



DI Robert Bischof

GZ. G 27/25

5 E 598/25f BG Feldkirch

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 925, KG 92101 Altach

Brolsstraße 1, 6844 Altach

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 28. Juli 2025



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 Parteien.....	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.....	6
1.7. Bewertungsgrundlagen	6
1.8. Qualifikation/ Hinweise	8
2. Befundaufnahme.....	10
2.1. Lage der Liegenschaft.....	10
2.2. Besonnung.....	10
2.3. Verkehrsverhältnisse	11
2.4. Grundstücksform	11
2.5. Topografie.....	11
2.6. Flächenwidmung.....	12
2.7. Gefahrenzone.....	12
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	12
2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung	12
2.9.1. Bebauung.....	12



2.9.2.	Bauhistorie	13
2.9.3.	Nutzung.....	13
2.10.	Baubeschreibung.....	13
2.10.1.	Erläuterung.....	13
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung	14
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung.....	15
2.10.4.	Außenanlage	17
2.10.5.	Zubehör.....	17
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	18
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.....	30
4.4.2. Grundwert.....	32
4.4.2.1. Allgemeines.....	32
4.4.2.2. Erläuterung.....	32
4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	32
4.4.2.4. Basiswert	33
4.4.2.5. Grundwert EZ 925.....	33
4.4.3. Sachwert	33
4.5. Ertragswertverfahren	33
4.5.1. Allgemeines.....	33
4.5.2. Bewertungsmodalität.....	33
4.5.3. Klassifizierung/ Beurteilung.....	34
4.5.4. Vermietbare Wohnflächen.....	35
4.5.5. Mietansätze	35
4.5.6. Ermittlung des Ertragswertes	36
4.6. Verkehrswert.....	37
4.6.1. Allgemeines.....	37
4.6.2. Verkehrswert EZ 925.....	38
4.6.3. Verkehrswert Zubehör	39
5. Zusammenstellung	40



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

1.2. Bewertungsstichtag

17. Juni 2025

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 925, KG 92101 Altach, Brolsstraße 1, 6844 Altach, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 5 E 598/25f BG Feldkirch

1.4. Betreibende Partei

Raiffeisenbank Montfort eGen
Bruderhofstraße 2, 6800 Feldkirch-Altenstadt

1.5. Verpflichtete Parteien

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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 92101 Altach EINLAGEZAHL 925

Letzte TZ 1462/2025



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
.188		GST-Fläche	169 m ²	
		Bauf. (10)	100 m ²	
		Bauf. (20)	69 m ²	Brolsstraße 1
2333		Gärten (10)	63 m ²	
2334/2		Gärten (10)	168 m ²	
GESAMTFLÄCHE			400 m ²	

Legende:

- Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten (10): Gärten (Gärten)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

2 Anteil: 1/2



3 Anteil: 1/2



1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

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 17.06.2025 im Beisein von
 - , zweitverpflichtete Partei
 - RA Dr. Giesinger, Giesinger, Ender, Eberle & Partner Rechtsanwälte, in Liquidation (Pfandrecht gemäß C-Blatt, LNR 20)
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Beginn 09⁰⁰ Uhr/ Ende 10²⁰ Uhr, Verabschiedung RA Dr. Giesinger ca. 09⁴⁵ Uhr



- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 11.06.2025
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 9860/2014, Kaufvertrag vom 02.10.2014
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:500
 - DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - Flächenwidmung M 1:2.000
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
 - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenerverbauung WLW
- Erhebungen beim Gemeindeamt Altach
 - Abt. Baurecht
 - Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:
 - Bebauungsplan - Verordnung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Altach vom 28.03.2017 über die Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß § 28 RPG
 - Bebauungsplan - Verordnung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Altach vom 20.09.2022 über die Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß § 28 RPG
 - Baubeschreibung Garagenanbau
 - Grundriss/ Ansichten/ Schnitt
 - Bescheid Zl. 15/3-70 vom 07.07.1970, Errichtung eines Garagenanbaues, Gemeinde Altach, Baubewilligung
 - Einreichplan Umbau/ Sanierung Einfamilienhaus vom 05.12.2014, Ansichten
 - Bauantrag vom 05.01.2015 samt Grundrisskizzen
 - Bauanzeige (Eingangsdatum 09.12.2014)
 - Bescheid Zl. a131.9-3/2015-1-4 vom 05.03.2015, Gemeinde Altach, Umbau und Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Baubewilligung
 - Abt. Abgaben
 - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
 - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Rechnung Grundsteuer 2024)



- 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 Beedigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichtssachverständigen 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.gerichtssv.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.

Seitens der zweitverpflichteten Partei werden die Fotos eingeschränkt und auf das beiliegende Ausmaß freigegeben.

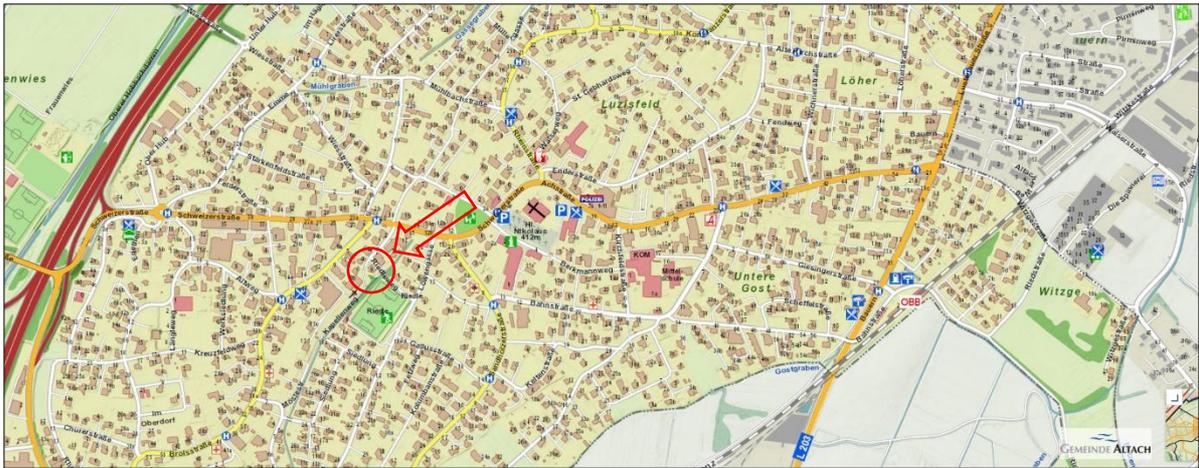
Auf die AGBs (<https://www.sv-bischof.at>) wird ausdrücklich verwiesen. Diese gelten unabdingbar bei rechtsgültiger Fertigung des gegenständlichen Gutachtens als vereinbart.



2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

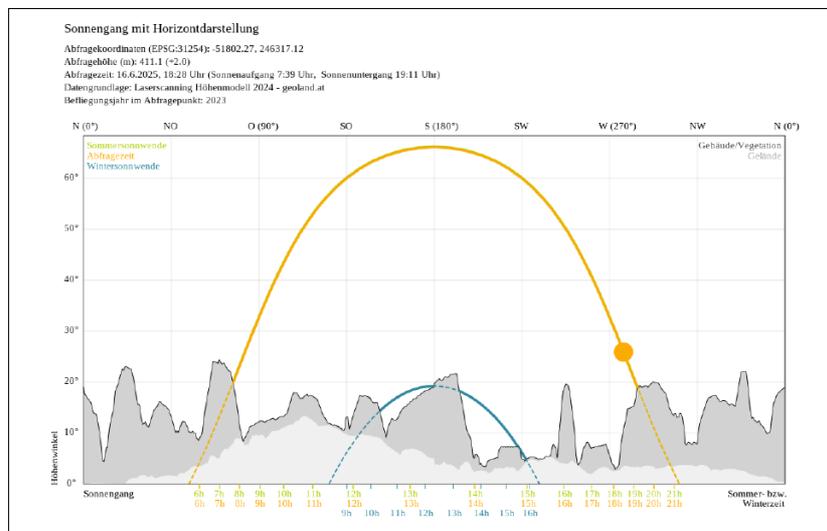
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Altach, im Kreuzungsbereich der Gemeinestraße Brolsstraße und der Landesstraße L 55 Schweizerstraße. Die Entfernung in das Gemeindezentrum beträgt fußläufig wenige Gehminuten.



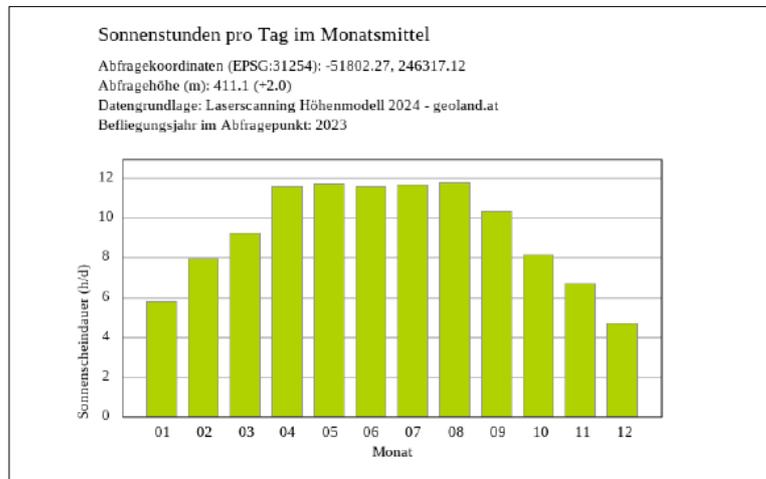
Quelle: Auszug aus dem digitalen Ortsplan

2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung folgenden Sonnenverlauf abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf.



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung



Quelle: VoGIS Sonnenstunden

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 10 bis 11 Stunden, das Solarpotential im südöstlichen Dachbereich zwischen rund 1.201 kWh/m²,a bis 1.300 kWh/m²,a und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.200 kWh/m²,a bis 1.600 kWh/m²,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 Verkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind unmittelbar gegeben.

2.4. Grundstücksform

Die Grundstücksform zeigt als Flächeneinheit eine trapezförmige Form. Des Weiteren wird auf die beiliegenden DKM/ Luftbilder (siehe Beilage ./SV-1.1 und ./SV1.2) verwiesen. Wesentlich ist anzuführen, dass sich die Grundstücke noch nicht im Grenzkataster befinden, der zum verbindlichen Nachweis der Grundgrenzen dient.

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.



2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altach ist die Liegenschaft in der Baufläche Mischgebiet BM (§ 14 Abs. (4) Raumplanungsgesetz RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.3).

2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLW« 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 WLW« 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. 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/ Bauhistorie/ Nutzung

2.9.1. Bebauung

Auf der Liegenschaft, konkret auf Gst. .188, besteht die Bebauung durch ein Einfamilienwohnhaus (siehe Beilage ./SV-3.7) mit (Einlieger-)Wohnung und Anbau (siehe Beilage ./SV-3.4 und ./SV-3.6). Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.



2.9.2. Bauhistorie

Die baurechtliche Bewilligung für den Urbestand liegt auf der Baubehörde nicht mehr auf. Den Erhebungen zufolge stammt das Objekt möglicherweise aus den Anfängen des 19. Jahrhunderts, wobei beim Kern ein noch älterer Ursprung vermutet wird. Der Bauakt beinhaltet einen Vermerk, dass das Objekt im Altbestand im Jahr 1980 als »erhaltenswert« eingestuft worden ist. Auf ausdrückliche Nachfrage bei der Bauverwaltung wurde diese Einstufung für den aktuellen Zeitpunkt als »nicht zu beachten« bezeichnet.

1970 erfolgte ein Garagenanbau und 2015 ein Umbau und eine Sanierung. Im Wesentlichen wurden zwei Wohnungen ein- und ausgebaut, eine Außentreppe angebaut, die Fassaden gedämmt, Fenster neu eingebaut und die Heizung erneuert. Augenscheinlich wurden in zuvor liegenden Jahren weitere Sanierungen und Modernisierungen wie zum Beispiel die Dacheindeckung und Haustechnik durchgeführt. Diese lassen sich jedoch nicht konkret spezifizieren.

Eine Plandarstellung oder eine Planskizze für das ausgebaute Dachgeschoss liegt nicht vor. Seitens der Baubehörde wurde festgehalten, dass keine Fertigstellungsmeldung/ Einzugsbewilligung vorliegt. Der baurechtliche Konsens ist somit nicht bestätigt.

Die baurechtliche Beurteilung obliegt ausschließlich der bewilligenden Behörde. Auf die Beilage ./SV-3 wird ausdrücklich verwiesen.

2.9.3. Nutzung

Die Nutzung erfolgt für Wohnzwecke.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen, auf Basis der Akteneinsichtnahme 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

Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom-, Gas-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente in Stampfbeton mit nachträglich eingebauter Betonbodenplatte Anbau - Betonbodenplatte
Umfassungswände:	EG - Ziegelmauerwerk OG - vermutlich Holzstrickwerk
Innenwände:	wie Umfassungswände, zum Teil Gipskartonständerkonstruktionen
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion Anbau - Flachdach in Beton
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung Anbau - Folienabdichtung mit Terrassendielen (vermutlich Holzverbundstoff)
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech Anbau - geneigte Ausführung mit Fallrohr
Feuchtigkeitsabdichtung:	vermutlich eingebaut
Wärmedämmung:	Dämmfassade
Fassadengestaltung:	Putz
Innere Verkleidung:	Putz oder Plattenunterkonstruktionen mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Holzböden oder Estriche mit Belägen oder Beschichtungen
Treppenanlage:	außen liegende einläufige gerade Betontreppe OG/ DG - innen liegende zweiläufige gerade Treppe mit Stoffbelag
Fenster:	Kunststoffaluminiumfenster mit Isolierverglasung, ein Dachfenster in Kunststoff
Sonnenschutz:	Rollladen
Türen:	gemischt, vermutlich Vollbautüren belegt, Technikraum Blechtüre



Haustechnik

Heizungsanlage: zentrale Wasserheizung mit Gasfeuerung, Fußbodenheizung
Installationen: Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

Besondere Einrichtungen und Anlagen

Solaranlage (laut Angabe nicht funktionstüchtig);
verschiedentlich Deckenspots;

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.

