



DI Robert Bischof

GZ. G 1/26

68 E 2553/25i BG Bregenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 99, KG 91105 Doren

Au 92, 6933 Doren

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 5. März 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	6
1.1. Auftraggeber	6
1.2. Bewertungsstichtag	6
1.3. Zweck des Gutachtens.....	6
1.4. Betreibende Partei.....	6
1.5. Verpflichtete Partei.....	6
1.6. Grundbuchstand.....	6
1.6.1. Allgemeines.....	6
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	7
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	7
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	7
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	7
1.6.6. Sonstiges.....	9
1.7. Bewertungsgrundlagen	9
1.8. Qualifikation/ Hinweise.....	11
2. Befundaufnahme.....	13
2.1. Lage der Liegenschaft.....	13
2.2. Besonnung.....	13
2.3. Verkehrsverhältnisse	14
2.4. Grundstücksform	15
2.5. Topografie.....	15
2.6. Flächenwidmung.....	15
2.7. Gefahrenzone.....	16
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	16
2.9. Versorgung / Entsorgung / Aufschließung	17
2.10. Grundstücksbeschreibung / Nutzung	17



2.11. Bebauung/ Bauhistorie/ Bebaubarkeit.....	18
2.11.1. Bebauung.....	18
2.11.2. Bauhistorie	18
2.11.3. Bebaubarkeit.....	19
2.12. Baubeschreibung.....	19
2.12.1. Erläuterung.....	19
2.12.2. Allgemeine Baubeschreibung	19
2.12.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung.....	20
2.12.4. Außenanlage	25
2.12.5. Zubehör.....	26
2.12.6. Bau- und Erhaltungszustand.....	26
2.12.7. Bestandsverhältnisse.....	28
2.13. Sonstiges.....	29
3. Massenermittlung.....	30
4. Gutachten/ Bewertung	33
4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	33
4.2. Methodik der Wertermittlung.....	34
4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
4.4. Sachwertverfahren.....	35
4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen	35
4.4.1.1. Erläuterung.....	35
4.4.1.2. Definitionen.....	35
4.4.1.3. Technische Lebensdauer.....	36
4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	37
4.4.1.5. Restnutzungsdauer	39
4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	39



4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	40
4.4.1.8.	Verlorener Bauaufwand	40
4.4.1.9.	Zeitwert.....	41
4.4.2.	Grundwert.....	43
4.4.2.1.	Allgemeines.....	43
4.4.2.2.	Erläuterung.....	43
4.4.2.3.	Lokale Grundpreisverhältnisse.....	43
4.4.2.4.	Grundwert EZ 99	44
4.4.3.	Sachwert	46
4.5.	Ertragswertverfahren	46
4.5.1.	Allgemeines.....	46
4.5.2.	Bewertungsmodalität.....	47
4.5.3.	Klassifizierung/ Beurteilung.....	48
4.5.4.	Mietansätze	48
4.5.5.	Ermittlung des Ertragswertes	49
4.6.	Barwert der dinglichen Rechte und Lasten	50
4.6.1.	Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	50
4.6.2.	Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	50
4.6.3.	Außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten.....	51
4.7.	Verkehrswert.....	51
4.7.1.	Allgemeines.....	51
4.7.2.	Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625 und Gst. 728/1.....	51
4.7.3.	Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625.....	53
4.7.4.	Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 728/2.....	53
4.7.5.	Verkehrswert Zubehör	54
4.7.5.1.	Allgemeines.....	54
4.7.5.2.	Verkehrswert	54



5. Zusammenstellung	55
5.1. Verkehrswerte	55
5.1.1. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625 und 728/1.....	55
5.1.2. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625.....	55
5.1.3. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 728/1.....	55



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz
Bergmannstraße 1, 6900 Bregenz

1.2. Bewertungsstichtag

22. Januar 2026

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 99, KG 91105 Doren, Au 92, 6933 Doren, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 68 E 2553/25i BG Bregenz

1.4. Betreibende Partei

Elfriede Sandholzer
Riedhirsch 48, 88178 Heimenkirch
DEUTSCHLAND

1.5. Verpflichtete Partei

██████████
████████████████████

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-7.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bregenz KATASTRALGEMEINDE 91105 Doren EINLAGEZAHL 99

Letzte TZ 5032/2025



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
625		GST-Fläche	36707 m ²	
		Wald (10)	36527 m ²	
		Wald (30)	180 m ²	
728/1	G	GST-Fläche *	2760 m ²	
		Bauf. (10)	422 m ²	
		Landw (10)	813 m ²	
		Sonst (50)	1525 m ²	Au 92
GESAMTFLÄCHE			39467 m ²	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald (10): Wald (Wälder)

Wald (30): Wald (Forststraßen)

Anmerkung

Gst. 625 befindet sich nicht im digitalen Grenzkataster, womit die grundbücherlich ausgewiesene Flächengröße abhängig den tatsächlichen Grenzverläufen nicht rechtsverbindlich ist.

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

1 Anteil: 1/1 [REDACTED]

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»35 a 5234/2020

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gem. Pkt. 8. Teilungs- und Kaufvertrag 2020-04-07 auf Gst 728/1 für Gst 728/3«



Zitat aus Urkunde TZ 5234/2020

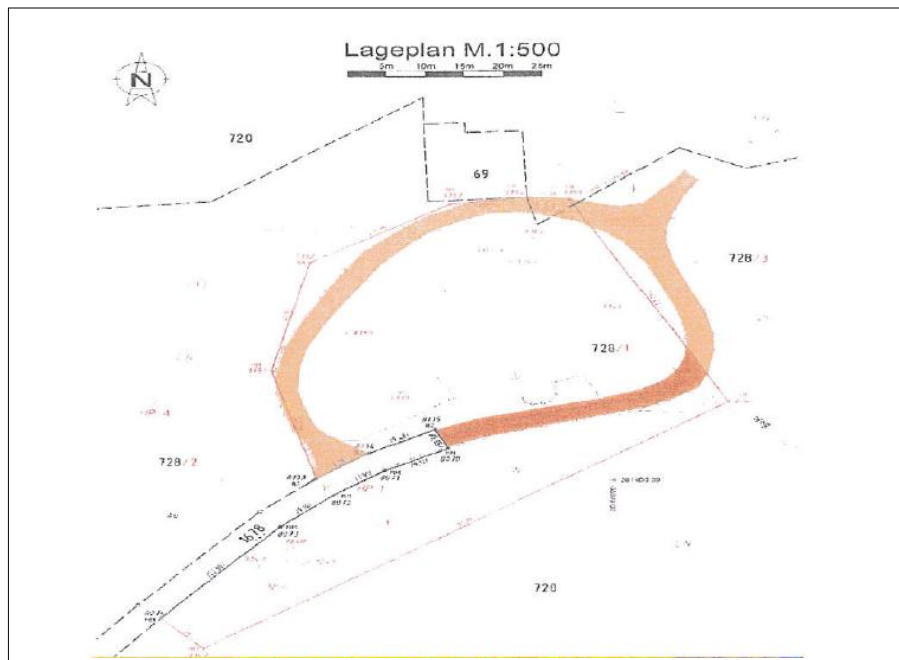
»8. Dienstbarkeitseinräumung über Grundparzelle Nr. 728/1, EZ 99 GB 91105 Doren

██████████ als grundbücherlicher Alleineigentümerin der dienenden Grundparzelle Nr. 728/1 in EZ 99, GB 91105 Doren, räumt für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der genannten Grundparzelle Peter Gmeiner und Sonja Gmeiner-Sutterlüty sowie Rechtsnachfolgern im Eigentum der herrschenden Grundparzelle Nr. 728/3, GB 91105 Doren, das unentgeltliche und immerwährende Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrrechts mit Fahrzeugen aller Art ein.

Die Dienstbarkeitsfläche ist im untenigen Lageplan rot eingezeichnet und hat einer Breite von 3,85 m.

Die Dienstbarkeit darf nur unter möglichster Schonung der dienenden Grundparzelle in Anspruch genommen werden. Das Dienstbarkeitsrecht dient zum Zugang und zur Zufahrt zur Grundparzelle Nr. 728/3, sodass diese Liegenschaft eine rechtliche gesicherte Zufahrt zur landwirtschaftlichen Benutzung erhält.

Die Vertragsparteien nehmen diese Rechtseinräumung an und stimmen der grundbücherlichen Einverleibung ausdrücklich zu.«



Quelle: Urkunde TZ 5234/2020 – Teilungs- und Kaufvertrag



Ergänzender Verweis auf Beilage ./SV-1.4 und Bilddokumentation in Beilage ./SV-2 insbesondere Bild 2 und Bild 6 bis Bild 10.

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 26.11.2025 im Beisein von
 - RA Dr. Gebhard Heinzle, Kanzlei Lerch Nagel Heinzle Rechtsanwälte GmbH, Rechtsvertretung der betreibenden Partei
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gericht⇒ Abbruch, da verpflichtete Partei nicht anwesend und Objekt nicht zugänglich
- Lokalaugenschein am 22.01.2026 im Beisein von
 - [REDACTED], verpflichtete Partei
 - RA Mag. Astrid Nagel, Kanzlei Lerch Nagel Heinzle Rechtsanwälte GmbH, Rechtsvertretung der betreibenden Partei
 - DI Robert Bischof, der zeichnende GerichtssachverständigeBeginn 10⁰⁰ Uhr/ Ende 11⁴⁵ Uhr
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- vorgelegte Unterlagen
 - Mietvertrag vom 12.07.2025
- Erhebungen beim Gemeindeamt Doren
 - Abt. BaurechtVorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:
Wiederaufbau Gehöft 1992
 - Ansuchen Baubewilligung Wiederaufbau des abgebrannten Gehöfts vom 06.11.1992
 - Baubeschreibung November 1992
 - Kundmachung kommissionelle Verhandlung vom 12.11.1992
 - Niederschrift vom 27.11.1992
 - Planunterlagen, bewilligt mit dem Bescheid Zl. 030-0/1/1993 vom 14.01.1993
 - Deckplan
 - Lageplan
 - Grundriss KG, EG und Stall/ Querschnitt Stall



- Grundriss EG und Tenne/ Querschnitte
- Grundriss OG und Tenne/ Querschnitte
- Ansichten Süd und West
- Ansichten Nord und Ost
- Bescheid Zl. 030-0/1/1993 vom 14.01.1993, Gemeindeamt Doren, Wiederaufbau eines Gehöftes – baupolizeiliche Bewilligung
- Bescheid Zl. 030-0/1/1993 vom 24.09.1994, Gemeindeamt Doren, Wiederaufbau eines Gehöftes – Benützungsbewilligung

Ausbau 2. OG – baurechtliche nicht bewilligt

- diverse Email Nachrichten und Schriftverkehr
- Bauantrag vom 04.06.2015
- Baubeschreibung vom 05.06.2015
- Plan Grundriss 2. OG
- Aktenvermerk vom 27.11.2025
- Abt. Abgaben, im Auszug
 - EWAZ Hauptveranlagung ab 2023
 - Letzte Mahnung vom 16.12.2025
- Erhebungen Wasserbuch
 - Informationen Quelle Molkereigenossenschaft Brenden
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bregenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 02.03.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 5234/2020, Vermessungsurkunde GZ. 3934-20 vom 19.03.2020
 - Urkunde TZ 5234/2020, Teilungs- und Kaufvertrag vom 07.04.2020
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - Übersicht M 1:10.000
 - Gst. 728/1 – DKM/ Luftbild_Höhen M 1:2.000
 - Gst. 728/1 – Flächenwidmung M 1:1.000
 - Gst. 625 – DKM/ Luftbild_Höhen M 1:2.000
 - Gst. 625 – Flächenwidmung M 1:2.000
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung



- Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLV
 - Gefahrenzone Gst. 728/1 M 1:1.000
- Sachverständigen - Gutachten SV Oberförster Ing. Georg Fulterer vom 08.01.2026
- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 - Ertragsmesszahlen EMZ
- Einsichtnahme in die Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft, kurz BFW
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Forstgesetz 1975 i.d.g.F.
 - Mietrechtsgesetz MRG
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG-Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.8. Qualifikation/ Hinweise

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



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 verpflichtete Partei wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen Anonymisierungen gemäß DSGVO, im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei, zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation.

Seitens der verpflichteten Partei wird im Beisein der Rechtsvertretung der betreibenden Partei eine Fotodokumentation der Innenräume des Objektbestandes ausdrücklich verweigert.

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

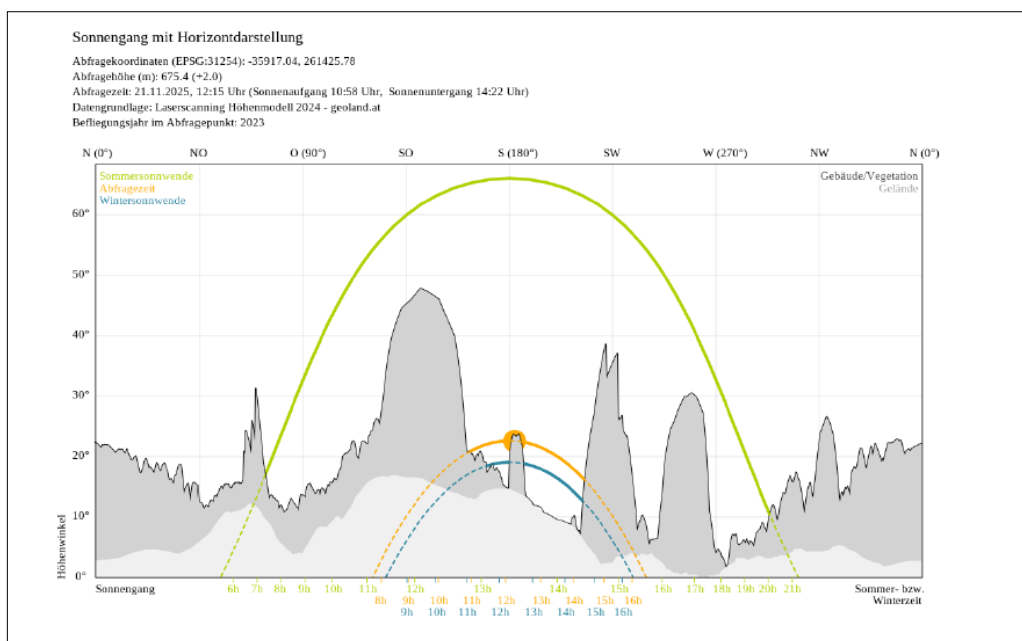
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Vorderen Bregenzerwald, in der Gemeinde Doren, das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf Gst. 728/1 im Flurbereich Au und Gst. 625, ein Waldgrundstück, im Flurbereich Eberbühl, unmittelbar süd- bzw. bergseitig angrenzend der Rotach.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit der Adresse Au 92 befindet sich ca. drei Kilometer vom Gemeindegemeindeamt Doren, der Pfarrkirche Hl. Johannes Nepomuk und der nächstgelegenen Nahversorgung entfernt. Das Bestandsobjekt ist zum Hauptverkehrswegenetz, der L 4 Vorderwälder Straße, und zu benachbarten Wohngebäuden exponiert.

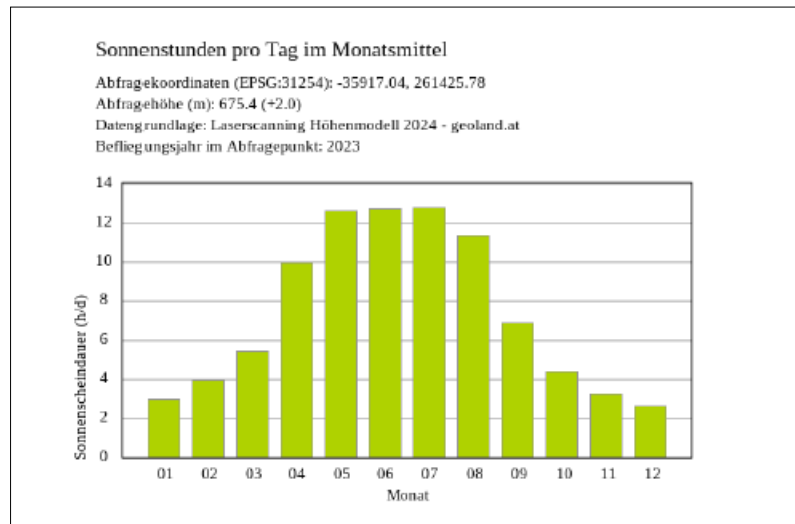
Gst. 625 liegt in Luftlinie rund 1 km nordwest- und talseitig dem Stammhaus entfernt.

2.2. Besonnung

Gst. 728/1 zeigt sich im Bereich der Bebauung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes über den Jahresverlauf von Ende März bis Mitte September durchwegs sonnig. Größere Einschränkungen betreffend die Besonnung ergeben sich beginnend im September bis in den Monat März.



Quelle: voibos – Sonnengangberechnung



Quelle: voibos - Sonnenscheindauer

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April im Dachbereich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zwischen 10 bis 11 Stunden, das Solarpotential im südlichen Dachbereich zwischen rund 1.201 kWh/m²,a bis 1.300 kWh/m²,a und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.400 Wh/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 für Gst. 728/1 abzweigend dem öffentlichen Verkehrsnetz, der Landesstraße L 4, über die Güterweggenossenschaft Doren-Au mit Gst. 1678.

Die Entfernung zum Hauptwegenetz beträgt rund 500 m. Die Schneeräumung ist im Winter im Zuge eines Unkostenbeitrages an die Weggenossenschaft bis zum gegenständlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude gesichert. Allradfahrzeuge sind zu empfehlen. Busverbindungen sind an der Landesstraße L 4, in einer Entfernung von rund 1 km oder fußläufig ca. 15 Gehminuten, gegeben.

Gst. 625 wird bergseitig über die Forststraße Bürschlegg erschlossen.



2.4. Grundstücksform

Auf eine Beschreibung der Grundstücksformen wird verzichtet und auf die beiliegenden DKM/ Luftbilder mit Höhendarstellungen (siehe Beilage ./SV-1.4 und Beilage ./SV-1.7) verwiesen.

2.5. Topografie

Gst. 728/1 befindet sich auf einer mittleren Höhe von rund 675 m.ü.A. Das Gelände um die Bebauung zeigt sich unterschiedlich geneigt mit einem Gesamthöhenunterschied von rund 3 m.

Gst. 625 weist eine steile, zur Rotach abfallende Hangneigung auf. Der Höhenunterschied beträgt in Fließrichtung der Rotach, achseitig, rund 493 bis 490 m.ü.A, bergseitig rund 574 bis 586 m.ü.A. Flussaufwärts beträgt der Höhenunterschied rund 81 m, woraus sich eine durchschnittliche Hangneigung von 52 % rechnet, und flussabwärts der Höhenunterschied rund 96 m, woraus sich eine durchschnittliche Hangneigung von rund 38 % rechnet.

Im Detail wird auf die beiliegenden Luftbilder Höhen (siehe Beilage ./SV-1.4 und Beilage ./SV-1.7) verwiesen.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Doren ist Gst. 728/1 als Freifläche Landwirtschaft FL (§ 18 Abs. 3 RPG) und eine kleine Fläche mit ca. 18 m² als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F und Gst. 625 gänzlich als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F (§ 12 Abs. 8 RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem jeweiligen Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.5 und Beilage ./SV-1.8).

Legende gemäß Raumplanungsgesetz RPG – Zitate in kursivem Schriftbild:

§ 18 Freiflächen

- (1) *Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.*
- (2) *Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.*

Freifläche Landwirtschaftsgebiet

- (3) *In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.*



u.a. forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

(5) *Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.*

§ 12 Allgemeines

forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

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

2.7. Gefahrenzone

Im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung befindet sich Gst. 728/1 mit einer Fläche von rund 1.665 m² im Braunen Hinweisbereich Vernässung [Vn]. Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.6) zu entnehmen.

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. Allgemeine Kenntnisse werden durch die Einsichtnahme in die digitale Bodenkarte des BFW (Bundesforschung- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft) ergänzt.

Der Bodentyp lässt auf silikatische Lockersediment-Braunerde aus feinem Moränenmaterial, gute Wasserversorgung, geringe Speicherkraft und hohe Durchlässigkeit schließen. Lokale Vernässungsbereiche sind gegeben. In den oberflächennahen Schichten finden sich zumeist lehmiger Sand oder lehmiger



Grobsand mit geringem Grobanteil (Kies, Grus oder Steine). Die Befahrbarkeit ist abhängig der Hangneigungen durchwegs gut, ebenso die Beweidung gut möglich.

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. Versorgung / Entsorgung / Aufschließung

Gst. 728/1 weist keine öffentliche Wasserversorgung und keine Abwasserentsorgung auf. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Quellwasser der Wasserinteressentschaft Brenden, die Abwasserentsorgung über eine hofeigene Güllegrube und die Dachabwasserabfuhr in den nahegelegenen Graben.

Seitens der Gemeinde Doren ist, laut mündlicher Auskunft, aufgrund der hierfür erforderlichen technischen und finanziellen Aufwendungen in absehbarer Zeit keine öffentliche trink- und abwassertechnische Erschließung vorgesehen. Betreffend die Trinkwasserqualität der Quellwassernutzung liegen keine Informationen vor. Eine Überprüfung ist in naher Zukunft angeblich zu erwarten.

2.10. Grundstücksbeschreibung / Nutzung

Auf Gst. 728/1 besteht ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke errichtet und genutzt worden ist. Mittlerweile findet das Gehöft ausschließlich für private Wohnzwecke und zur privaten Nutzung von Abstellflächen Verwendung.

Angaben des BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Gebäude	422 m ²
Äcker, Wiesen oder Weiden	813 m ²
Betriebsflächen	1.525 m ²

Gst. 625 befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Einhang zur Rotach, im »Großbraumbiotop (21002) Rotachschlucht Doren Sulzberg«, ohne wirtschaftlichen Zusammenhang zu Gst. 728/1. Betreffend die detaillierte Beschreibung der bestockten Waldfläche wird auf das Sachverständigengutachten SV Ofö Ing. Georg Fulterer in Beilage ./SV-6 vollinhaltlich verwiesen.



2.11. Bebauung/ Bauhistorie/ Bebaubarkeit

2.11.1. Bebauung

Gst. 728/1 ist mit einem für landwirtschaftliche Zwecke konzipierten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Südwestseitig, parallel zur Zufahrt, besteht ein Gartenhaus, das baurechtlich nicht bewilligt ist.

Der vertikale Geschossaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zeigt sich im Wohntrakt mit einem Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Der Wirtschaftstrakt besteht aus einem Stall- und einem Heustock. Nordseitig dem Wirtschaftstrakt ist eine Jauchegrube und ein Fahrsilo angebaut.

Seitens der Gemeinde Doren ist explizit festgehalten, dass für die Wohnung im Dachgeschoss keine baurechtliche Bewilligung vorliegt und es sich bei der gegebenen baulichen Ausführung um eine bewilligungspflichtige Verwendungsänderung handelt. In einem auf Anfrage vorgelegten, ausführlichen Aktenvermerk wird die historische bauliche Entwicklung und der aktuelle Stand dargestellt (Verweis auf Beilage ./SV-3.9). Die zusammenfassende Einschätzung bezeichnet eine illegal errichtete Wohnung im 2. Obergeschoss (korrekterweise Dachgeschoss). Die Negativbescheinigung beruht zum einen auf eine bewilligungspflichtige Verwendungsänderung und zum anderen auf erhebliche bautechnische Mängel bezüglich Brandschutz, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung usw. Eine Bewilligungsmöglichkeit wird jedoch bei Vorliegen der erforderlichen Unterlagen und einer entsprechenden bautechnischen Ausführung nicht explizit ausgeschlossen.

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand und eine mögliche erweiterte Baubewilligung, auch im Hinblick auf § 58 Bestandsregelung Raumplanungsgesetz und die behördlich bewilligten Ansichten aus der Einreichplanung, insbesondere die Westansicht des Dachgeschosses (siehe Beilage ./SV-3.5), die den tatsächlich gegebenen Bestand darstellt, obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen. Eine unmittelbare Kontaktierung der zuständigen Behörde wird als verpflichtend nahegelegt.

