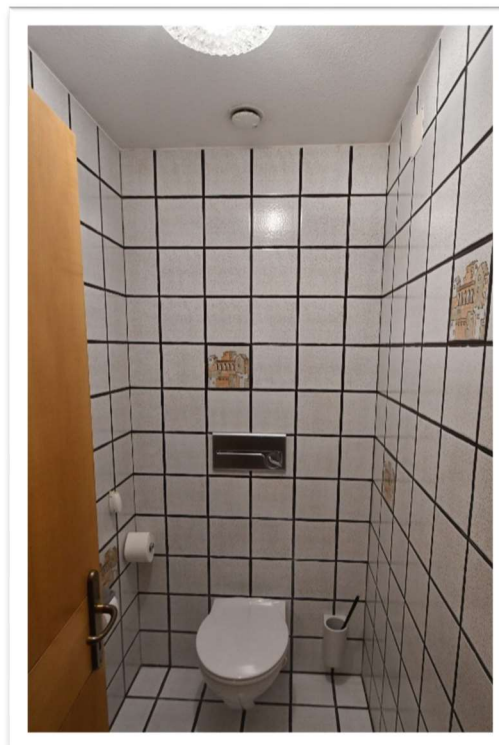
Schlafzimmer:	Bodenbelag:	Teppich
	Wände:	tapeziert
	Decke:	tapeziert





WC:

Bodenbelag:	gefliest
Wände:	bis an die Decke gefliest
Decke:	tapeziert
Einbauten:	ein Klosett, die Entlüftung erfolgt mechanisch

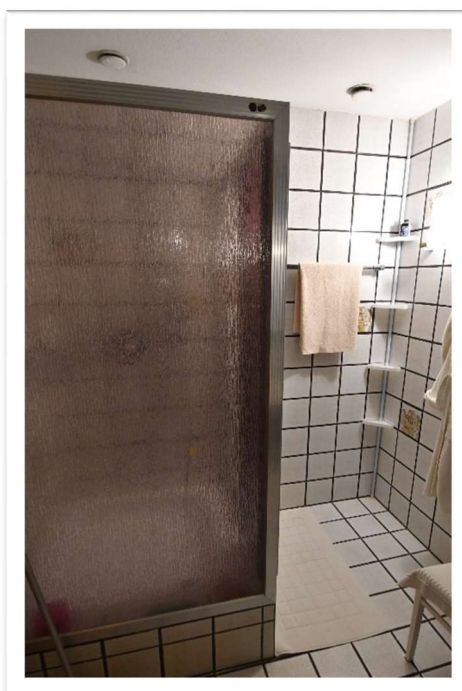


Badezimmer 2: Bodenbelag: gefliest
Wände: bis an die Decke gefliest
Decke: tapeziert

Einbauten: eine Dusche, ein Doppelwaschbecken

Zubehör: ein Handwaschbeckenunterbauschrank, ein Spiegelschrank mit Seitenschrank und Überkopfschrank

Die Entlüftung erfolgt mechanisch.

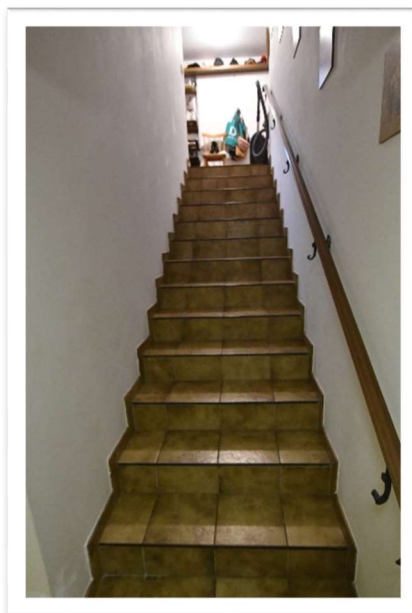


Dachboden

Dachboden:	Bodenbelag:	Holz
	Stirnwände:	Betonziegelsteine
	Decke:	Unterdach (Holzlattung)



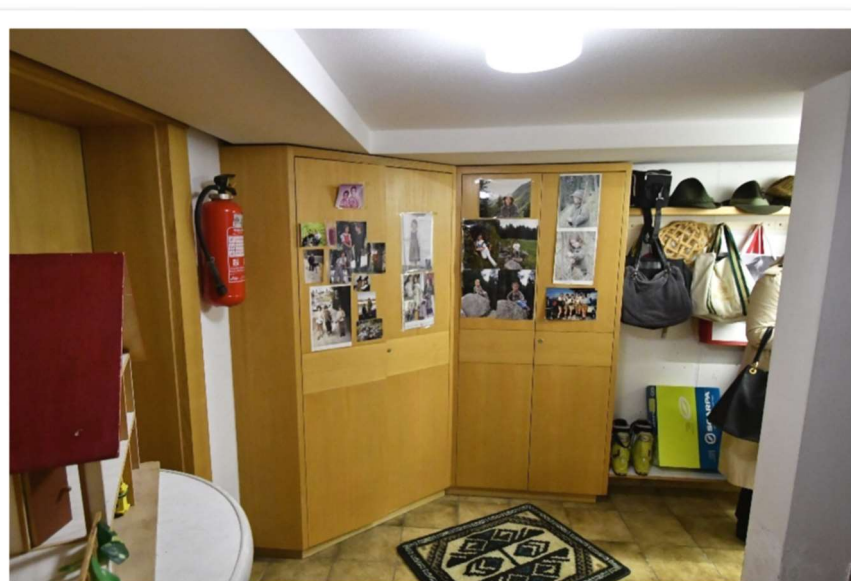
Der Stiegenaufgang vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss ist massiv ausgeführt, die Trittbeläge sind gefliest

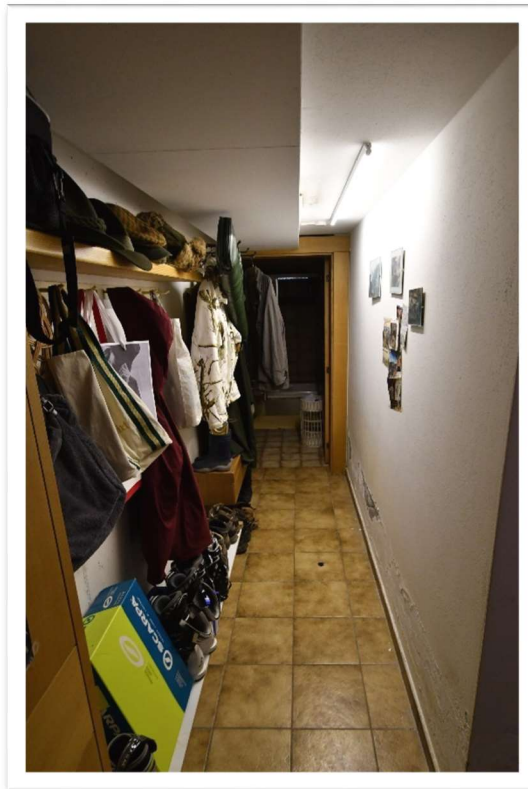


Kellergeschoss

Gang:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	verputzt, teilweise Beton gestrichen
	Decke:	verputzt
Schäden:	im Bereich zum Stiegenhaus sind Abblätterungen des Verputzes und eingetrocknete Wasserspuren ersichtlich	

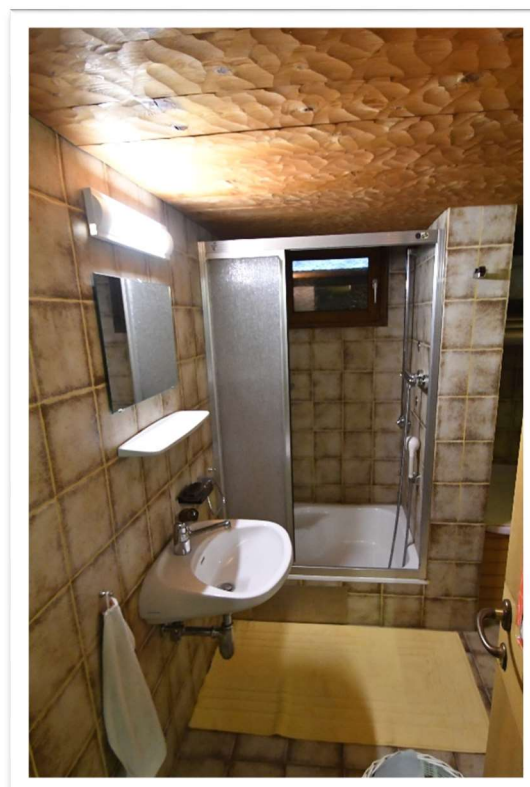
Gem. Auskunft bei der Befundaufnahme wurde der Schaden der Versicherung gemeldet, die Ursache ist nicht bekannt und die Schadensabwicklung ist noch nicht abgeschlossen.

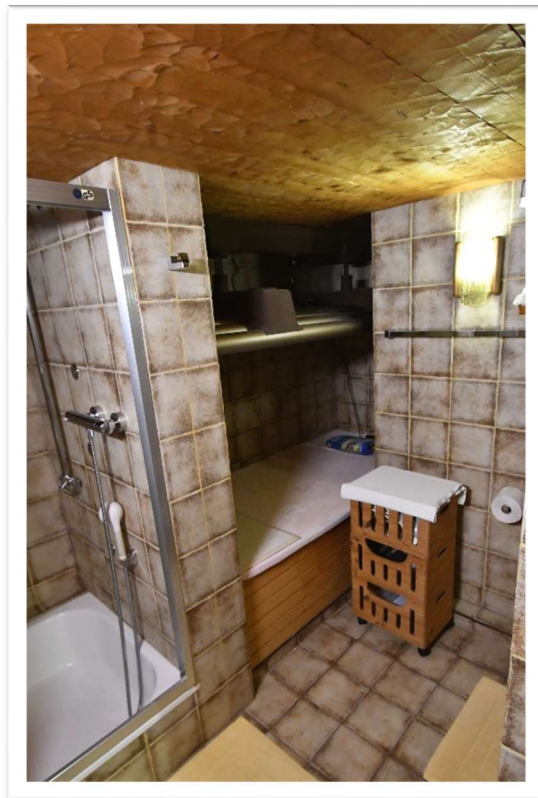




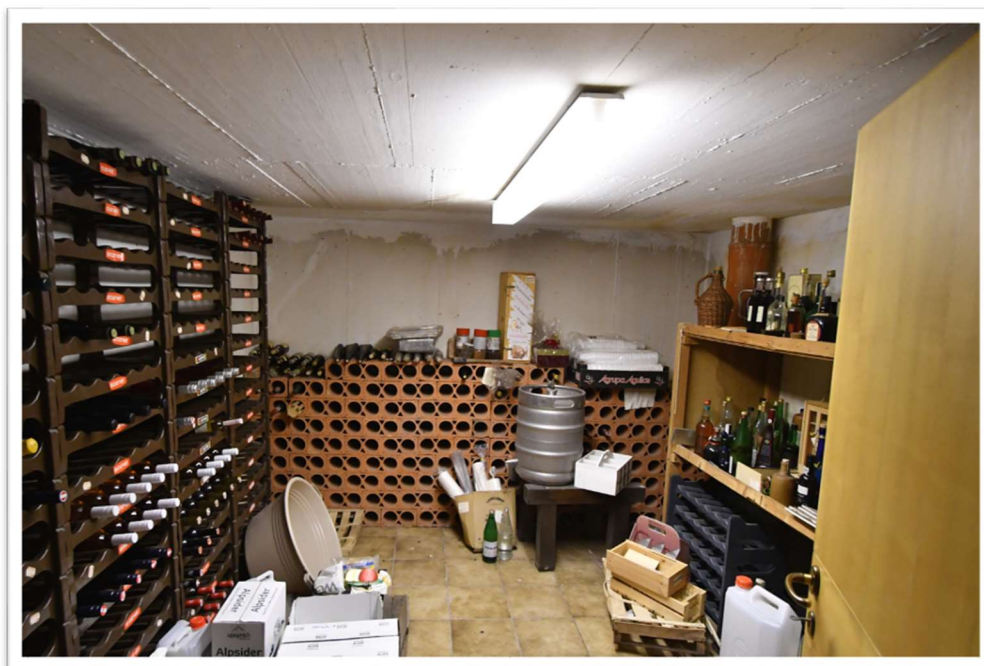


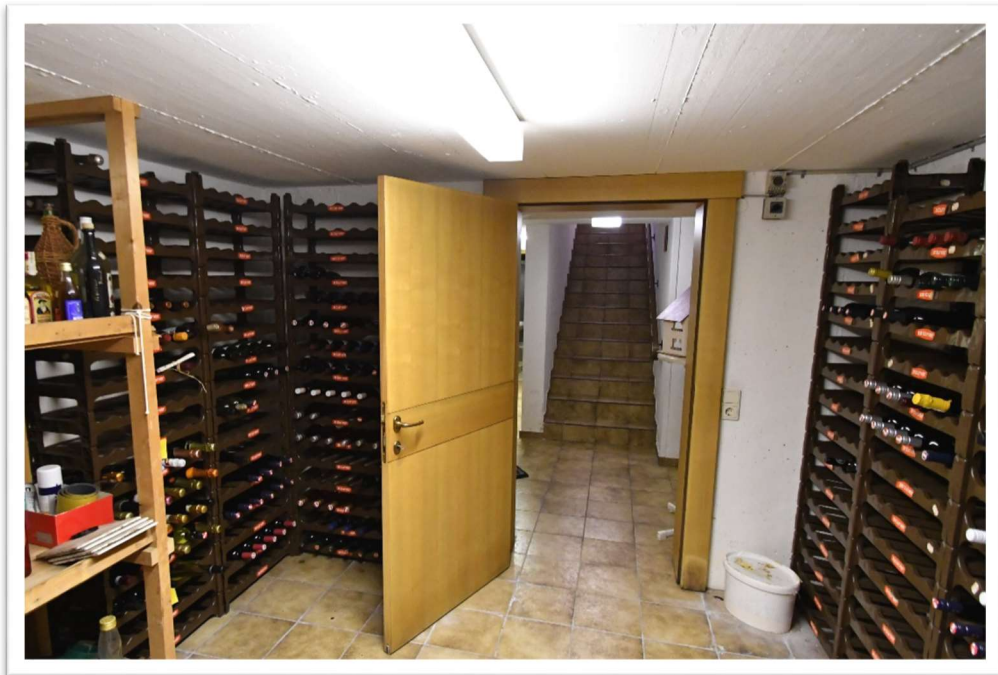
Dusche/WC:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	Holz
Einbauten:		ein Klosett, ein Handwaschbecken und eine Dusche