Erdgeschoss

Anbau

Vorraum: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;

Dusche/ WC: Fußboden Fliesenbelag, Wände Fliesenbelag oder Putz, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein Waschbecken, ein WC, eine Duschtasse;

Technikraum: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: Gashauptanschluss, Elektroverteiler, Gastherme, Warmwasserboiler, Ausgleichsbehälter;

Wohnung

Vorraum: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein Unterverteiler;

Küche: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein Spülbecken;



Badezimmer:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Putz;
Technische Einbauten:	eine Badewanne, ein Waschbecken, eine WC Schale, Waschmaschinenanschluss;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Treppenraum:	Betonboden, Fassade Putz, zum Teil roh mit sichtbarem Putzträger, Treppen- und Podestuntersicht Putz;

Obergeschoss

Terrasse:	schwimmend verlegte Kunststoffriemen, Brüstungsfläche Putz mit Blechabdeckung;
Technische Einbauten:	ein Außenwasserhahn, umlaufend mit Kunststeinmosaiken;

Wohnung

Vorraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Unterverteiler;
WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine WC Schale, ein Waschmaschinenanschluss;
Ankleide:	Fußboden Laminat, Wände Spachtelung, Decke Putz;
Badezimmer:	Fußboden Laminat, Wände Spachtelung, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine Badewanne;
Wohnzimmer:	Fußboden Laminat, Wände Spachtelung, Nischenfläche Kunststeinmosaik, Decke Putz;



Küche: Fußboden Fliesenbelag, Wände Spachtelung, Decke Putz;
Technische Einbauten: ein Spülbecken;

Dachgeschoss

Gang: Fußboden Laminat, Wände, Dachschräge Putz;

Badezimmer: Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke, Dachschräge Putz;
Technische Einbauten: ein Waschbecken, eine Eckbadewanne, eine WC Schale;

Schlafzimmer: Fußboden Laminat, Wände Putz oder Spachtelung, Dachschräge Spachtelung;

Zimmer: Fußboden Laminat, Wände Putz oder Spachtelung, Dachschräge Spachtelung;

2.10.4. Außenanlage

Nordseitiger Parkplatz: asphaltiert;

Straßenseitige Platzfläche: asphaltiert;

Holzschopf: in leichter Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumen eingedeckt;

Sitzplatz: schwimmend verlegte Waschbetonplatten;

Einfriedung: süd- und südwestseitig laut Angabe in Holzkonstruktion mit Kunststoff verkleidet und Blechabdeckung;

Überdachung EG Eingang: vermutlich ESG Sicherheitsglas abgehängt;

2.10.5. Zubehör

Erdgeschoss

Küche: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 8;

Einbauküche: L-förmiger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken;

Küchengeräte: ein Dunstabzug/ Dunsthaube, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Geschirrspüler, ein Kühlschrank;



Obergeschoss

WC: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 14;
ein Waschtischunterbau mit zwei Schubladen, ein Spiegel mit Seitenschrank;

Küche: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 16;

Einbauküche: L-förmiger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschrank;

Küchengeräte: ein Vierplatten-Cerankochfeld, eine Dunstabzug/ Dunsthaube, ein Backrohr, eine Mikrowelle (defekt) ein Geschirrspüler, ein freistehender Kühlschrank (in der Bewertung nicht enthalten);

Dachgeschoss

Badezimmer: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 17;
ein Waschtischunterbau mit Laden und Türen, ein Spiegel mit Seitenschrank;

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

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

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
- verstärkte Abnutzungserscheinungen;
- verschiedentlich nicht fertig gestellte Bauteilanschlüsse und -übergänge;
- Südfassade – rechts unter dem östlichen EG Fenster ein mittlerer Vertikalriss, zum Boden schließend;

Außentreppe

- im Bereich des Treppenaufganges, über die Sockelfläche großflächige Putzabsandungen, zum Teil Ablätterungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 11);
- im Speziellen über die Sockelfläche Putzaufwölbungen, Abplatzungen und Absandungen;
- links der Antrittsstufe Putzaufwölbungen, verbunden mit Verfärbungen;
- rechts und links dem Treppenaufgang, über die Sockelfläche, parallel zum Lauf Verfärbungen;



- über die Podeststirnseite Putzabplatzungen;
- Verschiebungen der Sockelverblechungen;

Haustechnik

- laut Angabe der zweitverpflichteten Partei wurde die Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss infolge einer Fehlfunktion außer Betrieb gesetzt;
- eine weitere Fehlfunktion wird in der Küche bezeichnet;
- verschiedene Schalterdosen und Wippen beschädigt;

Obergeschoss

Terrasse

- nordostseitig in der Brüstung der Terrasse bis ca. 3 mm starker Abriss, stufenförmig zur Terrasse hin nahezu auslaufend (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 12);
- Kunststoffriemen aufgewölbt;
- Sockelverblechung zum Teil gelöst, Fugen gerissen;

Interner Treppenaufgang OG/ DG

- Stufenverhältnis unterschiedlich (H =23 cm/ B=26 cm zum Podest H= 20 cm/ B = 23 cm);
- lichte Durchgangshöhe zum Abgang ca. 1,89 m, Durchgangshöhe über dem Treppenlauf zum Teil reduziert auf unter 1,85 m;

Vorraum

- Deckenfläche zum Teil verfärbt;

WC

- starke Verfärbung der Deckenfläche, angebliche Ursache in einem behobenen Wasserschaden (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 14);

Holzschopf

- verzogen und desolat;



2.10.7. Bestandsverhältnisse

Laut Angabe familiäre Eigennutzung. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

2.11. Sonstiges

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

Einheitswert	€	3.270,28
erhöhter Einheitswert	€	4.360,37
Grundsteuermessbetrag	€	2,54
Grundsteuer pro Jahr	€	12,70
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer 2024)	€	12,70

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, sehr unvollständigen und nur bedingt aussagekräftigen Planunterlagen, für die Bewertung in ausreichend genauem Umfang. Nicht bemaßte Flächen werden digital den vorliegenden Planunterlagen entnommen oder durch Naturmaße ergänzt.

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

Erdgeschoss	10,70 x 8,15 =	87,21 m ²
Obergeschoss	10,80 x 8,35 =	90,18 m ²
Anbau	4,26 x 6,78 =	28,88 m ²

Umbauter Raum

Erdgeschoss	87,21 x 2,75 =	239,83 m ³
Ober-/ Dachgeschoss	i.M. 90,18 x 3,40 =	306,61
	0,50 x 90,18 x 2,95 =	<u>133,02</u>
		439,63 m ³
Anbau	28,88 x 2,55 =	73,64 m ³

Gesamtumbauter Raum	753,10 m ²
---------------------	-----------------------



Nutzflächen

Wohnung 1		
Erdgeschoss		46,80 m ²
Wohnung 2		
Obergeschoss	57,80	
Dachgeschoss	<u>30,70</u>	88,50 m ²
Anbau		<u>23,20 m²</u>
Gesamtnutzfläche		158,50 m²
Terrasse OG		32,30 m ²



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 einerseits 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.

Demgegenüber findet das Ertragswertverfahren vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pächterträge erzielt werden können.



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 Aufschliebung
- 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 Aufschliebung
- 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 als in einfachem Bau- und Ausbaustandard konzeptioniertes und errichtetes bzw. adaptiertes Wohnhaus 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 Anlagenteil 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 Anlagenteil 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 mit 80 Jahren bewertet.

Alter Bestand/ Wohnhaus

Urbestand, zumindest im Kern

über 100 Jahre

Im Vergleich mit den in 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen wäre die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für den »Urbestand« bereits überschritten. Aufgrund der durchgeführten Baumaßnahmen im Jahr 2015 folgender Näherungsansatz:

Bewertungsstichtag 2025 – Umbau/ Sanierung/ Modernisierung 2015 =

10 Jahre

vorhergehende Sanierungen vermutlich zwischen 1970 und 1993 (nicht verifiziert)

Auf Basis des vermeintlichen Alters des Rohbaus und der gegebenen Abnutzungserscheinungen, rückschließend die Qualität der zur Verwendung gebrachten Baustoffe, wird, bei der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer, das »fiktive Alter« mit rund 30 Jahren und die Restnutzungsdauer mit rund 50 Jahren beurteilt.

Aus diesen Ansätzen rechnet sich eine approximativ durchschnittliche, lineare Wertminderung von rund 38 %.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis (siehe ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4., Stand 01.03.2022).

Formelwerk für eine lineare Wertminderung $WM_{\text{linear}} = A/GND \times 100$

WM = Wertminderung in %

GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren

RND = Restnutzungsdauer in Jahren



4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

Die Einschätzung der erforderlichen, rückgestauten und anteiligen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt über die Wertminderung nach Heideck (HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken). Hierbei handelt es sich um eine in der Bewertungspraxis anerkannte und erprobte Beurteilung des Bauzustandes unter Zuhilfenahme von Zustandsnoten in einer Bandbreite zwischen 1 bis 5, wobei die Zustandsnote 1 einen neuwertigen, mangelfreien und die Zustandsnote 5 die Abbruchreife beschreiben.

Gegenständlich entspricht nach den Definitionen von Heideck eine Zustandsnote von 2,75, die sich zwischen 2,5 »über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen« und 3 »reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig« einordnet, am treffendsten. Aus diesem Umstand rechnet sich eine spezifisch eine zusätzliche Wertminderung von rund 5 % und in Kombination mit der linearen Wertminderung von 43 %.

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.

Die Wertkorrektur rechnet sich ausgehend dem Herstellungswert zum stichtagbezogenen Stand der Technik und wird in einer Bandbreite zwischen 5 bis 10 gemittelt 7,5 % beurteilt und in Ansatz gebracht.

4.4.1.9. Zeitwert

Erdgeschoss inkl. Eingangsüberdachung

umbauter Raum: 239,83 m³

verglicher Wert: € 585,00/m³

Herstellungswert: 239,83 x 585,00 € 140.301,00



Ober-/ Dachgeschoss

umbauter Raum: 439,63 m³

verglichener Wert: € 605,00/m³

Herstellungswert: 439,63 x 605,00 € 265.976,00

Anbau

umbauter Raum: 73,64 m³

vergichener Wert: € 560,00/m³

Herstellungswert: 73,64 x 560,00 € 41.238,00

Zuschlag für Terrasse inkl. Treppenaufgang

Grundfläche: 32,30 m²

Verglichener Wert: € 215,00/m²

Herstellungswert: 32,30 x 215,00 € 6.945,00

€ 454.460,00

zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten € 45.446,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik € 499.906,00

zzgl. 20 % USt. € 99.981,00

Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik € 599.887,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung kombiniert mit anteiligem, rückgestautem und anrechenbarem Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7. in Höhe von 43 % € - 257.951,00

gekürzter Herstellungswert € 341.936,00

verlorener Bauaufwand

7,50 % von € 599.887,00 € - 44.992,00

€ 296.944,00



Zuschlag für Außenanlage gemäß 2.10.4. im Zeitwert:

ca. 6 % von € 296.944,00

€ 17.817,00

Zeitwert der baulichen Anlagen	€ 314.761,00
---------------------------------------	---------------------

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 Gemeindegebiet von Altsch erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2023 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 2023 bis zum Bewertungsstichtag zeigt sich die durchschnittliche, effektive, um nicht nachvollziehbare Ausreißer bereinigte Grundpreisbandbreite zwischen € 621,00/m² (2025) bis € 1.050,00/m² (2023). Im Jahr 2025 zeigen sich die Grundpreise jedenfalls gegenüber den Vorjahren gemäßiger.



Aus den Erhebungen rechnet sich ein arithmetisches Mittel von € 849,00/m² und ein Flächenmittel von rund € 782,00/m² und hieraus ein Mittelwert von auf € 5,00 abgerundet € 815,00/m².

4.4.2.4. Basiswert

In Anbetracht der Situierung, der damit verbundenen Prämissen und der aktuellen Marktgegebenheiten bezeichnet ein Basiswert von € 815,00/m² zeitaktuell einen realistischen Ausgangswert.

Basiswert/m²	€	815,00
--------------------------------	----------	---------------

4.4.2.5. Grundwert EZ 925

Gst. .188	169 m ²		
Gst. 2333	63 m ³		
Gst. 2334/2	<u>168 m²</u>		
	400 m ² x € 815,00/m ² =	€	326.000,00

Spezifische Wertkorrekturen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erforderlich.

Grundwert	€	326.000,00
------------------	----------	-------------------

4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	314.761,00
Grundwert gemäß 4.4.2.5.	€	<u>326.000,00</u>

Sachwert	€	640.761,00
-----------------	----------	-------------------

4.5. Ertragswertverfahren

4.5.1. Allgemeines

Der Bewertung wird ein bestandsfreier Zustand, somit eine freie Vermietbarkeit vorausgesetzt.

4.5.2. Bewertungsmodalität

Der »Jahresrohertrag« ergibt sich aus vergleichbaren, durchschnittlichen und nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Erträgen (Mieten inkl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), ohne anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer).



Für die »Ermittlung des Jahresreinertrages« sind die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, hierbei handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis in Abzug zu bringen.

Die »Instandhaltungskosten« umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das »Mietausfallwagnis« umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entstehen. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Der »Liegenschaftszinssatz« für den »Vervielfältigungsfaktor« wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs auf Grund der Lage und der Marktgegebenheiten zum Bewertungsstichtag in einer Bandbreite zwischen 2,50 % bis 3,50 %, spezifisch infolge der örtlichen Situierung mit 2,50 % in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer	n = 50 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältigungsfaktor	28,36

Legende:

$$V = (q^n - 1) / [q^n \times (q - 1)]$$

V = Vervielfältigungsfaktor p = Liegenschaftszinssatz in % $q = 1 + p/100$ n = Restnutzungsdauer in Jahren

4.5.3. Klassifizierung/ Beurteilung

In der Annahme, dass das Objekt vor dem 08.05.1945 als Einfamilienwohnhau erstmals baurechtlich bewilligt worden ist, folgende Ausführungen:

Das Mietrechtsgesetz MRG i.d.F. definiert im Speziellen in § 1. den »Geltungsbereich« und in § 16. die »Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses«. Der Geltungsbereich beschreibt in § 1. Abs. 1 die Miete von Wohnungen, einzelner Wohnungsteile oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräu-



men) samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen).