2.11.2. Bauhistorie

Wiederaufbau Gehöft 1992 bis 1994

Ausbau Dachgeschoss laut Angabe bereits im Zuge des Wiederaufbaues

2014/ 2016 Umänderung des Heizsystems auf Hackschnitzel

2014/ 2016 Renovierung Wohnung Erdgeschoss



2.11.3. Bebaubarkeit

Der Räumliche Entwicklungsplan gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.12.2025, aufsichtsbehördlich noch nicht genehmigt, sieht gemäß Zielplan für Gst. 728/1 keine Siedlungsentwicklung vor.

Ein Bebauungsplan oder ein lokaler Teilbebauungsplan liegen nicht vor.

2.12. Baubeschreibung

2.12.1. Erläuterung

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

2.12.2. Allgemeine Baubeschreibung

Versorgung:	Private Trinkwasserversorgung durch Quellwasser der Wasserinteressent-schaft Brenden Strom-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Jauchegrube
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton
Kellerwände:	Wohntrakt - Massivbetonmauerwerk
Umfassungswände:	Wohntrakt - gebranntes Ziegelmauerwerk Wirtschaftstrakt - Stallaußenwände Ziegelmauerwerk mit Hohlblockstei-nen, Heustock Holzriegelkonstruktion
Innenwände:	wie Außenwände
Geschossdecken:	Wohntrakt - Betonmassivdecken Wirtschaftstrakt - Stall Betonfertigteilmassivdecke (Traglast lt. Baube-schreibung 1.000 kg/m ²)
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion



Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwässerabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Kupferblech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung, nähere Informationen nicht bekannt
Wärmedämmung:	Wohntrakt - angeblich 10 cm Dämmfassade
Fassadengestaltung:	Wohntrakt - Putz, stirn- und hofseitig Dachgeschoss Holzschindelanschlag Wirtschaftstrakt - Stall Putz, ansonsten stehende Holzschirmschalung
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	Wohntrakt - zweiläufige gerade Betontreppe mit Fliesenbelag, Absturzsicherung Geländer in Holzkonstruktion
Fenster:	Wohntrakt - Holzfenster mit Isolierverglasung (Sprossenfenster), Dachfenster in Holz Wirtschaftstrakt - einfache Kunststoffrahmenfenster
Sonnenschutz:	Holzläden, zwei mechanische, textilbespannte Markisen
Türen:	Metalltüren im Kellergeschoss ansonsten Vollbautüren
Haustechnik	
Heizungsanlage:	zentrale Warmwasserheizung mit Hackschnitzelfeuerung, eine Solaranlage (6 Paneele, laut Angabe ca. 14 m ²)
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallationen und Telefonanschluss

2.12.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

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

Wohntrakt

Kellergeschoss

Treppenhaus:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Technische Einbauten:	E-Hauptverteiler;
Treppenpodest:	Betonboden, Wände schalreiner Beton oder Betonziegelmauerwerk, Podest-untersicht schalreiner Beton;



Vorkeller:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke schalreiner Beton gestrichen;
Waschküche:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Grundputz oder schalreiner Beton, Decke schalreiner Beton;
Technische Einbauten:	ein Blechwaschtrog, Waschmaschinenanschlüsse, Ausgleichsbehälter, Pumpe für Quellanschluss;
Kellerraum:	Betonboden, Wände Putz, Decke schalreiner Beton;
Abstellraum:	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke schalreiner Beton gestrichen;
Garage:	Betonboden, Wände schalreiner Beton oder Grundputz, Decke schalreiner Beton;
Technische Einbauten:	ein mechanisches Kipptor in Metallkonstruktion mit Holzschalung und Kunststoffglaseinsatz;
Heizraum:	Betonboden, Wände Putz, im Bereich der Trennwände Spachtelung, Decke schalreiner Beton;
Technische Einbauten:	Pufferspeicher mit 2.800 lt., Hackschnitzelbrennanlage, Warmwasserboiler, Heizverteilungsanlage, eingebauter Hackschnitzelraum;

Erdgeschoss

Treppenhaus:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Spachtelung;
Wohnung	
Vorraum:	Fußboden Parkett, Wände Putz, Decke Holzverkleidung;
Abstellraum:	Riemenboden roh, Wände, Decke Putz;
WC:	Fußboden Parkett, Wände Putz, Rückwandvormauerung aus Vollziegel, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Technische Einbauten:	eine WC Schale;



Schlafzimmer:	Riemenboden roh, Wände Putz, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Badezimmer:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Fliesenbelag, zum Teil Rauspund Holzverkleidung, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Technische Einbauten:	ein doppeltes Waschbecken, eine Dusche;
Schlafzimmer:	Riemenboden roh, Wände Putz, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Zimmer:	Riemenboden roh, Wände Holzverkleidung, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Zimmer:	Fußboden Parkett roh, Wände Putz oder Rauspund Holzverkleidung, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Wohnküche:	Fußboden Parkett, Wände Putz, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Spülbecken, ein freistehender Holzofen;
Terrasse:	schwimmend verlegte Betonsteinpflasterung;

Anmerkung

Lehmputzausführung über vor bestehenden Granolputz aufgebracht.

Obergeschoss

Treppenhaus:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Wohnung	
Vorraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Abstellraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Technische Einbauten:	elektrische Entlüftung, eine Elektrounterverteiler verstellt und nicht einsehbar;



WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Technische Einbauten:	eine WC Schale, elektrische Entlüftung;
Büro:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Badezimmer:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Rauspund Holzverkleidung;
Technische Einbauten:	zwei Einzelwaschbecken, eine Badewanne, eine Duschtasse;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Wohnküche:	Fußboden Fliesenbelag oder Laminat, Wände Putz, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Spülbecken, ein Schwedenofen;
Balkon:	Fußboden Holzrost, Geländer in Metall-/ Holzkonstruktion;

Dachgeschoss (2. Obergeschoss)

Wohnung

Vorraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Elektrounterverteiler;
Dusche/ WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine WC Schale, eine Duschtasse, ein elektrischer Heizkörper;
Küche:	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Spülbecken, ein Schwedenofen;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Täfelung;



Balkon: Fußboden Holzrost, Geländer in Metall-/ Holzkonstruktion;

Anmerkung

Unter Einhaltung der Warn-, Prüf- und Hinweispflicht wird ausdrücklich darauf hingewiesen und auch zur Befundaufnahme ausgesprochen, dass infolge des bautechnisch schlechten Zustandes der Geländerkonstruktion infolge Fäulniserscheinungen Absturzgefährdung besteht.

Wohnzimmer: Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Täfelung, Dachschräge Putz;

Abstellraum: Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Täfelung, Dachschräge Putz;

Dachboden: Holzklappleiter, Holzboden, eine Giebelwand Ziegelmauerwerk, eine Giebelwand offene Wärmedämmung, Dachuntersicht Faserplatten;

Wirtschaftstrakt

Erdgeschoss

Garage: Betonboden, Wände Putz, Decke schalreiner Beton gestrichen;

Technische Einbauten: zwei Kiptore in Metallkonstruktion mit Holzschalung und eingesetzten Kunststoffscheiben, ein Schiebeter in Metallkonstruktion mit Holzschalung, eine Bodenöffnung zur Fundamentablage;

ehemaliger Stall: Betonboden, Wände Putz, Decke Heraklithplattenverkleidung;

Abstellraum: Betonboden, Wände Putz, Decke schalreiner Beton gestrichen;

Technische Einbauten: ein Gebläserohr (außer Betrieb);

Heulege: Betonboden, Sockel schalreiner Beton, darüber Holzriegelkonstruktion, Außenwand Betonziegelmauerwerk, Deckenuntersicht Vollholzschalung;

Heustock: ca. 2/3 Fläche Betonboden, nordseitig ca. 1/3 der Fläche Holzdielen, Giebelwand Wohntrakt Ziegelmauerwerk, ansonsten Holzriegelkonstruktion;

Technische Einbauten: ein Scheunenschiebeter in Holzkonstruktion;



Verandaanbau:	Betonboden, Innenwand, Brüstung und Decke Holzschalung;
Rampenunterstand:	Rampe in Massivbetonausführung, Boden Asphalt;
Technische Einbauten:	ein Laufbrunnen;
Müllraum:	Betonboden, Wände, Decke schalreiner Beton;
Technische Einbauten:	zweiflügeliges Schiebetor in Metallkonstruktion mit Holzschalung;
Haustechnik:	Quellwasserzuleitung;
Fundamentablage:	offener Schotterboden, Wände, Decke schalreiner Beton;

2.12.4. Außenanlage

- Großsteinschichtung im Terrassenbereich;
- Jauchegrube und Fahrsilo in Beton;
- Hofplatz und hofseitige Zufahrtsbereiche asphaltiert;

Gartenhaus – baurechtlich nicht bewilligt

Baukonstruktion

Holzriegelkonstruktion, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, zwei Holzfenster mit Isolierverglasung, eine Türe mit Isolierverglasung;

Innenausbau

Kunststoffboden, Wände Spachtelung, Untersicht Holzschalung, eingezogene Zwischenecke in Holz; ein eingebauter Holzofen (Funktionstüchtigkeit und Betriebssicherheit in Frage gestellt);

Terrasse

Fußboden Holzkonstruktion, vorgezogenes Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, zum Teil Flachdach in Holz mit Bitumen;

Unterstand Südost

offener Boden, Böschungssteine mit aufgesetztem Flachdach in Holzkonstruktion mit Bitumen eingedeckt;



2.12.5. Zubehör

Wohnung Erdgeschoss

- Einbauküche: U-förmig mit Küchenblock;
Küchengeräte: ein Backrohr, ein Geschirrspüler, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug;
Terrasse: mechanische Markise;

Wohnung Obergeschoss

- Badezimmereinbau: zwei Waschtischunterbauten jeweils mit Schubladen;
Einbauküche: einzeiliger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken;
Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Geschirrspüler, ein Kühlschrank;
Balkon: mechanische Markise;

Wohnung Dachgeschoss (2. Obergeschoss)

- Einbauküche: einzeiliger Küchenblock mit Unterbau und Seitenschrank, ein Hängeschrank, ein Arbeitstisch;
Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Kühlschrank;

2.12.6. 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;
- verputzte Fassadenflächen stark verfärbt;
- verschiedentliche kleinflächige Beschädigungen der verputzten Fassadenflächen;
- Fassaden teilweise nicht fertiggestellt, zum Teil sichtbare Dämmplatten;
- Holzbauteile stark verwittert;
- Holzläden teilweise beschädigt;
- Holzrahmen der Dachfenster zum Teil stark verfärbt und am Faulen;



- vernachlässigte Instandhaltung;
- vielfach Baudetails nicht fachgerecht fertiggestellt;

Terrasse

- stärkere Absetzungen zwischen den schwimmend verlegten Betonsteinen;

Wohntrakt

Haustechnik

- Kellergeschoss
Heizleitungen auf Putz verlaufend, Elektroinstallationen zum Teil auf Putz verlaufend;

Obergeschoss

WC

- kleinflächige Ablösung der Deckenpaneele;

Büro

- seitens der Mieter werden Verfärbungen in den Wandflächen angezeigt und als Schimmel bezeichnet, derzeit ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit deutlich »spürbar«;
- Türe läuft;
- Türbeschlag defekt;

Wohnküche

- Schwedenofen – seitens der Mieter wird die Betriebstüchtigkeit und Genehmigung in Frage gestellt;

Balkon

- Textilbespannung der Markise stark verschmutzt und eingerissen;

Dachgeschoss (2. Obergeschoss)

Allgemeines

- seitens der Mieter werden starke Verschmutzungen sowie Tauwasserbildungen innerhalb der Fensterverglasungen angezeigt;



Balkon

- Holzverkleidung des Balkons ausgerissen, zum Teil am Faulen - Absturzgefahr;

Abstellraum

- laut Angabe Dachfensterfunktion defekt;
- in den Ecken des Dachfensters Verfärbungen;
- links der Eingangstüre, parallel zum Boden horizontal verlaufende Verfärbungen;

Wirtschaftstrakt

ehemaliger Stall

- über die Wandflächen großflächige Absandungen;

Müllraum

- bergseitige Außenwand stark verfärbt, begleitet von klaffenden Rissbildungen sowie Putzabplatzungen;
- zur Rauminnenseite starke fahnenartige Kalkausblühungen;

Gartenhaus

- südostseitige Vordachtragkonstruktion verschoben;

2.12.7. Bestandsverhältnisse

aufrechter, schriftlicher Mietvertrag (im Detail siehe Beilage ./SV-4.1)

Vermieter:	██████████
Mieter/in:	Keplinger Jürgen und Petra
Mietgegenstand:	Wohnung Nr. 1 mit 92 m ² (Obergeschoss)
Mietbeginn:	01.09.2025
Mietdauer:	5 Jahre
Hauptmietzins:	800,00 inkl. Betriebskosten (Ust. nicht ausgewiesen)

aufrechter, angeblich schriftlicher Mietvertrag, mündlich behauptet

Vermieter:	██████████
Mieter/in:	Bickel
Mietgegenstand:	Wohnung Dachgeschoss (2. Obergeschoss)



Mietbeginn: Mitte August 2025
Mietdauer: mündlich behauptet auf 5 Jahre
Hauptmietzins: € 600,00 inkl. Betriebskosten (Ust. nicht ausgewiesen)

Der Strom wird eigens abgerechnet. Eine Beteiligung an dem Heizstoff (Hackschnitzel) ist angeblich mündlich vereinbart, jedoch nicht in einer entgeltlichen Form gedeckelt.

Ein sonstiges Bestandsverhältnis wurde keines bekannt gegeben.

2.13. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV-5):

Einheitswert EAWZ 97/005-1-0092/6 vom 01.01.2023	€	1.000,00
Grundsteuermessbetrag	€	1,60
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer A und B) per 24.11.2025	€	268,15
offene Posten per 16.12.2025 – siehe Mahnung 5.2	€	436,03

Welche Posten tatsächlich dinglich anrechenbar sind, obliegt der rechtlichen Beurteilung.



3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden 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

Wohn- und Wirtschaftstrakt

Wohntrakt

Kellergeschoss	10,40	x	12,90	=	134,16	
	0,68	x	5,20	=	<u>3,54</u>	137,70 m ²
Erdgeschoss	10,40	x	12,40	=	128,96	
	0,65	x	5,30	=	3,45	
	3,12	x	0,50	=	1,56	
	-2,53	x	0,35	=	<u>-0,89</u>	133,08 m ²
Obergeschoss	10,40	x	12,40	=	128,96	
	5,45	x	0,50	=	2,73	
	0,65	x	5,30	=	<u>3,45</u>	135,13 m ²
Dachgeschoss	10,40	x	12,90	=	134,16	
	0,65	x	5,30	=	<u>3,45</u>	137,61 m ²

Wirtschaftstrakt

Stallstock

Garage	6,65	x	12,05	=	80,13	
	-0,65	x	5,30	=	<u>-3,45</u>	76,69 m ²
Stall	6,65	x	12,90	=		85,79 m ²
Heulege	6,10	x	12,90	=		78,69 m ²



Heustock	6,65 x 12,05 =	80,13	
	-0,65 x 5,30 =	<u>-3,45</u>	
		76,69	
	12,75 x 12,90 =	<u>164,48</u>	241,16 m ²

Umbauter Raum

Wohn- und Wirtschaftstrakt

Wohntrakt

Kellergeschoss	137,70 x 2,775 =		382,12 m ³
Wohngeschosse			
Erdgeschoss	133,08 x 2,625 =	349,34	
Obergeschoss	135,13 x 2,625 =	<u>354,72</u>	704,05 m ³
Dachgeschoss/ Dachboden	137,61 x 0,74 =	101,83	
	0,50 x 137,61 x 3,68 =	<u>253,20</u>	<u>355,03 m³</u>

Wohntrakt 1.441,20 m³

Wirtschaftstrakt

Garage	76,69 x 3,15 =	241,57	
Stall	85,79 x 2,80 =	<u>240,21</u>	481,79 m ³
Heulege	78,69 x 2,80 =		220,33 m ³
Heustock	76,69 x 4,20 =	322,10	
	85,79 x 4,55 =	390,34	
	78,69 x 4,55 =	358,04	
	0,50 x 241,16 x 3,98 =	<u>479,91</u>	<u>1.550,39 m³</u>

Wirtschaftstrakt 2.252,51 m³

Gesamtumbauter Raum	3.693,71 m ³
---------------------	-------------------------

Zusammenstellung der Nutzflächen

Wohn- und Wirtschaftstrakt

Wohntrakt

Kellergeschoss 116,50 m²



Wohngeschosse		
Erdgeschoss		100,00 m ²
Obergeschoss		100,00 m ²
Dachgeschoss	86,50	
<i>unter 1,80m</i>	<u>20,00</u>	106,50 m ²
Dachboden		41,00 m ²
Treppenhausflächen		
Erdgeschoss	3,50	
Obergeschoss	<u>3,50</u>	7,00 m ²
Balkone		
Obergeschoss	7,25	
Dachgeschoss	<u>6,00</u>	13,25 m ²
Wirtschaftstrakt		
Stalltrakt	150,00	
Heulege	<u>68,00</u>	218,00 m ²
Heustock		238,00 m ²
Fundamentablage		70,00 m ²
Rampenunterstand		25,00 m ²
Müllraum		16,00 m ²

Hinweis

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht als vollständig stimmig zu werten. Im Speziellen wurde der Wirtschaftstrakt um ein Feld der Heulege, somit um rund 6,10 m verkürzt ausgeführt.



4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Sämtliche als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (§ 18 Abs. 3 RPG), Freihaltegebiet FF (§ 18 Abs. 5 RPG) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) F (Ersichtlichmachung gemäß § 12 Abs. 9 RPG) gewidmeten Grundstücke unterliegen dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Beschaffenheit und tatsächlichen Art der Verwendung zu beurteilen (§ 2 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz), zu bewerten und zu verwerten. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwidmungen oder auch durch sonstige, besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen könnten, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde bestätigt wird.

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 landwirtschaftlichen Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können. Beim »Vergleichswertverfahren« wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in Gebieten mit vergleichbaren Prämissen gelegen sind, ermittelt. Die Bewertung erfolgt hierbei unter Bedachtnahme auf die ständig beobachteten Verhältnisse am landwirtschaftlichen Realitätenmarkt, unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit.

Der Verkehrswert bebauter Liegenschaften wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/ oder nach dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von individuell bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien die Bauungen 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 Vergleichswertverfahren 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

Für die gegenständliche, gemischt genutzte Liegenschaft 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



auch landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, 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 Pachterträge 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: Objektterrichtung (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 einfachen Bau- und Ausbaustandard, zum gegebenen 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.

Landwirtschaftliche Leistungen werden im bewertungsgegenständlichen Objekt faktisch keine mehr erbracht. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit der gegebenen Nutzung als privates Wohnobjekt, inkl. Planungs- und Projektnebenleistungen, zzgl. 20 % USt.

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 Anlageteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006«⁽¹⁾

Die Bandbreite der Gesamtnutzungsdauer für landwirtschaftlich genutzte Objekte wird zwischen 30 bis 60 Jahre angegeben, bei Abkoppelung des Wohntraktes für diesen, je nach Bauweise, bis zu 80 Jahre.

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012«⁽²⁾

Die Einschätzung deckt sich im Wesentlichen mit der der Wertermittlungsrichtlinie.

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile«⁽³⁾

Landwirtschaftliche Bauten bewegen sich je nach Nutzungsanforderung zwischen 20 bis 50 Jahren. Wohntrakte sind den Wertangaben für Wohnhäuser, je nach Bauweise, im Speziellen für Holz-Massivbauweise zwischen 60 bis 70 Jahre, für Holz-Leichtbauweise zwischen 50 bis 60 Jahre und für Massivbauweise zwischen 60 bis 70 Jahre zuzuordnen.

»Liegenschaftsbewertung«⁽⁴⁾

Landwirtschaftliche Wohngebäude	60 bis 80 Jahre
Ställe und Scheunen je nach Bauweise	20 bis 60 Jahre

»Die Nutzungsdauer«⁽⁵⁾

Die spezifischen Angaben sind annähernd deckungsgleich zu⁽³⁾, die Bandbreiten etwas großzügiger gewählt.

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⁾ SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV (2020):

Der Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen

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 Bau- und Ausbaustandards, des offensichtlichen baulichen Zustandes sowie der vormals gegebenen Zweckbestimmung und der aktuell gegebenen Nutzung zum Bewertungsstichtag werden ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturbeschreibungen die Bewertungsprämissen wie folgt festgelegt:

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Die Baukonstruktion und der gegebene bauliche Zustand rechtfertigen sowohl für den Wohn- als auch für den Wirtschaftstrakt eine gemeinsame Betrachtung und Einstufung. Ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen wird die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer in einer Bandbreite zwischen 60 bis 80, gemittelt 70 Jahren beurteilt.

GND ... gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer im Mittel:	70 Jahre
Referenzalter zum Bewertungsstichtag:	2026 – (1992 bis 1994) = i.M. 33 Jahre
RND ₂₀₂₆ ... rechnerische Restnutzungsdauer $70 - 33 =$	37 Jahre

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



Aus diesen Ansätzen rechnet sich für den Bewertungsstichtag eine approximativ durchschnittliche, lineare Wertminderung von rund 47 %.

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

Gartenhaus

In Anbetracht des gegebenen baulichen Zustandes ist der Zeitwert mit den Abbruchkosten gleichzusetzen. Es wird auf eine explizite Beurteilung verzichtet.

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

In Anbetracht des unter 2.10.6. beschriebenen Bau- und Erhaltungszustandes ist es erforderlich, eine zusätzliche Wertminderung in Ansatz zu bringen. Diese wird über die Wertminderung nach Heideck (HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken) durchgeführt. 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 3 definiert mit »reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig« am treffendsten. Aus diesem Umstand rechnet sich eine zusätzliche Wertminderung von rund 10 % und in Kombination mit vorhergehend unter 4.4.1.6. bestimmter Wertminderung aufsummiert rund 57 %.

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 7,50 % beurteilt und in Ansatz gebracht.



4.4.1.9. Zeitwert

Wohntrakt

Kellergeschoss

umbauter Raum: 382,12 m³

verglicher Wert: € 300,00/m³

Herstellungswert: 382,12 x 300,00 € 114.636,00

Wohngeschosse

umbauter Raum: 704,05 m³

verglicher Wert: € 695,00/m³

Herstellungswert: 704,05 x 695,00 € 489.315,00

Dachgeschoss/ Dachboden

umbauter Raum: 355,03 m³

verglicher Wert: € 585,00/m³

Herstellungswert: 355,03 x 585,00 € 207.693,00

Zuschlag Balkone

Nutzfläche: 13,25 m²

Verglicher Wert: € 450,00/m²

Herstellungswert: 13,25 x 450,00 € 5.963,00

Wirtschaftstrakt

Garage und Stall

umbauter Raum: 481,79 m³

verglicher Wert: € 265,00/m³

Herstellungswert: 481,79 x 265,00 € 127.674,00

Heulege

umbauter Raum: 220,33 m³

verglicher Wert: € 115,00/m³

Herstellungswert: 220,33 x 115,00 € 25.338,00



Heustock

umbauter Raum: 1.550,39 m³

verglichener Wert: € 85,00/m³

Herstellungswert: 1.550,39 x 85,00 € 131.783,00

Zuschläge

Fundamentablage € 5.300,00

Rampe mit Unterstand und Müllraum € 12.750,00

Jauchegrube und Fahrsilo € 55.000,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer zum gegebenen Stand der Technik € 1.175.452,00

zzgl. 20 % USt. € 235.090,00

Herstellungswert inkl. USt. zum gegebenen Stand der Technik € 1.410.542,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung kombiniert mit anteiligem, rückgestautem und anrechenbarem

Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7. in Höhe von 57 % € - 804.009,00

€ 606.533,00

verlorener Bauaufwand

7,50 % von € 1.410.542,00 € - 105.791,00

€ 500.742,00

Zuschlag für Außenanlage gemäß 2.12.4. im Zeitwert:

Terrasse mit Steinschichtung, Befestigungen Hofplatz, Zufahrts- und Erschließungsflächen

ca. 3,5 % von € 500.742,00 € 17.526,00

Gartenhaus € -,-

Zeitwert der baulichen Anlagen € 518.268,00



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

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus ständigen Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Die Erhebungen der Vergleichswerte beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen bei den Widmungen Freiflächen Landwirtschaftsgebiet und ergänzend für die zum Vergleich erforderlichen Widmungen als Bauflächen Wohngebiete oder Mischgebiet bezogen auf unbebaute, unbelastete und geldlastenfreie Grundstücke. Grundsätzlich zeigen sich in der Gemeinde Doren sowohl die landwirtschaftlichen Transaktionen als auch die Transaktionen von unbebauten, als solche gewidmeten Bauflächen in den vergangenen Jahren wenig aktiv und sehr zurückhaltend.