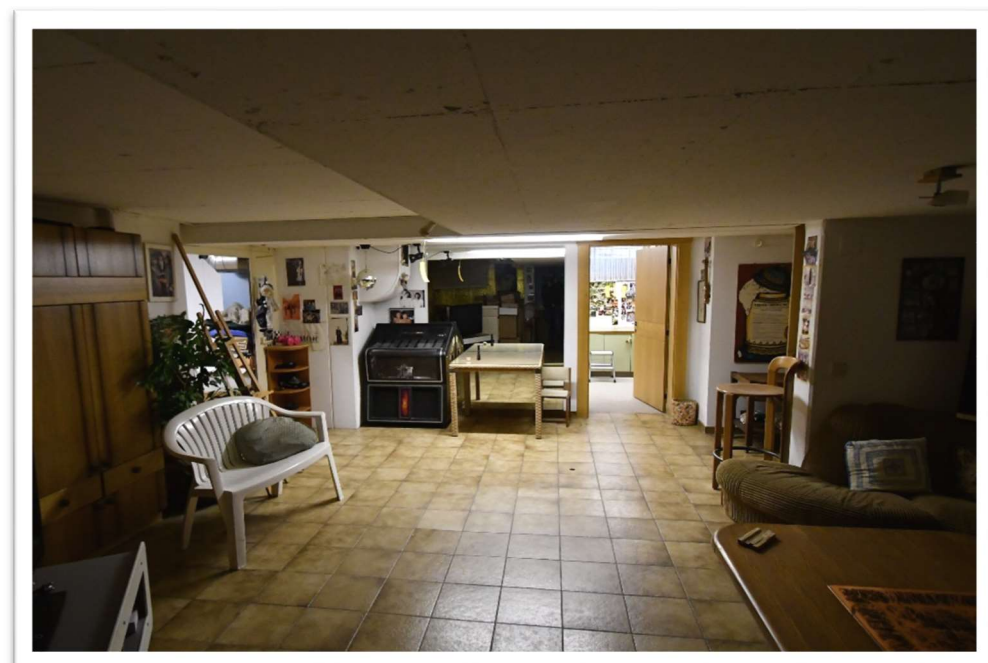


Kellerraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	teilweise Beton schalrein, teilweise Beton gestrichen
	Decke:	Beton gestrichen





Kellerraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	Beton gestrichen
	Decke:	Beton gestrichen



Kellerraum:

Bodenbelag:

Wände:

Decke:

Teppich

verputzt

verputzt

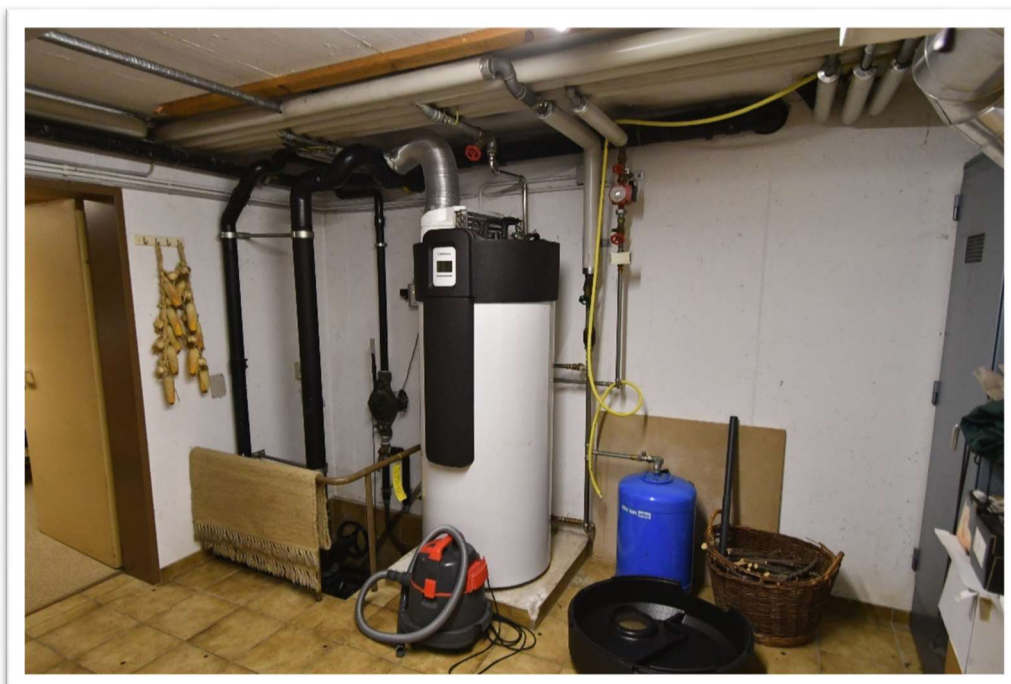
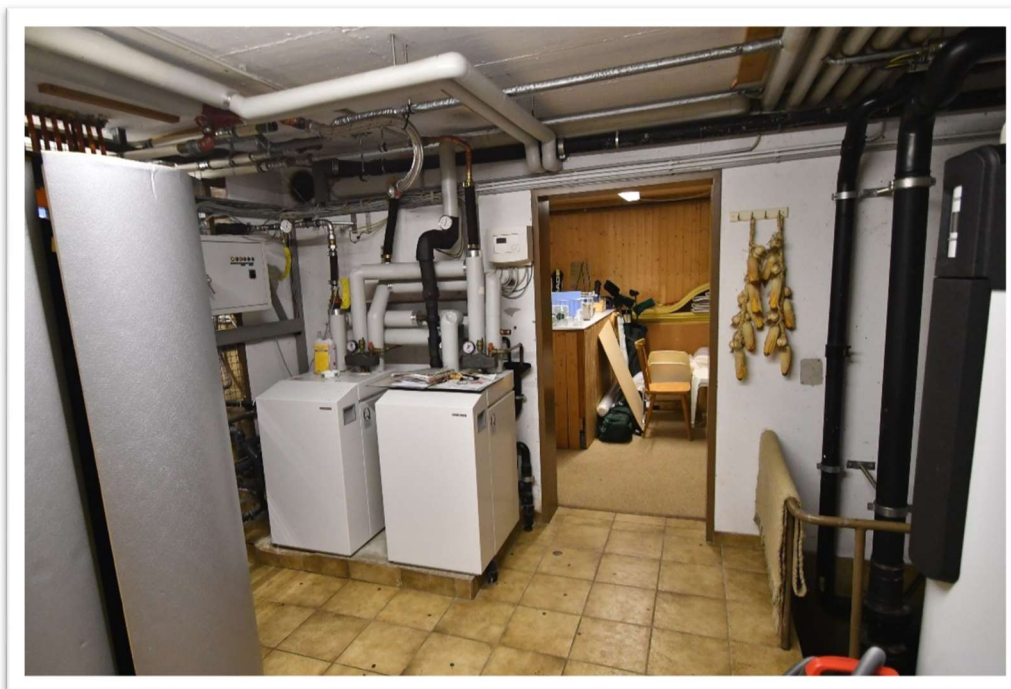


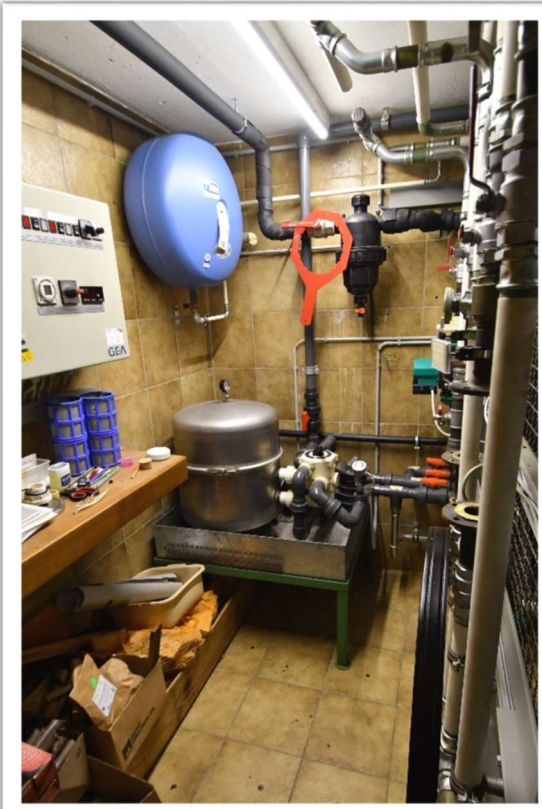
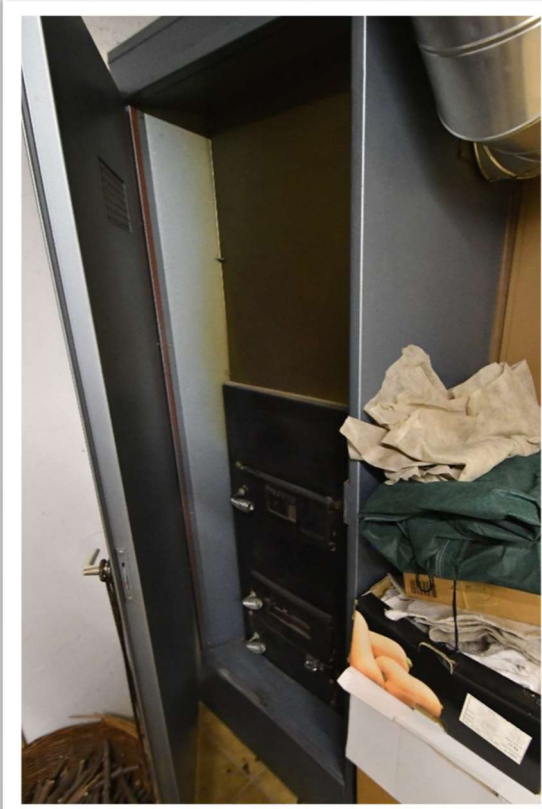
Waschküche:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	teilweise Beton gestrichen, teilweise Kork gestrichen
	Einbauten:	die Anschlüsse für die Waschmaschine und ein Handwaschbecken
	Schäden:	an der Decke sind teilweise Feuchtigkeitsspuren ersichtlich



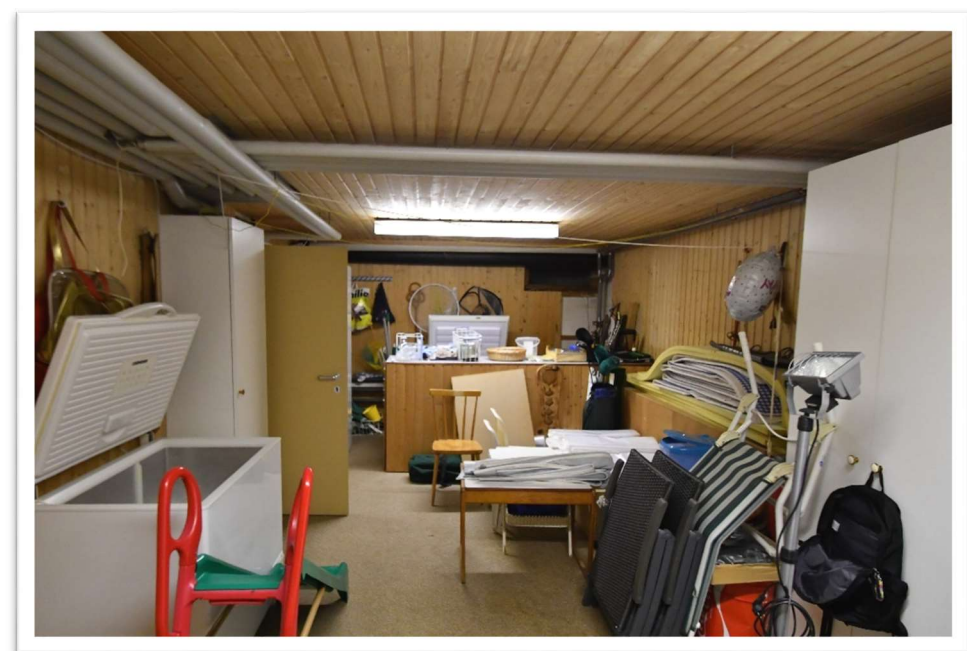
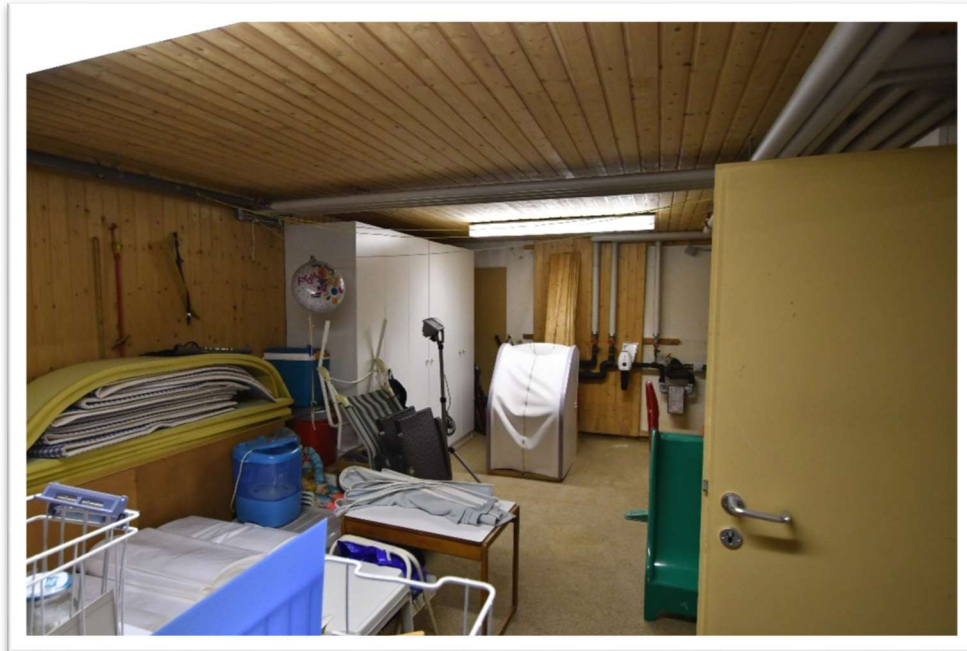
Technikraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	teilweise gefliest, teilweise Beton gestrichen
	Decke:	Beton gestrichen

Im Technikraum sind zwei Wärmepumpen der Heizung (Fußbodenheizung) und eine Luftwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung untergebracht. Ein weiterer Pufferspeicher, der sich im Raum befindet, ist nicht mehr in Betrieb. Im Raum ist die Befuerung des Kachelofens gegeben.
Die Heizwärmepumpen wurden im Jahr 2002 und die Luftwärmepumpe wurde im Jahr 2014 eingebaut.





