



**DI Robert Bischof**

**GZ. G 13/26**

**5 E 537/26m BG Feldkirch**

# **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**EZ 2190, KG 92106 Frastanz I**

**Am Damm 16, 6820 Frastanz**

**»Digitale Ausfertigung«**

**Dornbirn, am 28. Mai 2026**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>6</b>
1.1. Auftraggeber .....	6
1.2. Bewertungsstichtag .....	6
1.3. Zweck des Gutachtens.....	6
1.4. Betreibende Partei.....	6
1.5. Verpflichtete Parteien .....	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.....	8
1.7. Bewertungsgrundlagen.....	8
1.8. Qualifikation/ Hinweise.....	11
<b>2. Befundaufnahme.....</b>	<b>13</b>
2.1. Lage der Liegenschaft.....	13
2.2. Besonnung.....	13
2.3. Verkehrsverhältnisse .....	14
2.4. Grundstücksausformung/ Grundstücksmaße.....	14
2.5. Topografie.....	14
2.6. Flächenwidmung.....	15
2.7. Gefahrenzone.....	15
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko.....	15
2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit .....	16
2.9.1. Bebauung.....	16
2.9.2. Bauhistorie .....	16



2.9.3.	Nutzung.....	16
2.9.4.	Bebaubarkeit.....	17
2.10.	Baubeschreibung.....	17
2.10.1.	Erläuterung.....	17
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung .....	17
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung.....	19
2.10.4.	Außenanlage .....	22
2.10.5.	Zubehör.....	22
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	23
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	25
2.11.	Sonstiges.....	25
2.12.	Gesetzliche Umsatzsteuer .....	25
<b>3.</b>	<b>Massenermittlung.....</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>Gutachten/ Bewertung .....</b>	<b>28</b>
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen .....	28
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	28
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	29
4.4.	Sachwertverfahren.....	30
4.4.1.	Zeitwert der baulichen Anlagen .....	30
4.4.1.1.	Erläuterung.....	30
4.4.1.2.	Definitionen.....	30
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	31
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer .....	32
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer .....	34
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	34
4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	35
4.4.1.8.	Verlorener Bauaufwand .....	36



4.4.1.9.	Zeitwert Einfamilienwohnhaus.....	36
4.4.1.10.	Zeitwert Lagerhalle.....	38
4.4.1.11.	Zusammenstellung der Zeitwerte.....	39
4.4.2.	Grundwert.....	39
4.4.2.1.	Allgemeines.....	39
4.4.2.2.	Erläuterung.....	39
4.4.2.3.	Lokale Grundpreisverhältnisse.....	40
4.4.2.4.	Basiswert .....	40
4.4.2.5.	Grundwert EZ 2190.....	40
4.4.3.	Sachwert .....	41
4.5.	Barwert der dinglichen Rechte und Lasten .....	41
4.5.1.	Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	41
4.5.2.	Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	41
4.5.2.1.	C-Blatt Rang 1 a Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung.....	41
4.5.2.2.	C-Blatt Rang 10 a Wohnungsgebrauchsrecht.....	42
4.5.3.	Außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten.....	42
4.6.	Verkehrswert.....	42
4.6.1.	Allgemeines.....	42
4.6.2.	Verkehrswert EZ 2190 ohne Wohnungsgebrauchsrecht.....	42
4.6.3.	Verkehrswert Zubehör ohne Wohnungsgebrauchsrecht und ohne Eigentumsvorbehalt.....	44
4.6.3.1.	Allgemeines.....	44
4.6.3.2.	Verkehrswert .....	44
4.6.4.	Verkehrswert EZ 2190 mit Wohnungsgebrauchsrecht.....	45
4.6.5.	Allgemeines.....	45
4.6.6.	Bewertungsablauf.....	46
4.6.7.	Objektspezifische Bewertungsgrundlagen .....	47
4.6.8.	Zeitabhängige Bewertungsgrundlagen.....	48
4.6.8.1.	Barwertberechnung.....	48



4.6.8.2. Verkehrswert EZ 2190 mit Wohnungsgebrauchsrecht.....	48
4.6.8.3. Verkehrswert Zubehör mit Wohnungsgebrauchsrecht.....	49
<b>5. Zusammenstellung der Verkehrswerte .....</b>	<b>50</b>
5.1. Verkehrswert ohne Wohnungsgebrauchsrecht.....	50
5.2. Verkehrswert mit Wohnungsgebrauchsrecht.....	50



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch  
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

### 1.2. Bewertungsstichtag

29. April 2026

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 2190, KG 92106 Frastanz I, Am Damm 16, 6820 Frastanz, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 5 E 537/26m, BG Feldkirch

### 1.4. Betreibende Partei

Raiffeisenbank Montfort eGen  
Bahnhofstraße 2, 6830 Rankweil

### 1.5. Verpflichtete Parteien

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### 1.6. Grundbuchstand

#### 1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-6.1 verwiesen.



BEZIRKSGERICHT Feldkirch      KATASTRALGEMEINDE 92106 Frastanz I      EINLAGEZAHL 2190

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 886/2026

**1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt**

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
985/4		GST-Fläche	1013 m <sup>2</sup>	
		Bauf. (10)	211 m <sup>2</sup>	
		Gärten (10)	802 m <sup>2</sup>	Am Damm 16

Legende:

- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten (10): Gärten (Gärten)

Hinweis

Das Grundstück befindet sich im Grundsteuerkataster und nicht im Grenzkataster. Die angeführte Gesamtfläche ist somit nicht rechtsverbindlich.

**1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt**

keine Eintragungen;

**1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt**

»1 a 809/1979

*Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1977-10-14 auf Gst 985/4 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz«*

Auf explizite Nachfrage in der Rechtsabteilung der illwerke vkw (illwerke vkw AG), Weidachstraße 6 in 6900 Bregenz, wurde am 06.05.2026 per E-Mail mitgeteilt, dass die ursprünglich betroffene Erdka-



belleitung außer Betrieb genommen worden ist und die Dienstbarkeit in CLNR 1a folglich auf Antrag gelöscht werden kann.

»10 a 6858/2023

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Testament im Abhandlungsprotokoll 2023-01-17 für [REDACTED]  
[REDACTED] geb 1958-04-23«

Zitat gemäß Urkunde TZ 6858/23, Wortlaut im Detail siehe Beilage ./SV-6.2 - Pflichtteilübereinkommen:

»Festgehalten wird, dass im Testament vom 05.11.2020 [REDACTED] [REDACTED] an der Liegenschaft in EZ 2190 GB 92106 Frastanz I mit Gst.Nr. 985/4 ein lebenslanges und unentgeltliches sowie uneingeschränktes Wohnungsgebrauchsrecht für ihren persönlichen Gebrauch eingeräumt wurde sowie die vorhandene Einrichtung, der Hausrat und die Haushaltsgegenstände im Haus „Frastanz, Am Damm 16“ [REDACTED] vermacht wurden. Hinsichtlich der inhaltlichen Gestaltung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird auf Punkt 4. des Testamentes vom 05.11.2020 (Beilage /.1) verwiesen. [REDACTED] erklärt, dass sie vorstehendes Vermächtnis zur Kenntnis und annimmt. Die erbantrittserklärten Erbinnen erklären ihr Einverständnis zur grundbücherlichen Sicherstellung des vorbezeichneten Wohnungsgebrauchsrechtes.«

#### 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 29.04.2026 im Beisein von [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Frastanz
  - Allgemein
  - E-Mail vom 28.04.2026



- Gesamtbebauungsplan 2012, Verordnung gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 14. März 2013
- Lageplan Kanal/ Wasser
- Abt. Baurecht

Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:

Einfamilienwohnhaus

- Baubeschreibung
- Bauansuchen vom 20.10.1982
- Deckblatt
- Lageplan
- Grundriss KG/ EG
- Schnitt
- Ansichten
- Bescheid Zl. 153-9-2241/82 vom 27.12.1982, Gemeindeamt Frastanz, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp. 985/4, KG Frastanz I, Baubewilligung
- Bescheid Zl. 153-9-2241/82 vom 21.01.1988, Gemeindeamt Frastanz, Wohnhausneubau auf Gp. 985/4, KG Frastanz I, Benützungsbewilligung

Lagerhalle

- Bauansuchen
- Übersichtsplan/ Grundriss/ Schnitt vom 10.05.2019
- Lageplan
- Ansichten Osten und Süden
- Baubeschreibung
- Bauanzeige
- Antrag auf Abstandsnachsicht
- Einreichplan Einstellhalle
- Bescheid Zl. fr131.9-30/2019-2-10 vom 30.07.2020, Marktgemeindeamt Frastanz, Abbruch vom Stallgebäude und Neubau einer Lagerhalle auf Gst.Nr. 985/4, KG 92106 Frastanz I, Baubewilligung

Einfriedung

- Baubeschreibung
- DKM/ Luftbild
- Vereinbarung vom 12.06.2020



- Bescheid Zl. fr131.9-30/2019-3-2 vom 22.06.2020, Marktgemeindeamt Frastanz, Errichtung einer neuen Einfriedung auf Gst.-Nr. 985/4, KG 92106 Frastanz I, Freigabebescheid
- Abt. Abgaben
  - E-Mail vom 27.04.2026
  - Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
  - Auszug aus dem Hauptbuch vom 27.04.2026
  - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
    - Urkunde TZ 6858/2023, Abhandlungsprotokoll vom 17.01.2023
    - Urkunde TZ 6858/2023, Einantwortungsurkunde vom 28.02.2023
    - Urkunde TZ 1947/2018, Kaufvertrag vom 22.01.2018
- Erhebungen Vorarlberger Energienetze GmbH
  - E-Mail vom 06.05.2026 bzgl. Dienstbarkeit Erdkabelleitung
- Erhebungen vkw Kundenservice
  - Einspeisevertrag für Fotovoltaikanlagen vom 27.08.2018
  - E-Mail vom 22.05.2026 bzgl. Einspeisung Fotovoltaikanlage
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
  - Planung & Kataster
    - DKM/ Luftbild M 1:500
    - DKM/ Luftbild M 1:2.000
    - Flächenwidmung M 1:2.000
  - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
    - Sonnengangberechnung
    - Potentielle Besonnung
  - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLW
    - Gefahrenzone M 1:1.000
- Erhebungen HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
  - Gefahrendarstellung – Fließgewässer
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
  - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
    - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
  - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag



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

### 1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beeidigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der 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](http://www.ris.bka.gv.at) abgerufen werden.