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

Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenklimazahl drückt hierbei die natürliche Ertragsfähigkeit einer landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs mit der Wertzahl 100 aus. Die Berechnung erfolgt durch Division der grundzugehörigen Ertragsmesszahl und der zugehörigen Fläche in Ar (= 1.000 m²). Die Ertragsmesszahl resultiert aus der Bodenschätzung (im Detail siehe »Land- und forstwirtschaftliches



Vermögen/ Bodenschätzung«, §§ 29 bis 50 BewG 1955), die das jeweilig zuständige Vermessungsamt ermittelt.

Die gegenständlich ausgewiesene natürliche Ertragsfähigkeit für die Teilfläche aus Gst. 728/1 mit 813 m² und einer zurechenbaren Bodenklimazahl von 16,48 (EMZ = 134) bewegt sich zum Vergleichswert 100 im gemäßigten Bereich. Zur Dorfmitte steigen die Bodenklimawerte deutlich an, was sich auch auf die erzielten Grundpreise auswirkt.

Nahe Gst. 728/1 gelegen zeigen sich Grundpreise zwischen € 5,25/m² bis € 6,84/m², die jedoch auf weitaus höheren Bodenklimazahlen basieren als im lokalen Bereich ausgewiesen. Ableitend diesen Ergebnissen wird der lokal für Gst. 728/1 angemessene Grundpreis für Äcker, Wiesen und Weiden mit rund € 4,00/m² in Ansatz gebracht.

Widmung Baufläche Wohngebiet BW und Baufläche Mischgebiet BM

Im Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag bewegt sich, ableitend den Vergleichstransaktionen, die effektive Grundpreisbandbreite zwischen € 180,00/m² (2022) bis € 250,00/m² (2022). Im Jahr 2025 zeigt sich eine Transaktion mit € 195,00/m². Die Grundpreise in den nahen Lagen der Gemeinde Sulzberg zeigen sich ähnlich, zum Gemeindezentrum von Sulzberg, in den Gemeinden Langen und Krumbach deutlich höher.

Die Grundpreisentwicklung wird infolge des gemäßigten Grundpreisniveaus tendenziell als steigend beurteilt und aktuell die Angemessenheit zwischen € 180,00/m² bis € 300,00/m² bewertet. Ableitend durchschnittlicher Gegebenheiten ist ein Basispreis von im Mittel € 240,00/m² für die Gemeinde Doren zum Bewertungsstichtag als repräsentativ zu quantifizieren.

Widmung forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F

Die Bewertung der forstwirtschaftlich genutzten Flächen durch SV Ing. Fulterer wird unmittelbar eingearbeitet (siehe Beilage ./SV-6). Die Wertangaben erfolgen hierbei in ganzen Euro.

4.4.2.4. Grundwert EZ 99

Gst. 728/1

Auch im landwirtschaftlichen Grundverkehr wird im Speziellen der Grundpreis für als Bauflächen (Wohnflächen) »genutzte Flächen« zzgl. eines angemessenen Umschwunges mit dem ortsüblich angemessenen Grundpreis verglichen und in Ansatz gebracht. Im gegenständlichen Fall erfolgt für das



gesamte Objekt eine private, nicht landwirtschaftlich orientierte Nutzung. Es handelt sich um einen »Sonderfall«.

Die gesamte Gebäudefläche ist im Grundbuch mit 422 m² ausgewiesen. Die Bruttogrundfläche für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude rechnet sich gemäß 3. Massenermittlung mit 133,08 m² für den Wohntrakt (Erdgeschossgrundfläche) + 241,16 m² für den Wirtschaftstrakt = rund 374 m². Differenzen ergeben sich aus der Betrachtung der überbauten Fläche, einem abgebrochenen Anbau und dem baurechtlich nicht bewilligten Gartenhaus. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten wird die gesamte Grundfläche, jedoch ohne zusätzliche Berücksichtigung eines Umschwunges der Bewertung zugrunde gelegt.

Die ehemalige Stammliegenschaft ist zum Gemeindezentrum dezentral gelegen. Aus diesem Grund wird gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) für die für Wohnzwecke genutzte Fläche eine spezifische Wertkorrektur/ Wertabschlag von 25 % vorgenommen.

Anrechenbare Baufläche	374 m ² x € 240,00/m ² =	€	89.760,00
Wertabschlag 25 %		€	- 22.440,00
Äcker, Wiesen oder Weiden	813 m ² x € 4,00/m ² =	€	3.252,00

Differenzfläche Gebäude und Betriebsflächen von 2.760 m² - 374 m² - 813 m² = 1.573 m²

Die Fläche mit 18 m², als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F gewidmet, wird nicht als solche genutzt, sondern ist Mitbestandteil der Erschließung bzw. der Betriebsfläche.

Bei der Differenzfläche handelt es sich um Hofflächen im unmittelbaren Umfeld des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, die zum lokalen landwirtschaftlichen Grundpreis mit einem Wertaufschlag von 30 % bemessen werden. Die Befestigungen wurden bereits im Gesamtzeitwert berücksichtigt.

Differenzfläche	1.573 m ² x € 4,00/m ² =	€	6.292,00
Wertaufschlag 30 %		€	<u>1.888,00</u>

Grundwert Gst. 728/1	€	78.752,00
----------------------	---	-----------



Gst. 625

gemäß Gutachten SV Ing. Fulterer siehe Beilage ./SV-6

Grundwert inkl. Bestockung Gst. 625	€	103.016,00
-------------------------------------	---	------------

Zusammenstellung der Grundwerte

Grundwert Gst. 728/1	€	78.752,00
Grundwert inkl. Bestockung Gst. 625	€	<u>103.016,00</u>

Gesamtgrundwert EZ 99	€	181.768,00
------------------------------	----------	-------------------

4.4.3. Sachwert

Sachwert der baulichen Anlagen mit Gst. 728/1

Zeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	518.268,00
Grundwert Gst. 728/1 gemäß 4.4.2.4.	€	<u>78.752,00</u>

Sachwert der baulichen Anlagen mit Gst. 728/1

Grundwert Gst. 625	€	<u>103.016,00</u>
--------------------	---	-------------------

Gesamtsachwert	€	700.036,00
-----------------------	----------	-------------------

4.5. Ertragswertverfahren

4.5.1. Allgemeines

Die Ertragswertbetrachtung erfolgt für die baulichen Anlagen mit Gst. 728/1.

Der vorgelegte und der mündlich behauptete Mietvertrag ist seitens des zeichnenden Sachverständigen in Ermangelung der juristischen Qualifikation, auf deren Rechtsgültigkeit und Rechtsfolgen, wie auch die Möglichkeit einer zeitnahen Aufkündigung derselben, nicht prüfbar oder beurteilbar.

Insbesondere ist seitens eines Erstehers im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens in Österreich jedenfalls der rechtliche und der zeitliche Ablauf sowie die Möglichkeit einer Kündigung als »Sonderkündigungsrecht« frühzeitig abzuklären, sodass keine Fristen versäumt werden.



Der Bewertung wird ein bestandsfreier oder ein zeitnah bestandsfreisetzbarer 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 im Mittel mit 3,00 % in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer	n = 37 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältigungsfaktor	22,17

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

Die Bauhistorie lässt den Rückschluss auf die Anwendung des freien Mietzinses zu. 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. Mietansätze

Grundsätzlich ist das Mietangebot in der Gemeinde Doren beschränkt und die Mietpreise gegenüber regional zentral gelegenen Gemeinden gemäßiger.

Wohntrakt

Wohnung Erdgeschoss:

Größe: rund 100 m²

Lage: regional und lokal dezentral gelegen

Stockwerkslage: Erdgeschoss

Erhaltungszustand: brauchbar

Mietpreis ohne USt.

€ 7,00/m² bis € 9,00/m² ø € 8,00/m²

Monatsmiete ohne USt.

100 m² x € 8,00/m² =

€ 800,00

Wohnung Obergeschoss:

Größe: rund 100 m²

Lage: regional und lokal dezentral gelegen

Stockwerkslage: Obergeschoss

Erhaltungszustand: brauchbar

Mietpreis ohne USt.

€ 8,00/m²

Monatsmiete ohne USt.

100 m² x € 8,00/m²

€ 800,00



Wohnung Dachgeschoss – fiktive Annahme einer aufrechten, baurechtlichen Bewilligung:

Größe: rund 86,50 m² über 1,80 m

Lage: regional und lokal dezentral gelegen

Stockwerkslage: Dachgeschoss

Erhaltungszustand: brauchbar

Mietpreis ohne USt. infolge Stockwerkslage und mäßiger Grundrissgestaltung € 7,00/m²

Monatsmiete ohne USt.

86,50 m² x € 7,00/m² = rund € 600,00

Die angezeigten Mieten sind infolge der Gegebenheiten als marktkonform zu klassifizieren.

Wirtschaftstrakt

Eine Verpachtung für landwirtschaftliche Zwecke und auch eine Alternativnutzung, die gegebenenfalls bautechnische Adaptierungen und jedenfalls entsprechende Bewilligungen bedarf, sind kaum denkbar möglich und insbesondere aus wirtschaftlicher Sicht unwahrscheinlich. Für die Bewertung wird ein fiktiver Mietansatz für einfache Lagerzwecke in Ansatz gebracht.

Monatsmiete ohne USt.

Stalltrakt inkl. Garage, Heulege und Heustock

456 m² x € 1,50/m² rund € 700,00

Gesamtmonatsmiete € 2.900,00

4.5.5. Ermittlung des Ertragswertes

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

Jahresmiete:

12 x € 2.900,00 = € 34.800,00

2. Ausgaben

Bewirtschaftungsaufwand:

- Instandhaltungsaufwand ca. 0,65 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.9.

0,65 % von € 1.175.452,00 € - 7.640,00



- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 7,50 % des Jahresrohertrages	
7,50 % von € 34.800,00	€ - 2.610,00
Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag	€ 24.550,00
abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts € 78.752,00 x 3,00 % =	€ - 2.363,00
Reinertrag der baulichen Anlage	€ 22.187,00
3. Ertragswert	
€ 22.187,00 x 22,17 (* ... gem.4.5.2.) =	€ 491.886,00
abzgl. Kosten für rückgestauten Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.9. (ohne USt.) 10 % Differenzbetrag nach Heideck von 1.175.452,00 =	€ - 117.545,00
Substanzanteil	€ 374.341,00
zzgl. Grundanteil	€ 78.752,00
Ertragswert	€ 453.093,00

4.6. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

4.6.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

4.6.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»35 a 5234/2020

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gem. Pkt. 8. Teilungs- und Kaufvertrag 2020-04-07 auf Gst 728/1 für Gst 728/3

Die belastete Fläche umfasst ein Ausmaß von, approximativ aus den VoGIS Daten digital ermittelt, rund 400 m² und betrifft Teilflächen aus dem Hofbereich und den umlaufenden Erschließungsflächen. Aufgrund der Einschränkung der Dienstbarkeit auf die landwirtschaftliche Nutzung für Gst. 728/3 ist die



Nutzungshäufigkeit, abhängig der Nutzungsart (Beweidung oder Wiesenutzung), auf wenige Male im Jahr beschränkt.

Der Grundpreis wurde für die umliegenden Betriebsflächen mit € 4,00 zzgl. 30 % = € 5,20/m² bewertet. Bei einer Wertminderung von 50 % rechnet sich folgender Barwert:

400 m² x € 5,20/m² x 0,50 = € 1.040,00

Barwert der Dienstbarkeit rund	€	-1.000,00
---------------------------------------	----------	------------------

In Worten: Euro eintausend;

4.6.3. Außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten

keine bekannt gegeben;

4.7. Verkehrswert

4.7.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 99, KG 91105 Doren, Au 92, 6933 Doren, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. der anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Last, zum Bewertungsstichtag 22. Januar 2026.

Gst. 625 bildet aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung mit Gst. 728/1 aufgrund der mittlerweile gegebenen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung des Gehöltes praktisch und faktisch keine wirtschaftliche Einheit. Bei einer gemeinsamen Veräußerung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass ein geringerer Gesamterlös erzielt werden wird als bei Aufsummierung der Einzelerlöse bei einer getrennten Veräußerung (siehe Exekutionsordnung § 146 EO Abs. (1) Z 1.).

Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben in Ermangelung der objektiven Abschätzbarkeit nachfolgend unberücksichtigt.

4.7.2. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625 und Gst. 728/1

Grundwert Gst. 625 gemäß 4.4.2.4. € 103.016,00



Verkehrswert Gst. 625 gemäß Beilage ./SV-6 rund	€	103.000,00
Sachwert der baulichen Anlagen mit Gst. 728/1 gemäß 4.4.3.		
Zeitwert der baulichen Anlagen gemäß 4.4.1.9.	€	518.268,00
Grundwert Gst. 728/1 gemäß 4.4.2.4.	€	<u>78.752,00</u>
Baulichen Anlagen mit Gst. 728/1	€	597.020,00
Ertragswert gemäß 4.5.5.	€	453.093,00

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um kein übliches Renditeobjekt. Eine Eigennutzung wird für Kaufinteressenten im Vordergrund stehen, weshalb die Ableitung des Verkehrswertes ausgehend dem Sachwert zweckmäßig und marktreflektierend ist. Gegebenenfalls sind besondere Anpassungskorrekturen an die Marktlage erforderlich, deren Höhe von der Marktgängigkeit und vom Veräußerungsrisiko abhängig sind.

Marktgängigkeit

Die aktuellen, sehr strengen Kreditrichtlinien, sowie die stark gestiegenen Zinsen beeinflussen eine Finanzierbarkeit sehr wesentlich und werden, auch im Hinblick auf Krisen und Unruhen durchwachsenen Zeiten, die Kauffreudigkeit wirtschaftlich und rational handelnder Marktteilnehmer dämpfen.

Gebäudealter / technischer Zustand/ Nutzung

Die gegenständliche Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Instandhaltung ist als nicht üblich sorgfältig zu bezeichnen. Ein bautechnisches Risiko ist präsent. Offenkundig sind einige Reparaturen erforderlich. Der baurechtliche Konsens ist nicht vollständig gegeben. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses wertbestimmend.

Gefahrenzone

Der im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinverbauung ausgewiesene Braune Hinweisbereich Vernässung wird sich bei der gegebenen Bebauung nicht zusätzlich wertbeeinflussend auswirken.



Schlussfolgerung

Auf Basis vor angeführten Gegebenheiten wird gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 7 Abs. (1) für die Ableitung des objektiv erzielbaren Verkehrswertes ein aufsummierter Abschlag von rund 20 bis 25 gemittelt 22,50 % ausgehend dem Zeitwert der baulichen Anlagen erforderlich.

Zeitwert der baulichen Anlagen gemäß 4.4.1.9.	€	518.268,00
abzgl. 22,50 % Marktanpassung	€	- 116.610,00
Grundwert Gst. 728/1 gemäß 4.4.2.4.	€	<u>78.752,00</u>
Bauliche Anlagen mit Gst. 728/1	€	480.410,00
Verkehrswert bauliche Anlagen mit Gst. 728/1 rund	€	480.000,00

Verkehrswert EZ 99 gesamt rund	€	583.000,00
---------------------------------------	---	-------------------

In Worten: Euro fünfhundertdreiundachtzigtausend;

Barwert der dinglichen Last gemäß C-Blatt/ Rang 35 a	€	-1.000,00
---	---	------------------

In Worten: Euro eintausend;

4.7.3. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625

Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625 extrahiert gemäß 4.7.2. rund	€	103.000,00
---	---	-------------------

In Worten: Euro einhundertdreitausend;

4.7.4. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 728/1

Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 728/1 extrahiert gemäß 4.7.2. rund	€	480.000,00
---	---	-------------------

In Worten: Euro vierhundertachtzigtausend;



Barwert der dinglichen Last gemäß C-Blatt/ Rang 35 a	€	-1.000,00
---	---	------------------

In Worten: Euro eintausend;

4.7.5. Verkehrswert Zubehör

4.7.5.1. Allgemeines

Rechnungen wurden keine vorgelegt. Insbesondere unterliegen Elektrogeräte einer schnelleren Alterung und somit Wertminderung als Mobiliar. Der Grund hierfür findet sich in der Relation zwischen steigendem Alter und höherem Reparaturanfälligkei /-risiko infolge technischer Defekte. Die Bewertung wird pauschaliert und versteht sich im eingebauten Zustand.

4.7.5.2. Verkehrswert

Auflistung gemäß 2.12.5.

Wohnung Erdgeschoss	€	1.200,00
Wohnung Obergeschoss	€	1.500,00
Wohnung Dachgeschoss	€	<u>800,00</u>

Verkehrswert	€	3.500,00
---------------------	---	-----------------



5. Zusammenstellung

5.1. Verkehrswerte

5.1.1. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625 und 728/1

Verkehrswert EZ 99 gemäß 4.7.2.	€	583.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.7.5.2.	€	<u>3.500,00</u>

Verkehrswert EZ 99 inkl. Zubehör	€	586.500,00
---	----------	-------------------

In Worten: Euro fünfhundertsechsdachtzigtausendfünfhundert;

Barwert der dinglichen Last gemäß C-Blatt/ Rang 35 a	€	-1.000,00
---	----------	------------------

In Worten: Euro eintausend;

5.1.2. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625

Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 625 gemäß 4.7.3.	€	103.000,00
---	----------	-------------------

In Worten: Euro einhundertdreitausend;

5.1.3. Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 728/1

Verkehrswert EZ 99 gemäß 4.7.4.	€	480.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.7.5.2.	€	<u>3.500,00</u>

Verkehrswert EZ 99 mit Gst. 728/1 inkl. Zubehör	€	483.500,00
--	----------	-------------------

In Worten: Euro vierhundertdreiundachtzigtausendfünfhundert;

Barwert der dinglichen Last gemäß C-Blatt/ Rang 35 a	€	-1.000,00
---	----------	------------------

In Worten: Euro eintausend;



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 Wertmessungen 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. anrechenbarer gesetzlicher 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 5. März 2026

Der Gerichtssachverständige



Verzeichnis der Beilagen

./SV-1

Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten

- 1.1 Auszug aus dem Ortsplan M 1:25.000
- 1.2 Auszug aus dem Ortsplan M 1:5.000
- 1.3 Übersicht M 1:10.000
- 1.4 Gst. 728/1 - DKM/ Luftbild_Höhen M 1:2.000
- 1.5 Gst. 728/1 - Flächenwidmung M 1:1.000
- 1.6 Gst. 728/1 - Gefahrenzone M 1:1.000
- 1.7 Gst. 625 - DKM/ Luftbild_Höhen M 1:2.000
- 1.8 Gst. 625 - Flächenwidmung M 1:2.000

./SV-2

Bilddokumentation

./SV-3

Auszug aus dem Bauakt

Wiederaufbau Gehöft 1992

- 3.1 Deckplan
 - 3.2 Lageplan
 - 3.3 Grundriss KG, EG und Stall/ Querschnitt Stall
 - 3.4 Grundriss OG und Tenne/ Querschnitte
 - 3.5 Ansichten Süd und West
 - 3.6 Ansichten Nord und Ost
 - 3.7 Bescheid Zl. 030-0/1/1993 vom 14.01.1993, Gemeindeamt Doren, Wiederaufbau eines Gehöftes – baupolizeiliche Bewilligung
 - 3.8 Bescheid Zl. 030-0/1/1993 vom 24.09.1994, Gemeindeamt Doren, Wiederaufbau eines Gehöftes – Benützungsbewilligung
- Ausbau 2. Obergeschoss – baurechtlich nicht bewilligt
- 3.9 Aktenvermerk vom 27.11.2025

./SV-4

Vorgelegte Unterlagen

- 4.1. Mietvertrag

./SV-5

Unterlagen Gemeindeamt Doren

- 5.1 EWAZ Hauptveranlagung ab 2023
- 5.2 Letzte Mahnung vom 16.12.2025



./SV-6 Sachverständigen – Gutachten SV Ing. Georg Fulterer

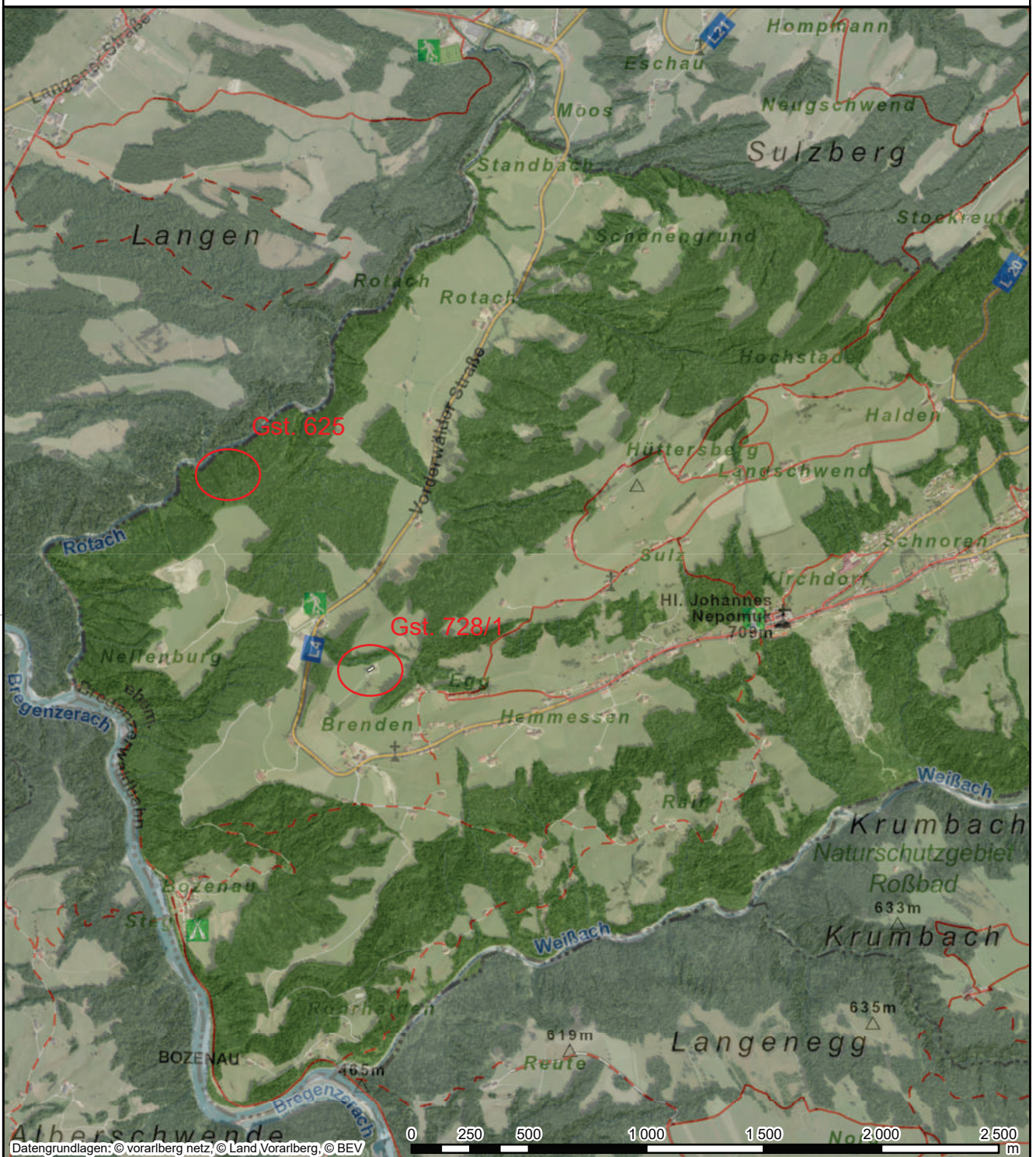
./SV-7 Unterlagen des Bezirksgerichtes Bregenz