Kellerraum:	Bodenbelag:	Teppich
	Wände:	teilweise Beton gestrichen, teilweise Holztäfelung
	Decke:	Holztäfelung



Außenbereich

Überdachte Terrasse:

Bodenbelag:	Stein
Decke:	Holz-Alu-Glaskonstruktion
Schäden:	ein morscher Holzquerbalken

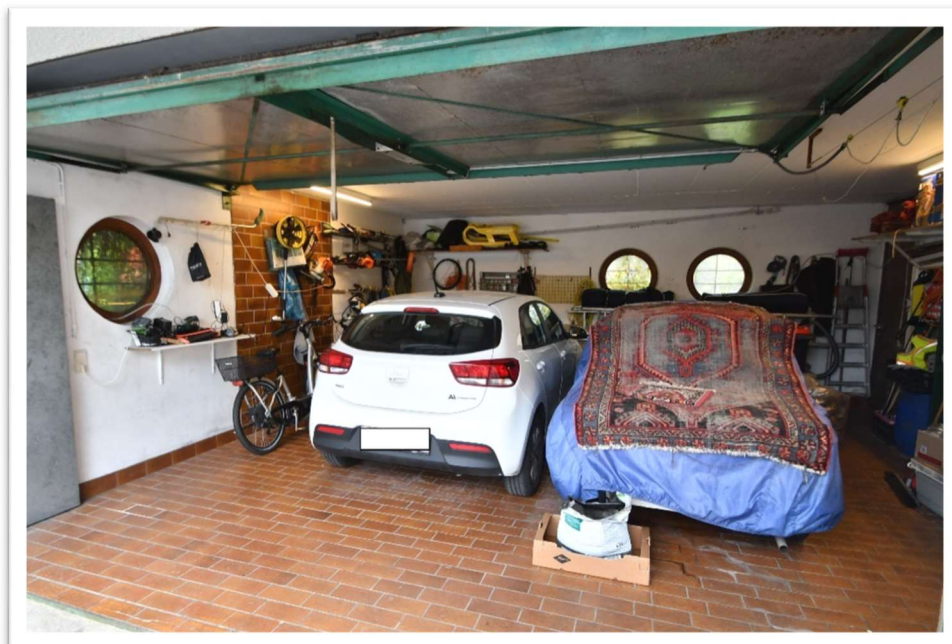
Im Außenbereich ist ein überdachter Polyester-Pool gegeben





Erdgeschoss

Garage:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise gefliest
	Decke:	Beton gestrichen
	Einbauten:	ein Handwaschbecken, als Tor ist ein elektrisch bedienbares Deckenkipptor gegeben



4.2.1. Außenanlagen

Als Außenanlagen sind teilweise mit Betonsteinen und teilweise mit Steinen befestigte Geh-, Park-, Aufenthaltsflächen gegeben sowie eine gepflegte Gartenanlage mit einem abdeckbaren Swimmingpool.

4.2.2. Heizung / Warmwasser

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über zwei Grundwasserwärmepumpen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Bewilligung zur Grundwasserentnahme von der verpflichteten Partei lfd. beantragt/verlängert wurde. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer Luftwärmepumpe. Die Wärmepumpen der Heizung wurden gem. Auskunft bei der Befundaufnahme im Jahr 2002 und die Luftwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung im Jahr 2014 eingebaut.

4.2.3. Energieausweis

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte kein Energieausweis eingesehen werden.

4.2.4. Zubehör

Nachfolgendes Zubehör ist im Gebäude gegeben, siehe auch Punkt 4.2. Baubeschreibung, Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

Erdgeschoss

Flur:	eingebauter Garderobenschrank
Wohnzimmer:	Einbauschränk
Kochen/Essen:	Einbauküche mit Elektrogeräten
Esszimmer:	zwei Einbauschränke
Wohndiele:	eine Regalwand und ein Einbauschränk

Obergeschoss

Kleiderraum:	zwei Einbauschränke
Schlafzimmer:	ein Einbauschränk
Badezimmer:	Wandverbau mit Handwaschbeckenunterbauschrank, Spiegelschränk und Seitenschränke
Badezimmer 2:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank, ein Spiegelschränk mit Seitenschränk und Überkopfschränk

Das im Gebäude gegebene Zubehör wurde gem. Auskunft bei der Befundaufnahme im Jahr 1980 eingebaut. Es wird als nutzbar, jedoch auf Grund des Alters, als nicht mehr werthaltig angesehen.

4.2.5. Gebäudenutzflächen

Die Gebäudenutzflächen wurden teilweise den Grundrissen des Bauaktes ungeprüft entnommen und teilweise, bei fehlenden Maß- bzw. Flächenangaben in den Grundrissen, durch Eigenabmessungen ermittelt. Die Flächenangaben können daher lediglich als überschlägig angesehen werden.

Der vorgefundene Baubestand stimmt mit den Grundrissen des Bauaktes nicht ganz überein. So wurde z. B. im Erdgeschoss die im Grundriss ersichtliche nordostseitige Terrasse als Wintergarten und Speis errichtet, die südseitige Speis nicht errichtet und somit die Küche mit Essplatz erweitert. Die überdachte Terrasse an der Südostseite und der überdachte Pool ist in den Planunterlagen des Bauaktes nicht ersichtlich. Im Erdgeschoss wurde z. B. beim Esszimmer die Wand zum Gang nicht ausgeführt, zur Küche eine (Schrank-)Wand errichtet und zum Wohnzimmer ist kein Zugang gegeben. Im Obergeschoss wurde z. B. der Luftraum teilweise mit einem Gang verbaut und ein Zugang zum Garagendachboden errichtet.

Berechnung der Netto-Raumfläche des Objektes Einfamilienhaus							
Flächenberechnung			Einfamilienwohnhaus				
auf Basis der		Netto-Raumfläche	Badgasse 8a, 6971 Hard				
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Planunterlagen und Eigenabmessungen)			Netto-Raumfläche der Räumlichkeit	Netto-Raumfläche Geschosse	Netto-Raumfläche Gesamt		
Kellergeschoss			Fläche	145,21 m²			
Gang	2,41 m	2,18 m	5,25 m²				
	2,89 m	1,14 m	3,29 m²				
Waschraum (Dusche/WC)	2,92 m	1,03 m	3,01 m²				
	2,53 m	1,06 m	2,68 m²				
	0,92 m	0,88 m	0,81 m²				
Keller	3,71 m	3,16 m	11,72 m²				
Keller	7,63 m	5,50 m	41,97 m²				
Keller	5,18 m	3,12 m	16,16 m²				
Waschküche	3,57 m	3,14 m	11,21 m²				
Technikraum	5,52 m	3,97 m	21,91 m²				
Keller	7,37 m	3,69 m	27,20 m²				
Summe Netto-Raumfläche Kellergeschoss			145,21 m²				
Erdgeschoss			Fläche			179,09 m²	
Windfang (Mittelmaße)	3,67 m	1,69 m	6,20 m²				
Gang/Schuhraum (Mittelmaße)	3,06 m	1,94 m	5,94 m²				
Diele	gem. Plan		31,05 m²				
WC	gem. Plan		3,08 m²				
Wohndiele	gem. Plan		17,00 m²				
Wohnzimmer	gem. Plan		43,13 m²				
Wintergarten (im Plan nicht ersichtlich)	7,30 m	3,80 m	27,74 m²				
Speis und Durchgang (im Plan nicht ersichtlich)	4,00 m	1,40 m	5,60 m²				
Esszimmer	gem. Plan		15,60 m²				
Küche	gem. Plan		18,50 m²				
Speis	gem. Plan		5,25 m²				
Summe Netto-Raumfläche Erdgeschoss			179,09 m²				
Obergeschoss			Fläche	111,06 m²			
Diele	gem. Plan		12,00 m²				
Ankleide	gem. Plan		9,92 m²				
Elternzimmer	gem. Plan		24,90 m²				
Bad	gem. Plan		14,06 m²				
Ankleide	gem. Plan		12,00 m²				
Waschraum	gem. Plan		6,20 m²				
WC	gem. Plan		1,98 m²				
Kinderzimmer	gem. Plan		15,00 m²				
Kinderzimmer	gem. Plan		15,00 m²				
Summe Netto-Raumfläche Obergeschoss			111,06 m²				
Garage - Erdgeschoss			Fläche			38,40 m²	
Garage	gem. Plan		38,40 m²				
Summe Netto-Raumfläche Garage			38,40 m²				
Summe Netto-Raumfläche				473,76 m²			
Gesamtsumme Netto-Raumfläche					473,76 m²		

4.3. Rechte und Lasten

EZ 1604, KG 91110 Hard, Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Rechte gemäß Grundbuch:	keine eingetragen
Außerbücherliche Rechte:	keine erhoben, keine bekannt gegeben
Lasten gemäß Grundbuch:	bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Grundbuchsauszug Beilage SV 1 <u>Anmerkung:</u> Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.
Außerbücherliche Lasten:	keine erhoben, keine bekannt gegeben

EZ 1587, B lfd. Nr. 3, KG 91110 Hard, Privatweg, Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 2

Rechte gemäß Grundbuch:	keine eingetragen
Außerbücherliche Rechte:	keine erhoben, keine bekannt gegeben
Lasten gemäß Grundbuch:	bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Grundbuchsauszug Beilage SV 2 <u>Anmerkung:</u> Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.
Außerbücherliche Lasten:	keine erhoben, keine bekannt gegeben

Gem. Auskunft bei der Befundaufnahme sind bei beiden Einlagezahlen keine weiteren Rechte und Lasten bekannt, welche bei der Bewertung zu berücksichtigen sind.

4.4. Gebühren / Abgaben / Steuerwerte

Gem. Auskunft aus dem Marktgemeindeamt Hard sind zum Bewertungsstichtag keine Abgaben-/Gebührenrückstände (Lasten mit dinglicher Wirkung) gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass durch zukünftige Vorschreibungen sich für einen Ersterher zu übernehmende Lasten mit dinglicher Wirkung ergeben können.

Gem. dem von der Marktgemeinde Hard übersandten Schreiben des Finanzamtes Bregenz vom 02.03.1983 wird der Einheitswert mit ATS 1.143.000,00 (€ 83.065,05) und der Grundsteuermessbetrag mit ATS 2.111,00 (€ 153,41) angegeben.

4.5. Nutzung / Vermietung

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die gegenständliche Liegenschaft in Nutzung von Frau Ernestine Wolff (Witwe des Verstorbenen Eigentümers). Gem. Auskunft bei der Befundaufnahme sind keine Bestands-/Mietverträge gegeben.

Gem. mündl. Auskunft aus dem Bezirksgericht Bregenz ist im Versteigerungsverfahren das gesetzliche Vorausvermächtnis gem. ABGB für die Witwe in der Bewertung nicht zu berücksichtigen.

5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, Grundstück 222/3 bebaut mit einem Einfamilienhaus, verbüchert in EZ 1604, B lfd. Nr. 1, und des 1/3-Miteigentums am Grundstück 222/4 (Privatweg), Badgasse, 6971 Hard, EZ 1587, B lfd. Nr. 3, beide in der KG 91110 Hard, im Zwangsversteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Bregenz, AZ 69 E 1888/24a und 69 E 2789/24a.

Die Ermittlung der beiden genannten Immobilienwerte erfolgt getrennt. Die Zufahrt zur Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, EZ 1604, KG 91110 Hard, erfolgt teilweise über das Grundstück 222/4 (Privatweg, 1/3-Anteil im Miteigentum), EZ 1587, B lfd. Nr. 3, KG 91110 Hard. Um eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu gewährleisten, ist es unabdingbar, dass eine gemeinsame Versteigerung der beiden Immobilien erfolgt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Definition Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992:

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Definition Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992:

Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Verwertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Definition Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 1992:

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

Da bei Einfamilienwohnhäusern die Eigennutzung im Vordergrund steht, wird für die gegenständliche Liegenschaft (Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus) das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

5.1. Berechnung Grundstückswerte EZ 1604 (Wohnliegenschaft) und EZ 1587 (Weggrundstück)

Die Flächenangaben der Grundstücke wurden ungeprüft aus dem Grundbuch übernommen. Das Grundstück 222/4 (Weggrundstück), EZ 1587, KG 91110 Hard, ist nicht im Grenzkataster eingetragen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren.

Die im Grundbuch bei der EZ 1604, KG 91110 Hard, eingetragene „Änderung in Vorbereitung“ bezieht sich gemäß Auskunft aus dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, auf die Notwendigkeit, in einem größeren Bereich der Gemeinde Hard die Koordinaten der Fest- und Grenzpunkte in Folge einer Anpassung an einen übergeordneten Bezugsrahmen zu verändern. Die Koordinatenwerte der Grenzpunkte können sich geringfügig ändern. In der Natur findet keine Änderung der Grundstücksgrenzen statt. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Flächenänderung zu erwarten ist.