In den Anwendungsbereich fallen gemäß § 1. Abs. 2 Z 5. dezidiert nicht - Zitat: *»Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.«*

Folglich findet das Mietrechtsgesetz MRG keine Anwendung und es ist der »freie Mietzins« vereinbar.

Der freie Mietzins (= Bestandszins) oder frei vereinbarte Mietzins richtet sich nach den Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage bestimmen den Mietpreis). Es handelt sich nicht um eine statische, wissenschaftlich begründbare oder ableitbare Größe. Vielmehr spielen ideelle (persönliche) Werte auch im Hinblick auf die örtliche Situierung eine sehr wesentliche Rolle.

4.5.4. Vermietbare Wohnflächen

Wohnung Erdgeschoss	46,80 m ²
Wohnung Obergeschoss/ Dachgeschoss	88,50 m ²

4.5.5. Mietansätze

Im Vergleich mit marktkonformen, freien Mietansätzen zeigt sich folgende Darstellung ohne Bewirtschaftungskosten und ohne Umsatzsteuer:

»Immo Guide - Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2025«, sREAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH«

Götzis und Umgebung/ Mietwohnungen bei mittlerem Nutzungswert - Zentralheizung, Bad, WC usw., gute Bausubstanz;

bis 65 m ² je m ²	€	11,50
ab 65 m ² je m ²	€	10,50

»Richtpreise 2025 Vorarlberg«, Hypo Immobilien & Leasing GmbH

Götzis und Umgebung/ mittlerer Wohnwert

bis 60 m ² je m ²	€	9,30
ab 60 m ² je m ²	€	8,90



Götzis und Umgebung/ guter Wohnwert

bis 60 m² je m² € 11,20

ab 60 m² je m² € 10,70

Kanzleieigene Aufzeichnungen in der gegebenen Kategorie je m²

ab 60 m² € 10,00 - 11,00

darunter deutlich darüber liegend

Wohnung Erdgeschoss:

Größe: 46,80 m²

Lage: zentral gelegen mit guter Verkehrsanbindung

Erhaltungszustand: durchschnittlich

Monatsmiete

46,80 m² a' € 11,00/m² rund € 515,00

20 % Zuschlag € 103,00

€ 618,00

Wohnung Obergeschoss/ Dachgeschoss:

Größe: OG mit 57,80 m² und DG mit 30,70 m²

Lage: zentral gelegen mit guter Verkehrsanbindung

Erhaltungszustand: durchschnittlich

Monatsmiete

57,80 m² a' € 11,00/m² rund € 636,00

30,70 m² a' € 11,00/m² x 0,80 infolge Dachschrägen € 270,00

€ 906,00

Gesamtmonatsmiete ohne USt.	€ 1.524,00
-----------------------------	------------

4.5.6. Ermittlung des Ertragswertes

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

Jahresmiete:

12 x € 1.524,00 = € 18.288,00



2. Ausgaben

Bewirtschaftungsaufwand:

- Instandhaltungsaufwand ca. 0,50 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.9.
0,50 % von € 599.887,00/ 1,20 € - 2.500,00
- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 6,00 % des Jahresrohertrages
6,00 % von € 18.288,00 € - 1.097,00

Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag € 14.691,00

abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts

€ 326.000,00 x 2,50 % = € - 8.150,00

Reinertrag der baulichen Anlage € 6.541,00

3. Ertragswert

Substanzanteil

€ 6.541,00 x 28,36 (* ... gem. 4.5.2.) = € 185.503,00

zzgl. Grundanteil € 326.000,00

Ertragswert	€ 511.503,00
--------------------	---------------------

Anmerkung

Die Ertragswertberechnung beinhaltet noch keine Kostenbereinigung durch erforderlich werdende, rückgestaute Reparaturerefordernisse.

4.6. Verkehrswert

4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 925, KG 92101 Altach, Brolsstraße 1, 6844 Altach, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, zum Bewertungsstichtag 17. Juni 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.



4.6.2. Verkehrswert EZ 925

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	640.761,00
Ertragswert gemäß 4.5.6.	€	511.503,00

In der Kategorie der bewertungsgegenständlichen Wohnimmobilie ist ein direkter Vergleich zwischen Sachwert und Ertragswert in Anbetracht der unterschiedlichen umsatzsteuerrechtlichen Annahmen, nicht unternehmerische oder unternehmerische Nutzung, im Allgemeinen nicht oder nur bedingt möglich. Auch die Mischnutzung zwischen privater Wohnnutzung und der Vermietung einer »Einliegerwohnung« lässt sich hierdurch nur sehr bedingt abbilden. Der Sachwert hingegen stellt für sich eine realistische Ausgangsbasis dar.

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

Die gegenständliche Bebauung weist zum einen eine ältere Kernsubstanz und zum anderen angezeigte Instandsetzungserfordernisse auf, die sich ohne weitere Untersuchungen, im Speziellen der Haustechnik, nicht vollständig konkretisieren lassen. Ein Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde bereits bei der Ermittlung des Zeitwertes berücksichtigt. Trotzdem wird jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer für ein bautechnisches Risiko einen individuell entsprechenden Abschlag in Ansatz bringen. Auch die seitens der Baubehörde fehlende, abschließende Beurteilung des baurechtlichen Konsenses, verbunden mit hieraus möglicherweise folgernde Konsequenzen oder bautechnische Maßnahmen werden sich bei einer Veräußerung wertbildend, wertmindernd auswirken.

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.	€	640.761,00
abzgl. 15 %	€	<u>- 96.114,00</u>
	€	544.647,00

Verkehrswert EZ 925	€	545.000,00
----------------------------	----------	-------------------

In Worten: Euro fünfhundertfünfundvierzigtausend;



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	€ 3.800,00
--------------------------------------	-------------------

In Worten: Euro dreitausendachthundert;



5. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 925 gemäß 4.6.2.	€ 545.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.3.	€ <u>3.800,00</u>

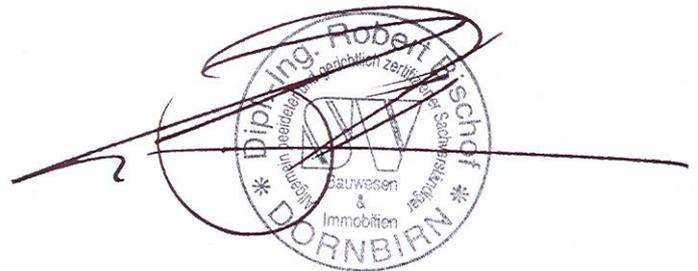
Verkehrswert EZ 925 inkl. Zubehör	€ 548.800,00
--	---------------------

In Worten: Euro fünfhundertachtundvierzigtausendachthundert;

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 28. Juli 2025



Der Gerichtssachverständige



Verzeichnis der Beilagen

- ./SV-1 Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten**
- 1.1 DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - 1.2 DKM/ Luftbild M 1:500
 - 1.3 Flächenwidmung M 1:2.000
- ./SV-2 Bilddokumentation**
- ./SV-3 Auszug aus dem Bauakt**
- Garagenanbau 1970**
- 3.1 Grundriss/ Ansichten/ Schnitt
 - 3.2 Bescheid Zl. 15/3-70 vom 07.07.1970, Errichtung eines Garagenanbaues, Gemeinde Altach, Baubewilligung
- Umbau/ Sanierung 2015**
- 3.3 Ansichten, Plandatum 05.12.2014
 - 3.4 Bauanzeige, Eingangsdatum 09.12.2014
 - 3.5 Bauantrag vom 05.01.2015
 - 3.6 »Grundriss-Skizzen« gemäß Bauantrag
 - 3.7 Bescheid Zl. a131.9-3/2015-1-4 vom 05.03.2015, Gemeinde Altach, Umbau und Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Baubewilligung
- ./SV-4 Unterlagen Gemeindeamt Altach**
- 4.1. Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
 - 4.2. Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Rechnung Grundsteuer 2024)
- ./SV-5 Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch**
- 5.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 11.06.2025
 - 5.2 Urkunde TZ 9860/2014, Kaufvertrag vom 02.10.2014



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1

rechts: -51884; hoch: 246437

rechts: -51713; hoch: 246437



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

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -51884; hoch: 246201

rechts: -51713; hoch: 246201

Karte erstellt am: 16.06.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

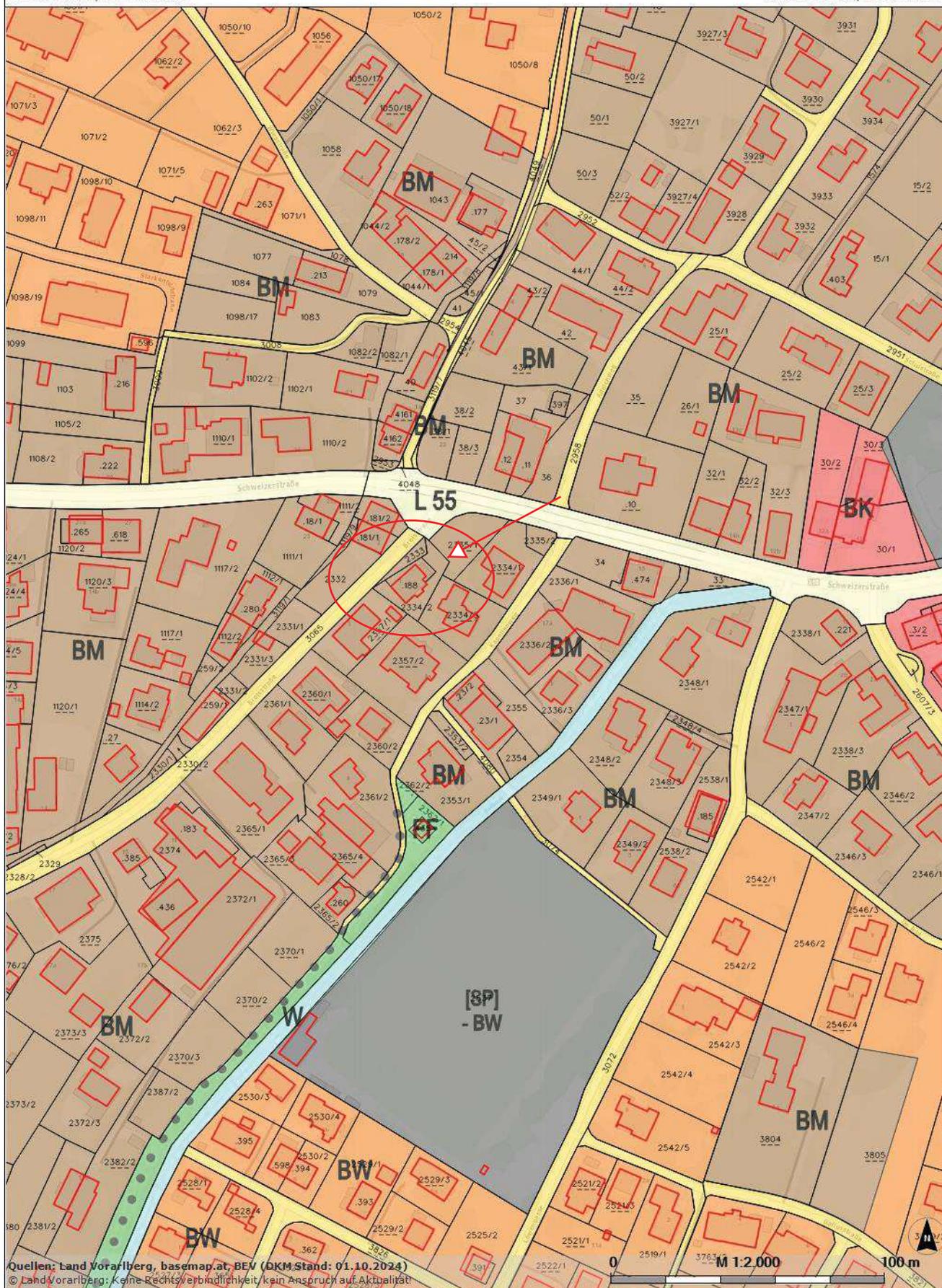


Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

0 M 1:500 25 m

rechts: -51947; hoch: 246531

rechts: -51605; hoch: 246531



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

rechts: -51947; hoch: 246059

rechts: -51605; hoch: 246059

Karte erstellt am: 16.06.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Sitzplatz



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht



Bild 6

Erdgeschoss/ Anbau

Vorraum



DI Robert Bischof



Bild 7

Erdgeschoss/ Anbau

Technikraum



Bild 8

Erdgeschoss/ Wohnung

Küche



DI Robert Bischof



Bild 9

Erdgeschoss/ Wohnung

Badezimmer



Bild 10

Erdgeschoss/ Wohnung

Schlafzimmer



DI Robert Bischof



Bild 11

Treppenaufgang



Bild 12

Obergeschoss

Terrassenbrüstung



DI Robert Bischof



Bild 13

Obergeschoss

Terrasse



Bild 14

Obergeschoss/ Wohnung

WC



DI Robert Bischof



Bild 15

Obergeschoss/ Wohnung

Wohnzimmer



Bild 16

Obergeschoss/ Wohnung

Küche



DI Robert Bischof



Bild 17

Dachgeschoss/ Wohnung

Badezimmer

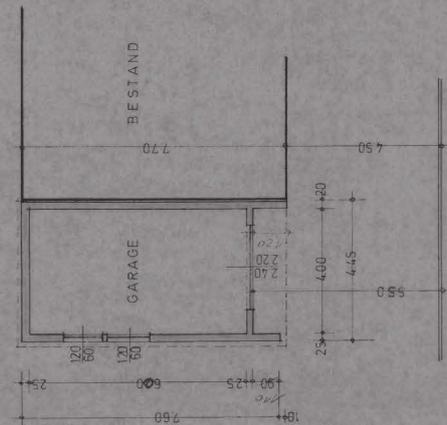
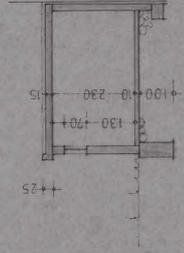