- 7.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 02.03.2026
- 7.2 Urkunde TZ 5234/2020, Vermessungsurkunde GZ. 3934-20 vom 19.03.2020
- 7.3 Urkunde TZ 5234/2020, Teilungs- und Kaufvertrag vom 07.04.2020



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1



68 E 2553/25i BG Bregenz

Gemeinde Doren

Kirchdorf 168
6933 Doren
Tel. +43(0)5516/2018-12
Fax +43(0)5516/2018-17
gemeindeamt@doren.at

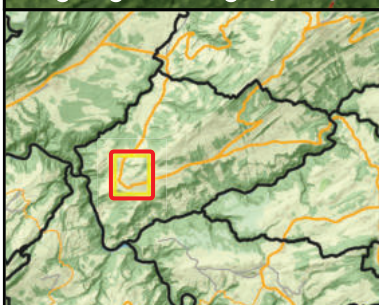
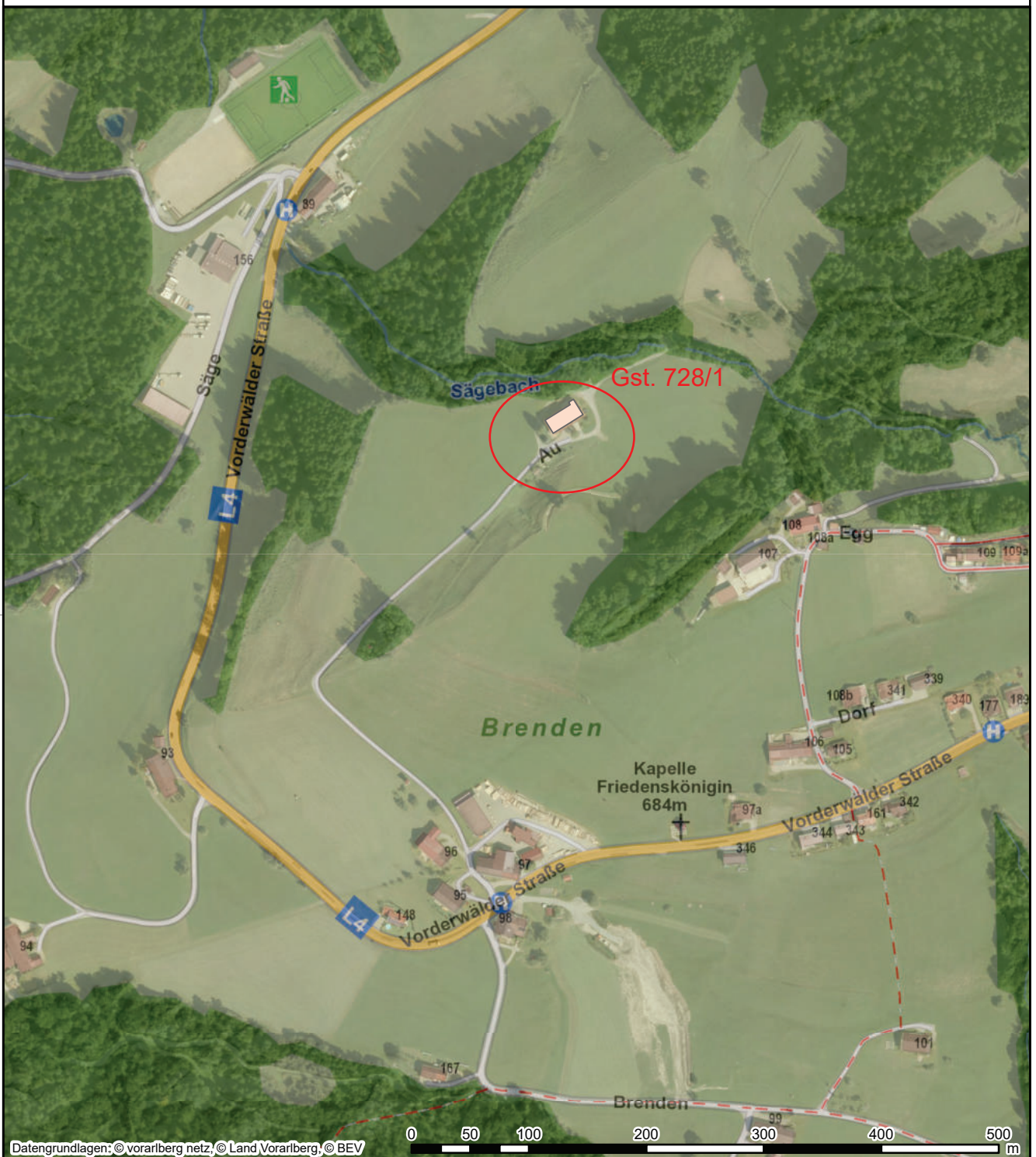


Erstellt für Maßstab
1:25.000

Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 23.02.2026

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





68 E 2553/25i BG Bregenz

Gemeinde Doren

Kirchdorf 168
6933 Doren
Tel. +43(0)5516/2018-12
Fax +43(0)5516/2018-17
gemeindeamt@doren.at



Erstellt für Maßstab
1:5.000

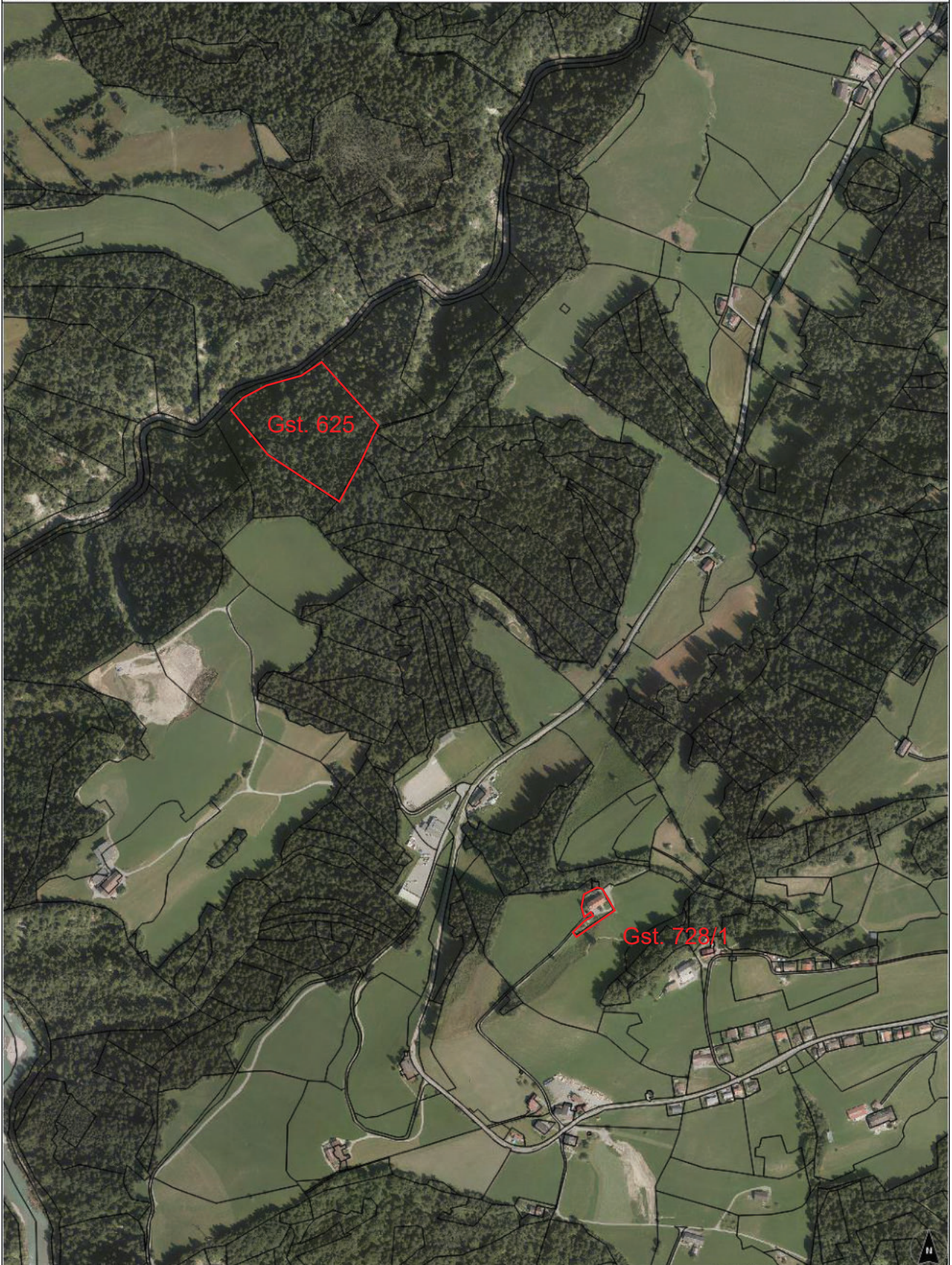
Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 23.02.2026

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



rechts: -36991; hoch: 263057

rechts: -35279; hoch: 263057



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:10.000 500 m

rechts: -36991; hoch: 260697

rechts: -35279; hoch: 260697

Karte erstellt am: 21.11.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

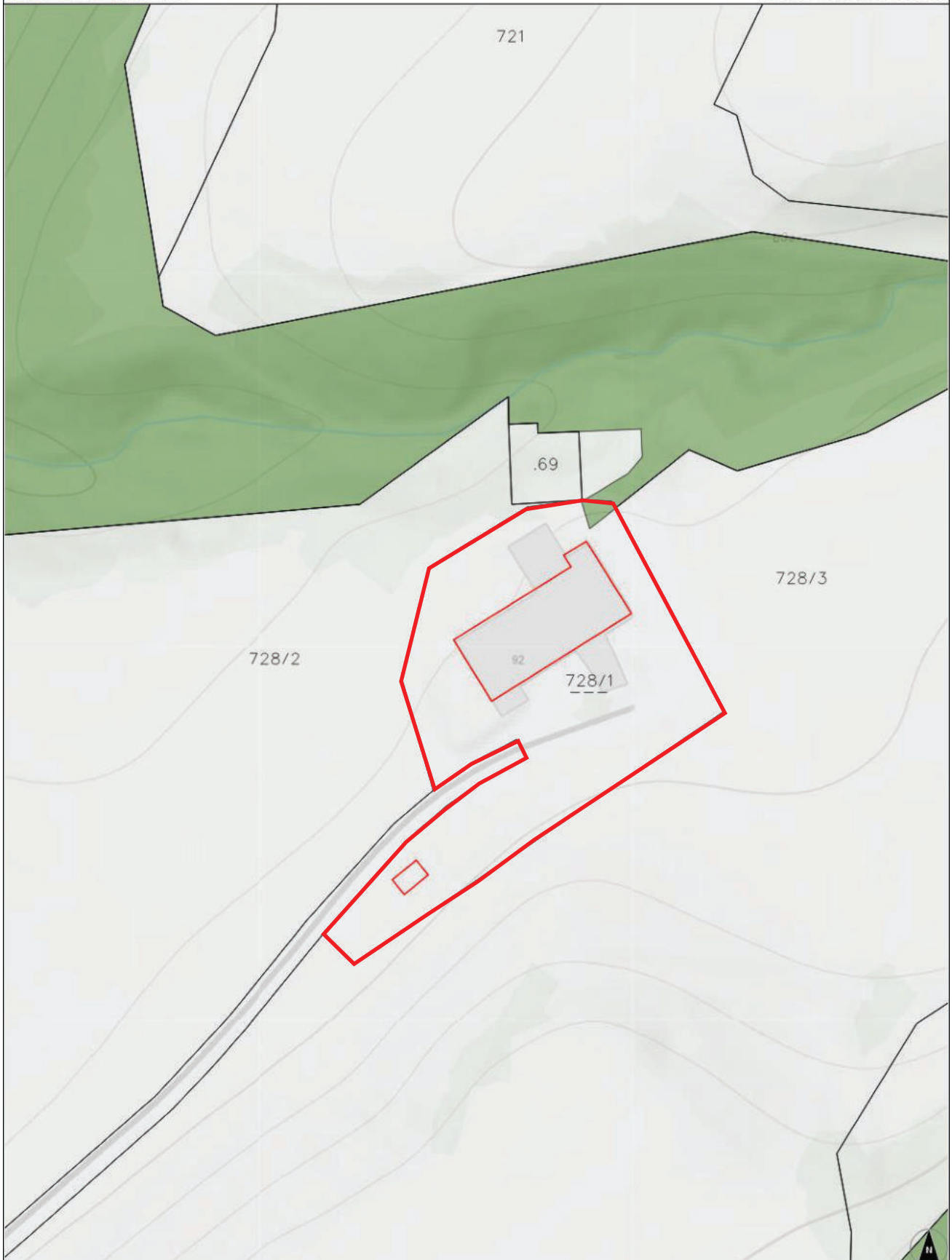


TZ 5234/2020
Geh- und Fahrrecht

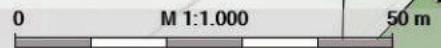
TZ 5234/2020
Geh- und Fahrrecht

rechts: -36016; hoch: 261543

rechts: -35845; hoch: 261543



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!



rechts: -36016; hoch: 261307

rechts: -35845; hoch: 261307

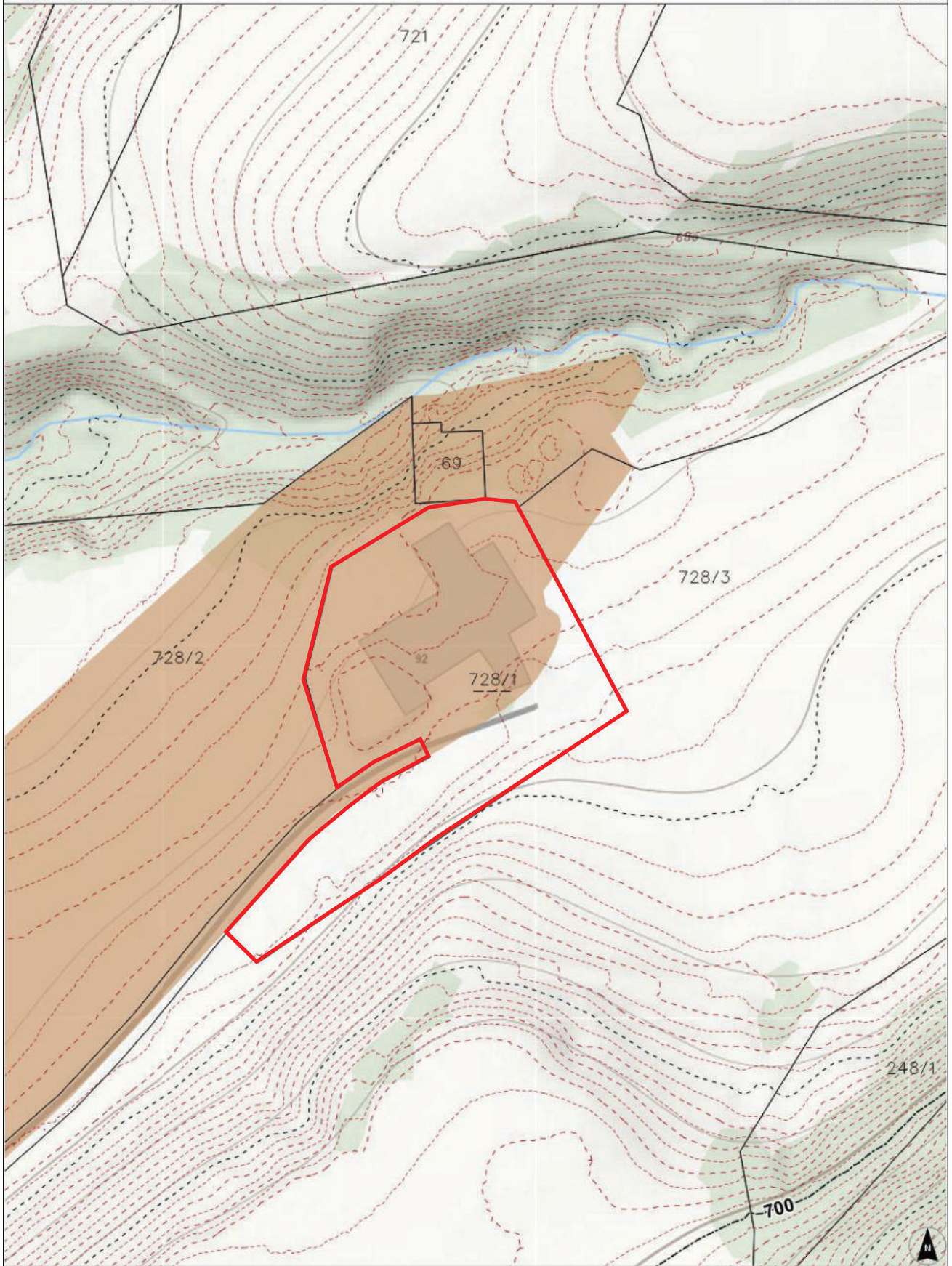
Karte erstellt am: 21.11.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -35998; hoch: 261543

rechts: -35827; hoch: 261543



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -35998; hoch: 261307

rechts: -35827; hoch: 261307

Karte erstellt am: 21.11.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

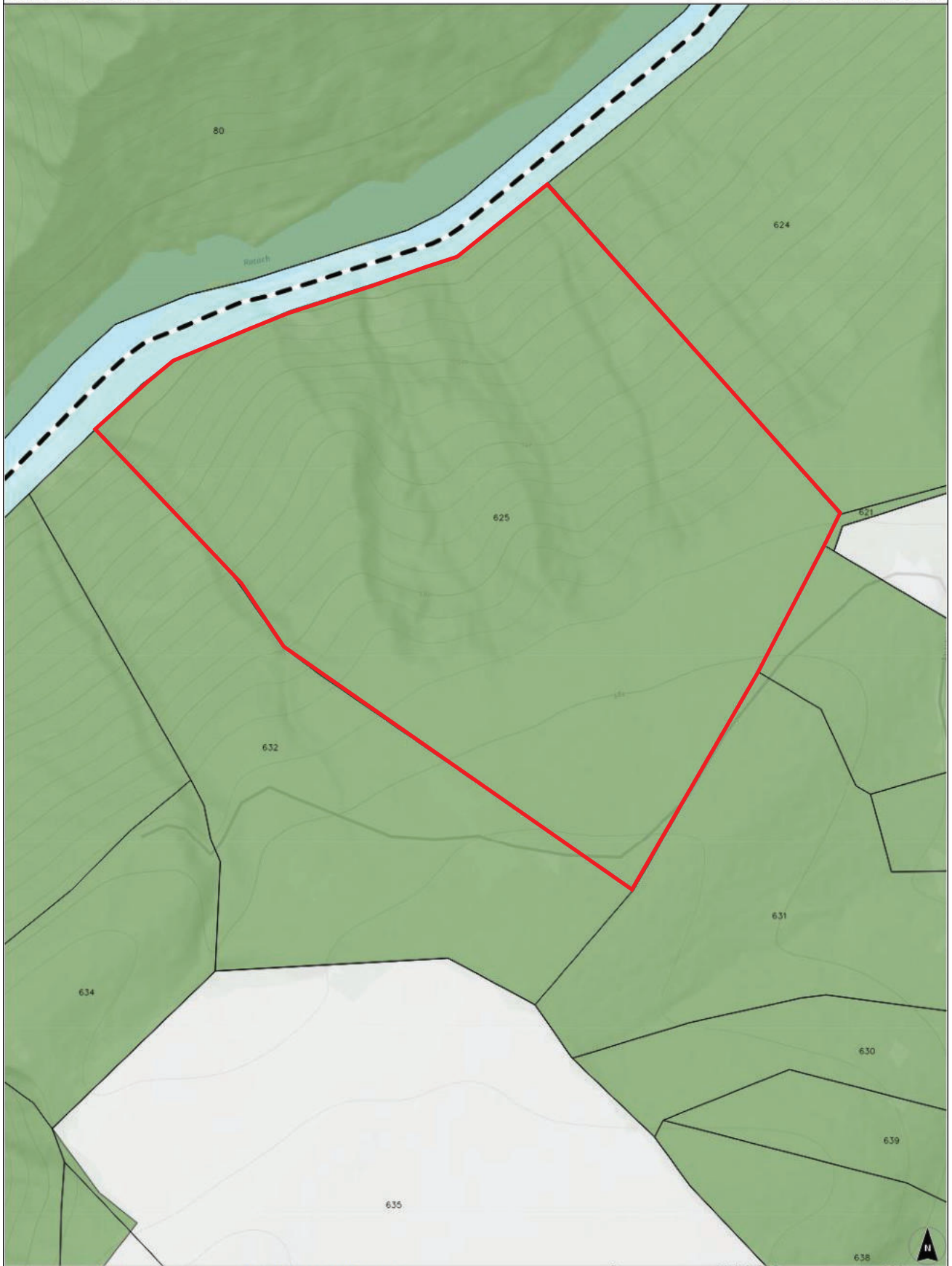


Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:2.000 100 m

rechts: -36615; hoch: 262476

rechts: -36272; hoch: 262476



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:2.000 100 m

rechts: -36615; hoch: 262003

rechts: -36272; hoch: 262003

Karte erstellt am: 21.11.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Zufahrt