Bei der Grundstücksbewertung wird, da kein Bodengutachten vorliegt von einer ortsüblichen und durchschnittlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

Im Gemeindegebiet von Hard konnten in den Jahren 2021 bis 2024 nur wenige Verkaufspreise von Grundstücken mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen von € 840,00 bis € 1.350,00 pro m² erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
BWG			KG 91110 Hard	EZ 1604		1 715 m²	
VGL 1	570/2023	27.12.2022	KG 91110 Hard	EZen 2 und 3958	1945/1, 1944	1 254 m ²	1 350,00 €/m ²
VGL 2	7192/2021	27.07.2021	KG 91110 Hard	EZ 4189	1626/4	1 194 m ²	1 256,28 €/m ²
VGL 3	675/2024	29.01.2024	KG 91110 Hard	EZ 2591	1910, 1911	906 m ²	1 100,00 €/m ²
VGL 4	3373/2024	17.06.2024	KG 91110 Hard	EZ 3199	2369/28	1 059 m ²	920,00 €/m ²
VGL 5	6868/2023	09.11.2023	KG 91110 Hard	EZ 2815	2315/2	1 421 m ²	840,00 €/m ²

Die Valorisierung der Grundstückspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertsteigerung der Jahre 2020 bis 09/2024 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Hard durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		28.10.2024		+ 6,4%			
BWG							
VGL 1	27.12.2022	28.10.2024	1,84 Jahre	+ 6,4%	+ 11,8%	1 350,00 €/m ²	1 509,03 €/m ²
VGL 2	27.07.2021	28.10.2024	3,26 Jahre	+ 6,4%	+ 20,9%	1 256,28 €/m ²	1 518,34 €/m ²
VGL 3	29.01.2024	28.10.2024	0,75 Jahre	+ 6,4%	+ 4,8%	1 100,00 €/m ²	1 152,80 €/m ²
VGL 4	17.06.2024	28.10.2024	0,36 Jahre	+ 6,4%	+ 2,3%	920,00 €/m ²	941,16 €/m ²
VGL 5	09.11.2023	28.10.2024	0,97 Jahre	+ 6,4%	+ 6,2%	840,00 €/m ²	892,16 €/m ²

Die Harmonisierung der Verkaufspreise erfolgt nach den wertbestimmenden Merkmalen wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstücksform, Lage, Widmung, Abbruchobjekt auf dem Grundstück, Gefahrenzone etc.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1								
Grundstück	Grundstücksgröße		Grundstücksform		Grundstückslage		sonstige Rechte oder Lasten	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	1 715 m²		annähernd rechteckig		nähe Bodensee		keine	
VGL 1	1 254 m²	+ 5,0%	rel. quadratisch	+ 0,0%	Wohnlage	+ 10,0%	keine	+ 0,0%
VGL 2	1 194 m²	+ 5,0%	rechteckig	+ 0,0%	Wohnlage	+ 10,0%	keine	+ 0,0%
VGL 3	906 m²	+ 10,0%	schmal rechteckig	+ 10,0%	Wohnlage	+ 10,0%	keine	+ 0,0%
VGL 4	1 059 m²	+ 10,0%	rel. quadratisch	+ 0,0%	Wohnlage	+ 10,0%	keine	+ 0,0%
VGL 5	1 421 m²	+ 5,0%	rechteckig	+ 0,0%	Wohnlage	+ 10,0%	keine	+ 0,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		baureif oder mit Bestandsobjekt		Gefahrenzone	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	Privatweg		baureif		HQ 300	
VGL 1	Gemeindestr.	- 5,0%	Abbruch	+ 5,0%	keine	- 5,0%
VGL 2	Gemeindestr.	- 5,0%	baureif	+ 0,0%	keine	- 5,0%
VGL 3	Gemeindestr.	- 5,0%	baureif	+ 0,0%	keine	- 5,0%
VGL 4	Privatweg	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	keine	- 5,0%
VGL 5	Gemeindestr.	- 5,0%	baureif	+ 0,0%	keine	- 5,0%

Nach der Wertanpassung der erhobenen Verkaufspreise von Grundstücken wurde ein Ausreißertest durchgeführt und Grundstückswerte, welche außerhalb der Bandbreite von +/- 35 % lagen, bei der Berechnung ausgeschieden.

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Grundstückswert von € 1.331,00 pro m² ermittelt.

Der Wert des Weggrundstückes 222/4 in EZ 1587 wird mit rund 20 % des Baulandpreises angesetzt. In dieser Bewertung ist die Befestigung des Grundstückes zum Zeitwert berücksichtigt.

Wie unter Punkt 4.1.2. Baugrundlagen beschrieben, liegt für das Grundstück 222/3 in EZ 1604, Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, keine Baugrundlagenbestimmung vor. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob eine Minder- oder Mehrausnutzung oder ob bzw. welches Bauentwicklungspotential gegeben ist.

Berechnung des Bodenwertes						
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Einfamilienwohnhaus				
Bewertungsstichtag	28.10.2024	Badgasse 8a, 6971 Hard				
Valorisierung auf den Bewertungsstichtag		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5
Transaktionspreise /m ²	100%	1 350,00 €	1 256,28 €	1 100,00 €	920,00 €	840,00 €
Valorisierung in % (gerundet)	+ 6,4%	+ 11,8%	+ 20,9%	+ 4,8%	+ 2,3%	+ 6,2%
valorisierte Transaktionspreise /m ²		1 509,03 €	1 518,34 €	1 152,80 €	941,16 €	892,16 €
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5
Wertbestimmende Merkmale:						
Grundstücksgröße		+ 5,0%	+ 5,0%	+ 10,0%	+ 10,0%	+ 5,0%
Grundstücksform		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 10,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Grundstückslage		+ 10,0%	+ 10,0%	+ 10,0%	+ 10,0%	+ 10,0%
sonstige Rechte oder Lasten		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Zufahrt		- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%
baureif oder mit Bestandsobjekt		+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Gefahrenzone		- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 10,0%	+ 5,0%	+ 20,0%	+ 15,0%	+ 5,0%
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5
valorisierte Transaktionspreise /m ²	100%	1 509,03 €	1 518,34 €	1 152,80 €	941,16 €	892,16 €
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 10,0%	+ 5,0%	+ 20,0%	+ 15,0%	+ 5,0%
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		1 659,93 €	1 594,26 €	1 383,36 €	1 082,33 €	936,77 €
Ermittlung des Vergleichswertes		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		1 659,93 €	1 594,26 €	1 383,36 €	1 082,33 €	936,77 €
Anzahl der Vergleichsobjekte		5 Vergleichsobjekte				
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	1 331,33 €/m ²				
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 35%	+/- 35%				
obere Bereichsgrenze	135%	1 797,30 €/m ²				
untere Bereichsgrenze	65%	865,36 €/m ²				
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		1 659,93 €	1 594,26 €	1 383,36 €	1 082,33 €	936,77 €
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		5 Vergleichsobjekte				
bereinigter arithmetischer Mittelwert		1 331,33 €/m ²				
Bodenwert /m ² Grundstücksfläche gerundet		auf 1 €				
Bodenwert EZ 1604, Grundstück 222/3	Alleineigentum	1 715 m ²	1 331 €/m ²		2 282 665 €	
Bodenwert EZ 1587, Weggrundstück 222/4	1/3-Anteil	252 m ²	20%	266 €/m ²	22 344 €	

5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2024, Seiten 149ff sowie der Einstufung der Bauqualität gemäß Hauptverband der Sachverständigen Österreichs aus „Sachverständige“ Heft 2/2019, Seite 68. In diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen sind alle anfallenden Nebenkosten wie z. B. Architekten- und Bauleitungshonorar und Anschlusskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Strom etc.) berücksichtigt. Ebenso sind in diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen fix verbundene Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, Nebenflächen wie z. B. Terrassen/Balkone, Stiegenläufe, Dachboden etc. berücksichtigt.

Herstellungskosten von Wohngebäuden						
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S. 68		Einfamilienwohnhaus				
		Badgasse 8a, 6971 Hard				
Ausstattungsqualität	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Einstufung	gewichtete Einstufung
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,8	0,2
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	1	0,08
Fassaden	9%	verputzter Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1	0,09
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,2	0,1
Innentüren	4%	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc	1,5	0,06
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2	0,12
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,2	0,05
Sanitärausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	2	0,14
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	2	0,24
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1,5	0,14
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1	0,04
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1	0,04
Summe	100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile				1,30
		Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes				1,30
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

Die Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der ermittelten Ausstattungsqualität des Gebäudes in der normalen Ausstattungsqualität mit einem Zuschlag von rd. 30 %.

Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten					
Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten für Vorarlberg bei einer Raumhöhe von 2,50 m					
Ausstattungsqualität / Einstufung	normal unter 1,00 bis 1,00	normal - gehoben 1,00 bis 2,00	gehoben 2,00	gehoben - hochwertig 2,00 bis 3,00	hochwertig 3,00 bis über 3,00
Bewertung der Ausstattungsqualität	0,00	1,30	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	+0%	+30%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					+ 30%
Herstellungskosten pro Bundesland auf Basis der Raumhöhe von 2,50 m	normale Ausstattungsqualität	Differenz zu gehobenen Ausstattungsqualität	gehobene Ausstattungsqualität	Differenz zu hochwertiger Ausstattungsqualität	hochwertige Ausstattungsqualität
Vorarlberg	3 800 €/m ²	300 €/m ²	4 100 €/m ²	900 €/m ²	5 000 €/m ²
Bundesland Bewertungsobjekt	Vorarlberg				
Herstellungskosten bei normaler Ausstattungsqualität inkl. Ust.	3 800 €/m ²				
Differenz zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität	300 €/m ²				
Interpolationsfaktor	+30%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungqualität	300 €/m ²				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungqualität	3 800 €/m ²				
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	nein				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	3 890 €/m ²				
Vorsteuer	0%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	3 890 €/m ²				
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.					3 890 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf den mehrgeschossigen Wohnbau. Der Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser) wird auf Grundlage der Gebäudegröße, der Bauweise inkl. der architektonischer Ausführung und der Gegebenheiten in Vorarlberg mit einem Zuschlag von 10 % angesetzt.

Berechnung des Zuschlages für Kleinbauwerke			
Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser)			
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.			3 890 €/m ²
Empfehlung des Zuschlages für Kleinbauwerke in % lt. SV	+ 5% bis +30%		
Zuschlag für Kleinbauwerke in %	+10%		
Berechnung Zuschlag für Kleinbauwerke	3 890 €	+ 10%	389 €
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke			4 279 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2024. Die Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der letzten Veröffentlichung der Statistik Austria des Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt zum Bewertungsstichtag.

Berechnung der Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten				
Berechnung Indexierung der Herstellungskosten zum	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke				4 279 €/m ²
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	3. Quartal 2024	135,1	+99,63%	
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2024	135,6	-100,00%	
Indexierung in %			-0,37%	
Indexierung in €	4 279 €/m ²	-0,37%	-16 €/m ²	-16 €/m ²
Herstellungskosten inkl. Ust. auf Basis Netto-Raumfläche zum Bewertungsstichtag				4 263 €/m²

Die veröffentlichten Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf eine zeitgemäße, übliche Raumhöhe, welche mit 2,50 m angesetzt wird. Auf Basis der Gebäudeschnitte mit den Angaben der Raumhöhen werden die Herstellungskosten mit den tatsächlichen Raumhöhen berechnet.

Berechnung der Herstellungskosten des Wohnhauses					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Kellergeschoss					
effektive Raumhöhe - Kellergeschoss	2,10 m bis 2,40 m	90,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-10,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 263 €/m²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 263 €/m²	-10,00%	-426 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 263 €/m²	-426 €/m²	3 837 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Kellergeschoss					3 837 €/m²
Erdgeschoss					
effektive Raumhöhe - Erdgeschoss/Hochparterre	2,25 m bis 2,55 m	96,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-4,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 263 €/m²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 263 €/m²	-4,00%	-171 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 263 €/m²	-171 €/m²	4 092 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss					4 092 €/m²
Obergeschoss					
effektive Raumhöhe - 1. Obergeschoss	2,30 m	92,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-8,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 263 €/m²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 263 €/m²	-8,00%	-341 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 263 €/m²	-341 €/m²	3 922 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Obergeschoss					3 922 €/m²
Garage - Erdgeschoss					
effektive Raumhöhe - Garage Erdgeschoss	ca. 2,30 m	92,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-8,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 263 €/m²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 263 €/m²	-8,00%	-341 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 263 €/m²	-341 €/m²	3 922 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Garage Erdgeschoss					3 922 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Geschosse	Raumhöhe	Nettoraumfläche	Herstellungskosten / m²	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Kellergeschoss	2,10 m bis 2,40 m	145,21 m²	3 837 €/m²	-45%	306 420 €
Erdgeschoss	2,25 m bis 2,55 m	179,09 m²	4 092 €/m²		732 902 €
Obergeschoss	2,30 m	111,06 m²	3 922 €/m²		435 573 €
Garage - Erdgeschoss	2,30 m	38,40 m²	3 922 €/m²	-60%	60 241 €
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust.		473,76 m²			1 535 136 €

Die Außenanlagen werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 159] als durchschnittliche bis hochwertige Anlage (inklusive Swimmingpool etc.) angesehen und daher mit 8 % von den Herstellungskosten des Gebäudes angesetzt.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten			Einfamilienwohnhaus	
Bewertungsstichtag	28.10.2024		Badgasse 8a, 6971 Har	
Herstellungskosten Wohnen - Einfamilienhaus			Kostenkennwerte	Herstellungskosten
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust. ungerundet				1 535 136 €
Nettoraumfläche			473,76 m²	
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust. gerundet pro m²			3 240 €/m²	
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		1 535 136 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		8,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		1 535 136 €	8,0%	122 811 €
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen ungerundet				122 811 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. ungerundet				1 657 947 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes wird aufgrund der Bauweise, des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes und der Gebäudenutzung mit 70 Jahren festgesetzt. Als Baujahr wird das Jahr 1980 angesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage				
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		70 Jahre	70 Jahre
Bewertungsjahr	2024	2024		
Baujahr der baulichen Anlage	1980	-1980		
Alter der baulichen Anlage		44 Jahre	-44 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			26 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			26 Jahre	-26 Jahre
Alter der baulichen Anlage				44 Jahre

Die Alterswertminderung wird auf Grund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Gebäudenutzung linear vorgenommen.