Die verpflichteten Parteien und die Wohnungsgebrauchsberechtigte werden 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 im Speziellen betreffend die verpflichteten Parteien und der Wohnungsge-



brauchsberechtigten Anonymisierungen gemäß DSGVO zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst, gegebenenfalls, ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegendem Fotodokumentation.

Insbesondere die Beilagen ./SV-5 Einspeisevertrag für Fotovoltaikanlagen, ./SV-6.2 Abhandlungsprotokoll und ./SV-6.3 Kaufvertrag werden der Gutachtensausführung für die Ediktsdatei aus Datenschutzgründen nicht beigeheftet.

Dieser Vorgangsweise wird seitens der verpflichteten Parteien und der Wohnungsgebrauchsberechtigten ausdrücklich zugestimmt.

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

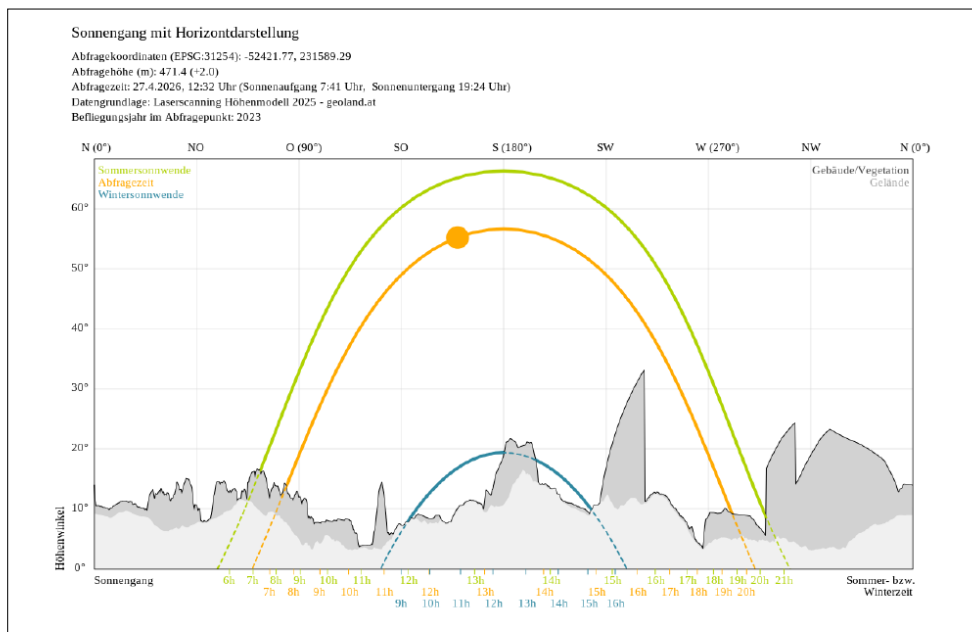
## 2. Befundaufnahme

### 2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Frastanz, nordöstlich des Zentrums, im Siedlungsbereich »Sonnenheim«, westseitig im Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen Am Damm und Oberer Auweg, unweit des Naturbades und der Freizeitanlage Untere Au. Im Nahbereich befinden sich Kinderspielflächen und der Fußballplatz Sonnenheim. Die Entfernung zum Ortszentrum Frastanz (Rathaus) beträgt auf dem Straßenweg rund 1,50 km.

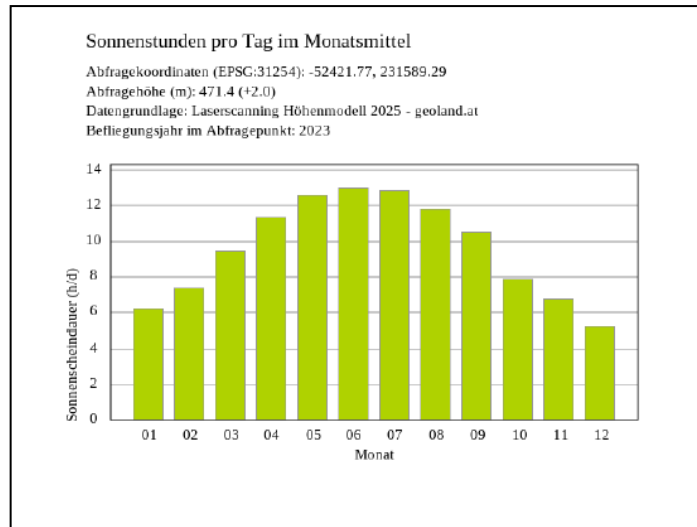
### 2.2. Besonnung

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



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 11 bis 12 Stunden, das Solarpotential im Dachbereich zwischen rund 1.100 kWh/m<sup>2,a</sup> bis 1.300 kWh/m<sup>2,a</sup> und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.200 kWh/m<sup>2,a</sup> bis 1.400 kWh/m<sup>2,a</sup> bezeichnet.



Quelle: VoGIS Sonnenstunden

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

### 2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das öffentliche Verkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsverbindungen, eine Bushaltestelle an der Landesstraße L 54 Sattenser Straße und der Bahnhof von Frastanz, sind jeweils in einer fußläufigen Entfernung von rund 5 bis 10 Gehminuten gegeben.

### 2.4. Grundstücksausformung/ Grundstücksmaße

Die Ausformung ist unregelmäßig, die südliche Grenze weist eine Länge von ca. 33 m und die westliche Grenze von ca. 44,50 m auf. Nord- und ostseitig bilden die Grenzverläufe den Anschluss zu den Gemeindestraßen. Im Detail wird auf die beiliegenden DKM/ Luftbilder (siehe Beilage ./SV-1.3 und Beilage ./SV-1.4) verwiesen.

### 2.5. Topografie

Das Gelände ist auf einer Seehöhe von Ø 471,5 m.ü.A eben.



## 2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Frastanz ist die Liegenschaft in der Baufläche Wohngebiet BW (siehe § 14 Einteilung der Bauflächen Abs. (3) RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.5).

## 2.7. Gefahrenzone

Der Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) weist für die gesamte Liegenschaft infolge der Nähe und der Höhenlage zur Ill den braunen Hinweisbereich Wasserbauliche Maßnahmen [Wbv] und die Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg die Gelbe Zone aus, die auf die Einstufung einer HQ 100 und einer HQ 300 Überflutungsfläche zurückzuführen ist. Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.6) zu entnehmen.

Der HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) schätzt die lokale Situierung insbesondere als mittlere Gefährdung betreffend eine mögliche Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser und > 20 bis ≤ 50 cm Wassertiefe für den Oberflächenabfluss ein.

### Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone der WLV« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich informativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

## 2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation sind entsprechende Untergrunderkundigungen durchzuführen und auszuwerten. Allgemeine Kenntnisse lassen infolge der Lage in der Illniederung in den oberen Schichten auf lehmigen/ schluffigen Sand oder lehmigen/ sandigen Schluff oder schluffigen Sand und tiefergehend auf vorherrschenden Grobanteil (Kies, Schotter) mit eingelagertem schluffigem Sand oder Grobsand schließen. Die lokalen Wasserverhältnisse sind durch den Grundwassereinfluss infolge der zum Teil sehr hoch anstehenden Grundwasserstände stark beeinflusst.



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

## **2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit**

### **2.9.1. Bebauung**

Auf Gst. 985/4 besteht im nordwestlichen Bereich ein Einfamilienwohnhaus. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Kellergeschoss, einer ebenerdigen Garage, einem höhenversetzten Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden. Im südlichen Bereich von Gst. 985/4 ist eine einstöckige Lagerhalle errichtet. Die Liegenschaft ist nahezu umlaufend durch eine Zaunanlage eingefriedet.

Die baurechtlichen Bewilligungen liegen im Wesentlichen vor. Auf die Beilage ./SV-3 wird vollinhaltlich verwiesen. Eine abschließende Beurteilung des baurechtlichen Konsenses obliegt jedoch ausschließlich der bewilligenden Behörde, der Marktgemeinde Frastanz.

### **2.9.2. Bauhistorie**

1982/ 1988 Neubau Einfamilienwohnhaus

2018 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (laut Angabe Austausch der Fenstergläser im Erdgeschoss, Neueinbau der Fenster im Kellergeschoss, Einbau neuer Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, neuer Zimmertüren, der Eingangstüre und des Garagentores, Ausbesserungen und Malerarbeiten, Einbau einer neuen Gasheizanlage, Erneuerung Elektrohauptverteiler, Aufbau Fotovoltaikanlage)

2020 Abbruch Stallgebäude und Neubau Lagerhalle

2020 Errichtung Einfriedung

### **2.9.3. Nutzung**

Die Liegenschaft wird für private Zwecke eigen genutzt. Auf das Wohnungsgebrauchsrecht unter 1.6.5. CLNR 10 a 6858/2023 wird verwiesen.



#### **2.9.4. Bebaubarkeit**

Die Liegenschaft befindet sich gemäß dem aktuellen Bebauungsplan in der Bebauungszone BW 3 (»dominante Wohngebiete im Nahbereich der Zentren bzw. in den Parzellen«). Die Baunutzungszahl wird ungeachtet dem Wohnflächenanteil mit BNZ = 50 ausgewiesen. Ergänzend und im Detail wird auf den Gesamtbebauungsplan der Marktgemeinde Frastanz verwiesen.