Bild 2

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



Bild 4

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



Bild 6

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 7

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



Bild 8

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 9

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



Bild 10

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 11

Gartenhaus

Ansicht



Bild 12

Gartenhaus

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 13

Gartenhaus

Ansicht



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3



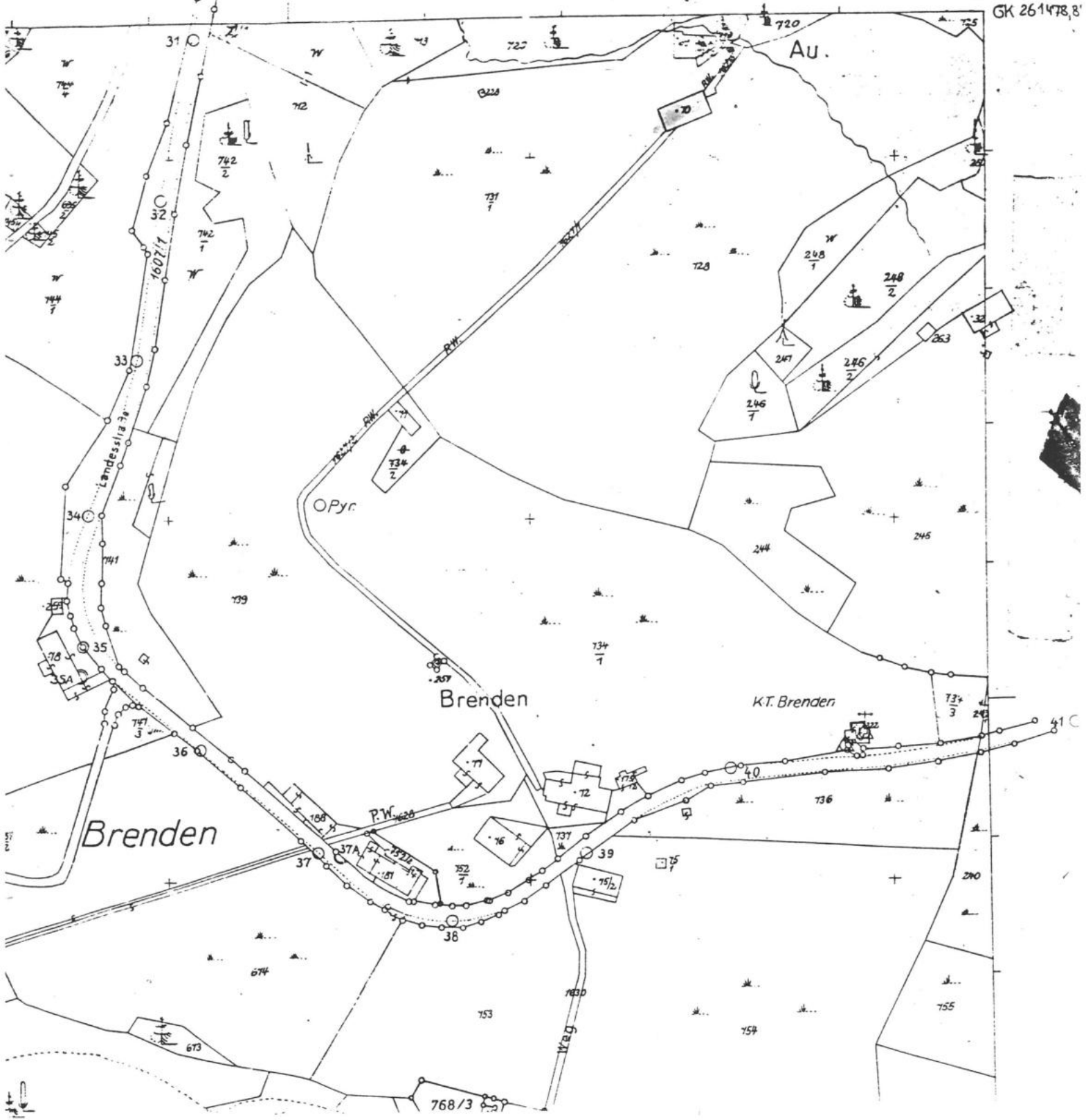
DI Robert Bischof

Wiederaufbau Gehöft 1992

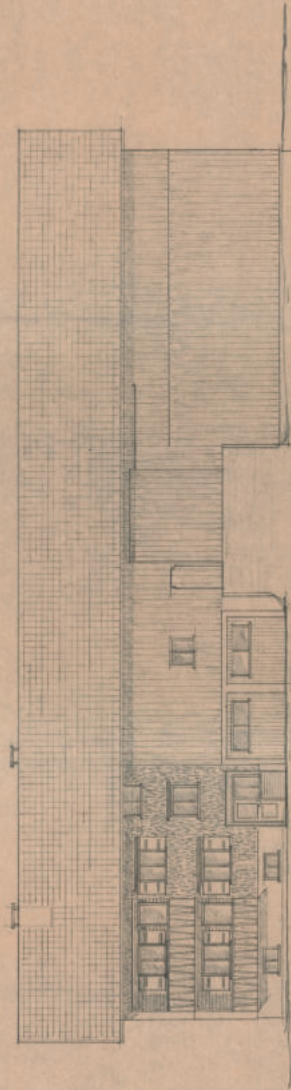
Doren, Gerichtsbez. Bregenz
Vorarberg,

GK - 35 751, 16

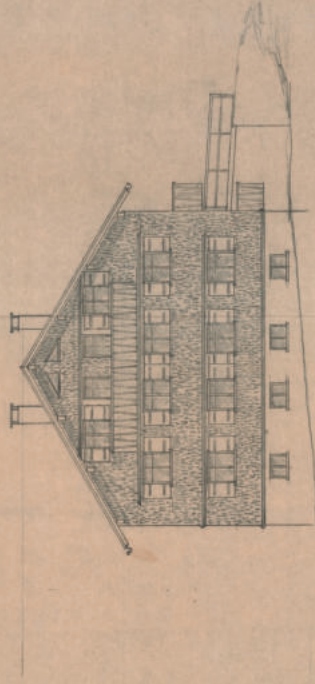
GK 261478, 8



GCHÖFTWIEDERBAU
E. DEURING, TAL, DOREN, AU 78

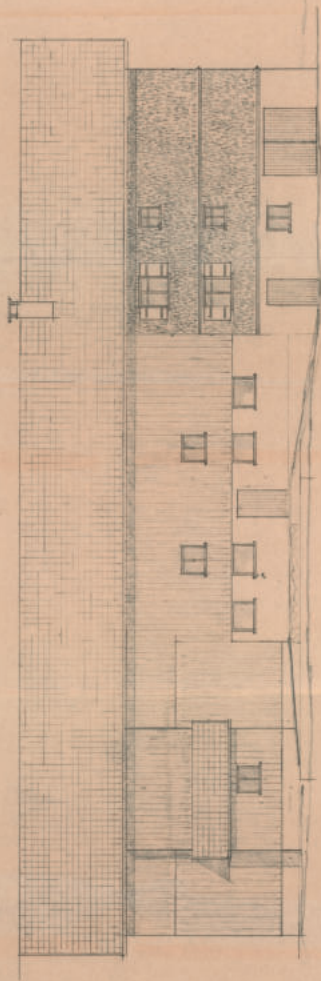


FRONTANSICHT

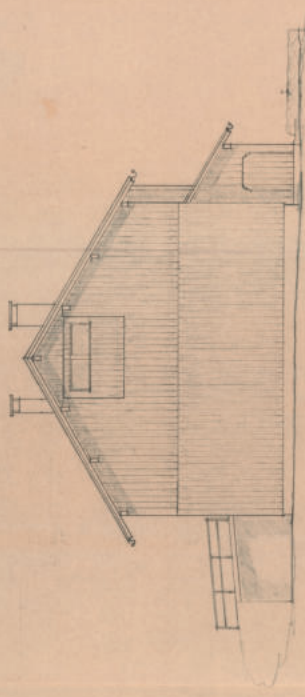


SEITENSICHT

ISCHÖFTWICERALIFEAU
F. DEURING TALLE DOREN AU 78



NORDANSICHT



OSTANSICHT



Gemeindeamt Doren

Doren, am 14. 1. 1993

A-6933 Doren / Vorarlberg

Tel. (0 55 16) 20 18

Zl. 030-0/1/1993

Betrifft: Paul Deuring, Doren - Au Nr. 92
Wiederaufbau seines Gehöftes - baupolizeiliche
Bewilligung.

B e s c h e i d

Herr Paul Deuring, Doren - Au Nr. 92 hat um die baupolizeiliche Bewilligung zum Wiederaufbau seines Gehöftes auf Gp. 731/1 Gp. 728 und Bp. 70 KG. Doren nach dem vorgelegten Projekt vom November 1992, angesucht.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorgelegten Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 6.11.1992, welche einen Bestandteil dieses Bescheides bilden.

Nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

S p r u c h :

Die beantragte Baubewilligung wird gemäß § 66 Abs. 4 AVG. in Verbindung mit §§ 20, 23, 30 und 31 Baugesetz, LGB1.Nr. 39/1972 unter Voraussetzung der plan- und beschreibungsgemässen Ausführung des Bauvorhabens unter folgenden Vorschriften erteilt. Gemäß § 32 Baugesetz liegen die Auflagen und Bedingungen auf gesonderten Beilagen dem Bescheid bei.

B e g r ü n d u n g :

Der Spruch stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der mündlichen Verhandlung vom 27.11.1992 sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach Zustellung des Baubescheides beim Gemeindeamt Doren eingebracht werden kann. Die Berufung hat unter Bezugnahme auf diesen Bescheid einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist je Bogen mit S 120.- zu stempeln.

Die Kosten des Verfahrens werden mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Der Bürgermeister:

(Böhler)



Ergeht an:

- 1.) Herrn Paul Deuring, Doren - Au Nr. 92
unter Anschluß einer mit dem Genehmigungsvermerk
versehenen Planausfertigung.

Nachrichtlich an:

- 2.) VlbG. Kraftwerke AG. Betriebsstelle Doren Nr. 174
- 3.) Fernmeldebauamt - Bezirksbauführung 6900 Bregenz, Holzhackerg. 25
- 4.) Gendarmerieposten Langen b/ Bregenz

Beiblatt zu baupolizeilichen Bedingungen:

Die Bau- und Montagearbeiten sind durch befugte Unternehmen den statischen Erfordernissen entsprechend, unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und geltenden Normen, plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, soweit nicht nachfolgend Abweichungen vorgeschrieben werden.

Die Bauausführung muß sich nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften richten.

Der Bauausführende hat insbesondere dafür zu sorgen, daß jede vermeidbare Gefährdung oder Belästigung z.B. durch Lärm und Staub hintangehalten wird.

Vor Baubeginn ist der Genehmigungsbescheid und der genehmigte Plan dem mit der Baudurchführung beauftragten Unternehmer zur Einsichtnahme und Unterfertigung vorzulegen.

Sämtliche Grüneintragungen in den Plänen sind zu beachten. Abweichungen vom genehmigten Plan bzw. Bauvorhaben bedürfen gemäß § 35 BauG. der rechtzeitigen vorherigen Genehmigung der Baubehörde.

Vor Baubeginn ist festzustellen, ob ober- oder unterirdische Starkstromleitungen, Kabel des Fernmeldewesens, Wasserleitungen, Kanalleitungen, Drainagen usw. dadurch gefährdet werden. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.

Jede eigenmächtige Änderung der Straßenfluchtlinie und Baulinie ist verboten.

Straßenseitige Einfriedungen aller Art sind gemäß § 37 des Straßengesetzes zu erstellen.

Die Bauwerber oder ihre Rechtsnachfolger haben an den öffentlichen Zufahrtswegen alle Schäden zu beheben, die an denselben durch das Bauvorhaben verursacht werden.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen darf keinerlei Baumaterial gelagert oder aufbereitet werden. (§ 35 StrG).

Bei Abbrucharbeiten sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig und gewissenhaft zu treffen.

Die Fundamente sind auf tragfähigem Grund und in frostsichere Tiefe zu führen. 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 Zubauten belastet werden, der gleichen Überprüfung zu unterziehen.

In der Fundamentsohle ist in einer Entfernung von ca. 40 mm vom Erdboden ein Erdungsband (Fundamenterder) mit einem Mindestquerschnitt von 3 x 30 mm zu verlegen; an welches alle metallischen Rohrleitungen, Metallkonstruktionen und Schutzleiter anzuschließen sind. Der Querschnitt der Verbindungsleiter hat bei Stahl mindestens 90 mm und bei Kupfer 16 MM² zu betragen. Die Verwendung als Blitzableiter ist gestattet. Die diesbezügliche Verordnung, LGBI.Nr. 25/1966, ist genauestens zu beachten.

Die elektrischen Einrichtungen sind durch befugte Unternehmer unter Beachtung der einschlägigen Fachvorschriften und jener der VKW. auszuführen und instandzuhalten.

Die Holztragwerke sind nach ÖNORM 4100, die Stahlbetonarbeiten sind nach ÖNORM B 4200 herzustellen. Die Verwendung von aggressiven Zusätzen zum Baumaterial ist untersagt.

Kamine sind gem. § 30 der BTV. 1986 LGBl.Nr. 44/1986 hochzuführen. Bestehende Kamine sind vor Einbau einer Feuerungsanlage auf ihre Verwendbarkeit hin überprüfen zu lassen.

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

Bei allen Bauwerken muß unter Bedachtnahme auf ihren Verwendungszweck für das Sammeln und Beseitigen der Schmutzwässer und Fäkalien sowie der Niederschlagswässer vorgesorgt sein. Schmutzwässer und Fäkalien sind in eine wasserrechtlich bewilligte Klärgrube oder Kanalisation abzuleiten.

Ist im Bauansuchen keine Ölfeuerungsanlage vorgesehen, wird aber später eine solche eingebaut, so ist gemäß ÖTV nachträglich anzusehen.

Werden beim Aushub bzw. Bau des Objektes Drainagestränge unterbrochen, so sind diese im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle (Wassergenossenschaft oder Baubehörde) zu klären. Auch bei Vorkommen der Gemeindewasser- sowie Gemeindekanalisation sind die Kosten für die Verlegung bzw. Reparatur vom Bauherr zu tragen.

Sollte sich später durch dieses Bauwerk irgend eine Schwierigkeit ergeben, so behält sich die Baubehörde vor, zur Beseitigung derselben, weitere Auflagen zu erteilen.

Raum für weitere Anmerkungen:

Zusätzliche Auflagen der Gemeinde DOREN:

- 1.) Die am geplanten Neubau vorbeiführende Wasserleitung der Wasserinteressentschaft Brenden darf im Bestand nicht gefährdet werden und muß in derselben Trassenführung und Tiefe verbleiben.
- 2.) Bis zum Bezug des Gebäudes (Erteilung der Benützungsbewilligung) muß die Trinkwasserquelle gemäß dem Schreiben des Landeswasserbauamtes vom 23.12.1992, in Ordnung gebracht werden.
- 3.) Der Balkon im Dachgeschoß auf der Westseite sollte nach einer dringenden Empfehlung des Bauausschusses aus gestalterischen Gründen - auf ca. 5.00 Meter verkürzt werden.
- 4.) Die Bedingungen der Land- und Forstwirtschaftsinspektion sind genauestens einzuhalten.

Bedingungen der Land- und Forstwirtschaftsinspektion

1. Alle elektrischen Einrichtungen sind nach den geltenden elektrotechnischen Vorschriften (ÖVE) auszuführen und zu erhalten, wobei in nassen, feuchten, feuer- und explosionsgefährdeten Räumen die für solche Räume geltenden Sonderbestimmungen genau Beachtung finden müssen.
2. Alle Arbeitsräume, Arbeitsplätze und Verkehrswege sind ausreichend zu beleuchten.
3. Angeltore sind gegen das Auf- und Zuschlagen, Schiebetore gegen das Herauslaufen und Herausheben aus der Laufschiene sowie gegen das Abheben von der Wand zu sichern.
4. Als Zugang zu höher gelegenen Arbeitsplätzen und Stockwerken sind nur Stiegen zu verwenden.
5. Alle Stellen, an denen Absturzgefahr besteht (1 m Höhe), sind an den freien Seiten gegen Absturz abzusichern. Die Absicherung hat durch ein festes Geländer oder durch verschiebbare oder aufklappbare Abschlußstangen in mindestens 90 cm Höhe zu erfolgen.
6. Für die Brandbekämpfung ist mindestens ein Feuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg an gut erreichbarer und sichtbarer Stelle anzubringen. Die Prüfung der Feuerlöscher hat nach ÖNORM F 1052 zu erfolgen.
7. Vor Installierung der Krananlage ist ein statischer Nachweis zu erbringen (Statiker, Zimmermann), aus dem ersichtlich ist, daß das Gebäude in der Lage ist, die vom Kran verursachten zusätzlichen Kräfte aufzunehmen. Der Nachweis ist mit dem Kranbuch aufzubewahren.
8. Der Aufstieg zur Führerkanzel ist gemäß ÖNORM M 9600, Teil 1, zu errichten.

9. Die Krananlage ist vor ihrer Inbetriebnahme sowie nach größeren Instandsetzungen oder wesentlichen Änderungen einer Abnahmeprüfung, danach erstmalig nach zwei Jahren, hierauf jährlich, einer Wiederkehrenden Prüfung hinsichtlich der Betriebssicherheit zu unterziehen. Dabei sind die ÖNORMEN M 9600, Teil 1 und Teil 2, M 9601, M 9602 und M 9613 zu berücksichtigen. Die Prüfungen sind in das Prüfbuch für Krane und Hebezeuge (ÖNORM M 9602) einzutragen und im Betriebsgebäude aufzubewahren.

10. Das Hubtor für die Kranöffnung und die Hubtorführung sind statisch so auszubilden, daß bei einem Seilriß kein Absturz möglich ist. Die Seilwinde ist gegen Rückschlagen und Mitnehmen abzusichern.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist bei der Baubehörde (Gemeinde Doren) um die Durchführung der Schlußüberprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen. (§ 45 BauG)

Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen oder durch zwei Jahre hindurch unterbrochen, so gilt diese Baubewilligung gem. § 36 BauG. als erloschen.

Baupolizeiliche Bedingungen für die Erstellung einer Garage:

1. Das Bauvorhaben ist nach den vorgelegten Plänen nach den Bestimmungen des Baugesetzes von befugten Unternehmern auszuführen. Eventuelle Planänderungen sind der Gemeinde binnen einer Woche bekanntzugeben.
2. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist an die Gemeinde zwecks Überprüfung der Einhaltung der Bedingungen zu melden.
3. In Räumen, in denen leicht entzündliche Stoffe oder leicht brennbare Stoffe, wie Heu, Stroh usw. gelagert sind, sind das Rauchen sowie das Hantieren mit offenem Feuer oder Licht verboten. Auf diese Verbote ist durch gut sichtbare Schilder vor oder an den Zugängen zu den Lagerräumen hinzuweisen.
4. Bei Sammelgaragen (ab dem fünften Fahrzeug) sind geeignete Feuerlöscher gemäß den Richtlinien anzubringen !
5. Die elektrische Installation ist durch behördlich zugelassene Unternehmer nach den derzeit geltenden Bestimmungen und Sicherheitsvorschriften des ÖVE auszuführen und instandzuhalten. Besonders zu beachten sind die Vorschriften für Installationen in Scheunen (Keller, Bäder, Wasch- oder Sennküchen, Ställen und Garagen).
6. Im Bedarfsfalle sind alle Arbeitsräume, Arbeitsplätze und Verkehrswege wie Gänge, Stiegenhäuser, Höfe, Lagerstätten, ausreichend zu beleuchten.
7. Angeltore sind gegen Ausheben aus den Torangeln und gegen das Auf- und Zuschlagen, Schiebetore gegen das Herauslaufen und Herausheben aus der Laufschiene sowie gegen das Abheben von der Wand zu sichern. Bei Kipptoren ist die Laufbahn der Gegengewichte einzuschalen.
8. Werden Einstellräume für Kraftfahrzeuge unter Hocheinfahrten errichtet, so ist an den absturzgefährdeten Seiten ein standfestes Geländer anzubringen.
9. Die Errichtung von Garagen ist nach den vorstehenden Bedingungen und des § 12 des Baugesetzes LGBl.Nr. 39/1972, auszuführen.
10. Auf folgende Verbote wird besonders hingewiesen:
 - a) Das Schlafen und Ausruhen in den Einstellräumen und in den eingestellten Fahrzeugen ist untersagt.
 - b) Längeres Laufenlassen der Motoren in den Einstellräumen ist verboten.

Auf beide Verbote ist durch entsprechende Anschläge hinzuweisen.



Der Bürgermeister:



Gemeindeamt Doren

A-6933 Doren / Vorarlberg

Tel. (0 55 16) 20 18

Doren, am 24. 9. 1994

Zl. 030-0/1/1993

Betrifft: Paul Deuring, Doren - Au Nr. 92
Wiederaufbau seines Gehöftes - Benützungsbewilligung.

B e s c h e i d

Paul Deuring, Doren Nr. 92 hat die Vollendung des mit Bescheid des Gemeindeamtes Doren vom 14.1.1993 Zl. 030-0/1/1993, bewilligten Bauvorhabens gemeldet.

Nach dem Ergebnis des durchgeführten Schlußüberprüfungs-Verfahrens ergeht folgender

S p r u c h :

Die beantragte Benützungsbewilligung wird gemäß § 45 Abs. 2 Baugesetz, LGBl.Nr.39/1972, erteilt.

Gemäß § 78 AVG. 1950 hat der Antragsteller nachstehende Kosten zu tragen:

Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 1985, TP. 13	S	200.-
Barauslagen (Kosten für Gutachten)	S	100.-
		<hr/>
	S	300.-
		<hr/> <hr/>

Dieser Betrag ist bar binnen einer Woche nach Zustellung des Bescheides einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

Der Bescheid stützt sich auf das durchgeführte Schlußüberprüfungs-Verfahren und auf die erwähnten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung Berufung beim Gemeindeamt Doren eingelegt werden. Die Berufung hat unter Bezugnahme auf diesen Bescheid einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist je Bogen mit S 120.- zu stempeln



Der Bürgermeister:
(Böhler)

Ergeht an:
Herrn Paul Deuring
6933 Doren - Au Nr. 92





DI Robert Bischof

Ausbau 2. Obergeschoss

Sachverhalt und Aufforderung

- **Anlass:** Am 25. März 2015 teilte [REDACTED] der Gemeinde per E-Mail mit, dass sich im 2. OG des Hauses Au 92, 6933 Doren, eine **Wohnung** befindet, die nun offiziell im Melderegister eingetragen werden soll.
- **Feststellung:** Nach Prüfung der Sachlage wurde festgestellt, dass für den **Ausbau Wohnung im 2. OG zu Wohnzwecken** keine **baugesetzliche Bewilligung** vorliegt. Dies stellt eine **bewilligungspflichtige Verwendungsänderung** dar.
- **Schriftliche Aufforderung:** Am **11.05.2015** wurde [REDACTED] schriftlich aufgefordert, den erforderlichen Bauantrag nachzureichen.

Fristsetzung und einzureichende Unterlagen

- **Frist:** Gemäß § 40 BauG wurde [REDACTED] eine Frist von **einem Monat** gesetzt (spätestens **08. Juni 2015**), um die Unterlagen bei der Baubehörde einzubringen.
- **Anforderung:** Er wurde über die Erfordernisse eines vollständigen Bauantrages (u.a. Baubeschreibung, bemaßte Grundrisse/Schnitte, Angaben zu Bestand/Abbruch/Neubau in den Plänen, Brandschutz, Fluchtwege) informiert und darauf hingewiesen, dass Bauanträge generell **vor** der Errichtung zu tätigen sind.

Mangelhafte Einreichung und Beurteilung des Bautechnikers

- **Einreichung:** [REDACTED] reichte in der Folge Unterlagen ein.
- **Beurteilung** Unser Bautechniker beurteilte die Unterlagen als **völlig unvollständig** und **nicht beurteilungsfähig**.
- **Wesentliche Mängel (Auszug):**
 - Die Unterlagen sind **nicht schlüssig** und geben nicht an, was bewilligter **Bestand** ist und was **bewilligt werden soll**.
 - **Brandschutz** kann mangels Unterlagen **nicht beurteilt** werden (wird als wichtiges Thema hervorgehoben).
 - Die Lage in der **Widmung FL** (Freiland) macht eine nachträgliche Bewilligungsfähigkeit unklar.
- **Sonstige Mängel (Auszugsweise):** Falsche Grundstücksangaben, falsche Flächenwidmung, keine Baukosten, keine nachvollziehbaren Angaben zur

Erschließung/Höhenangaben/Stellplätzen, fehlerhafte Geschossflächenberechnung, unvollständige Angaben zu Wandaufbauten/U-Werten, fehlender Lageplan, Grundrisse und Schnitte **nicht maßstäblich** und unvollständig.

- **Fazit der Beurteilung:** Eine **fachlich einwandfreie Planung** durch einen qualifizierten Planer ist **zwingend erforderlich**, um die Bewilligungsfähigkeit einschätzen zu können und das Verfahren zu ermöglichen.

Stellungnahme von [REDACTED] (27. Juli 2015)

- **Planer:** [REDACTED] teilt mit, einen Planer für die Wohnung im 2. OG gefunden zu haben.
- **Rechtsauffassung:** Er ist der Meinung, dass für sein "Bauvorhaben" (Wohnung im 2. OG) eventuell eine **Bauanzeige** genügen oder es sogar unter **freie Bauvorhaben** fallen könnte. Er möchte jedoch eine Bauanzeige tätigen, damit "alles seine Richtigkeit hat".

Rückmeldung der Gemeinde

- **Dachgeschosswohnung:** Die **Verwendungsänderung des Dachgeschosses** ist **auf jeden Fall bewilligungspflichtig** (insbesondere aus sicherheitstechnischen Überlegungen wie **Brandschutz** und **Fluchtwege**).
- **Weiteres Vorgehen:** [REDACTED] wird einige Wochen für die Erstellung der vollständigen Unterlagen benötigen und sich melden, sobald diese beisammen sind. Ist allerdings im Nachgang nicht mehr erfolgt.

Zusammenfassende Einschätzung

Die nachträgliche Bewilligung der illegal errichteten Wohnung im 2. OG ist aufgrund der baugesetzlichen Bewilligungspflicht (Verwendungsänderung) und der erheblichen Mängel in den ersten Einreichungen, insbesondere bezüglich Brandschutz, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, etc., ist denkbar, jedoch ist eine vollständige und fachgerecht ausgeführte Neuplanung und Neueinreichung unumgänglich.