Alterswertminderung gem. gewöhnlicher Nutzungsdauer			
Alterswertminderung der baulichen Anlage			
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage	44 Jahre	62,86%	
Alterswertminderung in % (linear)			-62,86%

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt mit der linearen Alterswertminderung der baulichen Anlage. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Sanierungen des Wasserschadens im Keller und die Beseitigung der Einbruchsspuren durch die Versicherung gedeckt sind.

Als nicht disponibler Mangel wird die Baueingabe der im Bauakt nicht ersichtlichen Zu-/Umbauten (Wintergarten Nordostseite, Terrassenüberdachung Südostseite, überdachter Swimmingpool) in die Bewertung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Kosteneinschätzung des zeichnenden Sachverständigen für die Planerstellungen, Baubeschreibung, Baueingabe etc. und kann durchaus differieren. Es kann nicht beurteilt werden, ob seitens der Baubehörde ggf. zusätzliche Auflagen erteilt werden die in der Bewertung wertmindernd zu berücksichtigen wären.

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	1 535 136 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	122 811 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	1 657 947 €			
Alterswertminderung linear	-62,86%			
Alterswertminderung linear in €	1 657 947 €	-62,86%	-1 042 185 €	
Berechnung Bauwert	1 657 947 €	-1 042 185 €	615 761 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				615 761 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				615 761 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-62,86%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-62,86%	0 €	
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel	0 €	0 €	0 €	
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten				0 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				615 761 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel		Bauwert		
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				615 761 €
Aufwendungen des Antrages für die nachträgliche Baugenehmigung (Einschätzung)			ca. 4 000 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			4 000 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				-4 000 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				611 761 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				611 761 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				611 761 €

5.3. Berechnung Liegenschaftswert

Gem. § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz hat der Sachverständige aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Im Gemeindegebiet von Hard konnten in den Jahren 2020 bis 2024 keine Verkaufspreise von Einfamilienwohnhäusern mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Grundstücksgröße, Gebäudegröße, Gebäudealter, Lage in der Nähe des Bodensees etc.) erhoben werden. Ebenso ist für die gegenständliche Liegenschaft kein Baugrundlagenbestimmung gegeben.

Beim Ansatz der Marktanpassung von -15 % handelt es sich daher um eine Einschätzung des zeichnenden Sachverständigen auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und der Marktsituation zum Bewertungsstichtag.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren			
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Einfamilienwohnhaus	
Bewertungsstichtag	28.10.2024	Badgasse 8a, 6971 Hard	
Bodenwert der Liegenschaft			Ergebnis
Bodenwert der Liegenschaft ungerundet		2 305 009 €	
Bodenwert der Liegenschaft			2 305 009 €
Bauwert der baulichen Anlage			
Bauwert der baulichen Anlage		611 761 €	
Bauwert der baulichen Anlage			611 761 €
Sachwert der Liegenschaft - Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlage(n)			2 916 770 €
Zu- oder Abschlag für Marktanpassung		- 15%	-437 516 €
Unbelasteter Verkehrswert der Liegenschaft			2 479 255 €
Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren gerundet			2 480 000 €

6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE

Bei der Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, handelt es sich um das Grundstück 222/3 in EZ 1604, welches gemäß Grundbuch eine Fläche von 1.715 m² aufweist und mit einem größeren Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise bebaut ist. Das Einfamilienwohnhaus ist in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden, gewöhnlichen Bau- und Erhaltungszustand.

Im Bauakt nicht ersichtlich waren die Errichtungen des überdachten Pools im Außenbereich, der überdachten Terrasse an der Gebäudesüdostseite sowie des Gartenhäuschens an der Nordwestseite. Ebenso ist die Errichtung des Wintergartens an Stelle der Terrasse an der Gebäudenordostseite in den Planunterlagen des Bauaktes nicht ersichtlich.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass der im Kellergeschoss vorgefundene Wasserschaden von der Versicherung gedeckt ist und die Kosten dafür übernommen werden. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme lag diesbezüglich noch keine Information der Versicherung vor.

Nach der Befundaufnahme fand am 02.11.2024 ein Einbruch im Gebäude statt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass Einbruchspuren durch die Versicherung gedeckt sind und eine Sanierung durchgeführt wird. Zum Zeitpunkt der Gutachtensausfertigung lag diesbezüglich noch keine Information vor.

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör (Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbeleinbauten, Schrankeinbauten etc.) wird als nutzbar, jedoch aufgrund des Alters als nicht mehr werthaltig angesehen.

Beim Grundstück 222/4, EZ 1587, 1/3-Miteigentumsanteil, KG 91110 Hard, handelt es sich um einen befestigten Privatweg, über den teilweise die Zufahrt zur Wohnliegenschaft EZ 1604, KG 91110 Hard, Badgasse 8a, 6971 Hard, erfolgt.

Um für die Wohnliegenschaft die rechtlich gesicherte Zufahrt zu gewährleisten, ist es unabdingbar beide Liegenschaften gemeinsam zu versteigern.

Die Werte der Liegenschaft Badgasse 8a, 6971 Hard, Grundstück 222/3 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 1604, und das Weggrundstück 222/4, verbüchert in EZ 1587, 1/3-Miteigentumsanteil, beide in der KG 91110 Hard, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Verkehrswert EZ 1604, Badgasse 8a, 6971 Hard
€ 2.480.000,00

Wert 1/3-Anteil an EZ 1587, Weggrundstück 222/4
€ 22.300,00

Wert Zubehör Badgasse 8a, 6971 Hard, EZ 1604
€ 0,00

Richard
Richter

Digital unterschrieben von
Richard Richter
DN: cn=Richard Richter,
o=Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, ou,
email=office@sv-richter.at, c=AT
Datum: 2024.12.21 15:02:40
+01'00'

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 1604, KG 91110 Hard



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91110 Hard
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 1604

Letzte TZ 3320/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
222/3	G GST-Fläche	(*	1715) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	284	
	Gärten(10)	1431	Badgasse 8a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Roland Wolff

GEB: 1946-01-09 ADR: Badg. 8A 6971

a 3128/1979 Schenkungsvertrag 1979-05-10 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 6097/2016 Pfandurkunde 2016-08-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 945.000,--
für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)

b 1784/2024 Hypothekarklage (8 Cg 35/24k)

5 a 8103/2016 Pfandurkunde 2016-11-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank am Bodensee registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 63256z)

d gelöscht

6 a 4528/2023

PFANDRECHT vollstr. EUR 1.500.000,00 s.A.
für VOLKSBANK VORARLBERG eGEN.
(42 Cg 65/23w - LG FK)

b 4528/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1587 KG 91110 Hard C-LNR 6

EZ 1604 KG 91110 Hard C-LNR 6

c 2677/2024 Rechtfertigung

7 a 3320/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 742.603,72 s.A. für
DORNBIRNER SPARKASSEN BANK AG
(69 E 1888/24 a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

7.2. Beilage SV 2, Grundbuchsauszug EZ 1587, B lfd. Nr. 3, Privatweg, KG 91110 Hard



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91110 Hard
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 1587

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4950/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
222/4 Sonst(10) 252
Legende:
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/3
Roland Wolff
GEB: 1946-01-09 ADR: Badg. 8a, Hard 6971
b 3148/1989 Schenkungsvertrag 1989-03-22 Eigentumsrecht
***** C *****
6 auf Anteil B-LNR 3
a 4528/2023
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.500.000,00 s.A.
für VOLKSBANK VORARLBERG eGEN.
(42 Cg 65/23w - LG FK)
b 4528/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1587 KG 91110 Hard C-LNR 6
EZ 1604 KG 91110 Hard C-LNR 6
c 2677/2024 Rechtfertigung
7 auf Anteil B-LNR 3
a 4950/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 742.603,72 samt Zinsen und
Kosten laut Exekutionsbewilligung vom 18.9.2024 für
Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)
(69 E 2789/24 a)

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

Grundbuch

20.12.2024 18:21:36

7.3. Beilage SV 3, Baubeschreibung, Baueingabe Wohnhaus, 1979



Dipl.-Ing. PETER KONZETT
staatlich bef. und beeid. Architekt
6900 BREGENZ, Tel. (05574) 22924
Vorarlberg, Kaspar-Hagen-Straße 2

Neue Adresse: Kaiserstraße 31

Bregenz im November 1979

BEILAGE zum Bauansuchen über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
des Herrn Roland WOLFF in Hard.

BAUBESCHREIBUNG

I. Allgemeines:

- 1.) Objekt: Einfamilienwohnhaus - 2-geschoßig mit Dachausbau
- 2.) Baugrund: GP 222/3 der KG. Hard

II. Plan- und Ausführungsbeschreibung:

- 1.) Ausmaß des Grundstückes: ca. 1 500.-- m²
- 2.) Ausmaß der bebauten Fläche: 285.-- m²
- 3.) Ausmaß des m³-umbauten Raumes: 1 371.-- m³
- 4.) Wohnnutzfläche: 244.70 m²
- 5.) Verbindungen zu Versorgungseinrichtungen:
 - a) Verkehrserschließung: Einfahrt über Wegparzelle 2501/7 und 222/4
 - b) Wasserversorgung: Anschluß an die öffentliche Wasserleitung.
 - c) Abwasserbeseitigung: Anschluß an das öffentliche Netz.-(gesonderte Eingabe)
 - d) Abfallbeseitigung: Örtliche Müllabfuhr.
- 6.) Baugrund und Gründungsart:

Guter Baugrund in ca. 50 cm Tiefe. Die Gründung erfolgt mittels Wannenfundament - wasserdichte Ausführung.
- 7.) Bauausführung:

Mauerwerk des Erdgeschoßes in gebrannten Ziegelsteinen - 2-schalig.
Die Decke über Keller und EG wird als Stahlbetonmassivdecke erstellt.
Die Decke über dem 1. OG wird als Holzbalkendecke (Dachausbau) errichtet.
Das gesamte Dachgeschoß wird als Riegelwerk zimmermannsmäßig in Holz mit Holzverschalung, innerer Wärme-Isolierung aus nicht brennbarer Telwolle, sowie äußerer und innerer Holzschalung errichtet.
Die Außenverkleidung des Hauses erfolgt mittels üblichem Putz, in hellen Farbtönen gestrichen, teilweise werden Holzverschalungen angebracht.
Innen werden die Räume teilweise mit Naturholz verkleidet, teilweise werden einzelne Wände und Decken normal verputzt, tapeziert oder gefärbelt.
Sämtliche Naßräume werden vor Aufbringung der Fliesen verputzt.
Die eingebaute Stiege wird als Stahlbetonmassivtreppe ausgeführt und erhält einen Natursteinbelag.
- 8.) Feuchtigkeits-, Schall- und Wärme-Isolierung:

Gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit wird die gesamte Betonwanne in Sperrbeton erstellt.
Die Wärmedämmung der Außenwände wird mittels Telwolle-Einlagen so erstellt, daß ein k-Wert von 0,4 erreicht wird.
Die Isolation der Dachdecke in der Dachschräge erfolgt mittels 10 cm starken Telwollmatten und Polyurethanschaum.



9.) Ausführung der Einbauteile:

- a) Fenster: die Fenster werden als isolierverglaste Holzfenster ausgeführt. Sämtliche Fenster und Fensterflügel werden je nach Erfordernis als Dreh- oder Drehkippflügel ausgeführt.
- b) Türen: sämtliche Türen in allen Räumen werden als Vollbautüren, naturbehandelt, in Holz mit Holzzargen erstellt.
Die Eingangstüre wird in Hartholz mit Verglasung erstellt.
Das Tor zur Garage wird innenseitig mit Blech oder Eternit verkleidet und erhält außen einen Schindeldoppel und wird als Kipptor ausgeführt.
- c) Sonnenschutz: sämtliche Fenster erhalten entweder Rolläden in Holz oder Sonnenjalousien eingebaut.

10.) Bodenbeläge:

- a) Wohn- und Aufenthaltsräume - Spannteppiche auf Isolierestrich
- b) Diele und Küche EG - Natursteinboden
- c) Kellerräumlichkeiten - Klinkerbelag
- d) Naßräume - keramische Fliesen, glasiert.

11.) Rauch- und Abgasanlagen:

Zur Beheizung des Hauses wird ein zentraler Kachelofen für Holz- und Kohlefeuerung im Keller eingebaut.
Die Abgase werden über einen Fertigteilkamin abgeführt.
Als zusätzliche Heizeinrichtung wird eine Wärmepumpe installiert.

12.) Dachkonstruktion:

Ausführung als Walmdach mit Gaupen. Eindeckung mittel Eternitschiefer
d. a. 80% Doppeldeckung - dunkelgrau) auf Unterdach verlegt.

Im Übrigen werden alle Einzelheiten nach den derzeit geltenden Richtlinien des Vorarlberger Baugesetzes durch befugte Unternehmer erstellt.

Baubeginn: Jänner 1980

Voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 1980

Baukosten: ca. 3 Millionen Schilling

Bregenz, im November 1979

Dipl.-Ing. PETER KONZET
staatlich bef. u. beeid. ARCHITEKT
6900 BREGENZ, TEL. 22924
KAISERSTRASSE 31



7.4. Beilage SV 4, Baubescheid Wohnhaus, 1980

MARKTGEMEINDEAMT
H A R D
Zl.153/9

15.1.80 *fm*

[Signature]
Hard, den 14.1.1980

Betrifft: Wolff Roland, Hard, Rauhholzstraße 8a
Errichtung eines Einfamilienhauses auf Gp.222/3 KG.Hard
an der Badgasse Nr. 8a
baupolizeiliche Bewilligung;

B e s c h e i d

Herr Wolff Roland in Hard, Rauhholzstraße 8a hat unter Vorlage des Projektes vom 13.11.1979 beim Marktgemeindeamt Hard um die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Gp.222/3 KG.Hard an der Badgasse angesucht.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorgelegten Plan- und Beschreibungsunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden. Ergänzend hiezu wird folgendes festgestellt:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber den Anrainerparzellen Gp. 222/2, Gp. 222/4, Gp. 2501/7, Gp.223/1, Bp.142 u. Gp.223/2 werden allseits eingehalten. Weitere Anrainerinteressen werden beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht berührt.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Hard, während die Beseitigung der Abwässer in die Ortskanalisation geplant ist.