Ein Antrag auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß Raumplanungsgesetz vom Bebauungsplan wird jeweils im Einzelfall und erst nach Vorlage eines konkreten Entwurfs geprüft. Im Zuge des Verfahrens werden der Gestaltungsbeirat, der Infrastrukturausschuss sowie die betroffenen Nachbarn einbezogen und gehört. Eine pauschale Vorabbeurteilung ist ohne Vorliegen eines konkreten Projektes nicht möglich.

#### **2.10. Baubeschreibung**

##### **2.10.1. Erläuterung**

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen, auf Basis der Akteneinsichtnahme sowie unter Mitwirkung der anwesenden Parteien 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.

##### **2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung**

Versorgung: öffentliches Wasserversorgungsnetz  
Strom-, Gas-, Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

##### **Einfamilienwohnhaus**

Fundamente: Streifenfundamente in Beton mit Betonbodenplatte

Kellerwände: Betonziegelmauerwerk

Umfassungswände: EG vermutlich zweischaliges Ziegelmauerwerk mit Kerndämmung (Mineralwolle)



Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	über Kellergeschoss Betonfertigteildecke (laut Baubeschreibung) über Erdgeschoss Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Welleternit
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohr in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung vmtl. Horizontalisolierung, Hohlkehle, Dichtputz und Bitumenanstrich
Wärmedämmung:	keine zusätzlichen Maßnahmen
Fasadengestaltung:	Putz, teilweise im Dachbereich Holzschindelanschlag
Innere Verkleidung:	Putz, zum Teil Plattenunterkonstruktionen mit Belägen oder Beschichtungen
	Anmerkung Die Deckenverkleidungen im Erdgeschoss sind in den Eckanschlüssen überwiegend mit Schattenfugenprofilen ausgeführt.
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	Keller-/ Erdgeschoss zweiläufige gerade Betontreppe mit Fliesenbelag, Geländer in Holzkonstruktion auf Metallstehern
Fenster:	gemischt – Kellergeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Erdgeschoss Holzfenster mit erneuerter Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Rollladen
Türen:	Kellergeschoss Vollbautüren auf Metallzargen ansonsten Vollbautüren, zum Teil mit Glasfüllungen
Haustechnik	
Heizungsanlage:	zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung, Radiatoren
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallationen und Telefonanschluss

#### Besondere Einrichtungen und Anlagen

- Türgegensprechanlage mit Videopaneel;
- Fotovoltaikanlage (Leistung ca. 5,4 kWp, Baujahr 2018) mit Netzeinspeicherung;

#### Hinweis

Seitens dem vkw Kundenservice wurde der aufrechte Einspeisevertrag für Fotovoltaikanlagen (siehe Beilage ./SV-5) vorgelegt. Diesbezüglich ist jedenfalls seitens des Liegenschaftseigentümers per-



sönlich Kontakt aufzunehmen, um die aktuellen und künftigen Rahmenbedingungen der Stromlieferung und der Einspeisevergütung abzuklären.

- elektrische Grundwasserpumpe, rechtlich nicht bewilligt, Funktionstüchtigkeit nicht überprüft, Rückbauerfordernis wahrscheinlich;

#### Hinweis

Seitens der Wohnungsgebrauchsberechtigten wird ein E-Mail vom 15.10.2024, übermittelt von Martin Gassner, Marktgemeinde Frastanz, zur Einsicht vorgelegt. Das E-Mail besagt, dass die Anlage zur Wasseraufbereitung vor Ort besichtigt worden ist und die Aufforderung besteht, die Anlage außer Betrieb zu nehmen. Die Anlage ist nicht bewilligt.

### **Lagerhalle**

Fundamente:	vmtl. Streifenfundamente mit Stahlbetonbodenplatte
Konstruktion:	umlaufende Sockelausbildung in Beton, darüber Satteldach-Rahmenkonstruktion, Giebelwände verpresstes Holzfachwerk in Elementbauweise, Seitenwände Holzriegelkonstruktion (Angaben laut Baubeschreibung)
Innenwände:	abgeteilter Werkraum in Holzkonstruktion (Pressspanplatten)
Geschossdecken:	über Werkraum in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Thermodach aus Sandwichpaneele auf Holzpfetten
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	vermutlich im Sockelanschluss
Wärmedämmung:	keine besonderen Maßnahmen
Fassadengestaltung:	stehende Holzschirmschalung
Innere Verkleidung:	Pressspanplatten
Fußböden:	Betonboden monofinish
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Seitentüre in Holzkonstruktion, ein Sektionaltor

#### Haustechnik

Installationen:	Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen
-----------------	--

### **2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung**

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



## **Einfamilienwohnhaus**

### **Kellergeschoss**

Treppenhaus:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Waschküche:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Kunststoffwaschtrog;
Wirtschaftsraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Vorkeller:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Täfelung;
Ablage:	Betonboden mit Versiegelungsanstrich, Wände, Decke Putz;
Werkraum:	Betonboden, Wände, Decke Putz;
Zimmer:	Fußboden Granitplatten, Wände Putz, Decke Putz, vermutlich auf Gipskartonplatte;
Vorraum-Technikraum:	Betonboden mit Versiegelungsanstrich, Wände, Decke Putz;
Technikraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;
Technische Einbauten:	Gastherme, Ausgleichsbehälter, Warmwasserboiler, zusätzlicher Hauptsperreschieber, Steuerung Fotovoltaikanlage, Gashaupanschluss;

### **Garagenniveau**

Garage:	lichte Einfahrtshöhe ca. 1,90 m, lichte Einfahrtsbreite ca. 2,35 m, lichte Raumhöhe ca. 2,01 m; Betonboden, Wände Putz, im Waschbereich Fliesenbelag, Decke Styroporplattenverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Kunststoffwaschtrog, ein automatisches Sektionaltor;



## **Erdgeschoss**

Diele/ Garderobe:	Fußboden Parkett, Wände, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	Dachbodenaufgang, ein Elektrohauptverteiler;
Gang:	Fußboden Parkett, Wände, Decke Spachtelung;
Küche:	Fußboden Parkett, Wände Spachtelung, im Arbeitsbereich Spritzschutz aus Glas, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Spülbecken, Deckenspots;
Schlafzimmer:	Fußboden Parkett, Wände, Decke Spachtelung;
Esszimmer:	Fußboden Parkett, Wände, Decke Spachtelung;
Balkon:	Fußboden Fliesenbelag, Geländer in Holzkonstruktion auf Metallstehern;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Ankleidezimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
Gäste WC:	Fußboden, Wände bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, darüber feine Spachtelung, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine WC Schale, eine Glasoberlichte;
Dusche/ WC:	Fußboden, Wände bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, im Duschbereich bis zur Decke Fliesenbelag, ansonsten Wandflächen feine Spachtelung, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Wandheizkörper, Fußbodenheizung, ein Dusch-WC, ein Waschbecken, eine Dusche mit Glasduschwand;
Speis:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Täfelung;
Wohnzimmer:	Fußboden Parkett, Wände, Dachschräge und Decke Spachtelung;
Einbauten:	zwei Dachfenster, eine elektrische Wandplattenheizung, Deckenspots;



Dachboden: Holzklappleiter, Riemenboden (sägerau), Giebelwände Betonziegelmauerwerk, Dachuntersicht Faserplatten;

### **Lagerhalle**

Innenausbau: Betonboden mit Monofinish, sichtbarer Sockel in schalreinem Beton, darüber Pressspanplatten, Dachuntersicht Sandwichpaneele;

Technische Einbauten: eine kleine Kranbahn, ein automatisches Sektionaltor;

Werkraumeinbau: Betonboden mit Monofinish, Wände, Decke Pressspanplatten, Eingangstüre einfache Holzschiebekonstruktion;

Technische Einbauten: eingezogene Zwischendecke in Holzkonstruktion, Brüstung aus Pressspanplatten;

### **2.10.4. Außenanlage**

- ostseitig Unterflurwasserreservoir – Größe nicht bekannt;

#### Einfamilienwohnhaus

- Außeneingang – gerader Treppenlauf mit Trittstufen, Geländer Nirostahlkonstruktion gebürstet;
- Vorplatz schwimmend verlegte Betonsteinpflasterung;
- Terrasse Süd – Betonplatte mit mechanischer Markiese;

#### Lagerhalle

- umlaufend inkl. Vorplatz schwimmend verlegte Betonsteinpflasterung;
- umlaufende Grenzeinfriedung mit Maschendrahtzäunung und elektrischem, zweiflügeligem Tor als Zufahrt zur Lagerhalle;

#### Hinweis

Zur westseitig angrenzenden Liegenschaft befindet sich die Maschendrahtzäunung - laut Angabe - auf eine nicht verifizierte Länge von ca. 22 m im Fremdeigentum.

### **2.10.5. Zubehör**

Küche siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 22 und Bild 23;

Einbauküche/ Möbelmodule:

U-förmiger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken, Arbeitsplatte in Granit;



#### Küchengeräte:

ein Backrohr (Firma AEG), ein Kühlschrank mit Kellerfächer (Firma Liebherr), ein Induktionskochfeld (Firma Miele) mit integriertem Dunstabzug, ein Geschirrspüler (Firma Miele);

#### Balkon

mechanische Seitenmarkise, eine elektrische textile Vordachmarkise;

#### Dusche/ WC

ein Waschtisch mit Unterbau (zwei Schubladen), ein Hängeschrank;

### **Hinweis**

Seitens der Wohnungsgebrauchsberechtigten (siehe 1.6.5. C-Blatt im Rang 10a) wird bezüglich sämtlich vorhandener Einrichtung, Hausrat und Haushaltsgegenstände, inkl. Einbauküche, ein persönlicher Eigentumsvorbehalt ausdrücklich behauptet. Rechnungen oder ein sonstiger Eigentumsnachweis wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt. Ein Hinweis findet sich jedoch in den vertraglichen Ausführungen unter 1.6.5. gemäß C-Blatt im Rang 10 a 6858/2023.