Im Rahmen dieser Neueinreichung sind folgende Aspekte zwingend in der Planung zu berücksichtigen:

- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung
- Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgung oder Errichtung einer Kleinkläranlage
- Regelung der Zufahrt unter Berücksichtigung der Güterweggenossenschaft Doren-Au (betroffene Grundstücke: Gst-Nr. 1678, KG Doren)

Doren, 27.11.2025



Unterzeichner	Gemeinde Doren
Datum	2025-11-27T15:31:19+01:00
Prüfinformation	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können bei der Gemeinde Doren Kirchdorf 168 6933 Doren E-mail: gemeindeamt@doren.at überprüft werden.</p>



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

Mietvertrag

für Wohnraum

Zwischen



und

Keplinger Jürgen / Keplinger Petra
[Mieter]

werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§1 Mietobjekt

1. In der in wird
[Straße] [PLZ] [Ort]

zur Nutzung als Wohnung vermietet:

das Haus Nr. bestehend aus Etagen, Zimmern, Bodenraum, Keller, Bäder, Duschen usw. sowie folgender Nebengebäude Garage(n) und Garten usw.

Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen können mitgenutzt werden:

die Wohnung Nr. (Stockwerk rechts/links), bestehend aus Zimmern, Bodenraum, Keller, Bäder, Duschen usw. sowie folgender Nebengebäude Garage(n) und Garten usw. Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen können mitgenutzt werden:

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

Haus-, Wohnungs-, Zimmer-, Boden-/Speicher-, Garagenschlüssel.

3. Die Wohnfläche wird mit qm vereinbart.

§2 Mietzeit

5 Jahre

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.25 und läuft auf ~~unbestimmte Zeit~~.

Falls der Mieter das Mietobjekt bei Ende der Mietzeit nicht geräumt zurückgibt, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; stillschweigende Verlängerung gemäß §568 BGB wird ausgeschlossen. Für reguläre sowie außerordentliche und fristlose Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§3 Mietzins

Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu §27 der 2. Berechnungsverordnung, sowie die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Er zahlt hierauf monatliche Vorauszahlungen. Diese werden jährlich entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bzw. der Heizkostenverordnung abgerechnet und ausgeglichen. Bei Kosten-erhöhungen sind die Abschlagszahlungen anzupassen.

Nettomiete		EUR	
Betriebskostenvorauszahlungen	EUR		
Heizung- u. Warmwasseraufbereitung	EUR		
Stellplatz/TG	EUR		
Sonstiges	EUR		
Wohnungsmiete gesamt	EUR		800,-

§4 Zahlung von Miete und Nebenkosten

Die monatlich zu zahlenden Beträge sind vorschüssig mit Wertstellung zum 3. Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters bei der

[IBAN]

() gutzubringen.

[Bank]

[BIC]

§5 Kautions

Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag folgende Sicherheit, die bei Vertragsabschluss fällig ist:

Eine Barkautions in Höhe von EUR , die vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angelegt wird.

Er bestellt dem Vermieter ein Pfandrecht an seiner Spareinlage auf dem Sparkonto bei der [Bank], [IBAN], in Höhe von EUR .

§6 Haftungsbegrenzung des Vermieters

Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wird ausgeschlossen für Sachmängel, die bei Vertragsabschluss vorhanden sind; §538 Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§7 Nutzung der Räume

Die Räumlichkeiten sind ausschließlich zur Wohnnutzung vermietet. Untervermietung und Tierhaltung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, ebenso bauliche Veränderungen am Mietobjekt. Letztere sind bei der Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wenn der Vermieter es verlangt.

Aufstellen und Lagern jeglicher Sachen außerhalb der gemieteten Räumlichkeiten ist nicht gestattet.

§8 Mehrheit von Mietern

Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner und ermächtigen sich hiermit – widerruflich – zur Entgegennahme und Abgabe von Willenserklärungen, außer bei Mieterhöhungsverlangen, Kündigung sowie Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

§9 Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen

Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten für Kleinreparaturen bis zum Betrag von EUR im Einzelfall selbst zu tragen, insbesondere wenn häufiger Zugriff auf die geschädigte Anlage die Reparatur veranlasst, begrenzt auf EUR im Kalenderjahr.

Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf eigene Kosten bei Bedarf fachgerecht ausführen zu lassen, mindestens aber für Küche und Nasszellen alle drei Jahre, Wohn- und sonstige Räume alle fünf Jahre, bei Auszug hat er zeitanteilige Kosten zu übernehmen.

§Schriftform, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Etwa ungültige Bestimmungen des Vertrags berühren seine Wirksamkeit insgesamt nicht; bei nichtigen Teilen der Vereinbarung sind beide Teile verpflichtet, an der Neuformulierung mitzuwirken, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck am nächsten kommt.

Falls Hausordnung und Berechnung der Nebenkosten beigeheftet sind, sind sie Vertragsbestandteil.



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

EWAZ 97/005-1-0092/6

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)

Zustellung an:

Deuring Albert

Au 92/1
6933 Doren
Österreich

Betreff:

Katastralgemeinde: Doren
Einlagezahl: 99 GStNr. 625
Liste der Grundstücke siehe Anhang B

Hauptveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- Unterart des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens: landwirtschaftlicher Betrieb
- Einheitswert: 1.000,00 Euro
- Die Zurechnung ist dem Anhang A zu entnehmen.

Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2023

Hauptveranlagung

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

1,60 Euro

Information für die Gemeinde

Land- und forstwirtschaftliche Fläche: 39.467 m²

Anhang A: Liste der Miteigentümer

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
Deuring Albert	17.09.1976	1/1	

Kennzeichen:

- 1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
- 2) Anteil von der Grundsteuer befreit
- 3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 91105 Doren

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
625	36707	91105	99
728/1	2760	91105	99



Abs.: Gemeinde Doren, 6933 Doren

Herr
Albert Deuring
Au 92, Tür 1
6933 Doren

Rechnungsnummer: 0 2144 5
Datum: 16.12.2025
Kundennummer: 629

Letzte Mahnung

Bezeichnung	Fällig am	Stufe	Betrag	Ust
(1) land- und forstwirtschaftlich, Au 92, Tür 1, 6933 Doren				
Hand- und Zugdienste 2024 Rücklastschrift	15.11.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	59,00	0 %
Grundsteuer A 2024 Rücklastschrift	19.11.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	8,00	0 %
Landwirtschaftskammerumlage 2024 Rücklastschrift	19.11.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	12,80	0 %
Rückleitungsentgelt hoheitsr.	19.11.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	8,51	0 %
Hundesteuer 2024 Rücklastschrift	10.12.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	59,00	0 %
Rückleitungsentgelt hoheitsr.	10.12.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	8,51	0 %
Mahngebühr Mahnung	29.09.2025	letzte Mahnung Rg. 0 2072 7	3,00	0 %
Säumniszuschlag			8,55	0 %
(2) Wohnhaus, Au 92, 6933 Doren				
Grundsteuer B 2024 Rücklastschrift	19.11.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	260,15	0 %
Rückleitungsentgelt hoheitsr.	19.11.2024	letzte Mahnung Rg. 0 1975 26	8,51	0 %
Netto	436,03	0,00 % USt	0,00	
			Vorschreibungsbetrag in Euro	436,03
Zahlungen berücksichtigt bis 15.12.2025				

Bürgermeister Guido Flatz

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis spätestens 30.12.2025 einzahlen.

Verwenden Sie dazu folgende Zahlungsreferenz **002144000005** oder nebenstehenden QR-Code!

Bankverbindung Gemeinde Doren, 6933 Doren, Kirchdorf 168:
AT53 3747 4000 0191 0207 Raiffeisenbank Weissachtal eGen





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-6



Ing. Georg Fulterer

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Lenaustraße 6b
6845 Hohenems
georg@agraraltenstadt.at
Tel.: 0043 664 1404200

Sachverständigen – Gutachten

über den Verkehrswert der forstlichen Liegenschaft GST.NR. 625 in der EZ 99 im
GB 91105 Doren

Betreibende Partei: Elfriede Sandholzer
Riedhirsch 48
88178 Heimenkirch
Deutschland

Vertreten durch: *Lerch Nagel Heinzle Rechtsanwälte GmbH*
Gerberstraße 4
6900 Bregenz

Verpflichtete Partei: [REDACTED]
Au 92
6933 Doren

**Auftraggeber des
Schätzungsgutachtens:** Bezirksgericht Bregenz
Bergmannstraße 1
6900 Bregenz

Bewertungsstichtag: Geschäftszahl 68 E 2553/25i-14
08.12.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Zweck: Feststellung des Verkehrswertes der oben
genannten forstlichen Liegenschaft zur
Exekution

Wegen: EUR 66.952,00 samt Anhang

I.) Lokalaugenschein:

Der Sachverständige hat die Liegenschaft am 08.12.2025 besichtigt, eine einwandfreie Befundaufnahme war möglich. Die betroffenen Parteien wurden vom SV nicht geladen.

II.) Fragestellung an den SV

Ermittlung des Schätzwertes der Liegenschaften

GST.NR 625 in der Einlagezahl 99 Katastralgemeinde 91105 Doren

III.) Grundlagen zur Verkehrswertermittlung:

I.1.) Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaften vom 08.12.2025

I.2.) Grundbuchsauszug vom 15.10.2025

I.3.) Vorarlberg-Atlas (digital)

I.4.) Flächenwidmungsplan Gemeinde Doren

I.6.) Alterswertfaktoren zur Waldbewertung DI. Dr. Pelzmann, Stand
01.02.2023

I.7.) „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter

I.8.) Hilfstafeln für die Forsteinrichtung von DI Dr. Julius Marschall

IV.) Gutachten/Bewertung

IV.a) Allgemeines

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz).

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

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 Verkehrswerts grundsätzlich die 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 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).

IV.b) Grundwert (Bodenwert)

Sämtliche Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Nutzung zu bewerten und zu verwerthen. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwidmungen oder auch durch sonstig besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen würden, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde vorliegt.

Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr in diesen Lagen ist als nicht sehr rege einzustufen.

Der Bodenwert kann auf Grund der Ermangelung von vergleichbaren, veräußerten unbestockten Waldflächen in dieser Gegend in den letzten Jahren nicht im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Es wird der Bodenwert in einem modifizierten Ertragswertverfahren errechnet, wie folgt:

$$\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} = \text{Ertragsklasse} \times \text{€ 1,--/m}^2\text{/10}$$

Ertragsklasse Bonität errechnet aus Höhe und Alter

(diese Formel kann ohne Abschläge bei gut erschlossenen Waldflächen verwendet werden)

Wertminderungen, wie zum Beispiel schlechte Erschließung, Steillagen o.ä. werden gutachtlich in Abzug abgebracht.

IV.c) Bestandeswert (Waldbestand)

Es wird eine Bestandsinventur mittels Messgerät (Spiegelrelaskop) an mehreren Probeflächen (Winkelzählproben) durchgeführt. Die Bonitierung erfolgt über eine Baumhöhenmessung sowie Baumaltersbestimmung. Somit kann der Holzvorrat mit den Hilfstafeln für die Forsteinrichtung von DI Dr. Julius Marschall errechnet werden.

Je nach Alter des Waldes wird der Bestand wie folgt bewertet:

- Bestandeskostenverfahren (Jungwuchs bis Stangenholz)
- Bestandesperwartungsverfahren (schwaches bis mittleres Baumholz)
- Bestandesabtriebsverfahren (starkes Baumholz bis Altholz)

Zur Hilfe werden die Alterswertfaktoren zur Waldbewertung nach DI Dr Pelzmann, Stand 01.02.2023 herangezogen

IV.d) Zerschlagungswert

Der Zerschlagungswert ergibt sich aus der Summe des Boden- und Bestandeswert

V.) Begutachtungsflächen

V.a) GST.NR. 625 EZ 99 GB 91105 Doren

Gutsbestand laut Auszug aus dem Hauptbuch A1 Blatt

KG: 91105 Doren
Gst.Nr.: 625 EZ: 99
Fläche: 36707 m²
Nutzung: Wald (10) 36527 m²
Wald (30) 180 m²

Anmerkung

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Eine Verifizierung dieser Flächenangaben erfordert jedenfalls eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

Dingliche Rechte

gemäß A2-Blatt – keine bekannt gegeben bzw. ersichtlich

außerbücherlich – keine bekannt gegeben bzw. ersichtlich

Dingliche Lasten

gemäß C-Blatt – 5234/2020 Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht auf Gst 728/1
5029/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren Elfriede Sandholzer
5030/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren Edith Lampert

68 E 2553/25i-14

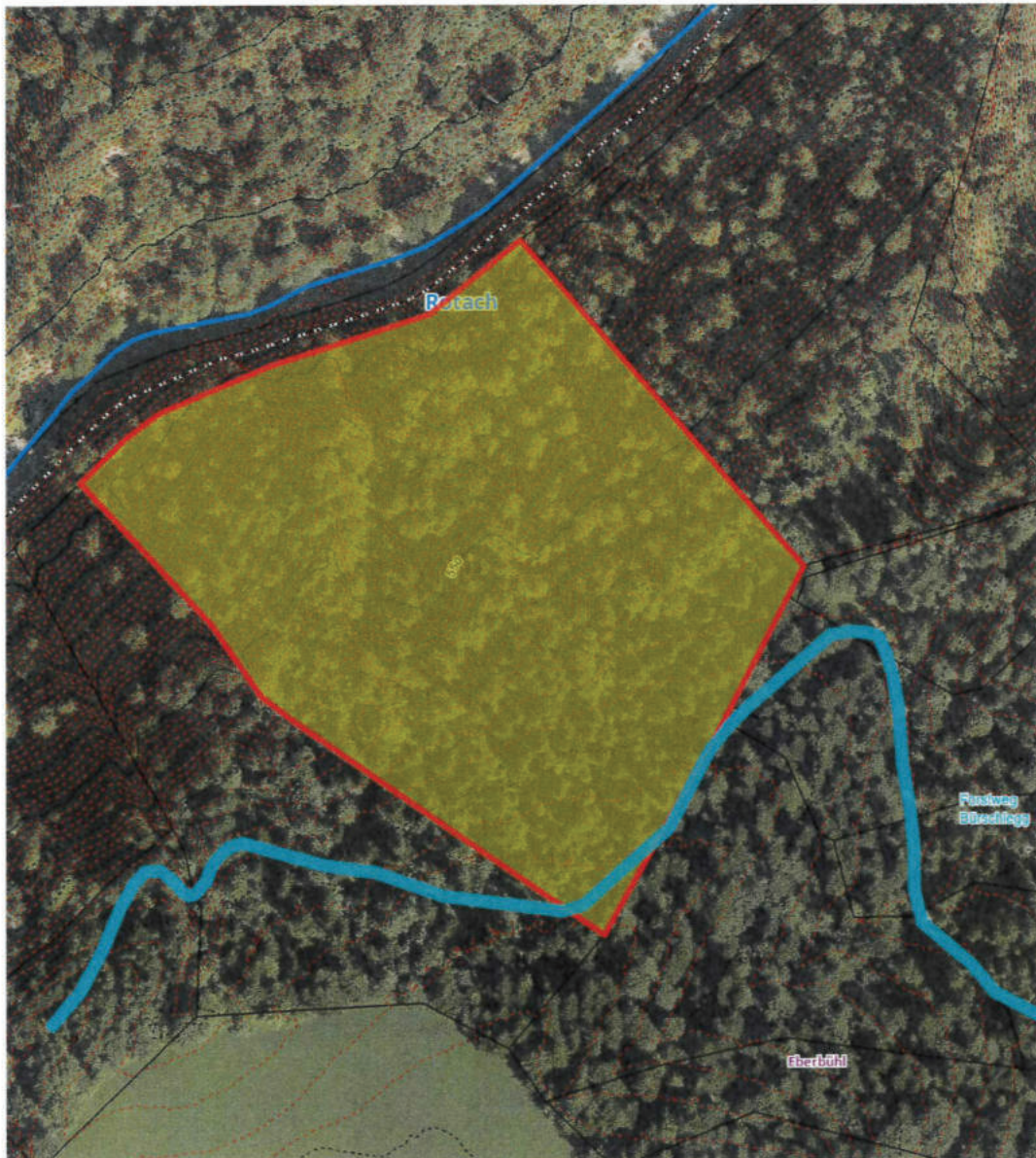
5031/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren Andrea Schedler

5031/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren Anette Stöckler

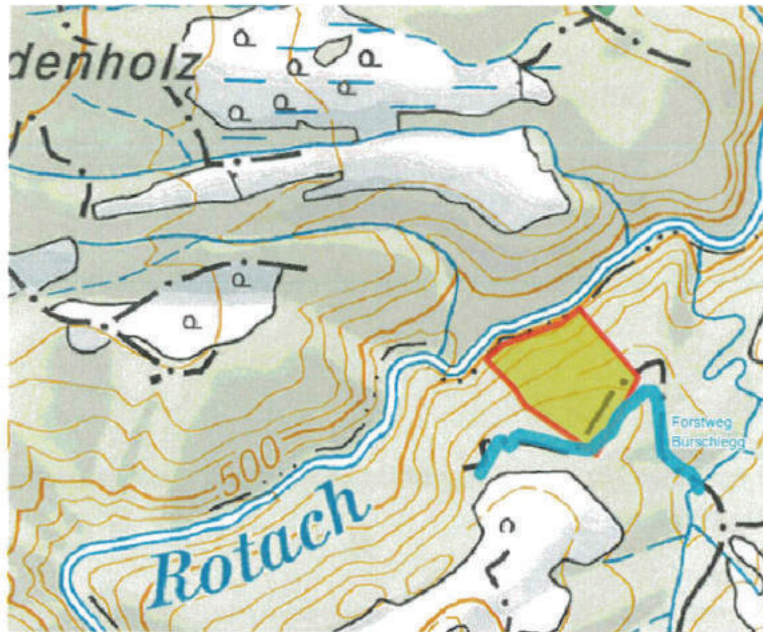
außerbücherlich – keine bekannt gegeben bzw. ersichtlich

Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im Flurgebiet „Eberbühl“ im Gemeindegebiet Doren, das an die Rotach grenzt.



Quelle: Orthofoto Vogis



Quelle: OEK 50 Vogis

Verkehrsverhältnisse

Das Grundstück ist über die südlich gelegene Forststraße „Bürschlegg“ bergseitig erschlossen. Die Weganlage ist bedingt mit LKW-Anhänger befahrbar. Laut Auskunft des zuständigen Waldaufsehers Meinrad Gruber ist das zu bewertende Grundstück Mitglied der Bringungsgenossenschaft „Bürschlegg“. Die Bringung des anfallenden Holzes kann im oberen Drittel der Fläche kostengünstig im Bodenzug erfolgen. Der untere Teil muss hingegen mit einem Seilkran bergauf gebracht werden. Die Rückedistanz beträgt dabei ca. 220 lfm.



Quelle: Foto SV – Forststraße „Bürschlegg“

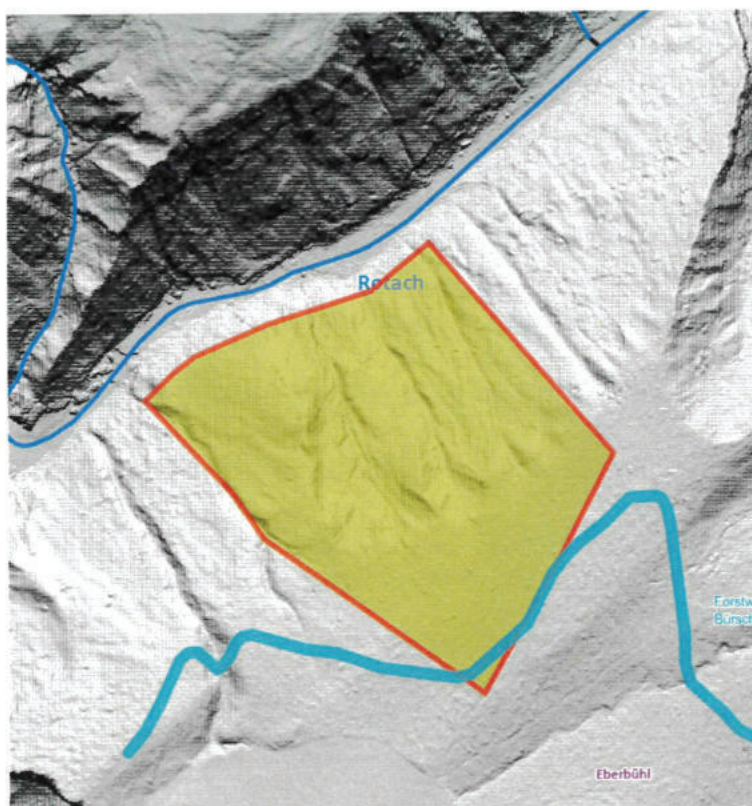
Form

Auf eine Beschreibung der Grundstücksformen wird verzichtet und auf den Lageplan verwiesen.

Topographie/Exposition

Die Liegenschaft befindet sich in einer Höhe von ca. 490 bis 600 m ü. A.

Das Grundstück ist im oberen Drittel flach bis mäßig steil. Im unteren Bereich fällt es mit durchschnittlich 80 Prozent sehr steil zur Rotach ab. Es wurden mehrere tiefe Gräben festgestellt, die bergab zum Talboden verlaufen. Bei der Befundaufnahme wurden zudem kleinere Erosionsbereiche festgestellt.



Quelle: Relief Vogis

Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Doren als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) eingetragen. Das Grundstück befindet sich weder in einem Naturschutzgebiet noch in einer Wasserschutzzone. Im digitalen Wasserbuch sind keine Quellen oder Wassernutzungen eingetragen.



Quelle: Flächenwidmung Vogis

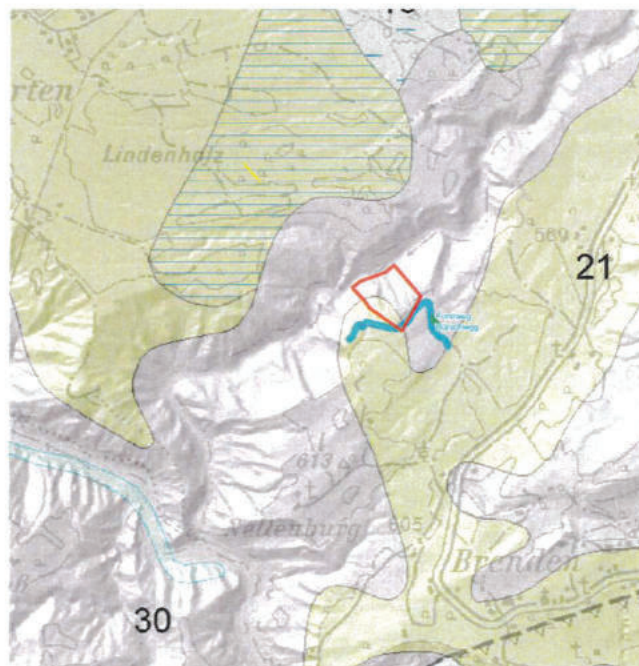
Bodenbeschaffenheit/Bodenrisiko

Der Boden ist tiefgründig und gut mit Wasser versorgt. Das Grundgestein setzt sich zu einem geringen Teil aus einem Eisrandsediment (Ziffer 21, gelb) zusammen. Dieses besteht aus sandigem Seeton und Schluff. Ein weiterer Teil besteht aus einer granitischen Molasse (Ziffer 30, rosa), die aus Sandstein und Tonmergel besteht.

Diese Böden sind zwar sehr wüchsig, jedoch auch erosionsanfällig.

Konkrete Bodenuntersuchungen oder bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Um die tatsächlichen Verhältnisse zu verifizieren bzw. abzuwägen, müssten entsprechende Bodenuntersuchungen vorgelegt werden.



Quelle: Geologische Karte Vogis

Grundstückbeschreibung/Nutzung

Das Grundstück wird ausschließlich als Wald bewirtschaftet. Der obere Bereich ist ein Wirtschaftswald, der untere Teil ein steiler Standortsschutzwald. Die natürliche Waldgesellschaft besteht aus einem mäßig bodensauren Fichten-Tannenwald und einem typischen Braunerde-Fichte-Tanne-Buchenwald der collinen Stufe. Der Wald wird seit jeher plenterartig bewirtschaftet. In der jüngeren Vergangenheit wurden jedoch stärkere Nutzungseingriffe getätigt, weshalb der gesamte Waldbestand einen geringen Vorrat aufweist. Die gesamte Fläche ist gut mit Fichten, Tannen und Buchen verjüngt.