Die Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz ist über die Badgasse gegeben.

Bei der kommissionellen Verhandlung am 9.1.1980 wurden keine Einwendungen erhoben. Der Bauwerber hat das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

S p r u c h

I.

Gemäß §§ 31 und 32 Baugesetz 1972, LGB1.Nr.39/72 wird die Baubewilligung nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhaltes unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

1. Vor Baubeginn sind der Genehmigungsbescheid und die genehmigte Planausfertigung dem verantwortlichen Bauausführenden zur Einsichtnahme vorzulegen. Der Bauausführende hat insbesondere dafür zu sorgen, daß jede vermeidliche Gefährdung und Belästigung z.B. durch Lärm und Staub hintangehalten wird (Industrierichtlinie des österr.Arbeitsringes für Lärmbekämpfung).

./.

2. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat sich der Bauwerber über das Vorhandensein unterirdischer Leitungen, wie Strom- und Telefonkabel, Wasserleitungen und Kanalisationsanlagen zu informieren. Auftretende Schäden, die durch Außerachtlassung dieses Punktes entstehen, hat der Bauwerber auf seine Kosten zu übernehmen.
3. Auf der öffentlichen Straße dürfen keine Baumaterialien aufbereitet oder abgelagert werden. Auftretende Schäden an der Straße durch die Zu- und Abfahrt an der Baustelle hat der Bauwerber unverzüglich auf seine Kosten beheben zu lassen. Die Verkehrssicherheit darf hiedurch nicht beeinträchtigt werden.
4. Für den Anschluß an das Ortswasserleitungsnetz ist ein gesondertes Ansuchen an das Marktgemeindeamt Hard zu richten.
5. Die Beseitigung der Abwässer hat so zu erfolgen, daß Anrainer- und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden. Hierüber ergeht ein gesonderter Bescheid.
6. Die elektrischen Lichteinrichtungen sind durch einen befugten Unternehmer unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften auszuführen und instandzuhalten.
7. In den Fundamenten sind den Vorschriften entsprechende Fundamente-erder zu verlegen.
8. Die Heizungsanlage und der Rauchfang sind nach Installation der elektrischen Anlagen vom zuständigen Rauchfangkehrer überprüfen zu lassen. Dieser hat über die Ausführung eine Bestätigung (Attest) auszustellen, die vom Bauwerber dem Marktgemeindeamt Hard vorzulegen ist.
9. Für jegliche Art der Heizungsanlage ist ein gesondertes Ansuchen mit Planunterlagen beim Marktgemeindeamt Hard einzubringen, sofern die Nennheizleistung je Feuerstelle mehr als 15.000 kcal/h übersteigt.
10. Für die Herstellung des Rauchfanges dürfen nur ungelochte Kaminziegel oder eine Art der zugelassenen Kaminbausteine verwendet werden. Die Kaminwandungen sind im übrigen den auftretenden Temperaturen entsprechend stark zu bemessen (Mindeststärke im Inneren des Gebäudes 10 cm, bei Außenwänden 25 cm). Wird eine Ölfeuerungsanlage eingebaut, wird empfohlen, den Kamin bis drei Meter über die Rauchrohreinmündung in Schamottsteinen herzustellen.
11. Die Garage ist nach den Bestimmungen der Garagenverordnung LGB1.Nr. 31/76 auszuführen.
12. Falls die Dacheindeckung mit Zementdachziegeln oder Eternitplatten erfolgt, sind dunkelgrau oder braunrot eingefärbte Ziegel oder Platte zu verwenden.
13. Mit Rücksicht auf die Art und Größe des Bauvorhabens ist für mindestens 4 PKW Parkmöglichkeit (2 APL, 2 EPL) vorzusehen.
14. Die Ausführung des Bauvorhabens hat durch einen befugten Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften des Vlbg.Baugesetzes 1972, LGB1. Nr. 39/72, der Bautechnikverordnung und der Richtlinien der ÖNORMEN

./.

sowie den statischen Erfordernissen zu erfolgen. Soweit nicht in den angeführten Punkten eine Abweichung vorgeschrieben wurde, ist das Bauvorhaben plan- und beschreibungsgemäß auszuführen.

15. Die Fertigstellung des Rohbaues einschließlich der durchgeführten Installationen ist dem Marktgemeindeamt Hard zur Vornahme der Rohbaubeschau anzuzeigen.
16. Abweichungen vom genehmigten Bauplan bedürfen der rechtzeitigen vorherigen Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.
17. Nach der endgültigen Fertigstellung des Bauvorhabens ist beim Marktgemeindeamt Hard um die Durchführung der Schlußüberprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
18. Falls aus dem gegenständlichen Bauvorhaben der Gemeinde irgendwelche Nachteile erwachsen, hat der Bauwerber die Gemeinde, als auch gegenüber der von Dritten gegen sie erhobenen Ansprüche klag- und schadlos zu stellen.
19. Die Verwendung von aggressiven Zusätzen zum Baumaterial ist untersagt.
20. Nachdem auf dem gegenständlichen Grundstück entlang der Badgasse eine elektrische Kabelleitung vorbeiführt, ist vor Baubeginn das Einvernehmen mit den VKW herzustellen.

II.

Gemäß §§ 76 und 78 AVG.1950 hat der Antragsteller die Kosten dieses Verfahrens zu tragen, die wie folgt bestimmt werden:

Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 1974, TP. 86 lit. a S 3.000.--
=====

B e g r ü n d u n g

Dieser Spruch stützt sich auf die eingangs erwähnten Feststellungen, die zitierten Gesetzesstellen und auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf den anstandslosen Verlauf der kommissionellen Verhandlung am 9.1.1980.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, welche binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Marktgemeindeamt Hard eingereicht werden kann. Mit dem Bauvorhaben darf erst nach Ablauf der gesetzlichen Rechtsmittelfrist begonnen werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist je Bogen mit S 70.-- zu stempeln.



Der Bürgermeister:

Gerhard Köhlmeier
Gerhard Köhlmeier

7.5. Beilage SV 5, Bescheid Benützungsbewilligung Wohnhaus, 1981

MARKTGEMEINDEAMT
H A R D

Z1.153/9 -7430

Hard, 13.1.1981

An

~~Wolff Roland~~
~~Badgasse 8a~~

H a r d

B e s c h e i d

Über Ihr Ansuchen vom 23.12.1980 um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 14.1.1980 bewilligte Bauvorhaben (Einfamilienwohnhaus) wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 13.1.1981 abgehaltenen Lokalaugenscheines die

BEWOHN-UND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

gemäß § 45 BauGes.1972 erteilt / ~~nicht erteilt, da der Wohnraum~~
~~sehr geringfügig ist~~

Die Behebung der Mängel ist der Gemeinde Hard schriftlich zu melden. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen.

Das Bauobjekt steht auf Gp. 222/3 KG. Hard ~~Badgasse~~ ~~xxx xxx~~
und erhält die Hausnummer 8a

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühr	
Komm.-Geb.	
Verw.-Abgabe	75.--
zusammen	75.--

B e g r ü n d u n g

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch Berufung beim Marktgemeindeamt Hard eingereicht werden. Die Berufung hat unter Bezugnahme auf diesen Bescheid einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist je Bogen mit S 100.-- zu stempeln.



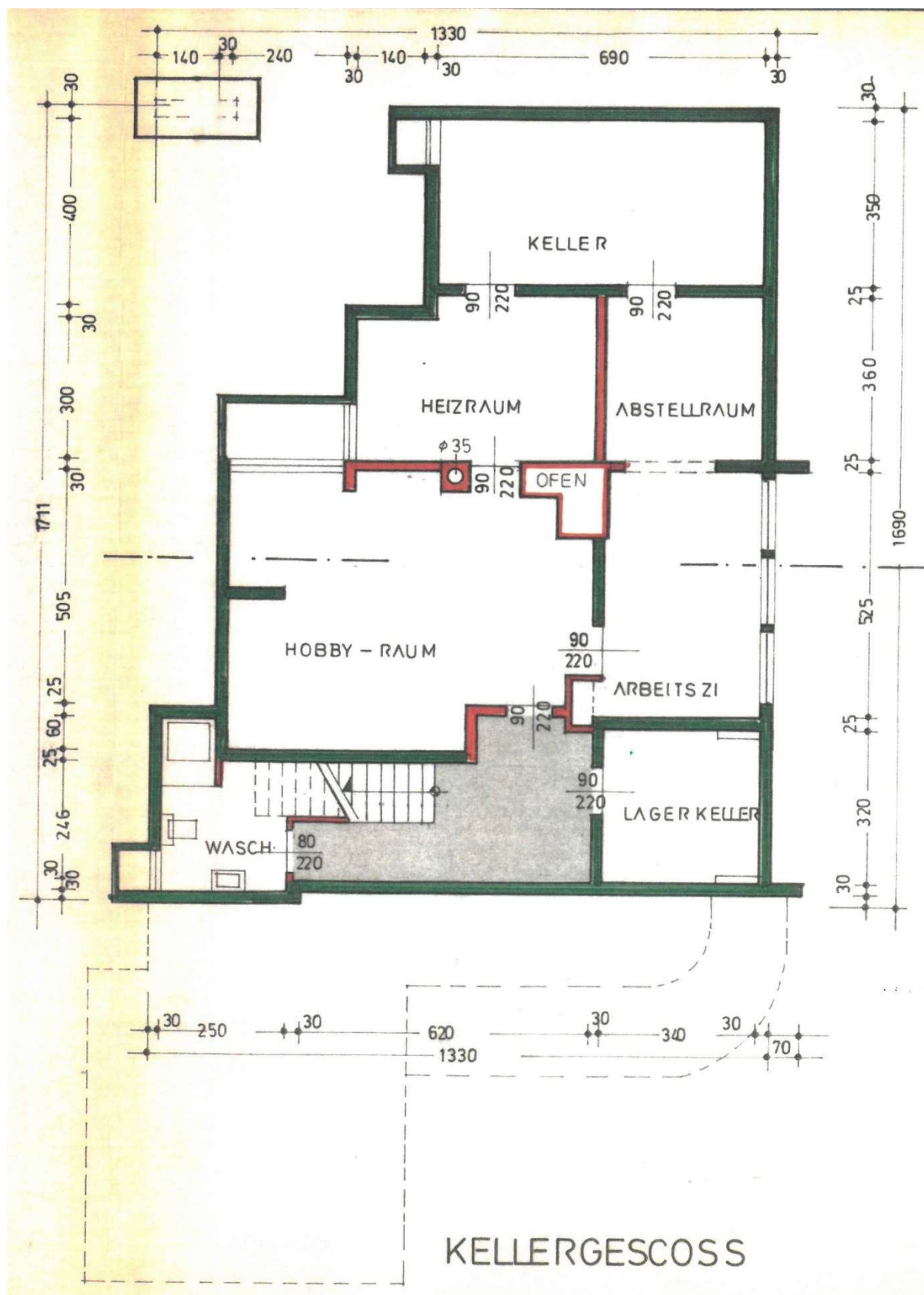
Der Bürgermeister:

i.A.:

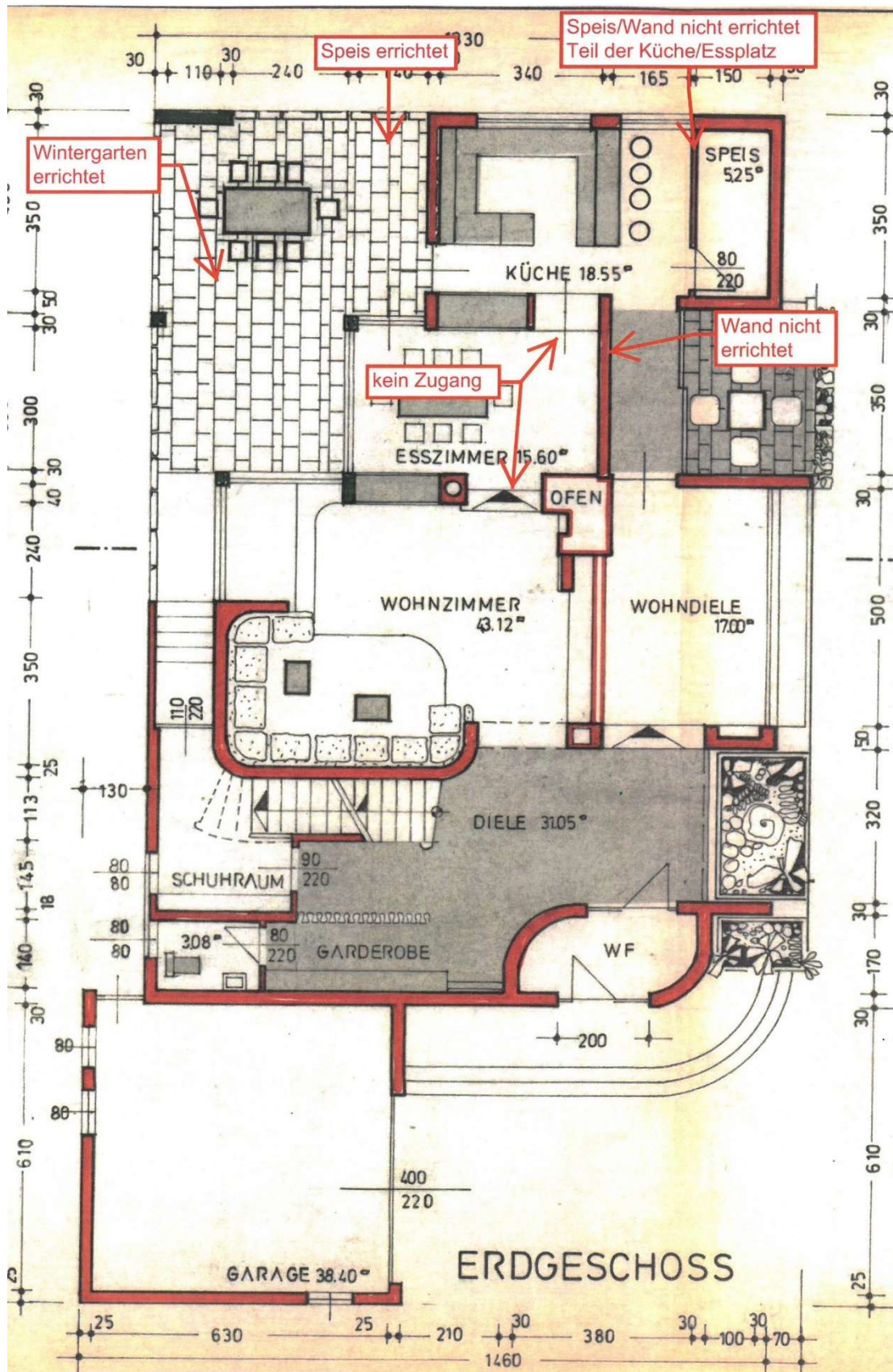
Ernuell

Nachrichtlich an:
Finanzamt 6900 Bregenz

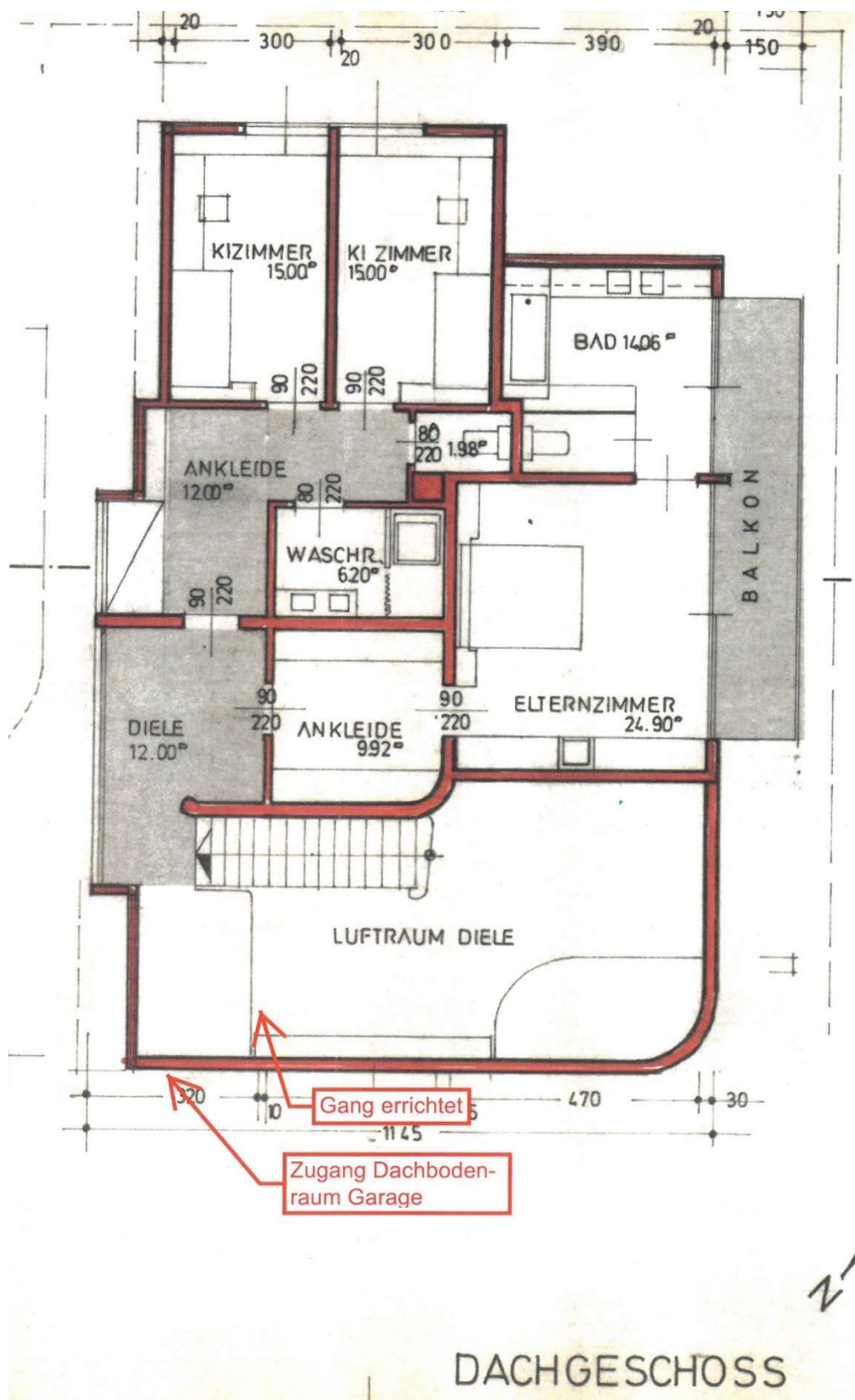
7.6. Beilage SV 6, Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus, nicht maßstabgetreu



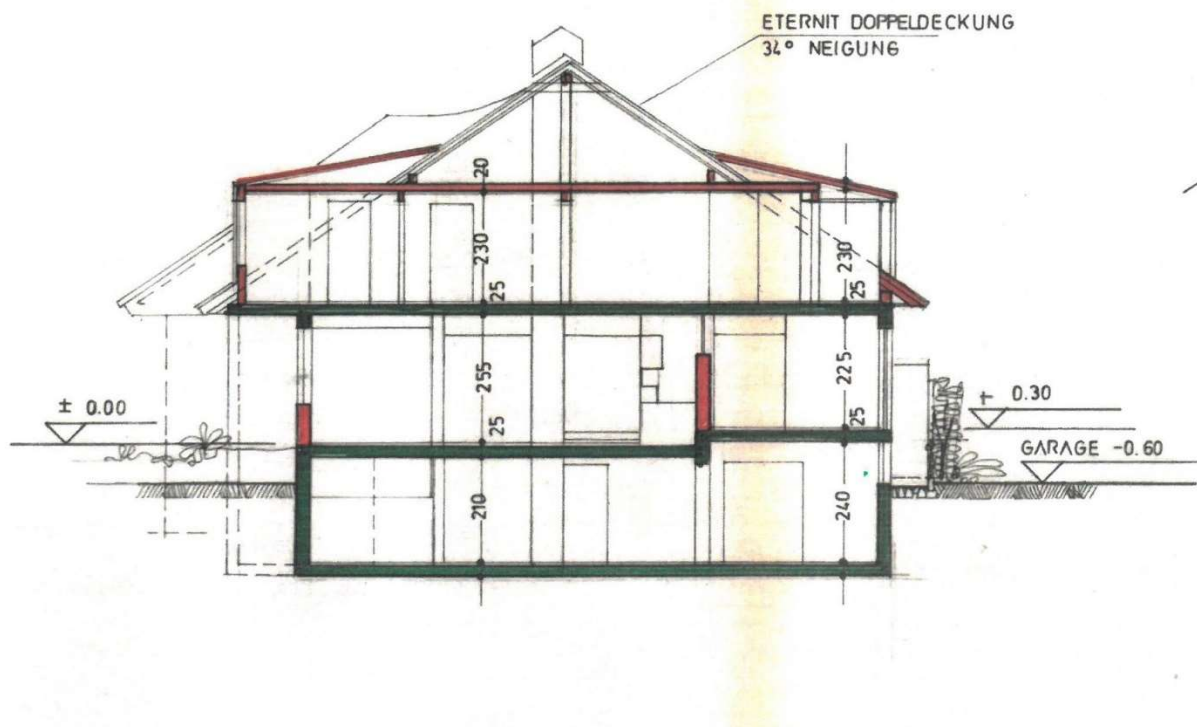
7.7. Beilage SV 7, Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus, nicht maßstabgetreu



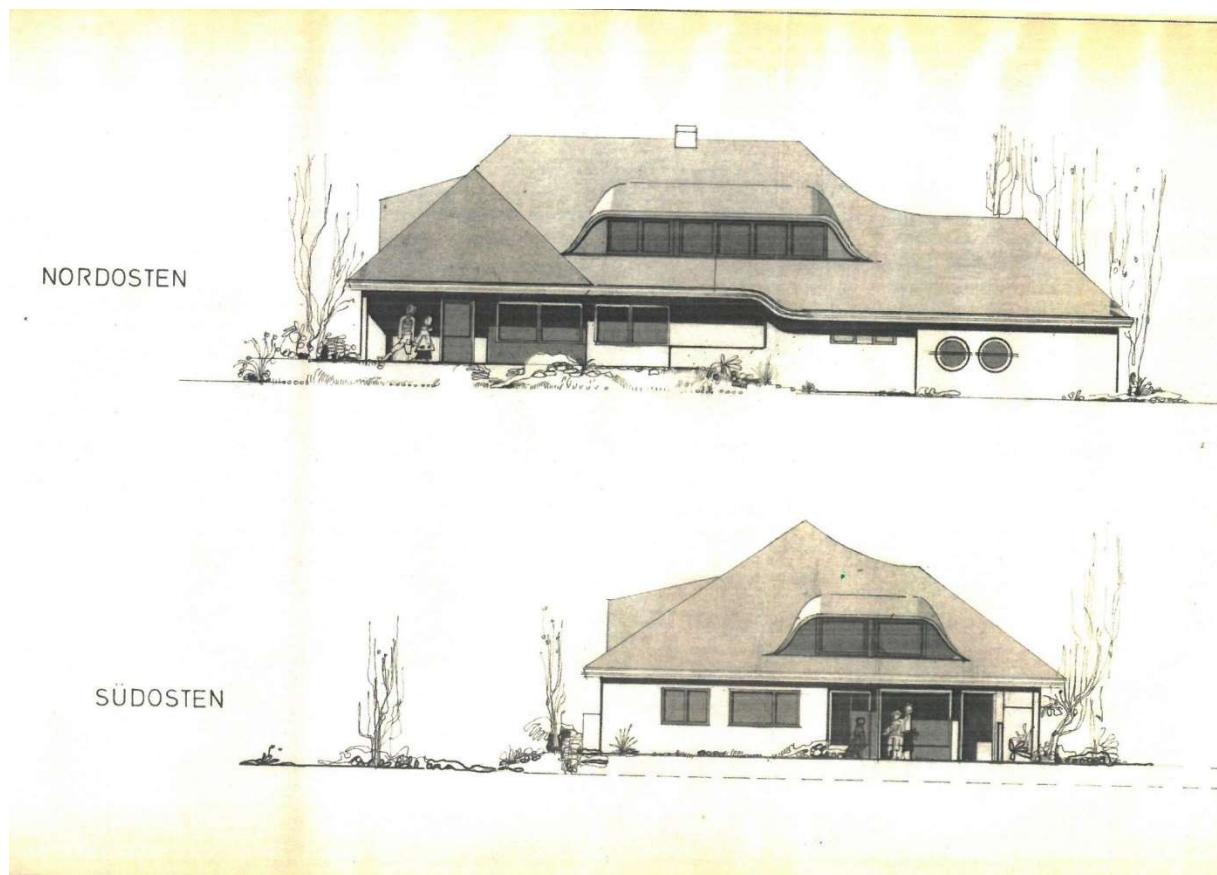
7.8. Beilage SV 8, Grundriss Obergeschoss Wohnhaus, nicht maßstabgetreu



7.9. Beilage SV 9, Gebäudeschnitt, nicht maßstabgetreu



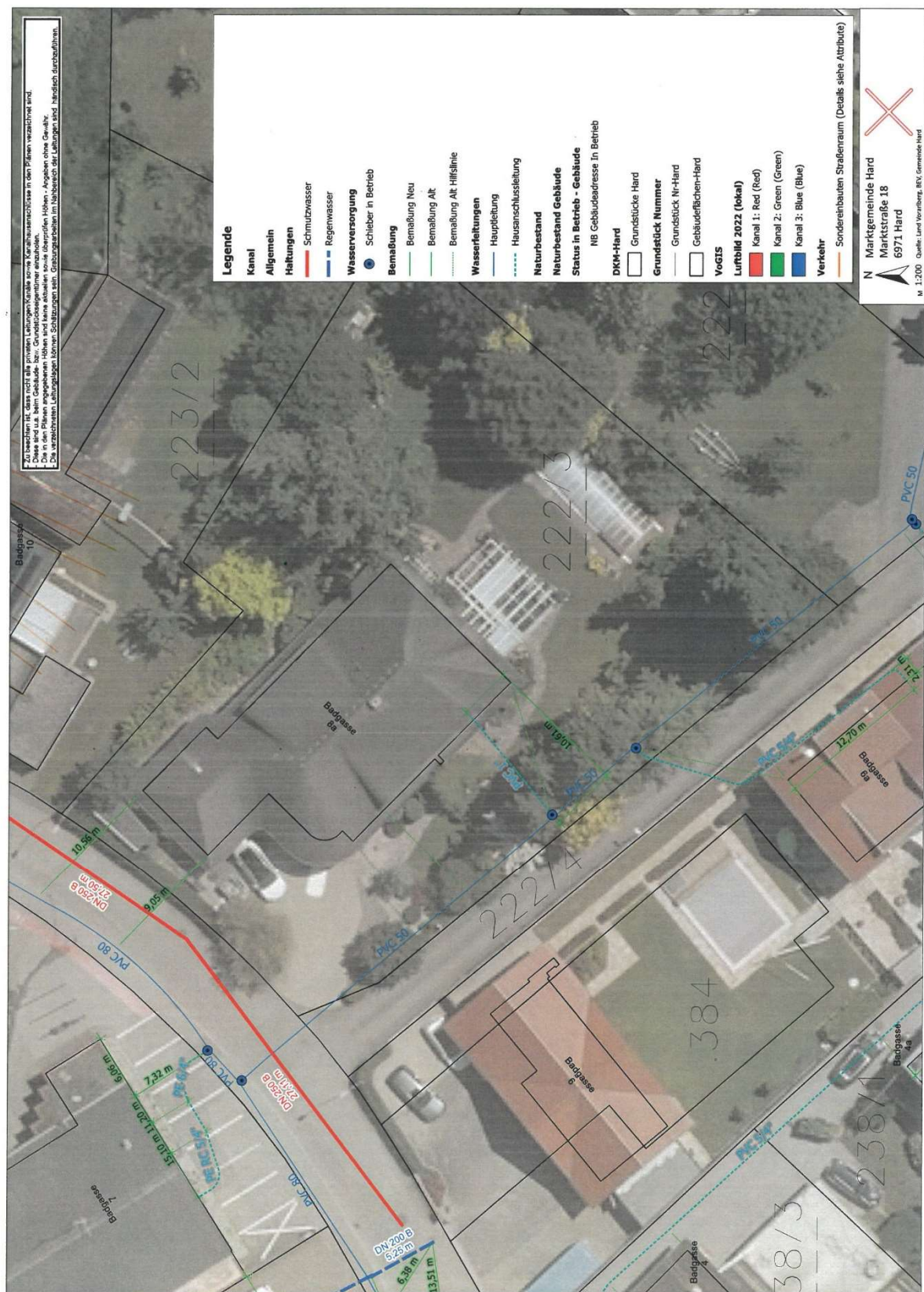
7.10. Beilage SV 10, Gebäudeansichten Nordosten und Südosten, nicht maßstabgetreu