Eine abschließende rechtliche Beurteilung obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen. In der gegenständlichen Bewertung finden ausschließlich vor angeführte Einbauten Berücksichtigung.

### **2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand**

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

#### **Einfamilienwohnhaus**

##### Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
- durchschnittlicher Bau- und Ausbaustandard;
- sehr gepflegte Instandhaltung der Wohnräume;

##### Außenanlagen

- unterschiedlich ausgeprägte Setzungen über die Betonpflasterbefestigungen (beispielsweise siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 13 und Bild 14);



- zum Seiteneingang des Einfamilienwohnhauses Absetzung des Podestes (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 9);

#### Außenfassaden

- im Bereich der Garagennische Putzabplatzungen und Putzabsandungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 2);
- mehrerer Orts Rissbildungen in den Fassadenflächen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 11 und Bild 12);
- in den Vordachuntersichten und über die Sparren Verwitterungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 10);

#### Haustechnik

Es wird zur Anzeige gebracht, dass sowohl die Waschküche als auch in dem angrenzenden Wirtschaftsraum seit 2024 stromlos gestellt worden ist. Diese Maßnahme begründet sich angeblich auf einer starken Durchfeuchtung des Mauerwerks. Eine fachkundige elektrotechnische Überprüfung auf Betriebssicherheit ist erforderlich.

### **Kellergeschoss**

#### Allgemein

- im Kellergeschoss großflächige Folgeerscheinungen durch Feuchtigkeit infolge Wassereintritt – die Oberkante der Bodenplatte ist ca. 70 cm unter dem Gelände positioniert;
- unterdurchschnittliche, von der Einreichplanung abweichende, lichte Raumhöhen;

#### Treppenhaus

- umlaufend ausgehend dem Boden, über dem Sockel sichtbare Ausblühungen, Verfärbungen und zum Teil Putzabplatzungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 15 und Bild 16);

#### Wirtschaftsraum

- Türe klemmt stark und hat sich offenkundig verkantet;

#### Vorkeller

- umlaufend ausgehend dem Boden, bis auf eine Höhe von bis ca. 60 cm starke Ausblühungen und Verfärbungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 17);



#### Ablage

- über die Innenwandfläche Ausblühungen und Verfärbungen bis auf eine Höhe von ca. 1,05 m;

#### Werkraum

- über die Bodenfläche sowie die Wandflächen Ausblühungen und Verfärbungen;

#### Vorraum-Technikraum

- umlaufend parallel zur Bodenfläche Verfärbungen und Ausblühungen;

#### Technikraum

- umlaufend den Wandflächen starke Ausblühungen, Verfärbungen und Abplatzungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 19 und Bild 20);

#### Garage

- über die nordöstliche Wandecke starke Verfärbungen;

### 2.10.7. Bestandsverhältnisse

Ein über das Wohnungsgebrauchsrecht hinausgehendes Bestandsverhältnis wurde nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt, vorbehaltlich einer rechtlichen Beurteilung, bestandsfrei.

### 2.11. Sonstiges

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

Einheitswert	€	21.002,45
erhöhter Einheitswert	€	28.342,41
Grundsteuermessbetrag	€	43,97

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

### 2.12. Gesetzliche Umsatzsteuer

Nachfolgende Bewertung erfolgt auf Basis der Nutzung als Endverbraucher, somit inkl. in diesem Zusammenhang anrechenbarer Umsatzsteuer auf den Anteil der baulichen Substanz.



### 3. Massenermittlung

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht als vollständig stimmig zu werten. Insbesondere weichen die lichten Raumhöhen vom tatsächlichen Bestand ab. 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.

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen, ergänzt durch Naturmaße, für die Bewertung in ausreichend genauem Umfang. Nicht bemaßte Flächen werden digital den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Eine überschlägige Nutzflächenermittlung dient zur weiteren Kontrolle des Bestandes und in Folge mit 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.

#### Bruttogrundfläche

##### Einfamilienwohnhaus

Kellergeschoss	10,80 x 13,32 =	143,86	
	-4,68 x 1,08 =	-5,05	
	-2,63 x 3,44 =	-9,05	129,75 m <sup>2</sup>
Garage	1,26 x 8,46 =	10,66	
	2,63 x 3,44 =	9,05	
	2,88 x 2,52 =	7,26	26,96 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	10,80 x 13,32 =	143,86	
	-4,68 x 1,08 =	-5,05	
	-2,63 x 3,44 =	-9,05	129,75 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	1,26 x 8,46 =	10,66	
	2,63 x 3,44 =	9,05	
	2,88 x 2,52 =	7,26	26,96 m <sup>2</sup>
<b>Lagerhalle</b>	8,00 x 12,00 =		96,00 m <sup>2</sup>



## Umbauter Raum

### Einfamilienwohnhaus

Kellergeschoss	129,75	x	2,73	=		354,22 m <sup>3</sup>
Garage	26,96	x	2,52	=		67,94 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	129,75	x	2,60	=	337,35	
<i>Wohnzimmer</i>	0,50	x	10,66	x	1,43	= 7,62
	0,50	x	10,66	x	1,885	= 10,05
	0,50	x	16,30	x	1,885	= 15,37
	0,50	x	16,30	x	2,75	= 22,42
					<u>22,42</u>	392,82 m <sup>3</sup>
Dachboden	129,75	x	0,35	=	45,41	
	0,50	x	129,75	x	2,15	= 139,48
	-0,50	x	9,05	x	0,35	= -1,58
	-0,50	x	9,05	x	1,45	= -6,55
					<u>-6,55</u>	<u>176,76 m<sup>3</sup></u>

Umbauter Raum	991,74 m <sup>3</sup>
---------------	-----------------------

<b>Lagerhalle</b>	96,00	x	4,55	=	436,80	
	0,50	x	96,00	x	0,42	= 20,16
					<u>20,16</u>	456,96 m <sup>3</sup>

## Zusammenstellung der Nutzflächen

### Einfamilienwohnhaus

Kellergeschoss	108,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	121,00 m <sup>2</sup>
Balkon	6,00 m <sup>2</sup>
Garage	21,00 m <sup>2</sup>

<b>Lagerhalle</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<i>Werkraum</i>	12,00 m <sup>2</sup>



## **4. Gutachten/ Bewertung**

### **4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen**

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

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

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

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

### **4.2. Methodik der Wertermittlung**

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



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

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

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

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

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

#### **4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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



## 4.4. Sachwertverfahren

### 4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

#### 4.4.1.1. Erläuterung

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

#### 4.4.1.2. Definitionen

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

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

Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

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



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

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

Bauliche Anlagen, wie gegeben, sind infolge der individuellen Nutzung Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die jeweiligen Wertansätze beziehen sich auf den derzeit gegebenen Ausbaustandard zum 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. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit der gegebenen Nutzung als privates Wohnhaus zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %.

#### **4.4.1.3. Technische Lebensdauer**

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

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



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

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

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

#### **4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer**

Gemäß »Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« vom SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020:

*»Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlagenteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden NutzerInnenansprüche noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.«*

Die Gesamtnutzungsdauer GND einer Anlage oder die Nutzungsdauer ND eines Anlageteils definiert sich mit der zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung/ Produktion) bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängt.

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.



Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006«<sup>(1)</sup>

Freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)	60 bis 100 Jahre
Freistehende Garagen	50 Jahre
Lagergebäude	40 bis 60 Jahre

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012«<sup>(2)</sup>

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	60 bis 80 Jahre
Einzelgaragen	50 bis 70 Jahre
Werkstätten	30 bis 50 Jahre

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile«<sup>(3)</sup>

Ein- und Zweifamilienhäuser	
Ortbau, Massivbauweise	60 bis 80 Jahre
KFZ Einstellanlagen, Garagen/ Massivbauweise	30 bis 50 Jahre
Lagerhäuser/ Leichtbauweise	20 bis 40 Jahre

»Liegenschaftsbewertung«<sup>(4)</sup>

Ein- und Zweifamilienhäuser	
normale Bauausführung	60 bis 70 Jahre
Garagen	40 bis 70 Jahre
Lagerhallen	20 bis 40 Jahre

»Die Nutzungsdauer«<sup>(5)</sup>

Ein- und Zweifamilienhäuser	
Massivbauweise	60 bis 80 Jahre
Garagen/ Leichtbauweise	20 bis 30 Jahre
Lagerhäuser/ Leichtbauweise	20 bis 30 Jahre

Literaturnachweis

<sup>(1)</sup> Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;

<sup>(2)</sup> 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

Dem gegenständlichen Objekt wird aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung als **Einfamilienwohnhaus**, beim gegebenen Alter die Zeitgleichheit des Ablaufes der technischen Lebensdauer und, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, die hieraus folgernde wirtschaftliche Restnutzungsdauer als Schicksalsgemeinschaft unterstellt.

Aufgrund der gegebenen Bauweise, des Gebäudestandards, des offensichtlichen und des ableitbaren baulichen Zustandes zum Bewertungsstichtag, insbesondere der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, wird, ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 bis 70 Jahren beurteilt.

GND ... gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer im Mittel:	65 Jahre
Referenzalter A zum Bewertungsstichtag im Mittel 2026 - 1982/ 1988 =	41 Jahre
RND <sub>2026</sub> ... rechnerische Restnutzungsdauer 65 - 41 =	24 Jahre

Zu berücksichtigen sind die im Jahr 2018 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen auf Bestandteile Bauwerk-Ausbau und Bauwerk-Haustechnik beziehen. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um Instandhaltungsmaßnahmen, beinhaltend zyklisch erforderliche Modernisierungen. Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer, somit der Ansatz einer fiktiven Verjüngung der baulichen Grundsubstanz ist hierdurch nicht gerechtfertigt. Trotzdem sind die gesetzten Maßnahmen, abhängig der zugrunde gelegten, gemeinsamen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, zu berücksichtigen. Rechnungen und somit Nachweise über die durchgeführten Maßnahmen liegen nicht vor.