Aufteilung Funktionsflächen:

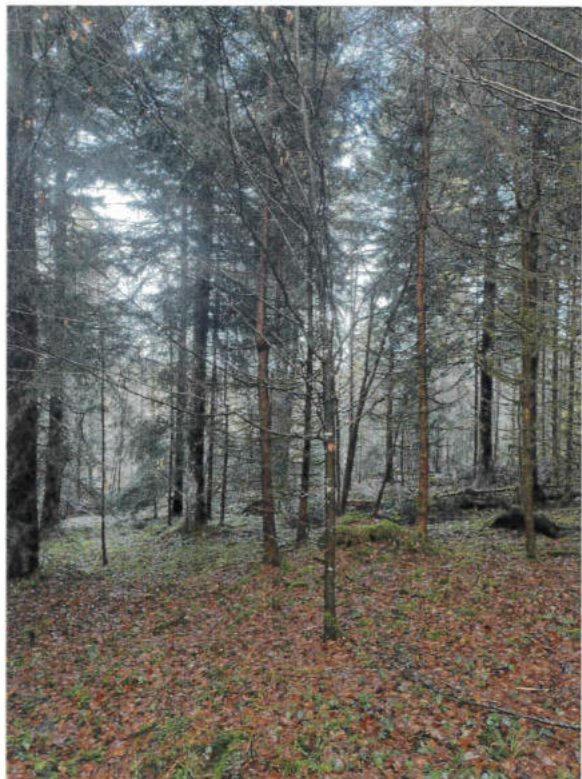
Standortsschutzwald	25633 m ²
Wirtschaftswald	10894 m ²
<u>Weganlage</u>	<u>180 m²</u>
	<u>36707 m²</u>



Quelle: Orthofoto Vogis - Funktionsflächen



Quelle: Foto SV – Plenterwald im oberen Bereich





Quelle: Foto SV – Plenterwald im steileren Bereich



Quelle: Foto SV – Plenterwald im steileren Bereich

Bestandeswert

Winkelzählproben

Wirtschaftswald

GST.NR. 625

Bontiät 12 14 8

Punktnr.	Baumarten				Alter
	Fichte	Tanne	Buche	Esche/Ahorn	
1	1	8	0	0	80
2	1	11	0	0	80
3	4	2	0	0	80
4	1	9	0	0	80
5	1	4	0	0	80
6	1	2	2	0	80
7	0	5	2	0	80
8	1	5	3	0	80
9	1	3	3	1	80
Mittelwert	1,22	5,44	1,11	0,11	
Grundfl. [m²]	4,89	21,78	4,44	0,44	

Winkelzählproben Schutzwald

GST.NR. 625

Bontiät 12 14 8

Punktnr.	Baumarten				Alter
	Fichte	Tanne	Buche	Esche/Ahorn	
1	0	1	5	0	100
2	0	0	3	1	100
3	1	1	0	2	100
4	3	2	2	1	100
5	0	4	2	1	100
6	0	4	4	0	100
7	0	0	3	1	100
8	0	1	4	1	100
9	0	5	3	0	100
10	0	3	2	0	100
11	2	4	1	0	100
Mittelwert	0,55	2,27	2,64	0,64	
Grundfl. [m²]	2,18	9,09	10,55	2,55	

**Vorratserrechnung Alter 80 GST.NR. 625 Wirtschaftswald
nach Grundfläche für die verschied. Baumarten**

Baumart	Fläche [m ²]	Gr.fl. Tafel [m ²]	Gr.fl. WZP [m ²]	Bestock.	Vorrat/ha [Vfm]	EV	Vorrat/ha [VEfm]	Flächen- anteil	Vorrat/Ort [VEfm]
Fichte	1,0894	51,9	4,89	0,09	648	0,80	518	0,14	53
Tanne	1,0894	49,0	21,78	0,44	623	0,78	486	0,66	235
Buche	1,0894	36,1	4,44	0,12	513	0,80	410	0,18	55
Esche/Ahorn	1,0894	36,1	0,44	0,01	513	0,80	410	0,02	5
				0,67				1,00	349

**Vorratserrechnung Alter 100 GST.NR. 625 Schutzwald
nach Grundfläche für die verschied. Baumarten**

Baumart	Fläche [m ²]	Gr.fl. Tafel [m ²]	Gr.fl. WZP [m ²]	Bestock.	Vorrat/ha [Vfm]	EV	Vorrat/ha [VEfm]	Flächen- anteil	Vorrat/Ort [VEfm]
Fichte	2,5633	55,8	2,18	0,04	768	0,80	614	0,07	62
Tanne	2,5633	50,1	9,09	0,18	738	0,78	576	0,32	268
Buche	2,5633	37,0	10,55	0,29	598	0,78	466	0,50	341
Esche/Ahorn	2,5633	37,0	2,55	0,07	598	0,80	478	0,12	85
				0,57				1,00	755

Berechnung nach Alterswertfaktoren GST.NR. 625

Plenterwald		rosa	GST.			625				
		Umtriebszeit	100	Fläche	2,5633					
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Best.	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,07	100	12	70	1500	0,80	0,04	768	1,000	4.409,70
Tanne	0,31	100	14	60	1500	0,78	0,18	738	1,000	15.935,81
Buche	0,50	100	8	40	1500	0,80	0,28	598	1,000	13.734,37
Esche/Ahorn	0,12	100	8	50	1500	0,80	0,07	598	1,000	4.291,99
	1,00						0,57			38.371,86

Plenterwald		hellgrün	GST.			625				
		Umtriebszeit	100	Fläche	1,0894					
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Best.	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,14	80	12	80	1500	0,80	0,09	768	0,820	3.951,71
Tanne	0,66	80	14	70	1500	0,78	0,44	738	0,820	15.838,09
Buche	0,18	80	8	50	1500	0,80	0,12	598	0,829	2.592,29
Esche/Ahorn	0,02	80	8	60	1500	0,80	0,01	598	0,827	258,60
	1,00						0,66			22.640,70

Verjüngung			GST.				625				
Baumart	FA	Alter	Umtriebszeit	100 EKL	Fläche DBI	3,6527 Kulturkosten	EV	Best.	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,60		20	12	80	1500	0,80	0,50	768	0,184	2.955,75
Tanne	0,20		20	14	70	1500	0,78	0,50	738	0,192	2.528,48
Buche	0,20		20	8	50	1500	0,80	0,50	598	0,226	1.766,76
	1,00							1,50			7.250,99
Gesamt						3,6527					68.263,55

Gesamtzeitwert (Bestandeswert)	€ 68.263,55
---------------------------------------	--------------------

Bodenwert

Der Waldbodenwert wird mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} = \text{Ertragsklasse} \times \text{€ 1,--/m}^2\text{/10}$$

Parameter:

Bonität 12 bei Fichte

Wirtschaftswald

$$\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} = \text{Ertragsklasse} \times \text{€ 1,--/m}^2\text{/10}$$

$$= 12 \times 10894 / 10$$

$$= 13.072,80$$

Wertkorrektur
Keine Korrektur

13.072,80

Schutzwald im Ertrag (SIE)

Bodenwert [€/m²] = Ertragsklasse x € 1,--/m²/10

$$= 12 \times 25633 / 10$$

$$= 30.759,60$$

Wertkorrektur

-50 % Steilheit SIE

- 15.379,80

15.379,80

Weganlage

$$= 180 \text{ m}^2 \times 35,-- \text{ €}$$

$$= 6.300,00$$

6.300,00

Grundwert (Bodenwert)

€ 34.752,60

$$= € 68.263,55 - + € 34.752,60$$

€ 103.016,15

Zerschlagungswert

€ 103.016,15

VI.) Verkehrswert

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert oder vom Ertragswert sind besondere Anpassungsab- bzw. Zuschläge an die Marktlage erforderlich. Die Höhe dieser Ab- bzw. Zuschläge sind von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Der Verkehrswert wird in weiterer Folge ausgehend dem Sachwert unter Berücksichtigung marktkonformer Anpassungsabschläge abgeleitet. Die Höhe dieser Abschläge ist wiederum von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Zusammenstellung – Gesamtwert (Zerschlagungswert)

Grundstück	Fläche	Preis/Bodenwert	Preis/Bestandeswert	Σ €
625	36707 m ²	€ 34.752,60	€ 68.263,55	€ 103.016,15
Summe	36707 m²	€ 34.752,60	€ 68.263,55	€ 103.016,15

Der Verkehrswert der obgenannten Liegenschaften wird aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen zum Bewertungsstichtag 08.12.2025 für das

GST.NR. 625 EZ 99 GB Doren

auf rund € 103.000,--

(Euro einhundertdreitausend)

geschätzt.

Hohenems, am 08.01.2026



Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-7

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91105 Doren

EINLAGEZAHL

99

BEZIRKSGERICHT Bregenz

Letzte TZ 5032/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
625	GST-Fläche	36707	
	Wald(10)	36527	
	Wald(30)	180	
728/1	G GST-Fläche *	2760	
	Bauf.(10)	422	
	Landw(10)	813	
	Sonst(50)	1525	Au 92
GESAMTFLÄCHE		39467	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

- 6 a 7449/2007 Ab-/Zuschreibung Anmeldungsbogen
(A 239/07 P 193/07 GZ 513 DI Mattner)
- 7 a 355/2012 Abschreibung Gst 634 nach EZ 598
- 9 a 230/2015 BEV 1406/2014/91 §52 Z3 VermG Änderung hins Gst 728
- 12 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Albert Deurling

GEB: 1976-09-17 ADR: Au 92, Doren 6933

- e 10188/1996 IM RANG 7391/1996 Übergabvertrag 1996-08-14 Eigentumsrecht
- f 10483/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 34 a 1267/2004 Pfandurkunde 2004-02-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 321.600,--
für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
Aktiengesellschaft
- d gelöscht

35 a 5234/2020

- DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gem. Pkt. 8.
- Teilungs- und Kaufvertrag 2020-04-07 auf Gst 728/1 für Gst
728/3

- 36 a 5029/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 66.952,-- samt Zinsen und Kosten
laut Beschluss 2025-10-01
für Elfriede Sandholzer

- (68 E 2553/25i)
- 37 a 5030/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 66.952,-- samt Zinsen und Kosten
laut Beschluss 2025-10-01
für Edith Lampert
(68 E 2554/25m)
- 38 a 5031/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 66.952,-- samt Zinsen und Kosten
laut Beschluss 2025-10-01
für Andrea Schedler geb 2025-09-29
(68 E 2555/25h)
- 39 a 5032/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 66.952,-- samt Zinsen und Kosten
laut Beschluss 2025-10-01
für Annette Stöckler
(68 E 2556/25f)

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

ENDER Vermessung ZT GmbH



A-6932 LANGEN bei Bregenz • Dorf 275

Tel. 05575-20071 • Mobil 0699-19569240 • Fax 05574-2099202728

www.vermessung.bernhardender.at • vermessung@bernhardender.at

Republik Österreich

Gerichtsbezirk: Bregenz

Land: Vorarlberg

Katastralgemeinde: Doren


VERMESSUNGSSURKUNDE

Gesch.-Zahl: 3934-20

Betrifft: Grundstücksteilung

Dieser Plan wurde auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 09.07.2007 Zahl 91.514/0385-I/3/07 erstellt.

Langen bei Bregenz, am 21. April 2020

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
Signaturwert	Ki6wUxMAMsB//GNYAj31GZa7sJ5PCIpRkGP0dSpubXOlP6RwKyBz5AoeP/b6i4TsBr3Giu dRZ4jbr4wdJkkKxA==	
 Ziviltechniker	Signator	Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Ender Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Kanzleisitz: Langen bei Bregenz
	Signaturdatum	UTC 2020-04-22T06:54:53
	Zertifizierungsdienst	CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da tenverkehr GmbH,C=AT
	Seriennummer	299473616
	Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b	

	VERMESSUNG ZIVILGEOMETER	Gesch.-Zahl: 3934-20
	ENDER Vermessung ZT GmbH A-6932 Langen bei Bregenz - Dorf 275 Tel.: +43-5575-20071 Fax: +43-5574-2099202728 E-Mail: vermessung@bernhardender.at Web: www.vermessung.bernhardender.at <small>Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen</small>	

P L A N U R K U N D E

Gegenüberstellung

Alter Stand				Neuer Stand			
EZ	Gst. Nr.	BA.	Fläche [m ²]	Gst. Nr.	Eigentümer	BA.	Fläche [m ²]
1. Grundteilung:							
99	728		60490	728/1	Deuring Albert		2760 o
		Bf(Gb) T	416		1/1	Bf(Gb) T	421
		LN T	56188		Au 92		
		LN03 T	2019		6933 Doren		
		Sonst.05 T	1867				
				728/2			20717 g
				728/3			37031 R
99	720		17467	720	Deuring Albert		17449 R
		LN T	1790		1/1		
		GT T	103		Au 92		
		Wald T	15574		6933 Doren		
Summe:			<u>77957</u>				<u>77957</u>

2. Veränderungen:

Das Grundstück **728/1** wird gebildet mit der Trennfläche **1** im Ausmaß von **2742m²** (g) aus Grundstück **728** und mit der Trennfläche **2** im Ausmaß von **18m²** (g) aus Grundstück **720**.

Das Grundstück **728/2** wird gebildet mit der Trennfläche **3** im Ausmaß von **20717m²** (g) aus Grundstück **728**.

Das Grundstück **728/3** wird gebildet mit der Trennfläche **4** im Ausmaß von **37031m²** (R) aus Grundstück **728**.

Flächenberechnung: o = aus Koordinaten, g = grafisch, R = Restfläche laut Kataster

Benützungsabschnitte: Bf(Gb) = Gebäude, Bf(Gnf) = Gebäudenebenfl., Gt = Gärten, LN = landw. Nutzung, Sonst.01 = Straßenverkehrsanlagen

Langen, am 21. April 2020



Abbild des Rundsiegels gem. § 19 (1) ZTG

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 09.07.2007, Zl.: 91.514/0385-1/3/07, von mir vorgenommenen Vermessung und die Kennzeichnung der Teilungslinien gem. der Vermessungsverordnung wird bestätigt. Die zulässigen Fehlergrenzen wurden nicht überschritten.



**VERMESSUNG
ZIVILGEOMETER**

ENDER Vermessung ZT GmbH

Dorf 275 A-6932 Langen bei Bregenz
Tel.: +43-5575-20071 Fax.: 43-5574-2099202728
Mobil: +43-699-19569240
E-mail: vermessung@bernhardender.at
Staatlich befugter und beideter Ingenieur-
konsulent für Vermessungswesen BMWA-91.514/0385-I/3/2007

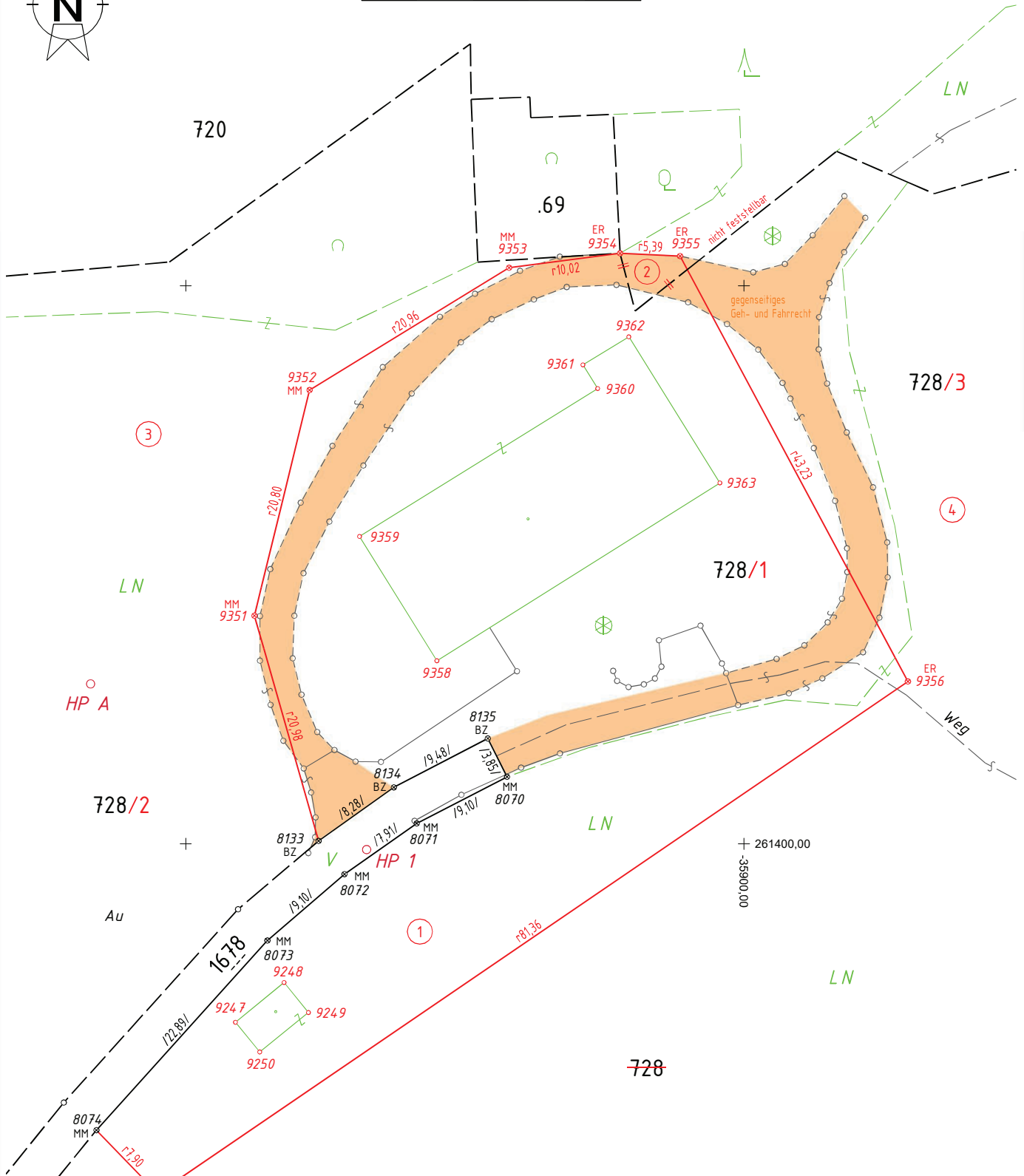
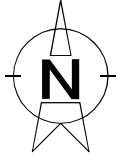
Gesch.-Zahl:

3934-20

Land: Vorarlberg
Gerichtsbezirk: Bregenz
Katastralgemeinde: Doren
KG-Nummer: 91105
Vermessungsdatum: 19.03.2020

Lageplan M.1:500

5m 10m 15m 20m 25m





Koordinatenverzeichnis

Punkte	Y [m]	X [m]	Klassifizierung	GFN	Bemerkungen
Festpunkte					
5-82	-41661.60	263413.96			M1
58-111	-39439.08	259250.44			M1
99-112	-35827.08	261073.53			A1
82-112	-36742.77	261507.32			E1
91105-9	-36220.23	261099.52			E1
91105-14	-35323.41	261688.82			E1
91105-20	-35596.99	261299.95			E1

Messpunkte					
HP 1	-35933.80	261399.48			BZ
HP 2	-35967.05	261368.14			BZ
HP A	-35958.52	261414.33			Standpunkt

Grenzpunkte					
8070	G	-35921.22	261406.00	p	6/2007
8071	G	-35929.31	261401.83	p	6/2007
8072	G	-35935.78	261397.28	p	6/2007
8073	G	-35942.68	261391.34	p	6/2007
8074	G	-35958.00	261374.35	p	6/2007
8133	G	-35938.10	261400.26	p	6/2007
8134	G	-35931.36	261405.06	p	6/2007
8135	G	-35922.94	261409.44	p	6/2007
9351		-35943.84	261420.44	n	
9352		-35938.91	261440.65	n	
9353		-35921.04	261451.61	n	
9354		-35911.10	261452.90	n	
9355		-35905.72	261452.65	n	
9356		-35885.31	261414.54	n	
9357		-35952.51	261368.67	n	

Sonstige Punkte					
9247		-35945.55	261384.01	n	
9248		-35941.19	261387.58	n	
9249		-35939.01	261384.89	n	
9250		-35943.37	261381.35	n	
9358		-35927.51	261416.40	n	
9359		-35934.43	261427.54	n	
9360		-35913.10	261440.79	n	
9361		-35914.42	261442.91	n	
9362		-35910.31	261445.42	n	
9363		-35902.15	261432.33	n	

Freie Stationierung HP A

Punkt	Y	X	R (gem.)	Ds	Zd	
HP A						
HP 1	-35933.80	261399.48	186.2611	29.02	92.9497	Anschlusspunkt
HP 2	-35967.05	261368.14	263.4684	47.13	94.8332	Anschlusspunkt
5-82M1	-41661.60	263413.96	373.3099			Fernziel
58-111M1	-39439.08	259250.44	316.4290			Fernziel
Anschluss	Fernziel	Y	X	dy	dx	
HP 1	5-82M1	-35958.52	261414.33	0.00	0.00	
HP 1	58-111M1	-35958.52	261414.33	0.00	0.00	
HP 2	5-82M1	-35958.52	261414.33	0.00	0.00	
HP 2	58-111M1	-35958.52	261414.33	0.00	0.00	

Mittlerer Punktlagefehler Lage = 1.9 mm

HP A -35958.52 261414.33 Neupunkt

Richtung 10.00 cc Zenitdistanz 10.00 cc Distanz 3 mm + 2 ppm



GNSS – Anschluss (APOS)

Transformation 3934KS - Zwangspunkte

2 - Stufen Datumstransformation

Verwendeter Referenzdienst: **APOS**

Stufe 1: 7-Parameter Transformation Helmert 3D

Globale Parameter:

Drehpunkt im alten System (X, Y, Z) (m)	0.000	0.000	0.000
Verschiebung (X, Y, Z) (m)	-577.326	-90.129	-463.919
Drehung (X, Y, Z) (cc)	15.86	4.55	16.35
Maßstab (ppm)	-2.42		

Stufe 2: lokale Transformation Helmert (2D)

Berechnete Parameter:

Drehpunkt im alten System (Y, X) (m)	-35943.057	261333.797
Verschiebung (Y, X) (m)	0.961	0.031
Drehung (cc)	9.98	
Maßstab (ppm)	-27.60	
Mittlerer Fehler einer Koordinate	0.014	
Mittlerer Fehler eines Punktes	0.020	

Punkte	X [m]	Y [m]	Z [m]	Klaff 2d	dy [cm]	dx [cm]	
	Y [m]	X [m]					
82-112E1	4254440.913	738342.258	4679325.472		2D		Zwangspunkt 1 Alt
82-112E1	-36742.77	261507.32		1.1	-0.4	1.0	Neu
	inklusive Undulation von		0.000 m				
91105-14E1	4254173.118	739735.368	4679579.457		2D		Zwangspunkt 2 Alt
91105-14E1	-35323.41	261688.82		1.2	-1.1	-0.4	Neu
	inklusive Undulation von		0.000 m				
91105-20E1	4254458.469	739509.668	4679265.952		2D		Zwangspunkt 3 Alt
91105-20E1	-35596.99	261299.95		0.9	-0.6	-0.7	Neu
	inklusive Undulation von		0.000 m				
91105-9E1	4254665.192	738914.204	4679074.587		2D		Zwangspunkt 4 Alt
91105-9E1	-36220.23	261099.52		0.9	-0.7	-0.6	Neu
	inklusive Undulation von		0.000 m				
99-112A1	4254641.021	739309.211	4679087.487		2D		Zwangspunkt 5 Alt
99-112A1	-35827.08	261073.53		2.9	2.8	0.6	Neu
	inklusive Undulation von		0.000 m				

Transformation 3934KS - Neupunkte

Punkte	X [m]	Y [m]	Z [m]	dy [cm]	dx [cm]	
	Y [m]	X [m]				
Die Berechnung erfolgt mit Koordinatenanpassung, Gewichtung über Reziprokwert von: Distanz ^ 3/2						
HP 1	4254418.712	739160.245	4679302.178			Alt
HP 1	-35933.80	261399.48		0.4	-0.1	Neu
HP 2	4254447.696	739131.714	4679281.312			Alt
HP 2	-35967.05	261368.14		0.4	-0.1	Neu

ETRS89-Punkte	X [m]	Y [m]	Z [m]	Messdatum
---------------	-------	-------	-------	-----------

Festpunkte

82-112E1	4254440.913	738342.258	4679325.472	09.09.1999
91105-14E1	4254173.118	739735.368	4679579.457	01.01.1995
91105-20E1	4254458.469	739509.668	4679265.952	01.01.1995
91105-9E1	4254665.192	738914.204	4679074.587	01.01.1995
99-112A1	4254641.021	739309.211	4679087.487	20.10.1995

Messpunkte

HP 1	4254418.712	739160.245	4679302.178	19.03.2020
HP 2	4254447.696	739131.714	4679281.312	19.03.2020



**VERMESSUNG
ZIVILGEOMETER**

ENDER Vermessung ZT GmbH

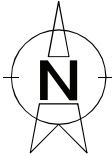
Dorf 275 A-6932 Langen bei Bregenz
Tel.: +43-5575-20071 Fax.: 43-5574-2099202728
Mobil: +43-699-19569240
E-mail: vermessung@bernhardender.at
Staatlich befugter und beedeter Ingenieur-
konsulent für Vermessungswesen BMWA-91.514/0385-I/3/2007

Gesch.-Zahl: 3934-20

Land: Vorarlberg
Gerichtsbezirk: Bregenz
Katastralgemeinde: Doren
KG-Nummer: 91105
Vermessungsdatum: 19.03.2020

Netzbild M.1:10000

100m 200m 300m 400m 500m



82-112E1

5-82M1

58-111M1

91105-9E1

99-112A1


+

+

91105-14E1

91105-20E1

Elektronische Amtssignatur
Official Electronic Signature

Signaturwert / Signature Value	GcDiBkuTf+xrPnk48U/MBPygr0evsfceLurvVDZvMKvvi0uf6iNgtIFtHS3IN9bP7tMEgju8k4jTjqQfdQcslH e4Dc5qDtNE7TWBg16tjc401jglhpVLTy+pMGiOkBlbvHV6zIBfZ24ImdZPDgSZUODvdf1UWhjxZMfZ0BESRsAA TSF7Cteq+kj+hidp3SuWGrEmUGeT9eO6nbwWQvnlJ360+xEQbdCjr7CIXzRzVed7ZMge7Z+xniPKYKKSujZt382 YMakXk1dQ3C92bygli74BI6H6nL+hjoESwDdEopOlXRoq8jVZLQvElqXiRhng5ZgNWM6DaliP0EJQ1Geg==	
	Unterzeichner / Signatory	BEV - Geschäftsregister
	Datum und Zeit / Date and Time	2020-07-30T14:16:13+02:00
	Zertifikat-Aussteller / Certificate Issuer	CN=a-sign-corporate-light-03,OU=a-sign-corporate-light-03,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr. / Serial No.	1906624897
Prüfinformation Verification Information	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bev.gv.at/amtssignatur Information about the verification of the electronic signature and the printout can be found at: https://www.bev.gv.at/amtssignatur	
Hinweis Note	Dieses Dokument wurde amtssigniert. This document was signed with an official electronic signature.	