DI Robert Bischof

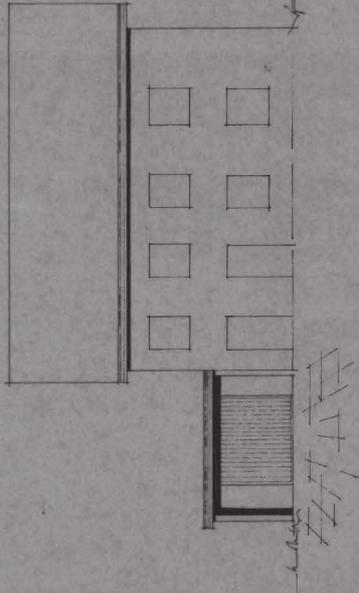
Beilage ./SV-3



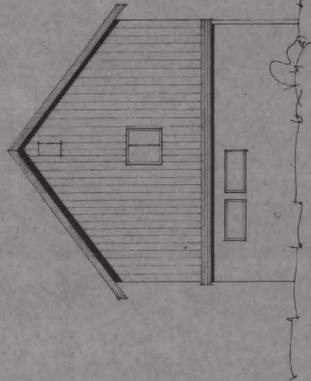
SCHNITT



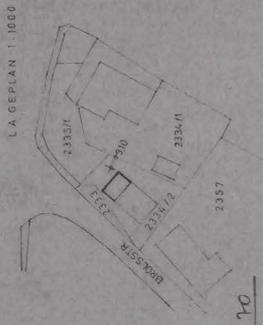
GRUNDRISS 1:100



NORDWEST



NORDOST



L.A. GEPLAN 1:1000

Alteich den 7.7.1970
Gründetei unter den im Blattbild
vom 7.7.70. Zbl. 11/3-70
vorgeschriebenen Bedingungen.
Der Obermeister



GARAGENANBAU
FRANZ NACHBAUR
BROLSSTRASSE 1

GEMDEINDE A L T A C H

Zl. 15/3- 70

Altach, am 7.7.1970

Betrifft: NACHBAUR Franz, Altach, Brolsstraße 1
Errichtung eines Garagenanbaues
B a u b e w i l l i g u n g

B e s c h e i d :

Herr Franz Nachbaur, Altach, Brolsstraße 1 hat ha. um die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung zur Errichtung eines Garagenanbaues an das bestehende Wohnhaus Altach, Brolsstr. 1 angesucht.

Beschreibung:

Der Sachverhalt ergibt sich aus den Plan- und Beschreibungsunterlagen. Hiezu wird folgendes festgehalten:

Die gesetzlichen Bauabstände sind allseits gewahrt.

Die Längsinnenseite der Garage hat 6.00 m zu betragen.

S p r u c h :

Das Bauvorhaben wird gem. §§ 15 und 28 LBO (Landesbauordnung) LGB1. Nr. 49/1962 nach Maßgabe der genehmigten Pläne und unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen bewilligt:

1. Die Bau- und Montagearbeiten sind durch befugte Unternehmer den statischen Erfordernissen entsprechend, unter Beachtung der Vorschriften der LBO, ÖTV und der Unfallverhütungsvorschriften, sowie der geltenden NORMEN, plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, soweit nicht nachfolgend Abweichungen vorgeschrieben werden. Vor Baubeginn ist der Genehmigungsbescheid und der genehmigte Plan dem mit der Durchführung beauftragten Unternehmer zur Einsichtnahme und Unterfertigung vorzulegen.
2. Sämtliche Grüneintragungen in den Plänen sind zu beachten. Abweichungen von genehmigten Bauvorhaben bedürfen der rechtzeitigen vorherigen Genehmigung der Baupolizeibehörde.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob ober- oder unterirdische Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Wasserleitungen, Kanalisationen, Drainagen usw. dadurch gefährdet werden. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
4. Jede eigenmächtige Änderung der Straßenflucht- und Baulinie ist verboten.
5. Straßenseitige Einfriedungen aller Art sind genehmigungspflichtig, alle übrigen Einfriedungen, wenn sie massive Fundamente erhalten. Über die geplante Einfriedung sind Pläne einzureichen.
6. Die Bauwerber oder ihre Rechtsnachfolger haben an den öffentlichen Zufahrtsstraßen alle Schäden zu beheben, die an denselben durch das Bauvorhaben verursacht werden. Wird die Instandsetzung oder auch die Reinigung der öffentlichen Straßen von Bauschmutz verweigert oder nicht rechtzeitig durchgeführt, wird sie von der Gemeinde auf Kosten der Bauwerber durchgeführt. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche darf keinerlei Baumaterial gelagert oder aufbereitet werden.

Vor Anschluß des Neubaus an die Ortswasserleitung und Kanalisation ist bei der Gemeinde Altach um die Bekanntgabe der Anschlußbedingungen anzusuchen.

Die Gemeinde übernimmt keinerlei Verpflichtung zum vorzeitigen Einbau einer Kanalisation, Wasserleitung oder Ausbau der Straße sowie Straßenleuchten.

7. Bei Abbrucharbeiten sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig und gewissenhaft zu treffen.
8. Die Fundierung des Neubaus ist entsprechend den auftretenden Bodenverhältnissen zu dimensionieren.
9. Die Fundamente sind auf frost- und tragsichere Tiefe zu führen (100 cm einschl. Anschüttung) und gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch zweifache Dachpappeneinlage zu isolieren.

10. Vor Durchführung der Fundierung sind die Fundierungspläne und statischen Berechnungen von einem Zivilingenieur verfassen oder prüfen zu lassen. Ebenso sind bestehende Konstruktionen, soweit diese durch Um- oder Neubauten belastet werden, der gleichen Überprüfung zu unterziehen.

Die Kellerumfassungswände sind außen mit einem Zementglattputz zu versehen und durch zweimaligen Inertolanstrich gegen seitlichen Wassereintritt zu sichern.

In der Fundamentsohle ist in einer Entfernung von ca. 40 mm vom Erdboden ein Erdungsband (Fundamenterde) mit einem Mindestquerschnitt von 3 x 30 mm zu verlegen, an welche alle metallischen Rohrleitungen, Metallkonstruktionen und Schutzleiter anzuschließen sind. Der Querschnitt der Verbindungsleiter hat bei Stahl mindestens 90 mm² und bei Kupfer 16 mm² zu betragen. Die Verwendung als Blitzableiter ist gestattet. Die diesbezügliche Verordnung LGBI. Nr. 25/66 ist genauestens zu beachten.

11. Die elektrischen Leiteinrichtungen sind durch befugte Unternehmer unter Beachtung der einschlägigen Fachvorschriften und jener der Vorarlberger Kraftwerke AG. auszuführen und instandzuhalten. In Kellerräumen wie Heizkeller, Waschküche und anderen Feuchträumen dürfen ortsveränderliche Lampen nur mit Kleinspannung bis einschl. 42 Volt betrieben werden. Bei Neubauten hat sich der Bauwerber vor Baubeginn über die Anschlußmöglichkeiten an das Netz der VKW genauestens zu informieren.
12. Die Holztragwerke sind nach ÖNORM B 4100 auszuführen. Die Beton- und Stahlbetonarbeiten sind nach ÖNORM B 4200 herzustellen. Die Nutzlast und Lastannahmen sind gemäß ÖNORM B 4000 und B 4001 anzunehmen.
13. Die Verwendung von aggressiven Zusätzen zum Baumaterial ist untersagt. Auf die ÖNORM B 3302 "Richtlinien für Beton und Zementmörtel Baustoffe und maßgenormte Tragwerksteile, sowie Zuschlagsstoffe von Beton und Zementmörtel, Ziffer 3, 4" wird hingewiesen.

Bei Ausführung der Kamine sind die einschlägigen Vorschriften der LBO §§ 62 und 63 genauestens einzuhalten. Die Kamine dürfen nur in gebrannten Tonziegelvollsteinen oder baupolizeilich zulässig erklärten Kaminsteinen erstellt werden. Die Kaminwandungen sind den auftretenden Temperaturen entsprechend stark zu bemessen (Mindeststärken bei Außenwänden sowie bei größeren Anlagen und insbesondere bei Ölfeuerungen 25 cm).

Die Heizanlage und der Rauchfang sind nach Installation der elektrischen Leitungen, noch vor Anbringung des Innenputzes vom zuständigen Rauchfangkehrer zu überprüfen. Dieser hat über die gesetzlich entsprechende und fachgemäße Ausführung eine Bestätigung (Attest) auszustellen, die von Bauwerber sorgfältig aufzubewahren ist. Solange das Attest nicht ausgestellt ist oder Beanstandungen aufweist, darf der Kamin nicht benützt werden.

Die Abwässer sind so abzuleiten, daß Anrainer- und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden. Die Hauskanalanlage und die Dreikammerklärgrube sind gemäß ONORM B 2501 und 2502 auszuführen.

Die Kläranlage ist außerhalb des Gebäudes, mit einem Abstand von 50 cm von allen Gebäudeumfassungswänden und einem Mindestabstand von 2 m von allen Anrainergrundgrenzen wasserundurchlässig zu erstellen und dicht und begehsicher abzudecken. Der Zwischenraum zwischen Gebäudeumfassungswänden und Klärgrube ist mit Lehm auszustopfen.

Der Mindestinhalt der Kläranlage und zwar bis zum Auslauf gemessen hat 4 m³ zu betragen. Die Kläranlage ist jährlich mindestens zweimal zu entleeren.

Über die Hauskanalisierung ist noch vor deren Ausführung ein Kellergrundriß- und Lageplan mit Einzeichnung aller Rohrleitungen, Einlauf- und Kontrollschächte, mit Angabe der Bohrlichtweiten und Schachtgrößen, incl. Kläranlage und Einleitungen in die Kanalisation oder Sickergrube dem Gemeindeamt in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

Die Sickergrube muß von den Anrainergrundgrenzen mindestens 2 m und von jedem Brunnen mindestens 10 m entfernt erstellt werden und ist bis auf gut durchlässigen Boden zu führen, damit eine einwandfreie Versickerung gewährleistet ist.

14. Alle Gebäudeumfassungswände sowie die Einfriedungswände müssen innerhalb Jahresfrist nach Bauvollendung in der äußeren Flucht verputzt sein, sie wären denn aus Stein rein bearbeitet oder aus Ziegel mit regelmäßigen Fugenschnitt ausgeführt.
15. Die Garage ist gen. den Bestimmungen der Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 17.3.1939 (siehe LBO) auszuführen.
16. Wird in der Garage ein Fußbodenablauf eingebaut, ist auch ein gesetzlich zugelassener Benzin- und Ölabscheider vorzusehen.

Die Vorschriften der Öltankverordnung LGBl. Nr. 19/1963 sind einzuhalten. Insbesondere sind die in § 15 der Verordnung vorgeschriebenen Überprüfungen der Lagerbehälter beim Technischen Überwachungsverein Dienststelle Dornbirn Schulgasse 17 so rechtzeitig zu beantragen, daß die Überprüfung innerhalb der vorgeschriebenen Frist durchgeführt werden kann.

(Beigefügtes Merkblatt über den Einbau von Ölfeuerungsanlagen beachten)!

17. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist bei der Baubehörde um die Durchführung der Schlußüberprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen (§ 79 LBO).
18. Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen oder durch zwei Jahre hindurch unterbrochen und eine Verlängerung der Baubewilligung nicht, so gilt diese Baubewilligung gen. § 37 LBO. als erloschen.

Die Kosten des Verfahrens gehen gem. §§ 76 - 78 AVG. 1950 zu Lasten des Antragstellers. Sie betragen nach

TP. 77 Verwaltungsabgabenverordnung LGBI. Nr. 38/1954	S	80.--
Kommissionsgebührenverordnung	S	30.--
Gebührengesetz 1957 (für Protokoll)	S	15.--
Sonit insgesamt		<u>S 125.--</u>

B e g r ü n d u n g :

Der Spruch und die in ihm enthaltenen Vorschreibungen stützen sich auf die zitierten Gesetzesstellen und das Ergebnis der durchgeführten kommissionellen Bauverhandlung bzw. Erhebungen in Sinne des § 25 LBO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Altach einzubringen wäre.



Bürgermeister:

Ergeht an:

Herrn
Franz N a c h b a u r
Brolsstraße 1

6844 A l t a c h

Mit genehmigter Planausfertigung.