Die Methodik umfasst die Aufteilung in die Kostenbereiche gemäß ÖNORM 1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung (Stand 01.03.2022) unter folgenden Annahmen:

Kostenbereich 2	Bauwerk-Rohbau	54 %
Kostenbereich 3	Bauwerk-Technik	14 % hiervon rund 65 % saniert
Kostenbereich 4	Bauwerk-Ausbau	32 % hiervon rund 65 % saniert

Aus diesen Ansätzen rechnet sich auf Grundlage des zuordenbaren Alters und der gemeinsamen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine kumulierte lineare Wertminderung von rund 52 %.

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer der **Lagerhalle** wird, ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen, aufgrund der Baukonstruktion bei ordnungsgemäßer Nutzung und Instandhaltung zwischen 40 bis 50 Jahren beurteilt.

GND ... gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer im Mittel:	45 Jahre
Referenzalter A zum Bewertungsstichtag im Mittel 2026 – 2020 =	6 Jahre
RND <sub>2026</sub> ... rechnerische Restnutzungsdauer 45 – 6 =	39 Jahre

Aus diesen Ansätzen rechnet sich für den Bewertungsstichtag eine lineare Wertminderung von rund 13 %.

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

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

WM = Wertminderung in %                      GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren                              RND = Restnutzungsdauer in Jahren

#### 4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

Das Einfamilienwohnhaus weist im Kellergeschoss und der Garage starke Feuchtigkeitsschäden auf, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Einwirkung des hohen Grundwasserstandes, vermutlich aber auch auf im Mauerbereich versickerndes Oberflächenwasser, beruhend auf eine unzureichende Gebäudeabdichtung im Fundamentbereich und im erdberührenden Mauerbereich zurückzuführen sind.



Zur Verifizierung der Ursachen und zur Setzung entsprechender Maßnahmen, sofern wirtschaftlich verträglich, sind jedenfalls weiterführende bautechnische Untersuchungen erforderlich.

Auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse wird der diesbezügliche rückgestaute Reparaturbedarf zumindest teilweise für (wirtschaftlich) unbehebbar und teilweise für behebbar Baumängel und Bauschäden beurteilt, wobei die Behebbarkeit einen Mehraufwand infolge der baulichen Maßnahmen im bzw. am Bestand für Regiearbeiten fordern wird. Schlussendlich handelt es sich bei den Ansätzen um sehr grobe Einschätzungen, die jeweils bei der folgenden Zeitwertermittlung unter 4.4.1.9. in Ansatz gebracht werden.

Die Rissbildungen in der Fassade und die Malerarbeiten im Bereich der Fassadenverkleidung sind dem Instandhaltungserfordernis zuzuordnen und im Gesamten vernachlässigbar. Die Setzungen im Bereich der Außenanlagen werden unmittelbar im Ansatz des anrechenbaren Zeitwertes berücksichtigt.

#### **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. Der Wertansatz für das Einfamilienwohnhaus und die Lagerhalle wird jeweils mit 5 % beurteilt und in Ansatz gebracht.

#### **4.4.1.9. Zeitwert Einfamilienwohnhaus**

Kellergeschoss

umbauter Raum: 354,22 m<sup>3</sup>

verglicher Wert: € 345,00/m<sup>3</sup>

Herstellungswert: 354,22 x 345,00 € 122.206,00



#### Garage

umbauter Raum: 67,94 m<sup>3</sup>

verglichener Wert: € 305,00/m<sup>3</sup>

Herstellungswert: 67,94 x 305,00 € 20.722,00

#### Erdgeschoss

umbauter Raum: 392,82 m<sup>3</sup>

vergichener Wert: € 855,00/m<sup>3</sup>

Herstellungswert: 392,82 x 855,00 € 335.861,00

#### Balkon

Grundfläche: 6,00 m<sup>2</sup>

Verglichener Wert: € 450,00/m<sup>2</sup>

Herstellungswert: 6,00 x 450,00 € 2.700,00

#### Dachboden

umbauter Raum: 176,76 m<sup>3</sup>

vergichener Wert: € 210,00/m<sup>3</sup>

Herstellungswert: 176,76 x 210,00 € 37.120,00

€ 518.609,00

zzgl. 8 % Honorare und Nebenkosten € 41.489,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei gegebenem Stand der Technik € 560.098,00

zzgl. 20 % USt. € 112.020,00

Herstellungswert inkl. USt. bei gegebenem Stand der Technik € 672.118,00

#### Wertminderungen

anteiliger, rückgestauter und anrechenbarer Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7. für unbehebbar Bau-  
mängel und Bauschäden

5 bis 10 Ø 7,50 % von € 672.118,00 € - 50.409,00

€ 621.709,00



durchschnittliche technische Abnutzung gemäß 4.4.1.6.

52 % von € 621.709,00 € - 323.289,00

€ 298.420,00

anteiliger, rückgestauter und anrechenbarer Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7. für behebbare Baumängel und Bauschäden

15 bis 20 Ø 17,50 % von € 298.420,00 € - 52.224,00

€ 246.196,00

verlorener Bauaufwand gemäß 4.4.1.8.

5 % von € 672.118,00 € - 33.606,00

€ 212.590,00

Zuschläge im Zeitwert

anteilig Außenanlage gemäß 2.10.4. ca. 5 % von € 212.590,00 € 10.630,00

Fotovoltaikanlage – pauschal € 5.400,00

**Zeitwert der baulichen Anlage € 228.620,00**

#### 4.4.1.10. Zeitwert Lagerhalle

umbauter Raum: 456,96 m<sup>3</sup>

verglicher Wert: € 175,00/m<sup>3</sup>

Herstellungswert: 456,96 x 175,00 € 79.968,00

zzgl. 6 % Honorare und Nebenkosten € 4.798,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei gegebenem Stand der Technik € 84.766,00

zzgl. 20 % USt. € 16.953,00

Herstellungswert inkl. USt. bei gegebenem Stand der Technik € 101.719,00



### Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung

13 % gemäß 4.4.1.6. € - 13.223,00

€ 88.496,00

verlorener Bauaufwand gemäß 4.4.1.8.

5 % von € 101.719,00 € - 5.086,00

€ 83.410,00

Zuschläge im Zeitwert

anteilig Außenanlage gemäß 2.10.4. ca. 5 % von € 83.410,00 € 4.171,00

<b>Zeitwert der baulichen Anlage</b>	<b>€ 87.581,00</b>
--------------------------------------	--------------------

#### 4.4.1.11. Zusammenstellung der Zeitwerte

Zeitwert Einfamilienwohnhaus € 228.620,00

Zeitwert Lagerhalle € 87.581,00

<b>Gesamtzeitwert der baulichen Anlagen</b>	<b>€ 316.201,00</b>
---	---------------------

### 4.4.2. Grundwert

#### 4.4.2.1. Allgemeines

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

#### 4.4.2.2. Erläuterung

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im Gemeindegebiet von Frastanz erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2023 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif



erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.

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

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

#### 4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag zeigt sich die durchschnittliche, effektive, um nicht nachvollziehbare Ausreißer bereinigte Grundpreisbandbreite im Gemeindegebiet von Frastanz zwischen € 587,00/m<sup>2</sup> (2024, Hofnerfeldweg) bis € 677,00/m<sup>2</sup> (2025, Hofnerfeldweg). Ansonsten zeigt sich die Preisentwicklung 2025 etwas rückläufig. Im Jahr 2026 zeigen sich bislang keine verbücherten Transaktionen. Verschiedene Immobilienangebote weisen Preisvorstellungen in einer Bandbreite zwischen € 650,00/m<sup>2</sup> bis € 700,00/m<sup>2</sup> aus.

#### 4.4.2.4. Basiswert

Der arithmetische Mittelwert rechnet sich aus den Vergleichstransaktionen ausgehend 2023 mit € 632,00/m<sup>2</sup> und das Flächenmittel mit € 633,00/m<sup>2</sup>. Auf Basis der statistischen Methode »Mittelwert-Streuung-Vertrauensgrenze« (Kleiber-Simon-Weyers, 1998) rechnet sich mit den Vergleichswerten über den Beobachtungszeitraum 2023 bis zum Bewertungsstichtag ein Mittelwert von € 610,00/m<sup>2</sup> und ohne statistische »Ausreißer« ein Mittelwert von € 620,00/m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2023 erfolgten im Nahbereich zur gegenständlichen Liegenschaft eine Transaktion um € 650,00/m<sup>2</sup> und im Jahr 2024 um € 600,00/m<sup>2</sup>.

Schlussfolgernd wird für die als Baufläche Wohngebiet BW gewidmete Grundfläche ein Basiswert von € 625,00/m<sup>2</sup> der Bewertung zugrunde gelegt.

#### 4.4.2.5. Grundwert EZ 2190

Gst. 985/4                      1.013 m<sup>2</sup> x € 625,00/m<sup>2</sup> =                      €            633.125,00



spezifische Wertkorrekturen:

Das Grundstück weist eine im Verhältnis zu den Vergleichstransaktionen ungünstigere Ausformung aus und eine Übergröße auf. Auch werden sich infolge der ausgewiesenen Gefahrenzonierungen bauliche Auflagen zum Objektschutz ergeben, die sich bei behördlich bewilligungspflichtigen Bauvorhaben in Mehrkosten niederschlagen werden.