Rechtsanwalt Dr. Ulrich Willi

Teilungs- und Kaufvertrag

Verkäufer:

[REDACTED]
Au 92
6933 Doren

im Folgenden „Verkäuferseite“ genannt

Käufer:

Peter Gmeiner, geb. am 09.10.1971
Mühlhalden 146
6941 Langenegg

Sonja Gmeiner-Sutterlüty, geb. am 12.03.1973
Mühlhalden 146
6941 Langenegg

im Folgenden „Käuferseite“ genannt

Kaufgegenstand:

EZ 450, GB 91105 Doren
Neuzubildende Grundparzellen Nr. 728/2 und 728/3, GB 91105 Doren
Grundparzelle Nr. 720, EZ 99, GB 91105 Doren

Kaufpreis:

EUR 260.000,00 (in Worten: EUR zweihundertsechszigtausend)

Dr. Ulrich Willi
Rechtsanwalt
Loco 10, 6863 Egg

Telefon: +43(0)5512/20700
Telefax: +43 (0)5512/20700-3
kanzlei@einfach-recht.com
www.einfach-recht.com

UID-Nr.: ATU 69049923

Bankverbindung:
Sparkasse Egg

Treuhandkonto:
IBAN: AT32 2060 3000 0201 8802
BIC: SPEGAT21XXX

Kanzleikonto:
IBAN: AT54 2060 3000 0201 8794
BIC: SPEGAT21XXX

1. Grundbuchstand

KATASTRALGEMEINDE 91105 Doren EINLAGEZAHL 450
 BEZIRKSGERICHT Bregenz

Letzte TZ 2398/2004

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
719/1	Landw(10)	19060	
721	GST-Fläche	11012	
	Landw(10)	10366	
	Landw(30)	646	
722	GST-Fläche	7938	
	Landw(10)	7279	
	Landw(30)	659	
GESAMTFLÄCHE		38010	

Legende:

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

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

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1



a 10049/1995 Schenkungsvertrag 1995-03-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 4569/1987

Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung gem Pkt I
 Dienstbarkeitsvertrag 1987-08-19 auf Gst 719/1 für Gst .437
 in EZ 450 GB Rieden (Plan bei TZ 4567/87)

b 10049/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 99

6 a 1267/2004 Pfandurkunde 2004-02-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 321.600,--
 für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
 Aktiengesellschaft

b 1267/2004 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99

c 1267/2004 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2020 11:08:48

KATASTRALGEMEINDE 91105 Doren EINLAGEZAHL 99
 BEZIRKSGERICHT Bregenz

Letzte TZ 230/2015

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.228	Landw(10)	(9)	Löschung in Vorbereitung
625	GST-Fläche	36707	
	Wald(10)	36527	
	Wald(30)	180	
719/2	Wald(10)	(529)	Löschung in Vorbereitung
720	GST-Fläche	(16831)	Änderung in Vorbereitung
	Landw(10)	1786	
	Wald(10)	15045	
728	GST-Fläche	(60481)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	416	
	Landw(10)	56179	
	Landw(30)	2019	
	Sonst(50)	1867	Au 92
731/2	Gärten(10)	(107)	Löschung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE		(114664)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

6 a 7449/2007 Ab-/Zuschreibung Anmeldungsbogen
(A 239/07 P 193/07 GZ 513 DI Mattner)

7 a 355/2012 Abschreibung Gst 634 nach EZ 598

9 a 230/2015 BEV 1406/2014/91 §52 Z3 VermG Änderung hins Gst 728

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Albert Douring

e 10188/1996 IM RANG 7391/1996 Übergabsvertrag 1996-08-14 Eigentumsrecht

f 10483/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

31 a 10483/1996

b 1267/2004 VORRANG von LNR 34 vor 31

32 a 10483/1996

b 1267/2004 VORRANG von LNR 34 vor 32

33 a 10483/1996

b 1267/2004 VORRANG von LNR 34 vor 33

34 a 1267/2004 Pfandurkunde 2004-02-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 321.600,--

für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank

Aktiengesellschaft

b 1267/2004 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 450

c 1267/2004 Kautionsband

d 1267/2004 VORRANG von LNR 34 vor 31 32 33

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2020 11:05:19

2. Bestandsveränderung

Grundlage dieses Vertrags ist die Planurkunde der Ender Vermessung ZT GmbH vom 20.03.2020, GZ: 3934-20, gemäß welcher die Grundparzelle Nr. 728 in die Grundparzelle Nr. 728/1, 728/2 und 728/3 geteilt wird.

- 2.1. Das Grundstück 728/1 wird gebildet mit der Trennfläche 1 im Ausmaß von 2.742 m² aus Grundstück 728 und mit der Trennfläche 2 im Ausmaß von 18 m² aus Grundstück 720.
- 2.2. Das Grundstück 728/2 wird gebildet mit der Trennfläche 3 im Ausmaß von 20.717 m² aus Grundstück 728
- 2.3. Das Grundstück 728/3 wird gebildet mit der Trennfläche 4 im Ausmaß von 37.013 m² aus Grundstück 728.

Nach Durchführung dieser Bestandsveränderungen weist das neu gebildete Grundstück 728/1 eine Fläche von 2.760 m², das neu gebildete Grundstück 728/2 eine Fläche von 20.717 m² und das neu gebildete Grundstück 728/3 eine Fläche von 37.031 m² auf.

3. Flächenwidmung

Die vertragsgegenständlichen Grundparzellen Nr. 719/1, 721, 722 und 728 sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Doren als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet, die Grundparzelle Nr. 720 als Freifläche Freihaltegebiet (forstwirtschaftliche Nutzung – Wald) gewidmet.

4. Kaufgegenstand und -abreden

Kaufgegenstand ist die EZ 450, GB 91105 Doren, im Ausmaß von 38.010 m².

Mit dem Kaufvertrag verkauft und überträgt die Verkäuferseite die in ihrem Alleineigentum stehende ob genannte Liegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an die Käuferseite.

Diese kauft und übernimmt die Liegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör mit gleichen Rechten und Pflichten in ihr jeweiliges ideelles 1/2-Miteigentumsrecht.

Kaufgegenstand sind weiters die neu zu bildenden Grundparzellen Nr. 728/2 im Ausmaß von 20.717 m² und 728/3 im Ausmaß von 37.031 m² sowie die Grundparzelle Nr. 720 im Ausmaß von 17.449 m², jeweils EZ 99, GB 91105 Doren.

Mit diesem Kaufvertrag verkauft und überträgt die Verkäuferseite die ob genannten Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an die Käuferseite.

Diese kauft und übernimmt die Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör mit gleichen Rechten und Pflichten in ihr jeweiliges ideelles 1/2-Miteigentumsrecht.

5. Kaufpreis und Treuhandabrede

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis beträgt

EUR 260.000,00 (in Worten: EUR zweihundertsechszigtausend)

Der Kauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

Die Käuferseite hat den Kaufpreis von EUR 260.000,00 innerhalb von vierzehn Tagen nach allseits beglaubigter Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto des RA Dr. Ulrich Willi, Loco 10, 6863 Egg, Kontowortlaut: Kaufvertrag Gmeiner/Deuring, bei der Sparkasse der Gemeinde Egg, IBAN: AT94 2060 3000 0206 0366, spesen- und abzugsfrei zu erlegen.

Im Fall des Zahlungsverzugs ist der aushaftende Betrag mit 6 % p. a. zu verzinsen und hat die Verkäuferseite das Recht, unter Setzung einer Nachfrist von vierzehn Kalendertagen vom Vertrag zurückzutreten.

Das Treuhandverhältnis zwischen den Vertragsteilen mit dem Treuhänder wird nach dem Statut der Treuhand-Revision der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer abgewickelt, dessen Mitglied der Treuhänder ist. Den Vertragsparteien ist das Statut über das Anwaltliche Treuhandbuch der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer idgF bekannt.

Sie bestätigen, vor Übernahme des gegenständlichen Treuhandauftrags das von der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer veröffentlichte Informationsblatt (<http://www.rechtsanwalte->

vorarlberg.at/fileadmin/user_upload/Dokumente/Statut-Treuhandbuch.pdf) zu kennen und vereinbaren, dass dieses Statut Vertragsbestandteil des erteilten Treuhandauftrags ist.

Der Treuhänder wird einseitig unwiderruflich, auch über den Tod einer Vertragspartei hinaus, beauftragt,

- vom treuhändig erlegten Kaufpreis die laut Punkt 10. anfallende, von der Verkäuferseite zu tragende Immobilienertragssteuer in der Höhe von EUR 10.290,00 an das Wohnsitzfinanzamt der Verkäuferseite abzuführen.
- den Kaufpreis zuzüglich zwischenzeitig angereifter Zinsen und abzüglich Kontoführungsspesen und Kapitalertragssteuer auf die Bankverbindung der Verkäuferseite, IBAN: AT35 5800 0007 4541 6012, zu überweisen, sobald das Eigentumsrecht der Käuferseite ob dem Kaufgegenstand einverleibt ist.

6. Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes, Gewährleistung

Die tatsächliche körperliche Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaft erfolgt mit allseits beglaubigter Vertragsunterfertigung.

Dieser Tag gilt als Stichtag für die Verrechnung von Nutzungen und Lasten, und mit diesem Tag gehen Gefahr und Zufall auf die Käuferseite über. Die Käuferseite hat ab Übergabe sämtliche liegenschaftsbezogenen Abgaben, Steuern und Gebühren zu tragen und die Verkäuferseite insoweit schad- und klaglos zu halten.

Die Verkäuferseite haftet weder für eine bestimmte Größe, noch eine bestimmte Beschaffenheit der vertragsgegenständlichen Grundparzelle, wohl aber dafür, dass diese frei von bürgerlichen Lasten und außerbürgerlichen Lasten ist und frei von Bestandsrechten oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter übergeben wird.

Weiters, dass hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundparzelle keine zivilrechtlichen, verwaltungsrechtlichen bzw. insolvenzrechtlichen oder exekutionsrechtlichen Verfahren anhängig sind. Ebenso, dass keine außergerichtlichen Auseinandersetzungen bestehen, sowie keine Rückstände an Grundsteuern, Abgaben oder Gebühren.

Die Verkäuferseite leistet Gewähr weiters, dass im Zeitpunkt der Übergabe die vertragsgegenständliche Grundparzelle nicht mit Materialien im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes belastet ist oder in sonstiger Weise kontaminiert ist.

Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaft erfolgt in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken, so wie die Verkäuferseite bzw. der Rechtsvorgänger diese bisher besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre.

7. Pfandrechte

Bezüglich des auf der Liegenschaft in EZ 450, GB 91105 Doren, zu C-LNr. 6 einverleibten Pfandrechts der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft verpflichtet sich die Verkäuferseite der Käuferseite eine Löschungsquittung zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich des auf der Liegenschaft in EZ 99, GB 91105 Doren, zu C-LNr. 34 einverleibten Pfandrechts der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft verpflichtet sich die Verkäuferseite auf ihre Kosten eine Freilassungserklärung zu erwirken.

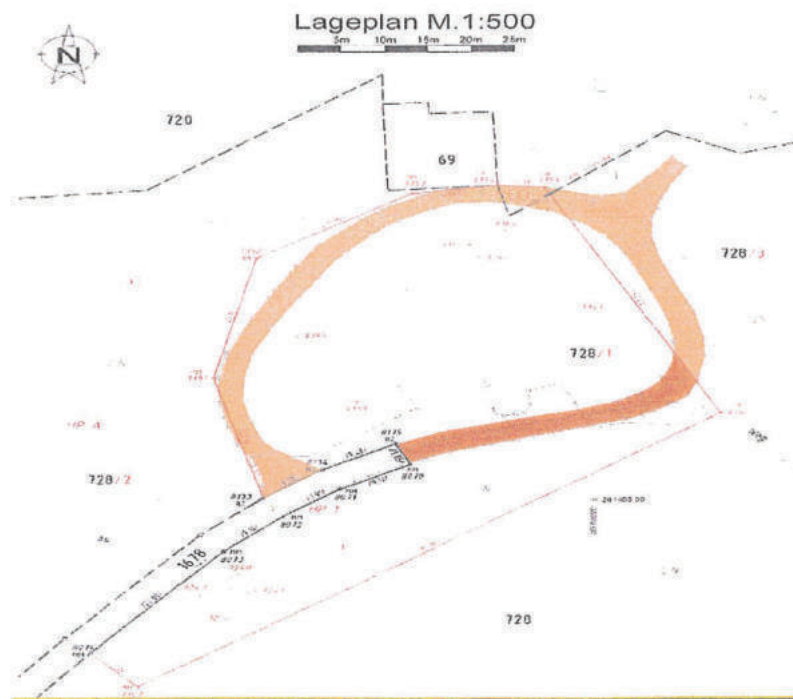
8. Dienstbarkeitseinräumung über Grundparzelle Nr. 728/1, EZ 99, GB 91105 Doren

grundbücherlicher Alleineigentümerin der dienenden Grundparzelle Nr. 728/1 in EZ 99, GB 91105 Doren, räumt für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der genannten Grundparzelle Peter Gmeiner und Sonja Gmeiner-Sutterlüty sowie Rechtsnachfolgern im Eigentum der herrschenden Grundparzellen Nr. 728/3, GB 91105 Doren, das unentgeltliche und immerwährende Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrrechts mit Fahrzeugen aller Art ein.

Die Dienstbarkeitsfläche ist im untenen Lapeplan rot eingezeichnet und hat eine Breite von 3,85 m.

Die Dienstbarkeit darf nur unter möglicher Schonung der dienenden Grundparzelle in Anspruch genommen werden. Das Dienstbarkeitsrecht dient zum Zugang und zur Zufahrt zur Grundparzelle Nr. 728/3, sodass diese Liegenschaft eine rechtliche gesicherte Zufahrt zur landwirtschaftlichen Benutzung erhält.

Die Vertragsparteien nehmen diese Rechtseinräumung an und stimmen der grundbücherlichen Einverleibung ausdrücklich zu.



9. Vollmacht

Die Käuferseite hat RA Dr. Ulrich Willi, Loco 10, 6863 Egg, mit der Errichtung dieses Vertrages, finanzbehördlichen, grundverkehrsrechtlichen sowie grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes beauftragt. Der Vertragsverfasser ist insbesondere ermächtigt, Beschlüsse und Bescheide zu empfangen (Zustellbevollmächtigter) und Rechtsmittel einzulegen. Die Vertragsteile ermächtigen den Vertragsverfasser weiters zur Selbstberechnung der anfallenden Steuern und Gebühren.

Sollte zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages eine Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages, einschließlich der Aufsandungserklärung, erforderlich werden, so ist der Vertragsverfasser ermächtigt, die erforderliche Änderung und Ergänzung des Vertrages mit Wirkung für die Vertragsteile in jeder erforderlichen Form vorzunehmen. Insbesondere bezieht sich die Bevollmächtigung auch auf die Abgabe von Aufsandungserklärungen im Sinne des § 30 Absatz 1 Grundbuchgesetz.

10. Kosten, Steuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr, trägt die Käuferseite.

Das gegenständliche Rechtsgeschäft wird gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz der Selbstbesteuerung unterzogen. Die Käuferseite verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises (EUR 260.000,00), sohin einen Betrag von EUR 9.100,00, innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vertragserrichter auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters, IBAN: AT32 2060 3000 0201 8802, BIC: SPEGAT21XXX, bei der Sparkasse der Gemeinde Egg, zu überweisen. Der Vertragserrichter wird die Steuer bei Fälligkeit an das zuständige Finanzamt entrichten.

Die gerichtliche Grundbuchseintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises (EUR 260.000,00), ein Betrag in Höhe von EUR 2.860,00 ist innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vertragserrichter auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters, IBAN: AT32 2060 3000 0201 8802, BIC: SPEGAT21XXX, bei der Sparkasse der Gemeinde Egg, zu überweisen. Der Vertragserrichter wird die Gebühr bei Fälligkeit an das zuständige Finanzamt entrichten.

Die Verkäuferseite erklärt und bestätigt mit der gegenständlichen Vertragsunterfertigung über die BGBl I Nr. 22/2012 eingeführte Immobilienertragsteuer (§§ 30 ff Einkommensteuergesetz) informiert und über die Rechtsfolgen für den gegenständlichen Fall aufgeklärt worden zu sein. Im gegenständlichen Fall ist die Pauschalbesteuerung gemäß § 30 Abs. 4 EStG (es liegt ein sogenanntes „Altvermögen“ vor) anzuwenden. Die Immobilienertragsteuer beträgt 4,2 % des Kaufpreises, sohin EUR 10.920,00.

Der Vertragserrichter wird hinsichtlich der Immobilienertragssteuer die Selbstberechnung vornehmen und bei Fälligkeit an das zuständige Finanzamt abführen. Für die mit der Berechnung, Abfuhr der Steuer und der Erklärung ist von der Verkäuferseite ein Betrag von EUR 400,00 (inkl. 20 % USt.) als Honorar an den Vertragserrichter abzuführen. Weiters sind EUR 400,00 (inkl. 20 % USt.) als Honorar für die Lastenfreistellung von der Verkäuferseite an den Vertragserrichter zu bezahlen.

Die Beglaubigungskosten trägt jede Vertragspartei selbst.

11. Sonstige Bestimmungen

1. Die Vertragsparteien verzichten darauf, dieses Rechtsgeschäft wegen Zwang, Irrtum oder Verkürzung um die Hälfte anzufechten oder eine derartige Einrede zu erheben.
2. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Rechtsgültigkeit dieses Vertrages von der Erfüllung der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen abhängig ist.
3. Der Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet. Die Käuferseite erhält – nach grundbücherlicher Durchführung dieses Rechtsgeschäfts – das Original, die Verkäuferseite eine Abschrift.

4. Beide Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich die Angemessenheit des Kaufpreises.
5. Die Vertragsparteien vereinbaren als Gerichtsstand das für Doren sachlich zuständige Gericht.
6. Ergänzungen und Nebenabreden aus diesem Vertrag bedürfen der Schriftlichkeit gemäß § 884 ABGB.
7. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien, welche sich verpflichten, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übernehmen.
8. Der Bestand dieses Vertrages wird durch etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen im Übrigen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

12. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass über Ansuchen auch nur eines Vertragsteils nachstehende Grundbuchshandlungen im **GB 91105 Doren** vorgenommen werden:

12.1. Ob der Liegenschaft in EZ 450

auf dem 1/1-Anteil des [REDACTED], die Einverleibung des ideellen 1/2-Miteigentumsanteils für

Peter Gmeiner, geb. am 09.10.1971
Mühlhalden 146
6941 Langenegg

Sonja Gmeiner-Sutterlüty, geb. am 12.03.1973
Mühlhalden 146
6941 Langenegg

12.2. Ob der Liegenschaft in EZ 99

12.2.1. die Teilung der Grundparzelle Nr. 728 in die Grundparzellen Nr. 728/1, 728/2 und 728/3

12.2.2. die lastenfreie Abschreibung der Grundparzellen Nr. 728/2 und 728/3, die Neueröffnung der EZ ____ und hierauf die Einverleibung des ideellen 1/2-Miteigentumsanteils für

Peter Gmeiner, geb. am 09.10.1971
Mühlhalden 146
6941 Langenegg

Sonja Gmeiner-Sutterlüty, geb. am 12.03.1973
Mühlhalden 146

6941 Langenegg


12.2.3. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts gemäß Punkt 8. des Vertrags samt Ersichtlichmachung beim herrschenden Gut.

12.2.4. die lastenfreie Abschreibung der Grundparzelle Nr. 720, die Neueröffnung der EZ ____ und hierauf die Einverleibung des ideellen 1/2-Miteigentumsanteils für

Peter Gmeiner, geb. am 09.10.1971
Mühlhalden 146
6941 Langenegg

Sonja Gmeiner-Sutterlüty, geb. am 12.03.1973
Mühlhalden 146
6941 Langenegg



 09.10.77

Peter Gmeiner

 geb. Sutterlüty 12.03.73

Sonja Gmeiner-Sutterlüty



„Gebühr in der Höhe von € 14,30 gemäß Gebührengesetz 1957 bar entrichtet.“

Laut Legalisierungsregister Langenegg V/234 haben die mir persönlich bekannten Vertragsparteien diese Urkunde eigenhändig vor mir unterfertigt und zwar:

- 1.) Peter Gmeiner geb. am 09.10.1971, Mühlhalden 146, 6941 Langenegg
- 2.) Sonja Gmeiner geb. Sutterlütty geb. am 12.03.1973, Mühlhalden 146, 6941 Langenegg
- 3.) [REDACTED]

Langenegg, 07.04.2020

Legalisator:
Kurt Nußbaumer

Leg. Geb. € 40,--
§ 157 Geb. € 14,30
€ 54,30



Nußbaumer Kurt



Grundverkehrs-Landeskommission

rechtskräftig genehmigt

am 25.06.2020, GVLK-40-044/002-2020

Der Vorsitzende:

i. A. Vera Moll