Übernommen

am _____

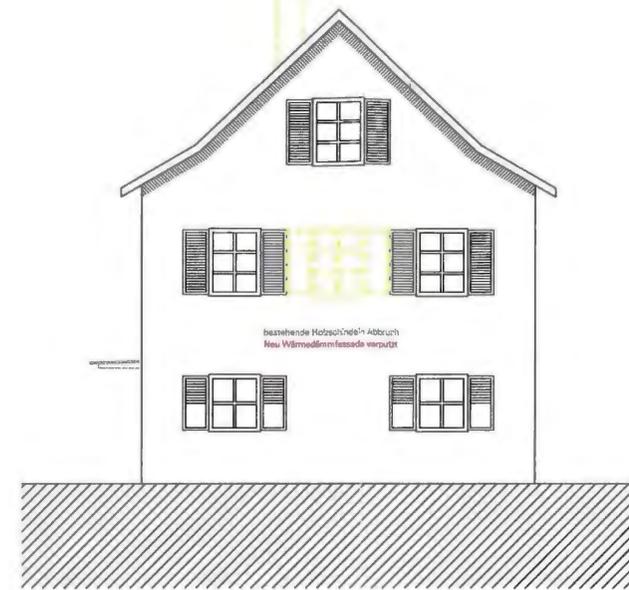


DI Robert Bischof

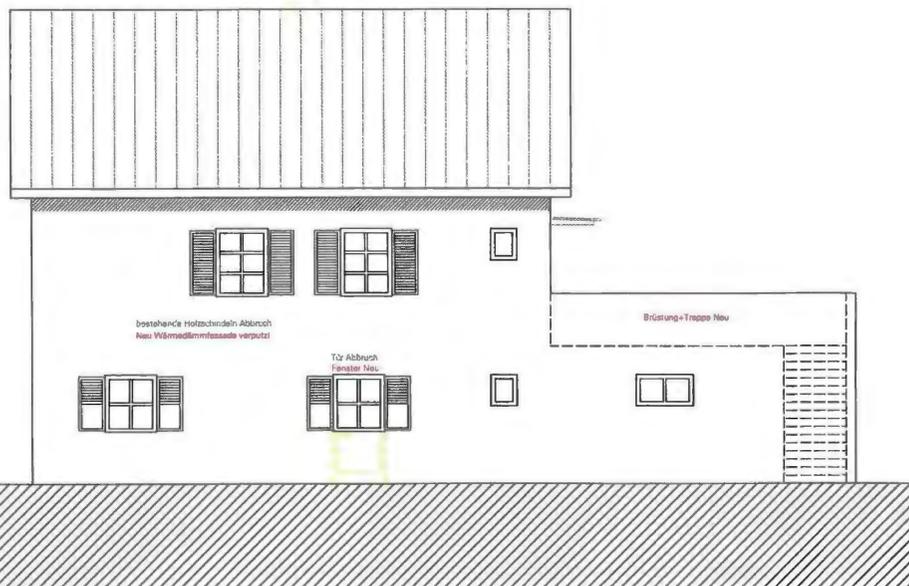
Umbau/ Sanierung 2015



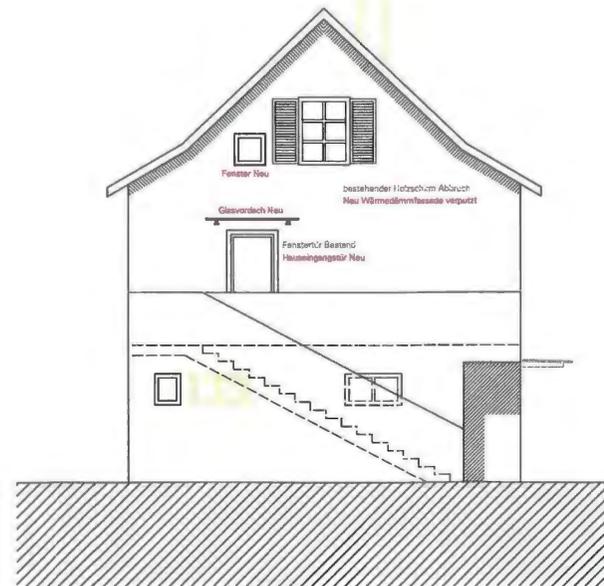
WEST ANSICHT M 1:100



SÜD ANSICHT M 1:100



OST ANSICHT M 1:100



NORD ANSICHT M 1:100

EINREICHUNG

Antragsteller:

Im Grisseler 16
6830 Rankweil

0676 590 28 37

Projekt:

**Umbau/Sanierung Einfamilienhaus
Brolsstrasse 1, 6844 Altach**

Planinhalt:

Ansichten M 1:100

±0,00 OK FFB = Bestand

Datum:
05.12.2014
Gst. Nr.
2334/2, 2333, .188

Plan Nr.:
E-001 a
Katastralgemeinde:
Altach

BAUANZEIGE gemäß § 19 des Vorarlberger Baugesetzes		An die Baubehörde	
Antragsteller [Redacted] Im Grisseler 16 6830 Rankweil		Stempelmarke	
Adresse		Eingangsvermerk	
Tel. [Redacted]		Gemeinde Altach 09. DEZ. 2014 Bau - Amt	
Lage des Baugrundstückes Ortsteil, Straße, Nr		Katastral- gemeinde <i>Altach</i>	
Grundstück-Nummer(n) <i>188;2333;2334/2</i>		Größe m ² []	
Eigentümer des Baugrundstückes		Name, Adresse, Unterschrift	
<input checked="" type="checkbox"/> Antragsteller ist/sind Alleineigentümer des Baugrundstückes <input type="checkbox"/> Antragsteller ist/sind Miteigentümer des Baugrundstückes. Die angeführten Miteigentümer stimmen mit ihrer Unterschrift der geplanten Bauführung zu.		[Redacted]	
[Redacted]		Im Grisseler 16 6830 Rankweil	
Art und Verwendung des Bauvorhabens			
<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Zubau <input type="checkbox"/> Abbruch <input type="checkbox"/> Sonstiges			
verbale Beschreibung			
Widmung des Baugrundstückes laut Flächenwidmungsplan			
<input type="checkbox"/> Kerngebiet <input type="checkbox"/> Wohngebiet <input type="checkbox"/> Mischgebiet <input type="checkbox"/> Betriebsgebiet 1 <input type="checkbox"/> Betriebsgebiet 2 <input type="checkbox"/> Bestandswidmung <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Vorbehaltsfläche <input type="checkbox"/> Andere Widmung			

Antragsteller:

Erschließung des Baugrundstückes

rechtl. gesicherte Zufahrt

Schmutzwässer

Regenwasser - vom Dach

von befestigten Flächen

Höhenfixierung des Bauwerkes

Bezugspunkt/-niveau

Überbaute Fläche (ÜBF)

gesamt m²

davon neu m²

Beschreibung des Bauwerkes Gründung, Konstruktion, Material, Farbe, ...

Umbau und Sanierung → Umbau in zwei Wohnungen
 Fenster bleiben Bestand, Teil wird zugemauert bzw neu eingebaut
 Neubau Stiepanaufgang (Nordseite) zu Top 2
 Beton mit Brüstung
~~Parapet~~ Parapet wird in Büro umgebaut
 Wärmedämmung 12-14 cm stark
 Dachstuhl/Dachstuhl neu
 Heizung neu: Ölheizung oder Luftwärmepumpe
 Kamin wird entfernt

Diesem Ansuchen werden beige-schlossen

Anzahl der unterfertigten Baubeschreibungen und Plansätze (mind. 2-fach)

Andere Beilagen

Grundbuchauszug Baurechtsvertrag Zustimmung d. Eigentümer(s) zur Bauführung

Sonstige Angaben

Baubeginn

Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM

Euro

Fertigstellung

Anmerkungen

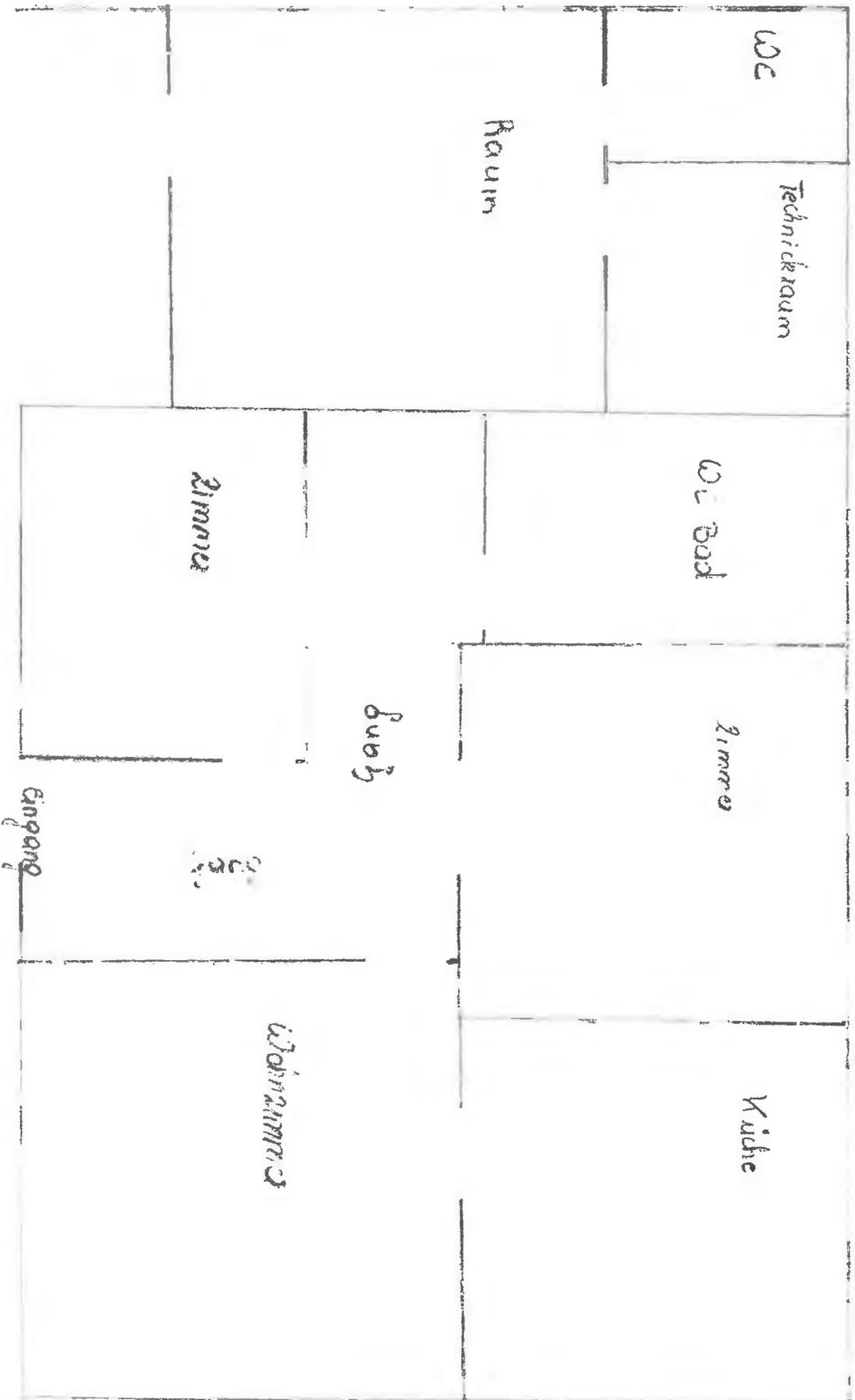
Unterschrift(en) bzw. firmenmäßige Unterzeichnung

Ort, Datum

Antragsteller

Planer

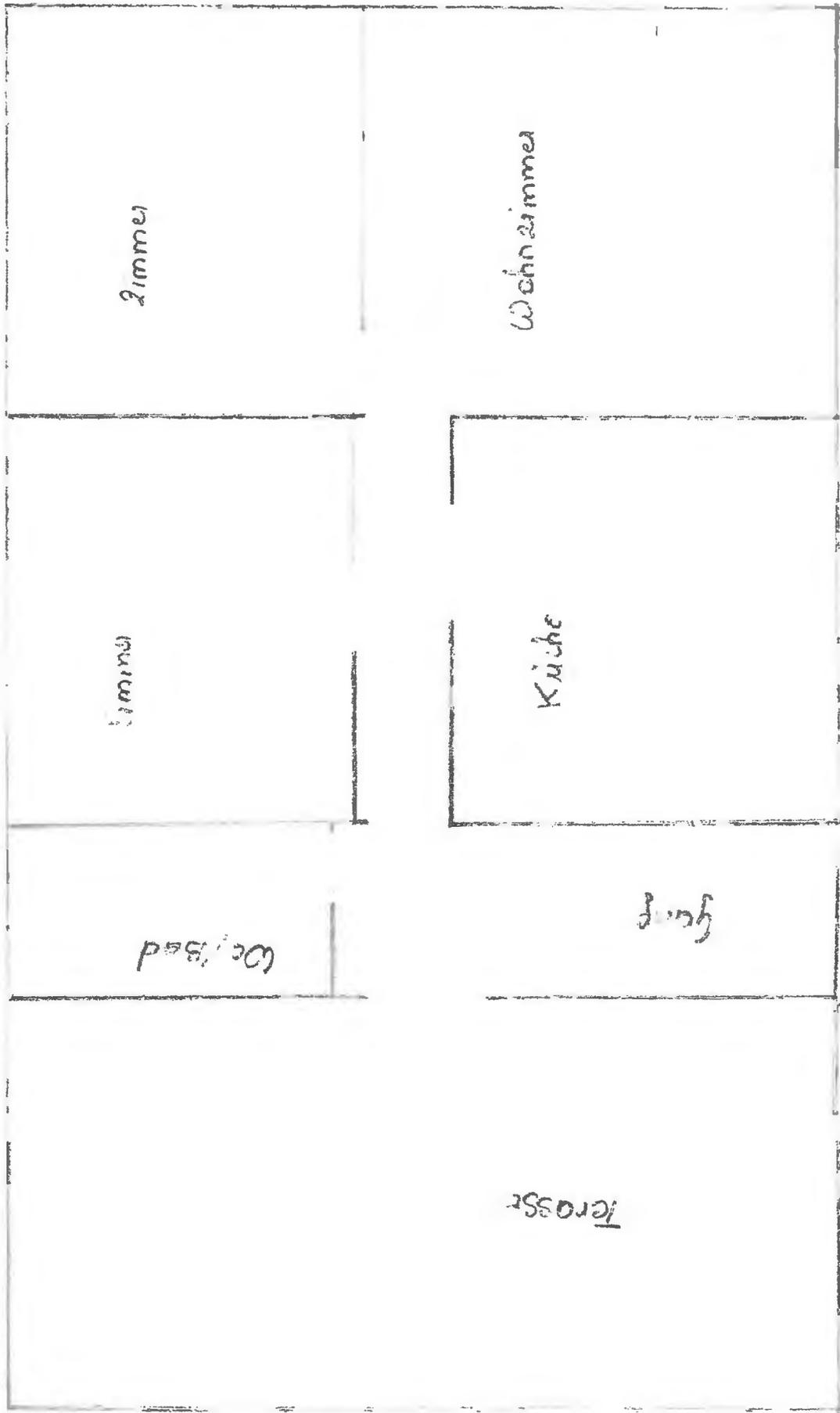
<h1 style="margin: 0;">BAUANTRAG</h1> <p style="margin: 0;">laut Vorarlberger Baueingabeverordnung, LGBl. Nr. 62/2001</p>		An die Baubehörde <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>
Antragsteller <div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px; margin-top: 5px;"></div>		Eingangsvermerk
Adresse Im Grisseler 16 6830 Rankweil		
Tel. <div style="background-color: black; width: 100%; height: 30px; margin-top: 5px;"></div>		
Lage des Baugrundstückes		Katastralgemeinde <u>Altach</u>
Grundstück-Nummer(n) <u>188, 2333, 2334/2</u>		Größe m ² <div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; display: inline-block;"></div>
Eigentümer des Baugrundstückes		
Antragsteller ist (sind) Alleineigentümer <div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px; margin-top: 5px;"></div>		Name, Adresse Altach, den <u>05.03.2015</u> Genehmigt unter der im Bescheid vom <u>05.03.15</u> Zhl. <u>91319-3/2015-14</u> vorgeschriebenen Bedingungen Der Bürgermeister
<div style="text-align: right;"> </div>		
Art und Verwendung des Bauvorhabens		
Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Reihenhäuser Mehrfamilienhaus Wohnanlage		
Geschäftshaus Wohng./Geschäft Betriebsgebäude landwirt.Gebäude öffentl.Gebäude		
Sonstiges (Beschreibung) <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px;"></div>		
Anzahl der Gebäude <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	Summe Wohnungen und Geschäftseinheiten <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	davon neu <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 20px; display: inline-block;"></div>
Neubau Umbau Zubau Abbruch Sonstiges		
Beschreibung des geplanten Bauvorhabens (z.B: Errichtung eines Einfamilienhauses, Zubau einer Garage,...) <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>		



EG

Stempelgebühr € 21,80 entrichtet

06



Manuela Geipel
T +43 5576 7178 124
manuela.geipel@altach.at

Zahl a131.9-3/2015-1-4
Altach, den 05.03.2015

Baubewilligung

Antragsteller: [REDACTED] Im Grisseler 16/2, 6830 Rankweil
Vorhaben: Umbau und Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses
Standort: Gst.-Nr. 2334/2, KG 92101, Brolsstraße 1, 6844 Altach

B e s c h e i d

Die Antragsteller haben mit Eingabe vom 05.01.2015 die Erteilung der Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses nach Maßgabe des vorgelegten Projektes vom 05.01.2015 beantragt. Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorerwähnten Plan- und Beschreibungsunterlagen, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden. Dieser wird kommentiert und ergänzt wie folgt:

Eigentum, Flächenwidmung:

Das Baugrundstück steht im Eigentum der Antragsteller und ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altach als Baufläche-Mischgebiet ausgewiesen.