Ableitend dessen wird eine aufsummierte Wertkorrektur in einer Größenordnung zwischen 5 bis 10 gemittelt 7,50 % in Ansatz gebracht.

abzgl. 7,50 % € - 47.484,00

<b>Grundwert</b>	<b>€ 585.641,00</b>
------------------	---------------------

#### 4.4.3. Sachwert

Zeitwert Einfamilienwohnhaus gemäß 4.4.1.9.	25,35 %	€	228.620,00
Zeitwert Lagerhalle gemäß 4.4.1.10.	<u>9,71 %</u>	€	<u>87.581,00</u>
Gesamtzeitwert gemäß 4.4.1.11.	35,06 %	€	316.201,00
Grundwert gemäß 4.4.2.5.	<u>64,94 %</u>	€	<u>585.641,00</u>

<b>Sachwert</b>	<b>100,00 %</b>	<b>€</b>	<b>901.842,00</b>
-----------------	-----------------	----------	-------------------

#### 4.5. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

##### 4.5.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

##### 4.5.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

###### 4.5.2.1. C-Blatt Rang 1 a Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung

»DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1977-10-14 auf Gst 985/4 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz«

Wie unter 1.6.5. angeführt, kann diese Dienstbarkeit gemäß Aussage der Rechtsabteilung des Berechtigten auf Antrag gelöscht werden.



#### 4.5.2.2. C-Blatt Rang 10 a Wohnungsgebrauchsrecht

»WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Testament im Abhandlungsprotokoll 2023-01-17 für [REDACTED] geb 1958-04-23«

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird unter 4.6.4. bewertet.

#### 4.5.3. Außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten

keine bekannt gegeben;

### 4.6. Verkehrswert

#### 4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 2190, KG 92106 Frastanz I, Adresse Am Damm 16, 6820 Frastanz, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, zum Bewertungsstichtag 29. April 2026, inkl. den anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Lasten, wobei der Verkehrswert zum einen ohne und zum anderen mit dem grundbücherlich sichergestellten Wohnungsgebrauchsrecht erfolgt. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

#### 4.6.2. Verkehrswert EZ 2190 ohne Wohnungsgebrauchsrecht

Sachwert gemäß 4.4.3. € 901.842,00

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich in Anbetracht der Konzeption und Nutzung grundsätzlich um kein 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 durchwachsenden Zeiten, die Kauffreudigkeit wirtschaftlich und rational handelnder Marktteilnehmer dämpfen.



#### Gebäudealter / technischer Zustand/ Nutzung

Das gegenständliche Einfamilienwohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, im Wohnbereich gepflegten Zustand. Die Instandhaltung ist als üblich gut zu bezeichnen. Ein bautechnisches Risiko, im Speziellen im Hinblick auf die Durchfeuchtungen im Kellergeschoss, ist jedoch präsent. Offenkundig sind einige Reparaturen erforderlich.

In Abhängigkeit des Umfangs und des Erfolges durchzuführender Sanierungen kann es bei diesem Objekt/ Liegenschaft zusätzlich zu einer merkantilen Wertminderung kommen. Im Konkreten wird, bezogen auf die Immobilienbewertung, in der Verkehrswertermittlung ein merkantiler Minderwert unterstellt, wenn bei einer Liegenschaft ein erheblicher Bauschaden behoben worden ist. Insbesondere sind hierbei Eingriffe in die Tragwerkskonstruktion bezeichnet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr befürchtet, dass sich in diesen Fällen die behobenen Schäden nachteilig auswirken. Ebenso kann ein merkantiler Minderwert vorliegen, wenn nach einer fachgerechten Sanierung eine unbegründete Befürchtung eines Folgeschadens auftritt. Es liegt kein begründeter, feststellbarer Schaden vor, sondern »nur« ein »Unbehagen des Käufers«. Der merkantile Minderwert wird somit auch als »psychologischer Minderwert« bezeichnet. Die Folge dieses Unbehagens oder einer nicht bestätigten Vermutung kann gegebenenfalls die Erzielung eines geringeren Verkaufserlöses sein. Auf diesbezüglich tiefergehende Erläuterungen wird in Ermangelung der spezifischen Notwendigkeit verzichtet.

#### Gefahrenzonierung/ Grundwasserstand

Dieser Umstand wurde bereits in der Wertkorrektur des gegenständlichen Grundwertes berücksichtigt. Fakt ist jedoch auch, dass sich die bezeichnete mittlere Gefährdung betreffend eine mögliche Überflutung und den Oberflächenabfluss auch auf die Objekte niederschlagen wird.

Bei der Höhe des gegebenen Sachwertes ist auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) infolge der Gegebenheiten eine deutliche Marktanpassung erforderlich, die in Höhe von 25 bis 30 gemittelt 27,50 % quantifiziert und hieraus gerundet der Verkehrswert abgeleitet wird.

#### SACHWERT

gemäß 4.4.3.	€	901.842,00
abzgl. 27,50 %	€	<u>- 248.007,00</u>
	€	653.835,00



Der korrigierte Sachwert wird aufgerundet auf € 5.000,00 als Verkehrswert ausgewiesen.

<b>Verkehrswert EZ 2190 ohne Wohnungsgebrauchsrecht</b>	<b>€ 655.000,00</b>
---	---------------------

In Worten: Euro sechshundertfünfundfünfzigtausend;

Fiktive Verkehrswertanteile gemäß 4.4.3.:

Substanzwert Einfamilienwohnhaus	25,35 %	€	166.043,00
Substanzwert Lagerhalle	9,71 %	€	63.600,00
Grundanteil	<u>64,94 %</u>	€	<u>425.357,00</u>
Verkehrswert	100,00 %	€	655.000,00

#### **4.6.3. Verkehrswert Zubehör ohne Wohnungsgebrauchsrecht und ohne Eigentumsvorbehalt**

##### **4.6.3.1. Allgemeines**

Die Bewertung erfolgt anhand von Nutzungsdauerzeiten, die auf den Werten praktischer Erfahrungen, die insbesondere einschließen, dass die Nutzungsdauerzeiten in zunehmendem Maße von wirtschaftlichen Interessen geprägt sind, beruhen. Steigende Ansprüche, neue Technologien, veränderte Anforderungen und der erhöhte Konkurrenzdruck lassen diese Nutzungsdauerzeiten immer geringer werden.

Vorausgesetzt wird, dass das Zubehör inkl. den Elektrogeräten

- Normenkonformität aufweist,
- gemäß den allgemein anerkannten Anforderungen nach dem Stand der Technik zum Bewertungsstichtag gebaut ist,
- sach- und fachgerechte Verwendung findet,
- ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten wird.

Der Ansatz für die gewöhnliche Nutzungsdauerzeit und die hieraus resultierende, lineare Wertminderung erfolgt in Abhängigkeit des zum Tag der Befundaufnahme gegebenen herstellungswertigen und gepflegten Zustands. Das erhöhte Ausfallsrisiko von elektrischen Küchengeräten wird in eine erforderliche Marktanpassung miteingerechnet.

##### **4.6.3.2. Verkehrswert**

Einbauküche

Herstellungswert rund	€	30.000,00
-----------------------	---	-----------



Annahme Anteil Mobiliar rund 75 %	€	22.500,00
Alter: 8 Jahre		
gewöhnliche Nutzungsdauerzeit Mobiliar: 20 Jahre		
40 % lineare Wertminderung	€	- 9.000,00
Annahme Anteil Geräte rund 25 %	€	7.500,00
Alter: 8 Jahre		
gewöhnliche Nutzungsdauerzeit Geräte: 10 Jahre		
80 % lineare Wertminderung	€	<u>- 6.000,00</u>
	€	15.000,00

#### Marktanpassung

Im Speziellen unterliegt eingebautes Zubehör einem sehr individuellen Empfinden des Gefallens, exemplarisch der Ästhetik, der Qualität und der Gebrauchstauglichkeit. Das gegenständliche Zubehör zeigt sich geradlinig und modern, qualitativ gut verarbeitet. Das allgemeine Gefallen wird sich durchwegs positiv darstellen. Trotzdem ist im Hinblick auf das übliche Marktgeschehen eine Wertkorrektur als »verlorener Bauaufwand« in einer Bandbreite zwischen 20 % bis 30 % faktisch gegeben, der als Marktanpassung zu klassifizieren und in Ansatz zu bringen ist.

abzgl. 20 % Marktanpassung	€	<u>- 3.000,00</u>
	€	12.000,00
Balkon und Badezimmer pauschal	€	<u>1.000,00</u>

<b>Verkehrswert</b>	€	<b>13.000,00</b>
---------------------	---	------------------

In Worten: Euro dreizehntausend;

#### 4.6.4. Verkehrswert EZ 2190 mit Wohnungsgebrauchsrecht

#### 4.6.5. Allgemeines

Die Dienstbarkeit umfasst gegenständlich ein lebenslanges und unentgeltliches sowie uneingeschränktes Wohnungsgebrauchsrecht der gesamten Liegenschaft für den persönlichen Gebrauch.



Ergänzend folgendes Zitat gemäß Testament unter Punkt 4.: *»Die anfallenden Erhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Grundsteuer und Gebäudebündelversicherung sind von den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft allein zu tragen. Die laufenden Betriebskosten, wie für sonstige Versicherungen, Strom, Wasser, Kanal, Heizung etc. und die Schönheitsreparaturen und die Reparaturen an Haushaltsgeräten sind von [REDACTED] für die Dauer der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes alleine zu tragen.«*

Das Wohnungsgebrauchsrecht erlischt im Todesfall und auch, wenn die Nutznießerin per ärztlichem und schriftlichem Gutachten alters- und/ oder krankheitsbedingt nicht mehr in der Lage ist, im Gebäude »Am Damm 16« zu wohnen, somit insbesondere die Wohnsitznahme in einem Alters- und Pflegeheim notwendig wird. Im Detail wird auf den Wortlaut in der Beilage ./SV-6.2 verwiesen.

Die Betriebskosten trägt folglich der Dienstbarkeitsberechtigte, die Grundsteuer, die Objektversicherung und die Instandhaltungskosten der Dienstbarkeitsgeber. Die Wertermittlung erfolgt aus der Sicht des Belasteten.

Zur Bewertung wird das Ertragswertverfahren unter Zugrundelegung der österreichischen Sterbetafeln von 2022/2024 auf Basis einer vorschüssigen Rente herangezogen. Die Wertansätze verstehen sich ohne rechtliche Beurteilung des Übereinkommens und vorbehaltlich eines ärztlichen Gutachtens betreffend den individuellen Gesundheitszustand.