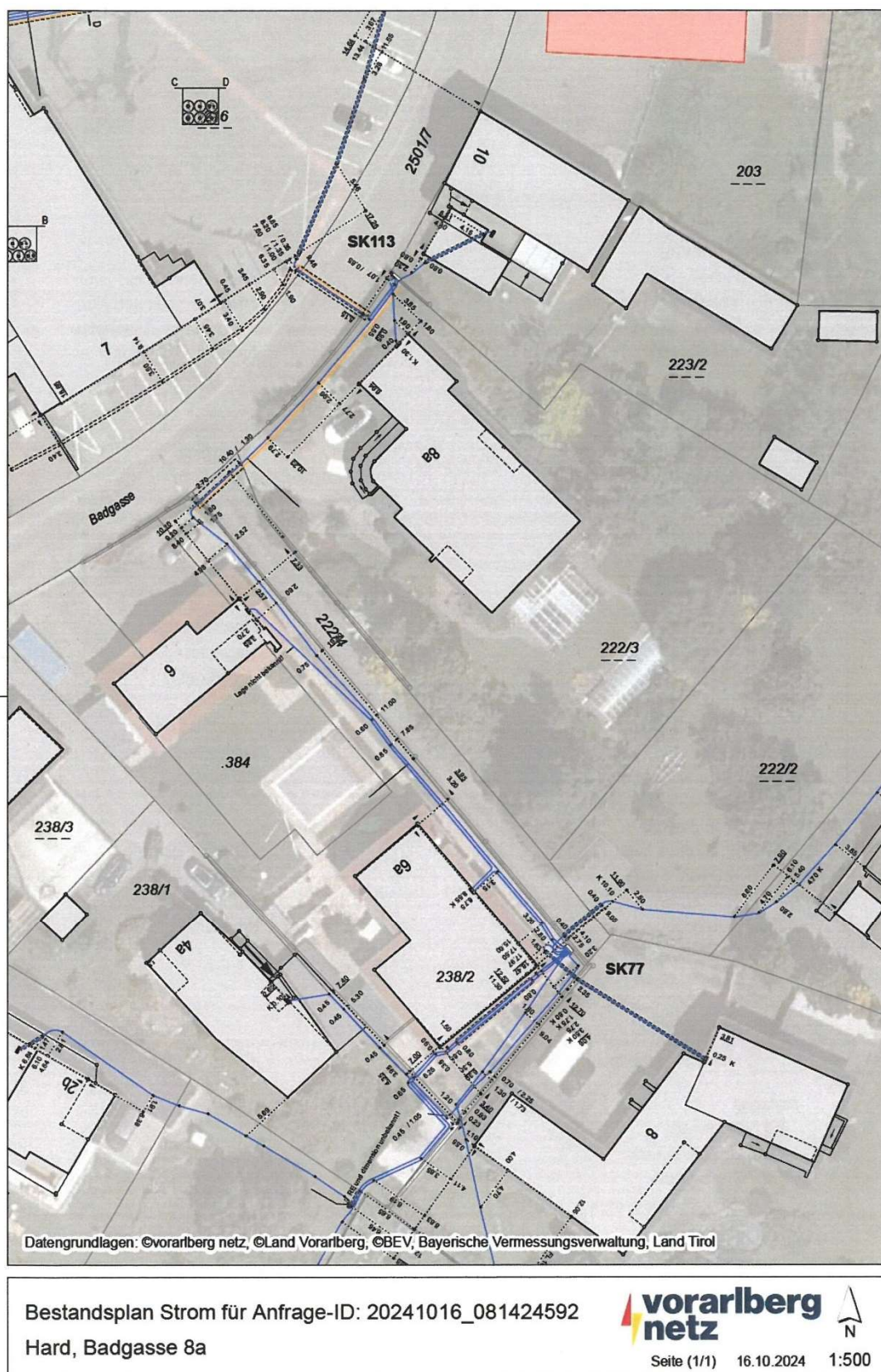
7.11. Beilage SV 11, Gebäudeansichten Südwesten und Nordwesten, nicht maßstabgetreu



7.12. Beilage SV 12, Lageplan Wasser-/Abwasserleitung



7.13. Beilage SV 13, Lageplan Stromleitung mit Legende



Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung

- Kabel
- Kabel nicht lagerichtig
- Kabel außer Betrieb
- Freileitung

Mittelspannung

- Kabel
- Kabel nicht lagerichtig
- Kabel außer Betrieb
- Kabel stillgelegt
- Freileitung
- Freileitung außer Betrieb
- Freileitung stillgelegt

Hochspannung

- Kabel
- Kabel außer Betrieb
- Freileitung
- Freileitung außer Betrieb

Sonstige Leitungen

- Straßenbeleuchtung E-Netze Allgäu
- Fremdleitung
- Fremdfreileitung
- Telekom/Steuer-Kabel
- Telekom/Steuer-Freileitung
- Leerrohre nicht lagerichtig
- Leerrohre
- Verrohrungen

- ⊙ Kabelschleife
- ▨ offene Kabelaufnahme Infofläche

Anlagen

- Kraftwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kabelverteilschrank

Hausanschlüsse

- Kabel-Anschluss
- Freileitungs-Anschluss
- ▲ Dachständer-Anschluss
- † Ausleger-Anschluss

Masten

- Abspanner
- ⊠ Gittermast
- ⊞ A-Mast
- Betonmast
- ∞ Doppeltragmast
- ⊗ Dreibeiner
- ○ Holz-Portal
- Stahlrohrmast
- Tragmast
- ⊗ Vierbeiner

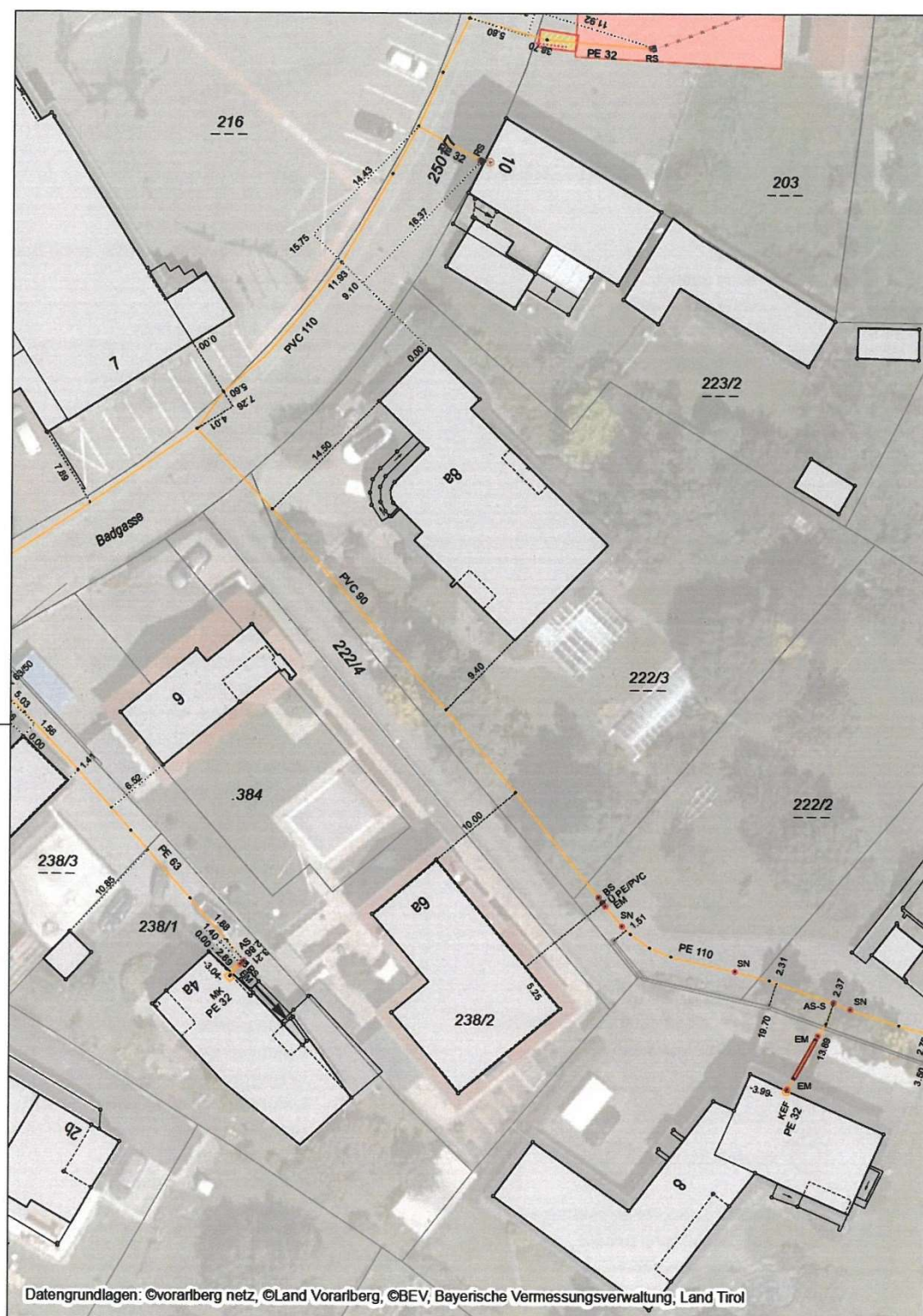
Freileitungs Bauteile

- ↑ Anker/Strebe
- ▽ Hausanker

Muffen

- Verbindungsmuffe
- ⊞ T-Muffe
- ⊞ Kreuzmuffe
- Endmuffe

7.14. Beilage SV 14, Lageplan Gasleitung mit Legende



Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20241016_081424592
Hard, Badgasse 8a

vorarlberg netz



Seite (1/1) 16.10.2024 1:500

Legende - Bestandsplan Erdgas

Hochdruck

-  Leitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung stillgelegt (=historisch)
-  Leitung projektiert
-  Fremdleitung

Mitteldruck

-  Leitung
-  Schemaleitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung außer Betrieb
-  Leitung projektiert
-  Hofleitung

Niederdruck

-  Leitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung außer Betrieb
-  Leitung projektiert
-  MOP ≤ 100 mbar
-  Hofleitung
-  Hofleitung, MOP ≤ 100 mbar

Leer-/Schutzrohre

-  Leerrohr
-  Schutzrohr
-  Schutzrohr außer Betrieb

Korrosionsschutz

-  Erdungskabel
-  Erdungsband
-  Anodenkabel
-  Anode

-  offene Leitungsaufnahme Infofläche

..... BPG Detailhinweise

Anlagen

-  Gasdruckregelanlage
-  Hochdruck-Station

Mittel-, Niederdruck Netzanschlüsse

-  Kellereinführung gebaut
-  Mauerkasten gebaut

Mitteldruck-Netzanschlüsse

-  Kellereinführung
-  Mauerkasten
-  unbekannt
-  Kellereinführung außer Betrieb
-  Mauerkasten außer Betrieb
-  unbekannt außer Betrieb

Niederdruck-Netzanschlüsse

-  Kellereinführung und Einf. durch Bodenplatte
-  Mauerkasten
-  unbekannt
-  Kellereinführung und Einf. durch Bodenplatte außer Betrieb
-  Mauerkasten außer Betrieb
-  unbekannt außer Betrieb

Hochdruck-Bauteile

-  Schiebergruppe
-  Kugelhahn
-  Flansch
-  Reparaturstelle (RS)
-  Sonstiger Bauteil
-  Leitungsende
-  Reduktion
-  STS/Schweissnaht-Stück
-  ISO-Kupplung

Mittel-, Niederdruck Absperreinrichtungen

-  Kugelhahn mit Gestänge
-  Schieber mit Gestänge
-  Kugelhahn ohne Gestänge
-  Schieber ohne Gestänge
-  Zonenschieber

Mittel-, Niederdruck Bauteile

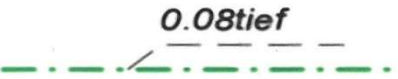
-  Bogen
-  Schelle
-  Schelle gebaut
-  Flansch
-  Gasstop
-  Leitungsende
-  Leitungsende gebaut
-  Leitungsverbindung
-  Leitungsverbindung gebaut
-  Reduktion
-  Sondereinbauteil
-  Stations Ein-, Ausgang
-  T-Stück
-  Übergangsstück
-  Winkel
-  Winkel gebaut

Bezugsmaßstab: 1:250
Stand: 28.06.2023

7.15. Beilage SV 15, Lageplan Leitung A1-Telekom mit Legende

Legende

A1

	Erdkabeltrasse
	Baufortschrittstrasse
	Teilnehmertrasse
	Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan- daten – genaue Kabellage unbekannt
	Erdkabeltrasse tot
	Erdkabeltrasse mit Tiefenangabe (zB.: Trenchen)
	Kabelmuffe
	Schutzrohr
	Kabelkanaltrasse mit Breitenansicht
	Kabelschacht
	Abzweigkasten
	Niederspannungskabel

Rohre und Rohrverbände zwischen den Kabelschächten und Abzweigkästen können unterschiedliche Verlegungstiefen auch untereinander über die gesamte verlegte Länge besitzen.

Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!



Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Stand vom: 15.10.2024 und gültig 14 Tage

Auftragsnummer: 66992198

BlattNr. 2/3