Bauabstände:

Die gesetzlichen Bauabstände (und Abstandsflächen) werden gegenüber den Nachbargrundstücken allseits eingehalten.

Zufahrt, Stellplätze:

Die Zufahrt (Anschluss an das öffentliche Straßennetz) ist über die Gemeindefstraße – Brolsstraße - gegeben.

Sonstiges:

Die Anrainer wurden mit Schreiben vom 12.02.2015 über das Bauvorhaben verständigt. Seitens der Anrainer wurden keine Einwände eingebracht.

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

Spruch:

I.

Den Antragstellern [REDACTED], Im Grisseler 16/2, 6830 Rankweil, wird gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F., die Baubewilligung für den Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses am Standort Gst.-Nr. 2334/2, KG 92101, Brolsstraße 1, 6844 Altach nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes unter folgenden Auflagen erteilt:

A) Bautechnische Vorschriften:

1. Das Bauvorhaben ist unter Beachtung aller einschlägigen Bestimmungen, Verordnungen und ÖNORMEN sowie des genehmigten Bauplanes und der zugehörigen Baubeschreibung auszuführen. Es dürfen ausschließlich Bauprodukte mit ÜA-Zeichen oder CE-Kennzeichnung verwendet werden. Entsprechende Nachweise sind der Behörde über Aufforderung vorzulegen.
2. Vor Baubeginn ist festzustellen, ob Kabel, Stromanlagen, Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsanlagen, etc. durch die Arbeiten gefährdet werden. Es ist das Einvernehmen mit sämtlichen Kabel- und Leitungsträgern (Gemeinde, Wassergenossenschaft, VKW, VEG und Telekom Austria AG) in Bezug auf allfällige vorhandene Leitungen herzustellen. Des Weiteren sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
3. Lärmerzeugende Bauarbeiten (mit Ausnahme der Monofinisharbeiten) dürfen im Interesse der Nachbarn von Montag bis Freitag nur von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr und an Samstagen von 7.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig. Die Behörde ist mindestens drei Tage vor Beginn der Monofinisharbeiten über den Zeitraum der Tätigkeit (Beginn und Beendigung) schriftlich zu verständigen.
4. Das natürliche Gelände (Gelände vor der Bauführung) darf, abgesehen von den in den Planunterlagen dargestellten Veränderungen, nicht verändert werden (§ 29 Abs. 2 Baugesetz). Das bestehende Niveau an den Grundstücksgrenzen ist beizubehalten. Geländeänderungen sind flach verlaufend auszubilden.
5. Die Baustelle ist entsprechend abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Hinweis: öffentliche Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde für die Ausführung der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerzwecke) nicht in Anspruch genommen werden.

6. Sämtliche Rauch- und Abgasfänge sind vom zuständigen Kaminkehrer vor dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung überprüfen zu lassen. Der Zugang zu den Reinigungsöffnungen und deren Platzierung sind im Einvernehmen mit dem Kaminkehrermeister festzulegen.
7. In Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, muss jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet und auf Dauer funktionstüchtig gehalten werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
8. Für die erste Löschhilfe ist ein tragbarer Feuerlöscher mit einem Mindestfüllinhalt von 6 kg bzw. 6 l an leicht zugänglicher Stelle bereit zu halten.
9. Es sind zumindest 4 Abstellplätze zu schaffen.
10. Sämtliche unter Brüstungshöhe reichende Verglasungen (Ganzglastüren, sonstige Verglasungen) sind in Einscheibensicherheitsglas (ESG) herzustellen. Unter Brüstungshöhe reichende Verglasungen, bei denen Absturzgefahr besteht, sind entweder in Verbundsicherheitsglas (VSG) oder in Einscheibensicherheitsglas (ESG) mit einer den statischen Erfordernissen entsprechenden Absturzsicherung bis auf Brüstungshöhe auszuführen.
11. Überkopfverglasungen aus Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen aus geeignetem Verbundsicherheitsglas (VSG) bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.
12. Die elektrischen Einrichtungen sind durch ein konzessioniertes Unternehmen unter Beachtung der jeweils geltenden Vorschriften (ÖVE, VDE, etc.) sowie jener der VKW auszuführen und instand zu halten.
13. Mit der Meldung über die Fertigstellung sind der Behörde nachstehende durch eine gewerblich hiezu befugte Fachperson ausgestellte Befunde und Bestätigungen vorzulegen:
 - Kaminbefund;
 - Überprüfungsbefund oder Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen;
 - Bestätigung über den Einbau der vorgeschriebenen Sicherheitsgläser mit Angabe der Einbauorte;
 - Bestätigung über die ordnungsgemäße Umsetzung und Ausführung der brandschutz-technischen Vorschriften;
 - Bestätigung über die plangemäße Ausführung des Bauvorhabens;

VII.

Gemäß § 10 Abs. 6 Baugesetz i.d.F. LGBl. Nr. 32/2009 wird nach Maßgabe der hiezu getroffenen Feststellungen im Sachverhalt behördlich festgelegt, dass auf dem Baugrundstück eine Kinderspielfläche nicht geschaffen werden muss. Die hierfür zu entrichtende Ausgleichsabgabe wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

II.

Für die Erteilung dieser Bewilligung sind folgende Verfahrenskosten vom Antragsteller zu entrichten:

Verwaltungsabgaben	€	26,90
Bundesabgaben	€	91,40
Gesamtkosten:	€	<u>118,30</u>

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides mittels des beiliegenden Zahlscheines an das Gemeindeamt Altach einzuzahlen.

III.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 66/2011, i.d.g.F. festgesetzt, wobei Tarifposten 13 zur Anwendung gelangte.

Die Höhe der Bundesstempelgebühr wurde gemäß §§ 1 und 14 des Bundesgebührengesetzes, BGBl. Nr. 128/2007 i.d.g.F. festgesetzt. Zur Anwendung gelangten die Tarifposten 8 und 9.

Begründung:

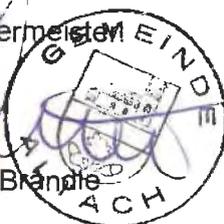
Die vorstehende Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der mündlichen Verhandlung sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Amt der Gemeinde Altach schriftlich, fernschriftlich oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Der Bürgermeister

Gottfried Brandt



Verwaltungsabgabe
Bezahlt € 26,90

Ergeht an:

██████████, Im Grisseler 16/2, 6830 Rankweil, Brief: RSb



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

Finanzamt Feldkirch
Reichsstr. 154
6800 Feldkirch
EW-AZ 98/023-2-5013/1

20. Mai 2016
DVR 0009989
Tel.: 050 233 233

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Retouren an: Finanzamt Feldkirch (AV/03)
Reichsstr. 154, 6800 Feldkirch

4 PStB

ab 1. Jänner 2015

Brolsstraße 1/2
6844 Altach

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
6844 Brolsstr 1
Gemeinde Altach
Grundbuch/Katastralgemeinde 92101 Altach
Einlagezahl 925 Grundstücksnummer 2334/2 u.a.

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	Anteil	
[REDACTED]	1/2	1)
[REDACTED]	1/2	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

Begründung

Die Feststellung war infolge Änderung der Zurechnung im maßgeblichen EW-Bescheid erforderlich.

Information

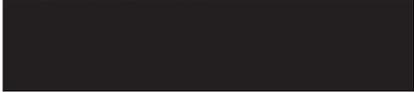
Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 4.360,37 Euro (das sind unverändert 60.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 3.270,28 Euro (das sind unverändert 45.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 2,54 Euro. (Das sind unverändert 35 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abs.: Gemeinde Altach, 6844 Altach

Rechnungsnummer: 0 9610 1483
Datum: 02.02.2024
Kundennummer: 4958



Gabriele Kerber Tel. 05576/7178-170
E-Mail: steuern@altach.at

Grundsteuer Jahressollmitteilung 2024

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
(1) Broisstraße 1, 6844 Altach				
Grundsteuer B/II	01.01.2024-31.12.2024	AZ 023-2-5013/1, EZ 925 Messbetrag 2,54 x Hebesatz 500/100	12,70	0 %
Netto	12,70	0,00 % USt	0,00	Vorschreibungsbetrag in Euro
			12,70	

Finanzabteilung: Gabriele Kerber

Betrag unter € 75,-- zur Gänze fällig am 15.5. des Jahres.
Betrag über € 75,-- je ein Viertel am 20.2.; 15.5.; 15.8.; 15.11. des Jahres fällig.

Duplikat

Gemeinde Altach

Gemeinde Altach, 6844 Altach, Berkmannweg 2

AT98 3742 2000 0865 3776

AT98 3742 2000 0865 3776

+

RVVGAT2B422

RVVGAT2B422

12,70

12,70

009610001483

+

009610001483

Grundsteuer 2024

Kdn-Nr.: 4958, Re-Nr.: 0 9610 1483

Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende
Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:

009610001483

Grundsteuer 2024

Kdn-Nr.: 4958

Re-Nr.: 0 9610 1483



006

+

00000001270< 30+



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92101 Altach

EINLAGEZAHL

925

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

Letzte TZ 1462/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.188	GST-Fläche	169	
	Bauf.(10)	100	
	Bauf.(20)	69	Brolsstraße 1
2333	Gärten(10)	63	
2334/2	Gärten(10)	168	
	GESAMTFLÄCHE	400	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Songül Demirkıran

GEB: 1980-08-05 ADR: Brolsstraße 1, Altach 6844

a 9860/2014 IM RANG 8543/2014 Kaufvertrag 2014-10-02 Eigentumsrecht

b 10199/2017 Veräußerungsverbot

e gelöscht

3 ANTEIL: 1/2

Serdar Demirkıran

GEB: 1979-12-18 ADR: Brolsstraße 1, Altach 6844

a 9860/2014 IM RANG 8543/2014 Kaufvertrag 2014-10-02 Eigentumsrecht

b 10199/2017 Veräußerungsverbot

e gelöscht

***** C *****

3 a 9860/2014 Pfandurkunde 2014-10-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--

für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung (FN 59672d)

c 10199/2017 VORRANG von LNR 6 7 vor 3

4 a 9930/2015 Pfandurkunde 2015-10-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung (FN 59672d)

b 10199/2017 VORRANG von LNR 6 7 vor 4

c 6523/2024 Hypothekarklage (LG Feldkirch - 65 Cg 80/24x)

5 a 7909/2017 Pfandurkunde 2017-08-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--

für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung (FN 59672d)

b 10199/2017 VORRANG von LNR 6 7 vor 5

c 6523/2024 Hypothekarklage (LG Feldkirch - 65 Cg 80/24x)

- 6 a 10199/2017 Kredit- und Pfandbestellungsurkunde 2017-11-27
 PFANDRECHT EUR 108.900,--
 1 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 10.890,--
 für Land Vorarlberg
- b 10199/2017 VORRANG von LNR 6 vor 3 4 5
- 7 a 10199/2017
 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
- b 10199/2017 VORRANG von LNR 7 vor 3 4 5
- 8 a 3512/2018 Zahlungsbefehl 2018-03-12
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 3.862,31
 Darin enthaltene Nebenforderung EUR 40,--
 8,58 % Zinsen pro Jahr aus EUR 3.822,31
 ab 13.08.2017 bis 29.05.2018
 8,58 % Zinsen pro Jahr aus EUR 40,--
 ab 17.10.2017 bis 29.05.2018
 Kosten EUR 630,46 samt 4 % Zinsen seit 12.03.2018
 Kosten des Antrages EUR 546,23
 zusätzlich Zinsen in Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
 jeweiligen Basiszinssatz der EZB von vorangehenden 30.06.
 bzw. 31.12. (das sind derzeit 8,58%) pro Jahr aus EUR
 3.822,31 ab dem 30.05.2018 und der Zinsen in Höhe von 9,2
 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB
 von vorangehenden 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit
 8,58%) pro Jahr aus EUR 40,-- ab dem 30.05.2018 für
 Synthesa Chemie Gesellschaft m.b.H. (FN 75787b)
 (28 E 1358/18d)
- 9 a 7356/2018 Pfandurkunde 2015-10-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 36.000,--
 für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung (FN 59672d)
- b 6523/2024 Hypothekarklage (LG Feldkirch - 65 Cg 80/24x)
- 10 a 7356/2018 Pfandurkunde 2017-08-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,--
 für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung (FN 59672d)
- b 6523/2024 Hypothekarklage (LG Feldkirch - 65 Cg 80/24x)
- 11 auf Anteil B-LNR 2
- a 7483/2018 Rückstandsausweis 2018-09-24
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 26.378,36
 Antragskosten EUR 1.235,20 für
 Republik Österreich (Finanzamt Feldkirch)
 (5 E 2784/18s)
- 12 auf Anteil B-LNR 3
- a 7526/2018 Rückstandsausweis 2018-09-25
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 26.378,36
 Antragskosten EUR 1.235,20 für
 Republik Österreich (Finanzamt Feldkirch)
 (5 E 2790/18y)
- 13 a 1865/2019 Urkunde 2019-01-10
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.720,37
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 623,93; je 8,58 % Z pro
 Jahr aus EUR 1.165,57 ab 21.9.2017 bis 6.3.2019, aus EUR
 626,98 seit 21.10.2017 bis 6.3.2019, aus EUR 274,08 seit
 21.11.2017 bis 6.3.2019, aus EUR 29,81 seit 21.12.2017 bis
 6.3.2019; Kosten EUR 421,73 samt 4 % Z seit 10.1.2019;
 zusätzlich Z in Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
 jeweiligen Basiszinssatz der EZB vom vorangehenden 30.6.
 bzw. 31.12 (das sind derzeit 8,58 %) pro Jahr aus insgesamt
 EUR 2.096,44 ab dem 7.3.2019 für