#### **4.6.6. Bewertungsablauf**

Aus Sicht des Belasteten kann der jährliche Nutzwert des Rechts nicht mit dem Jahresmietwert, das heißt mit der jährlich erzielbaren Miete gleichgesetzt werden. Dementgegen ist mit der Kostenmiete zu rechnen.

Im Allgemeinen bestehen zwischen der angemessenen Kostenmiete und der erzielbaren üblichen Miete erhebliche Unterschiede. Deshalb muss ein mit einem Nutzungsrecht belastetes, grundsätzlich für den Eigenbedarf errichtetes Wohnhaus, für die voraussichtliche Dauer des Rechts wie ein Anlageobjekt behandelt werden. Dabei ist anstatt der Marktmiete die aus dem Gebäudewertanteil am Verkehrswert errechnete »Kostenmiete« zugrunde zu legen. Dies wird damit begründet, dass eigengenutzte Objekte nicht unter Renditegesichtspunkten errichtet und genutzt werden, sondern dass bei diesen Objekten die Annehmlichkeit des ungestörten Nutzens »in den eigenen vier Wänden« im Vordergrund steht.

**4.6.7. Objektspezifische Bewertungsgrundlagen**

Bewertungsstichtag		29.04.2026
p ... Liegenschaftszinssatz		2,50 %
n ... Restnutzungsdauer	24 Jahre Einfamilienwohnhaus/ 39 Jahre Lagerhalle	
V ... Vervielfältigungsfaktor bei 24 Jahre		17,88 (*)
V ... Vervielfältigungsfaktor bei 39 Jahre		24,73 (**)

Die fiktive Aufteilung der anrechenbaren Verkehrswertanteile erfolgt über das Verhältnis der Sachwertanteile – siehe 4.4.3. und folgernd 4.6.2.

Substanzwert			
Einfamilienwohnhaus	25,35 %	€	166.043,00
Lagerhalle	9,71 %	€	63.600,00
	35,06 %	€	229.643,00
Grundwert	64,94 %	€	425.357,00
<hr/>			
Verkehrswert	100,00 %	€	655.000,00

Hieraus folgert die Kostenmiete

Substanzanteil mit			
€ 166.043,00/ 17,88 (*) =		€	9.287,00
€ 63.600/ 24,73 (** ) =		€	2.572,00
Grundanteil mit € 425.357,00 x 2,50 % =		€	10.634,00
		€	22.493,00

zzgl. Erhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Grundsteuer und Gebäudebündelversicherung  
ca. 0,50 % von (€ 672.118,00 gemäß 4.4.1.9. + € 101.719,00 gemäß 4.4.1.10.)

Nettonutzwert (erforderlicher Jahreseinnahmenüberschuss)	€	26.362,00
--	---	-----------



#### 4.6.8. Zeitabhängige Bewertungsgrundlagen

Geschlecht	weiblich
Alter der Berechtigten zum Bewertungsstichtag rund	68 Jahre
Fernere Lebenserwartung rund	19 Jahre
Barwertfaktor bei 2,50 % (gemäß Sterbetafel 2022/ 2024)	15,178 (***)

##### 4.6.8.1. Barwertberechnung

€ 26.362,00 x 15,178 (\*\*\*) = € 400.122,00

<b>Barwert rechnerisch rund</b>	<b>€ - 400.000,00</b>
---------------------------------	-----------------------

In Worten: Euro vierhunderttausend;

##### 4.6.8.2. Verkehrswert EZ 2190 mit Wohnungsgebrauchsrecht

Verkehrswert gemäß 4.6.2. € 655.000,00

Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß 4.6.8.1. € - 400.000,00

€ 255.000,00

Zusätzlich ist ein risikobedingter Marktgängigkeitsabschlag auf Grund der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht beinhaltend

- Objektart und Nutzungsstruktur  
Einfamilienwohnhaus mit Lagerhalle ausschließlich zur privaten Eigennutzung der Dienstbarkeitsberechtigten
- rechtliche Vertragsausgestaltung  
insbesondere Ausmaß des Kostenübernahmeerfordernisses ohne Eigennutzen des Dienstbarkeitsgebers
- Unsicherheit der statistischen Wahrscheinlichkeiten somit der Rechtsdauer der Dienstbarkeit  
insbesondere abhängig dem Gesundheitszustand der Dienstbarkeitsberechtigten
- Marktgängigkeit und Transaktionsrisiken  
insbesondere starke Einschränkung oder Fehlen eines identifizierbaren Käuferkreises sowie fehlende Möglichkeit einer Fremdfinanzierung durch eine Bankbeileihung



in Ansatz zu bringen:

abzgl. ca. 25 bis 30 Ø 27,50 % € - 70.125,00

€ 184.875,00

<b>Verkehrswert EZ 2190 mit Wohnungsgebrauchsrecht rund</b>	<b>€ 185.000,00</b>
---	---------------------

In Worten: Euro einhundertfünfundachtzigtausend;

Anmerkung

Hieraus rechnet sich eine Gesamtwertminderung gegenüber dem Verkehrswert ohne Wohnungsgebrauchsrecht gemäß 4.6.2. von € 470.000,00 bzw. 71,76 %.

#### **4.6.8.3. Verkehrswert Zubehör mit Wohnungsgebrauchsrecht**

In Ermangelung der Möglichkeit einer Eigennutzung ist dieses im Zusammenhang mit einem aufrechten Wohnungsgebrauchsrecht praktisch und faktisch wertlos.



## 5. Zusammenstellung der Verkehrswerte

### 5.1. Verkehrswert ohne Wohnungsgebrauchsrecht

Verkehrswert EZ 2190 gemäß 4.6.2.	€	655.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.3.2.	€	<u>13.000,00</u>

<b>Verkehrswert ohne Wohnungsgebrauchsrecht EZ 2190 inkl. Zubehör</b>	<b>€</b>	<b>668.000,00</b>
---	----------	-------------------

In Worten: Euro sechshundertachtundsechzigtausend;

### 5.2. Verkehrswert mit Wohnungsgebrauchsrecht

Verkehrswert EZ 2190 gemäß 4.6.8.2.	€	185.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.8.3.	€	<u>                  -,=</u>

<b>Verkehrswert mit Wohnungsgebrauchsrecht EZ 2190 inkl. Zubehör</b>	<b>€</b>	<b>185.000,00</b>
--	----------	-------------------

In Worten: Euro einhundertfünfundachtzigtausend;

#### Hinweise

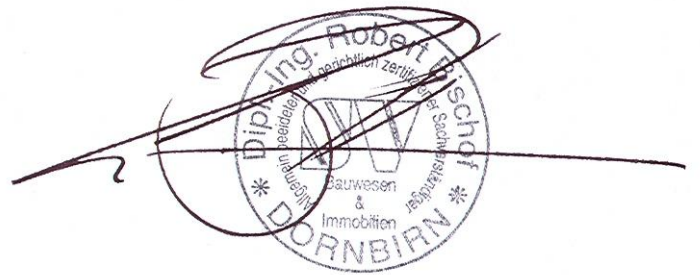
- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
- 2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.



DI Robert Bischof

- 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 28. Mai 2026



Der Gerichtssachverständige



# Verzeichnis der Beilagen

## **./SV-1**

### **Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten**

- 1.1 Auszug aus dem Ortsplan M 1:15.000
- 1.2 Auszug aus dem Ortsplan M 1:2.000
- 1.3 DKM/ Luftbild M 1:2.000
- 1.4 DKM/ Luftbild M 1:500
- 1.5 Flächenwidmung M 1:2.000
- 1.6 Gefahrenzonen M 1:1.000
- 1.7 Lageplan Kanal/ Wasser M 1:500

## **./SV-2**

### **Bilddokumentation**

## **./SV-3**

### **Auszug aus dem Bauakt**

#### Einfamilienwohnhaus

- 3.1 Deckblatt
- 3.2 Lageplan
- 3.3 Grundriss KG/ EG
- 3.4 Schnitt
- 3.5 Ansichten
- 3.6 Bescheid Zl. 153-9-2241/82 vom 27.12.1982, Gemeindeamt Frastanz, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp. 985/4, KG Frastanz I, Baubewilligung
- 3.7 Bescheid Zl. 153-9-2241/82 vom 21.01.1988, Gemeindeamt Frastanz, Wohnhausneubau auf Gp. 985/4, KG Frastanz I, Benützungsbewilligung

#### Lagerhalle

- 3.8 Übersichtsplan/ Grundriss/ Schnitt
- 3.9 Einreichplan
- 3.10 Bescheid Zl. fr131.9-30/2019-2-10 vom 30.07.2020, Marktgemeindeamt Frastanz, Abbruch Stallgebäude und Neubau Lagerhalle auf Gst.Nr. 985/4, KG 92106 Frastanz I, Baubewilligung



Einfriedung

- 3.11 DKM/ Luftbild
- 3.12 Bescheid Zl. fr131.9-30/2019-3-2 vom 22.06.2020, Marktgemeindeamt Frastanz, Errichtung einer neuen Einfriedung auf Gst.-Nr. 985/4, KG 92106 Frastanz I, Freigabebescheid
- 3.13 Vereinbarung vom 12.06.2020

./SV-4

**Unterlagen Marktgemeindeamt Frastanz**

Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag

./SV-5

**Unterlagen der VKW-Ökostrom GmbH**

Einspeisevertrag für Fotovoltaikanlagen

./SV-6

**Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch**

- 6.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 27.04.2026
- 6.2 Urkunde TZ 6858/2023, Abhandlungsprotokoll vom 17.01.2023
- 6.3 Urkunde TZ 1947/2018, Kaufvertrag vom 22.01.2018