- Morscher Farben- & Werkzeugzeug-HandelsGmbH (5 E 710/19t)
- 14 auf Anteil B-LNR 2
- a 7119/2019 gleichzeitig mit 7120/2019 Urkunde 2019-07-15
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.680,25
darin enthaltene Nebenforderung EUR 21,63; je 14 % Z pro J
aus EUR 3.308,62 vom 1.8.2018 bis 10.9.2018; aus EUR
3.108,62 vom 11.9.2018 bis 5.10.2018; aus EUR 2.908,62 vom
6.10.2018 bis 16.4.2019; aus EUR 2.658,62 seit 17.4.2019;
Kosten EUR 367,32 samt 4 % Z seit 15.7.2019; EUR 363,30 für
Raiffeisen Bank International AG (FN 122199m) (5 E 2458/19a)
- 15 a 7120/2019 gleichzeitig mit 7119/2019 Urkunde 2019-07-15
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 3.399,57
darin enthaltene Nebendorderung EUR 474,78; je 14 % Z pro J
aus EUR 3.174,79 vom 25.10.2018 bis 16.4.2019; aus EUR
2.924,79 seit 17.4.2019; Kosten EUR 421,73 samt 4 % Z seit
15.7.2019; EUR 414,56 für
Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m) (5 E 2459/19y)
- 16 auf Anteil B-LNR 3
- a 8564/2019 gleichzeitig mit 8565/2019 Urkunde 2019-10-25
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 124.961,21
Kosten EUR 2.873,83 für
Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch (5 E 3028/19z)
- 17 a 8565/2019 gleichzeitig mit 8564/2019 Urkunde 2019-10-25
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 10.390,59
Kosten EUR 709,40 für
Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch (5 E 3127/19h)
- 18 auf Anteil B-LNR 2
- a 10013/2019 Urkunde 2019-12-17
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.401,--
Kosten EUR 308,50 für
Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch (5 E 3485/19f)
- 19 auf Anteil B-LNR 3
- a 2905/2020 Urkunde 2020-01-15
PFANDRECHT vollstreckbar Kosten EUR 6.732,71
samt 4 % Z seit 15.1.2020; Kosten 784,10 für
INOVA Architektur & Projektmanagement AG (5 E 968/20k)
- 20 auf Anteil B-LNR 3
- a 7797/2020 Urkunde 2020-09-02
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 1.975,40
4 % Z pro J aus EUR 857,36 seit 28.5.2019; 4 % Z pro J aus
EUR 1.118,04 seit 17.10.2019; Kosten EUR 735,06; EUR 335,10
unter Abweisung des Kostenmehrbegehrens für
Giesinger, Ender, Eberle & Partner Rechtsanwälte
(5 E 2299/20w)
- 21 a 4096/2021 Urkunde 2021-03-10
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 1.991,28
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 595,28) je 8,58 % Z
pro Jahr aus EUR 1.396,-- ab 15.1.2020; aus EUR 111,68 ab
19.11.2020; aus EUR 31,85 ab 19.11.2020; aus EUR 79,65 ab
19.11.2020; aus EUR 91,05 ab 3.12.2020; aus EUR 91,05 ab
13.12.2020; aus EUR 110,35 ab 13.1.2021; aus EUR 79,65 ab
10.2.2021; Kosten EUR 326,88 und EUR 363,96 für
Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber Ges.m.b.H.
(FN 137683a) (28 E 1194/21s)
- 22 a 4797/2021 Urkunde 2021-03-19
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.267,59
darin enthaltene Nebenforderung EUR 674,65
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 198,59 ab 17.10.2020 bis B
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 294,50 ab 07.11.2020 bis B

- 8,58 % Z pro Jahr aus EUR 678,58 ab 11.11.2020 bis B
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 346,81 ab 11.12.2020 bis B
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 74,46 ab 19.12.2020 bis B
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 674,65 ab 11.03.2021 bis B
Kosten EUR 326,88, Kosten EUR 366,96 für
MBA - Dämmstoffe GmbH (FN 402748b)
(28 E 1378/21z)
- 23 auf Anteil B-LNR 3
a 6132/2021 Urkunde 2021-07-19
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 8.709,12
Kosten EUR 631,56 für
Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch (5 E 1529/21m)
- 24 auf Anteil B-LNR 3
a 8958/2021 Urkunde 2017-05-19, Urkunde 2017-08-03
PFANDRECHT vollstreckbar Kosten EUR 4.612,73
4 % Z aus den Kosten EUR 3.358,46 seit 28.10.2021; 4 % Z
aus den Kosten EUR 912,41 seit 28.10.2021; Kosten EUR
452,94 für
UNIQA Österreich Versicherung AG (FN 63197m)
(5 E 2550/21h)
- 25 auf Anteil B-LNR 2
a 2587/2022 Urkunde 2021-12-03
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 4.921,69
darin enthaltene Nebenforderung EUR 368,--; je 5 % Z pro J
aus EUR 101,47 seit 2.3.2019; aus EUR 536,15 seit 2.4.2019;
aus EUR 536,15 seit 2.5.2019; aus EUR 536,15 seit 2.6.2019;
aus EUR 259,43 seit 2.7.2019; aus EUR 300,-- seit 2.8.2019;
aus EUR 600,-- seit 2.8.2019; aus EUR 1.184,34 seit
2.8.2019; aus EUR 500,-- seit 2.8.2019; aus EUR 368,-- seit
19.10.2021; Kosten EUR 626,36 samt 4 % Z seit 3.12.2021;
EUR 422,86; EUR 35,--; EUR 462,86 für
Raiffeisen-Leasing Österreich GmbH (FN 373521x)
(5 E 752/22y)
- 26 a 6448/2022 Urkunde 2022-07-12
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 420,23
8,58 % Z p.a. aus EUR 420,23 seit 2.8.2020; Kosten EUR
243,79 samt 4 % Z seit 12.7.2022; EUR 241,09 für
PÖZ Parkett & ökologischer Wohnbedarf Handels-& Beratungs
GmbH (FN 190693g) (28 E 1168/22v)
- 27 a 2934/2023 Urkunde 2023-04-28
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 6.230,44
Kosten EUR 469,70 für
Republik Österreich, Finanzamt Österreich (5 E 1221/23w)
- 28 a 1462/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
-EUR 195.814,04 samt 2,406 % Zinsen seit 3.12.2024 bei
vierteljährlicher Abrechnung und Kapitalisierung dieser
Zinsbeträge (Titelforderung) und
-EUR 7.805,90 samt 4 % Zinsen ab 29.1.2025 (Kosten des
Titelverfahrens)
-EUR 2.249,85 (Kosten des Exekutionsantrages) sowie
allfällig weitere anfallende Exekutionskosten
für Raiffeisenbank Montfort eGen (FN 59672d)
(5 E 598/25f)

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

Selbstberechnung durchgeführt
zur Erfassungsnummer 10-304-953/2014
RAe Mag. Johannes Blum, Dr. Wolfgang Blum,
Dr. Markus Hagen

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Kräutler Helma, geb. Nachbaur (1940-08-19)
Staudenstraße 16a, 6844 Atlach

kurz Verkäufer oder Verkäuferseite genannt und

kurz Käufer oder Käuferseite genannt.

§ 1
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- 1.1 Kräutler Helma, geb. Nachbaur (1940-08-19) ist aufgrund des Einantwortungsbeschlusses 2014-02-27 Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 925, Grundbuch 92101 Altach mit GST-NR .188, GST-NR 2333 und GST-NR 2334/2 samt darauf errichtetem Objekt Brolsstraße 1.

§ 2
BELASTUNGEN

- 2.1 Gegenständliche Liegenschaft ist belastet wie folgt:

Zu C-LNR 2 aufgrund der Urkunde und Pfandurkunde 1999-07-28 mit dem Pfandrecht zugunsten der Raiffeisenbank Altach registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung im Betrag von ATS 600.000,00 s.A.

§ 3
GRUNDVERKEHR

- 3.1

[REDACTED]

§ 4.
KAUFABREDE

- 4.1 Mit diesem Vertrag verkauft und übergibt Kräutler Helma, geb. Nachbaur (1940-08-19) je zur Hälfte und kaufen und übernehmen [REDACTED] die in § 1.1 bezeichnete Liegenschaft in EZ 925, Grundbuch 92101 Altach mit GST-NR .188, GST-NR 2333 und GST-NR 2334/2 samt darauf errichtetem Objekt Brolsstraße 1, je zur Hälfte in ihr Eigentum.

- 4.2

[REDACTED]

§ 5
KAUFPREIS
STEUERN UND GEBÜHREN

- 5.1 Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beläuft sich auf insgesamt
EUR 200.000,00

(in Worten: EURO zweihunderttausend/00).

- 5.2 Der Kaufpreis ist von der Käuferseite binnen 14 Tagen nach Vorlage des Bescheides der Grundverkehrsbehörde, spätestens jedoch am 15.10.2014 auf das von dem von den Vertragsparteien unwiderruflich zum Treuhänder bestimmten Mag. Johannes Blum, Rechtsanwalt, Liechtensteinerstraße 76, 6800 Feldkirch, bei der Raiffeisenbank Feldkirch, BIC: RVVGAT2B422, IBAN: AT86 3742 2218 0004 9700, lautend auf „AK Kräutler / Demirkiran“ eingerichtete Treuhandkonto zur Überweisung zu bringen. Bei Verzug ist die Verkäuferseite berechtigt, Verzugszinsen i.H.v. 5% p.a. zu begehren. Mehrere Käufer haften für den Kaufpreis solidarisch zur ungeteilten Hand.

- 5.3 Selbstberechnung Grunderwerbsteuer und Immobilienertragssteuer
Die Vertragsparteien sind darüber aufgeklärt, dass die bei gegenständlichem Rechtsgeschäft anfallenden Grunderwerbsteuern von der Vertragserrichterin u.a. nur dann mittels Selbstberechnung im elektronischen Weg der Finanzbehörde zur Anzeige gebracht und abgeführt werden (§ 11 GrEStG), wenn die Verkäuferseite vollständig, richtig, rechtzeitig und schriftlich unter gleichzeitiger Vorlage der notwendigen Bescheinigungsmittel (einschließlich Bekanntgabe der Steuernummer oder Sozialversicherungsnummer und des Wohnsitzfinanzamtes) bestätigt, dass keine oder steuerpflichtige Einkünfte aus der Veräußerung erzielt werden oder aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen infolge einer Befreiung (Hauptwohnsitz-, Herstellungsbefreiung; behördlicher Eingriff; Tausch im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungs-, Umlegungsverfahrens etc.) keine Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer zu erfolgen hat.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Sachverhalt binnen 10 Tagen ab der Unterzeichnung dieses Vertrages durch sie in steuerrechtlicher Hinsicht abzuklären und der Vertragserrichterin die Grundlagen für die Ermittlung sowie die Höhe der allenfalls anfallenden Immobilienertragssteuer bekanntzugeben. Gleichzeitig beauftragt die Verkäuferseite die Vertragserrichterin unwiderruflich, eine allfällige Immobilienertragssteuer selbst zu berechnen und den Treuhänder, die Steuer aus dem Treuhanderlag zu

entnehmen und an das Finanzamt abzuführen oder eine Befreiung bzw. Ausnahme von der Besteuerung dem Finanzamt auf Grundlage der übergebenen Informationen und Daten zu bescheinigen. Die Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer bei privaten Grundstücksveräußerungen hat i.d.R. Abgeltungswirkung.

Bei Vorlage vorstehender Voraussetzungen verpflichtet sich die Käuferseite, die jeweils gesetzlich vorgeschriebene Grunderwerbsteuer (dzt. 3,5 % des Kaufpreises abzüglich allfälligem Inventar) binnen 7 Tagen ab Aufforderung durch die VertragserrichterIn auf deren Konto bei der Sparkasse der Stadt Feldkirch, Kontonummer 63370, BLZ 20604, zu überweisen, damit die Grunderwerbsteuern selbstberechnet und fristgerecht an das Finanzamt abgeführt werden können.

Eintragungsgebühr

Die gerichtliche Eintragungsgebühr wird im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages vom Grundbuchsgericht festgesetzt und der Käuferseite zur Zahlung vorgeschrieben. Die Käuferseite verpflichtet sich, die gerichtlichen Eintragungsgebühren nach deren Vorschreibung durch das Grundbuchsgericht fristgerecht zu bezahlen oder dem Treuhänder über Aufforderung zu überweisen, sofern die Eintragungsgebühr im Zuge der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer abgeführt werden kann.

- 5.4 Die Verkäuferseite bestätigt durch Unterzeichnung dieses Vertrages unwiderruflich, von der VertragserrichterIn ein unverbindliches Informationsblatt mit wesentlichen Informationen über die Immobilienertragssteuer erhalten zu haben. Daraus ersichtlich sind auch Informationen über die Veranlagungs- und Regelbesteuerungsoption. Weiters bestätigt die Verkäuferseite die Richtigkeit der von ihr der VertragserrichterIn im Zusammenhang mit der Immobilienertragssteuer bekannt gegebenen Informationen und Daten. Die Käuferseite, VertragserrichterIn und der Treuhänder übernehmen für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Informationen und Daten keine wie immer geartete Haftung.
- 5.5 Die Vertragsparteien ermächtigen den Treuhänder unwiderruflich, bei der Raiffeisenbank Altach reg. Gen.m.b.H. hinsichtlich des zu C-LNR 2 einverleibten Pfandrechtes auf Kosten der Verkäuferseite eine grundbuchs-fähige Löschungsquittung einzuholen. Für den Fall, dass zwecks Lastenfreistellung Zahlungen an die PfandgläubigerIn zu leisten sind, wird der Treuhänder von den Vertragsparteien unwiderruflich ermächtigt, die hierfür erforderlichen Beträge aus dem Treuhänderlag zu entnehmen und Zahlungen an die PfandgläubigerIn zu leisten. Die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes hinsichtlich der Eintragung C-LNR 2 ist gleichzeitig

eine aufschiebende Bedingung für das rechtsgültige Zustandekommen gegenständlichen Rechtsgeschäftes. Die Bedingung gilt, ohne dass dem Grundbuchsgericht weitere Bescheinigungsmittel vorzulegen sind, mit der Überreichung des Grundbuchsgebietes als eingetreten.

- 5.6 Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien angewiesen, den Antrag auf grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erst nach dem Eingang des Kaufpreises auf vorgenanntem Treuhandkonto dem Grundbuchsgericht zu überreichen. Ebenso hat eine vereinbarte Geldlastenfreistellung sichergestellt zu sein. Eine weitere Voraussetzung ist im Falle der Selbstberechnung der Steuern der Eingang der Grunderwerbsteuern auf vorgenanntem Konto sowie die Sicherstellung der gegebenenfalls an das Finanzamt abzuführenden Immobilienertragssteuer bzw. mangels Selbstberechnung der Steuern die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Mit der Überreichung des Grundbuchsgebietes gilt der Nachweis als erbracht.
- 5.7 Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, aus dem auf dem Treuhandkonto befindlichen Kaufpreis – ohne dass die Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses abzuwarten ist – binnen 10 Tagen ab Zustellung des Beschlusses des Grundbuchsgerichtes über die vertragsgemäße Durchführung dieses Vertrages an die Vertragserrichterin vorrangig die Forderungen der Buchberechtigten abzudecken und eine allfällige Immobilienertragssteuer an das Finanzamt abzuführen. Der verbleibende (Rest-)Kaufpreis ist vom Treuhänder gleichzeitig auf ein von der Verkäuferseite bekanntzugebendes Konto weiterzuleiten. Die auf dem Treuhandkonto angewachsenen Zinsen abzüglich aller Kontoführungs- und Schließungsspesen sind der Verkäuferseite zu überweisen.

§ 6

TREUHANDVEREINBARUNG

- 6.1 Sämtliche Vertragsparteien erteilen RA Mag. Johannes Blum, Liechtensteinerstraße 76, 6800 Feldkirch und in dessen Abwesenheit oder Verhinderung den sonstigen Geschäftsführern der Vertragserrichterin als Treuhänder nachstehenden Treuhandauftrag, welcher mit folgenden Bedingungen angenommen wird.
- 6.2 Die Vertragserrichterin ist eine bei der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer registrierte Treuhänderin. Die Vertragsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieses Vertrages, dass ihnen das Statut der Treuhandrevision der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer vor der Vertragsunterfertigung übergeben wurde. Das Statut bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages. Sie nehmen das Statut zur Kenntnis und erteilen ihre

Zustimmung zur Meldung und Abwicklung der Treuhandschaft gemäß Statut. Sie verpflichten sich unwiderruflich, sämtliche für die Abwicklung gemäß Statut notwendigen Informationen und Erklärungen – insbesondere jene im Zusammenhang mit dem Kontoverfüzungsauftrag – unverzüglich abzugeben und alle sonstigen notwendigen Mitwirkungshandlungen unverzüglich zu setzen.

- 6.3 Die Vertragsparteien verzichten ab dem Beginn der Erfüllung bis zur Beendigung des Auftrages durch den Treuhänder auf einen gänzlichen oder teilweisen Rücktritt vom Treuhandauftrag, ferner auf einen Widerruf und die Aufhebung der Treuhandschaft und der Bevollmächtigung zur grundbücherlichen Durchführung. Beginn der Erfüllung ist spätestens die Unterzeichnung dieses Vertrages. Eine einvernehmliche vorzeitige Auflösung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders zulässig.
- 6.4 Die Bestimmungen über die Fälligkeit des Kaufpreises, die Abwicklung, insbesondere das Vorgehen im Zusammenhang mit den Steuern, Gebühren und den Buchberechtigten etc. gemäß diesem Vertrag bilden einen wesentlichen Bestandteil des erteilten Treuhandauftrages.
- 6.5 Sofern bei der Abwicklung Leistungsstörungen auftreten, wird der Treuhänder unwiderruflich ermächtigt, den Kaufpreis und sonstige vertragsrelevante Urkunden bei Gericht zu hinterlegen und den Treuhandauftrag allseits aufzukündigen, dies nach eigener rechtlicher Einschätzung und eigenem Ermessen. Der Treuhänder haftet nicht für Störungen oder Verzögerungen in der Abwicklung, sofern sie nicht von ihm zu vertreten sind. Von der Treuhandabwicklung insbesondere nicht erfasst sind von der Käufer- oder Verkäuferseite begehrte Verzugszinsen, Vertragsstrafen, Aufrechnungseinreden, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche, welche direkt zwischen den Parteien zu begehren und begleichen sind. Die Parteien verpflichten sich weiters, die zugrundeliegenden Forderungen und Ansprüche nicht abzutreten, wobei dieses Verbot absolute Wirkung entfaltet.
- 6.6 Der Treuhänder wird ermächtigt, im erforderlichen Umfang personenbezogene Daten, die mit der Abwicklung im Zusammenhang stehen, an das elektronische Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer, Banken oder sonstige Buchberechtigte und Gläubiger, dem Finanzamt sowie sonstigen für die Abwicklung gegenständlichen Rechtsgeschäfts notwendigen Behörden und Personen zu übermitteln.

§ 7
BESITZÜBERGANG

- 7.1 Die Käuferseite tritt am Tag des Einganges des Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer auf vorgenannten Konten, in den faktischen und rechtlichen Besitz und Genuss des Vertragsobjektes. Wag und Gefahr gehen ab diesem Zeitpunkt auf die Käuferseite über. Dieser Tag gilt als Abrechnungsstichtag.
- 7.2 Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt in den Rechten und Pflichten, festgesetzten Grenzen und Marken, so, wie die Verkäuferseite das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.
- 7.3 Die Verkäuferseite verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand am Stichtag vollständig geräumt und besenrein zu übergeben.

§ 8
GEWÄHRLEISTUNG

- 8.1 Die Verkäuferseite leistet Gewähr, dass vertragsgegenständliche Liegenschaft frei von bürgerlichen Lasten in das Eigentum der Käuferseite übergeht.
- 8.2 Die Verkäuferseite leistet Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von außerbürgerlichen Lasten (nicht verbücherte Geldlasten, Bestandrechte, Dienstbarkeiten etc.) in das Eigentum der Käuferseite übergeht.
- 8.3 Die Verkäuferin leistet die unbedingte Gewähr, dass die Betriebs- und Nebenkosten des Kaufobjektes am Stichtag bezahlt sind und dass das Kaufobjekt somit frei von derartigen Rückständen in das Eigentum der Käufer übergeht.
- 8.4 Die Käufer haben das Objekt Brolsstraße 1 eingehend besichtigt und begangen und übernehmen den Kaufgegenstand in diesem Zustand. Beim Wohnhaus handelt es sich um ein älteres Gebäude, welches jedoch funktionstüchtig ist. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr keine (verdeckten) Mängel und Schäden am Kaufgegenstand bekannt sind.
- 8.5 Den Vertragsparteien ist das Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) bekannt. Insbesondere sind den Vertragsparteien die Vorlage- und Aushändigungspflicht zumindest einer Kopie des Energieausweises und deren Rechtsfolgen bzw. die Rechtsfolgen der Unterlassung der Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises spätestens bei Vertragsabschluss

bekannt. Die Energieausweis-Vorlagepflicht gemäß Energieausweisvorlagegesetz obliegt der Verkäuferseite. Bei Nichterfüllung dieser Pflicht durch den Erfüllungspflichtigen muss mit Haftungsfolgen (Durchsetzung Aushändigung Ausweis durch Gericht / Einholung Ausweis auf Kosten Verkäufer etc.) gerechnet werden. Bei Verletzung dieser Pflichten droht zudem eine Verwaltungsstrafe. Wird der Käuferseite nicht rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Vereinbarungen, aufgrund derer auf die Aushändigung des Ausweises verzichtet wird, sind unwirksam.

§ 9

RANGANMERKUNG VERÄUSSERUNG

- 9.1 Zur Sicherstellung verpflichtet sich die Verkäuferseite, spätestens gleichzeitig mit der beglaubigten Unterfertigung dieses Vertrages eine auf den Treuhänder RA Mag. Johannes Blum ausgestellte Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung beglaubigt zu unterzeichnen. Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien unwiderruflich ermächtigt, die Rangordnung zugunsten der Käuferseite auszunutzen.

§ 10

SCHRIFTZWANG

- 10.1 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.

§ 11

VOLLMACHT

- 11.1 Die Käuferseite beauftragt die Kanzlei

**Blum, Hagen & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Liechtensteinerstraße 76
6800 Feldkirch**

mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung sämtlicher Vereinbarungen. Die Vertragsparteien bevollmächtigten sie ausdrücklich zur Einholung aller erforderlichen Genehmigungen und zum Schriftempfang, insbesondere auch zur Vertretung vor den Finanzbehörden. Die Ver-

tragsparteien erteilen Vollmacht für die Abgabe von Aufsandungserklärungen im Sinne des § 32 Abs. 1 GBG.

§ 12 KOSTEN / STEUERN / GEBÜHREN

- 12.1 Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und die Kosten der Treuhandabwicklung übernimmt die Käuferseite zur alleinigen Zahlung. Mehrere Käufer haften dafür solidarisch zur ungeteilten Hand. Die Käuferseite hält die Verkäuferseite diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
- 12.2 Die mit dem Erwerb anfallenden Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren sowie die Barauslagen trägt die Käuferseite. Mehrere Käufer haften dafür solidarisch zur ungeteilten Hand. Die Käuferseite hält die Verkäuferseite, die VertragserrichterIn sowie den Treuhänder diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
- 12.3 Bei gegenständlichem Rechtsgeschäft bei der Verkäuferseite anfallende Steuern (Immobilienverkehrssteuer z.B.) übernimmt diese zur alleinigen Zahlung. Die Verkäuferseite hält die Käuferseite, die VertragserrichterIn sowie den Treuhänder diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

Die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstberechnung der Immobilienverkehrssteuer sind ebenso wie die Kosten im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung von der Verkäuferin zu übernehmen und werden gesondert vereinbart.

- 12.4 Die Beglaubigungskosten werden von jeder Vertragspartei selbst zur Zahlung übernommen.

§ 13 AUFсандUNG

- 13.1 Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus diesem Vertrag erteilen die Vertragsparteien - auch nur über einseitiges Ansuchen - ihre ausdrückliche, unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 92101 Altach nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

In EZ 925 mit GST-NR .188, GST-NR 2333 und GST-NR 2334/2, im Alleineigentum der Kräutler Helma, geb. Nachbaur, die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

13.2

[REDACTED]

Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus diesem Vertrag erteilen die Vertragsparteien - auch nur über einseitiges Ansuchen - ihre ausdrückliche, unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 92101 Altach nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

In EZ 925 mit GST-NR .188, GST-NR 2333 und GST-NR 2334/2, im Alleineigentum der Kräutler Helma, geb. Nachbaur, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

[REDACTED]

§ 14
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 14.1 Die Vertragsteile erklären, dass ihnen der wahre Wert des Kaufobjektes bekannt ist. Sie anerkennen daher die Leistung und Gegenleistung nach den derzeit bestehenden Verhältnissen als angemessen und verzichten auf die Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Verkürzung um die Hälfte des wahren Wertes.
- 14.2 Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Bestimmungen der §§ 69 ff VersVG (Versicherungsvertragsgesetz) vor Vertragsunterfertigung übermittelt wurden.
- 14.3 Der Bestand dieses Vertrages wird durch die allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine gültige, dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck entsprechende Bestimmung zu ersetzen.

Feldkirch....., am 01.10.2014

[REDACTED]

Feldkirch, am

Kräutler Helma

1

Beurkundungsregister Zahl 1354/2014

Hiemit bestätige ich die Echtheit der Unterschriften von: -----

1. [REDACTED] und -----
2. [REDACTED] -----

Feldkirch, am 01.10.2014 (ersten Oktober zweitausendvierzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.
Mag. Clemens Schmölz, LL.M.,
öffentlicher Notar, Feldkirch



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar

Beurkundungsregister Zahl 1358/2014

Hiemit bestätige ich die Echtheit der Unterschrift von **Helma Kräutler**, geboren am 19.08.1940 (neunzehnten August neunzehnhundertvierzig), wohnhaft in A-6844 Altach, Staudenstraße 16a.-----

Feldkirch, am 02.10.2014 (zweiten Oktober zweitausendvierzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.
Mag. Clemens Schmölz, LL.M.,
öffentlicher Notar, Feldkirch



[Handwritten signature]
Dr. Christian Helzer, M.A.
Notarsubstitut des öffentlichen Notars
Mag. Clemens Schmölz, LL.M., Feldkirch



Grundverkehrs - Landeskommission

rechtskräftig genehmigt
am 16.10.2014 GVLK-25-065/005-2014

Der Vorsitzende: (Demirkivan Sevdar)

i.A. *[Handwritten Signature]*



**GRUNDVERKEHRS-LANDESKOMMISSION
FÜR VORARLBERG**

GVLK- 60-065/018-2014 (Demirkivan Songül)

Es wird bescheinigt, daß der vorstehend beurkundete
Grundverkehr keiner Genehmigung
gemäß § 16 Grundverkehrsgesetz bedarf.

Datum: 16.10.14

Der Vorsitzende:

i.A. *[Handwritten Signature]*