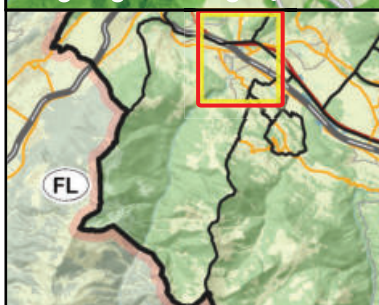
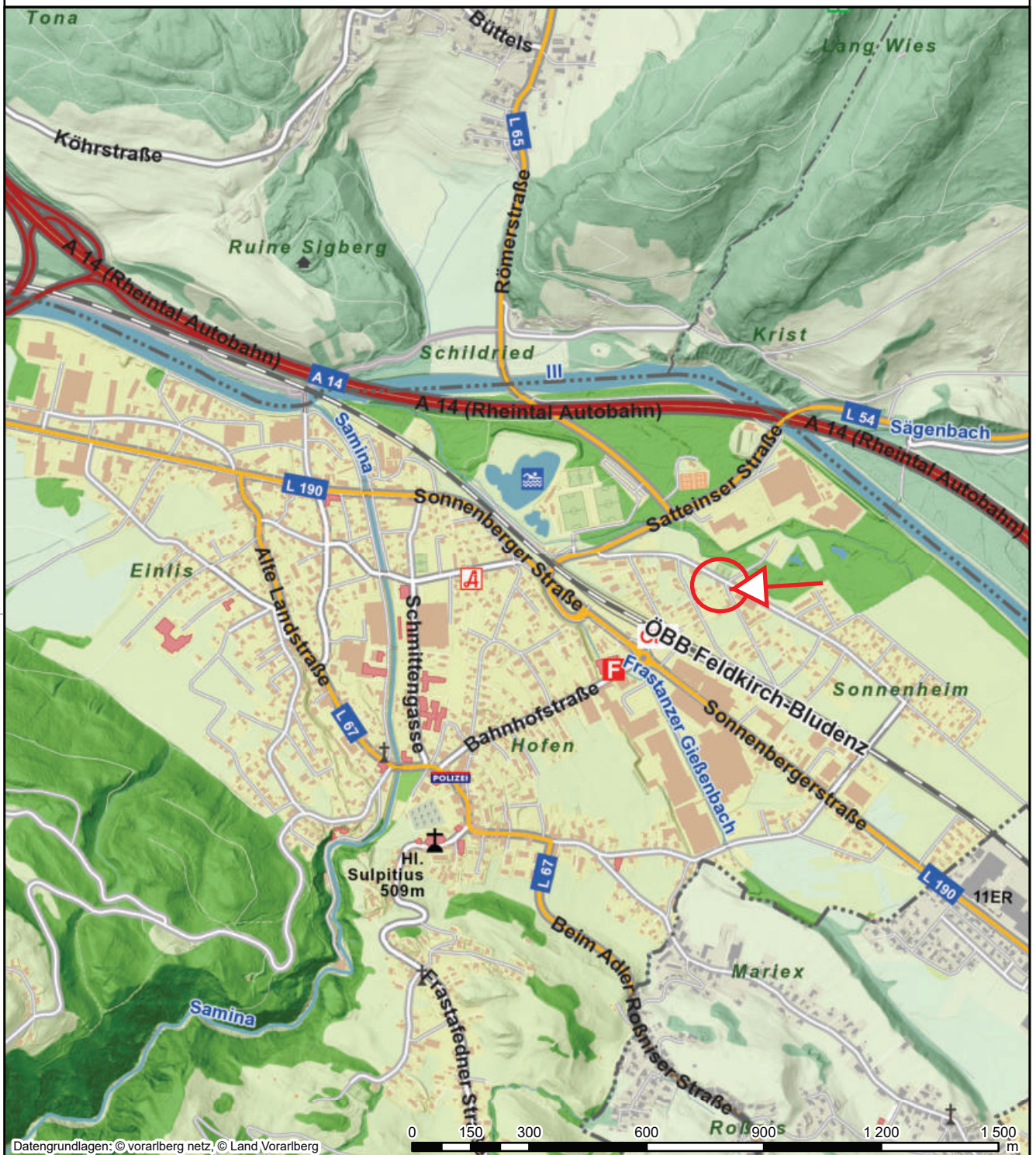


**DI Robert Bischof**

# Beilage ./SV-1



MARKTGEMEINDE  
Frastanz



5 E 537/26m BG Feldkirch

**Marktgemeinde Frastanz**

Rathaus  
Sägenplatz 1  
6820 Frastanz  
Tel. +43 (0)5522/51534-0  
Fax +43 (0)5522/51534-6  
gemeindeamt@frastanz.at



Ersteller  
Erstellungsdatum

Erstellt für Maßstab  
1:15.000

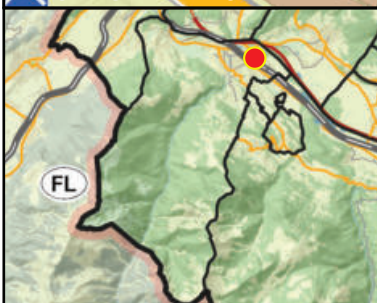
DI Robert Bischof  
18.05.2026

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





MARKTGEMEINDE  
Frastanz



**5 E 537/26m BG Feldkirch**

**Marktgemeinde Frastanz**

Rathaus  
Sägenplatz 1  
6820 Frastanz  
Tel. +43 (0)5522/51534-0  
Fax +43 (0)5522/51534-6  
gemeindeamt@frastanz.at



Erstellt für Maßstab  
1:2.000

Ersteller DI Robert Bischof  
Erstellungsdatum 18.05.2026

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



rechts: -52581; hoch: 231762

rechts: -52238; hoch: 231762



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)  
© Land Vorarlberg; Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

0 M 1:2.000 100 m

rechts: -52581; hoch: 231290

rechts: -52238; hoch: 231290

Karte erstellt am: 27.04.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

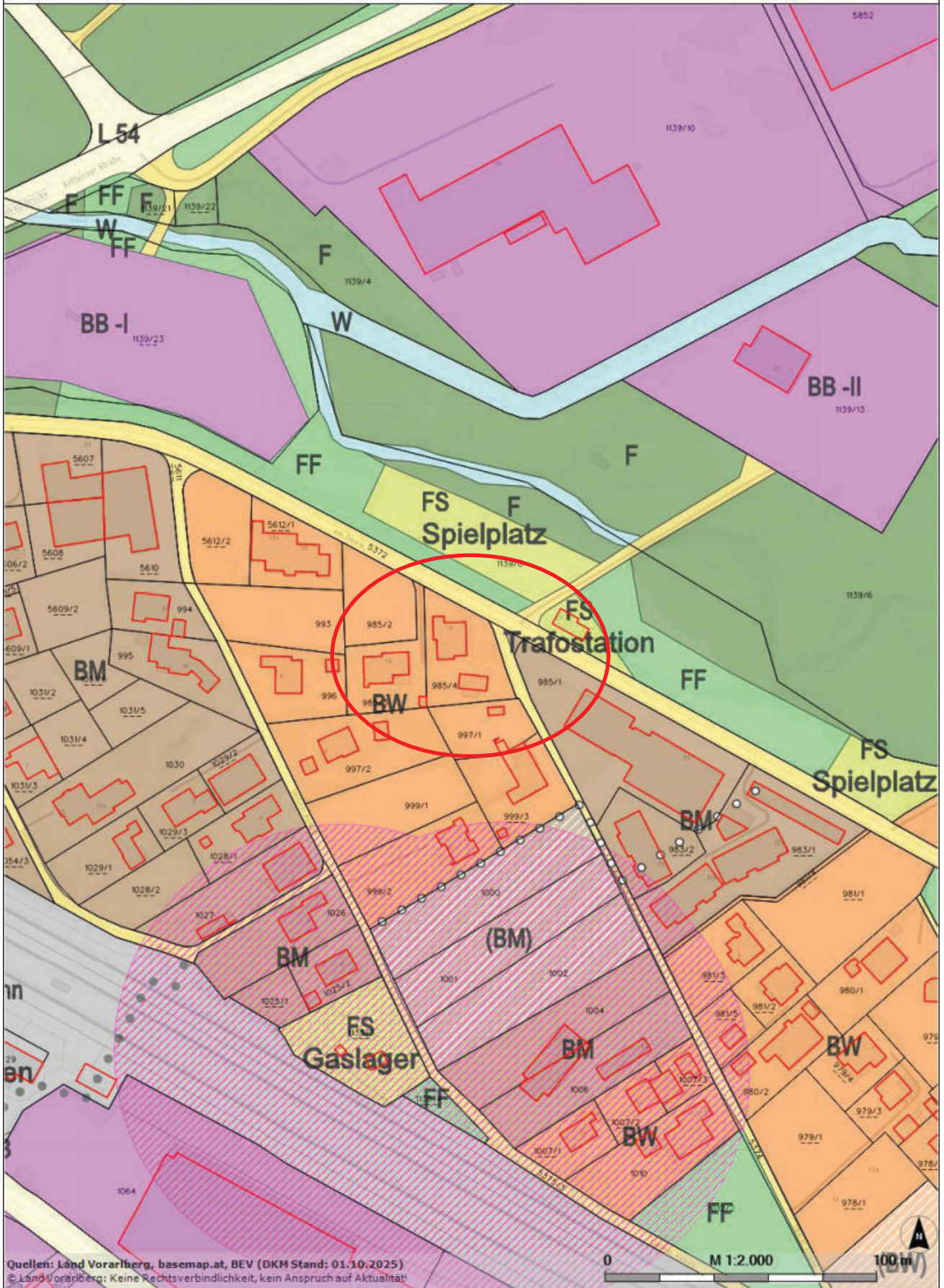


Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 999/3 M 1:500 25 m

rechts: -52593; hoch: 231839

rechts: -52251; hoch: 231839



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -52593; hoch: 231367

rechts: -52251; hoch: 231367

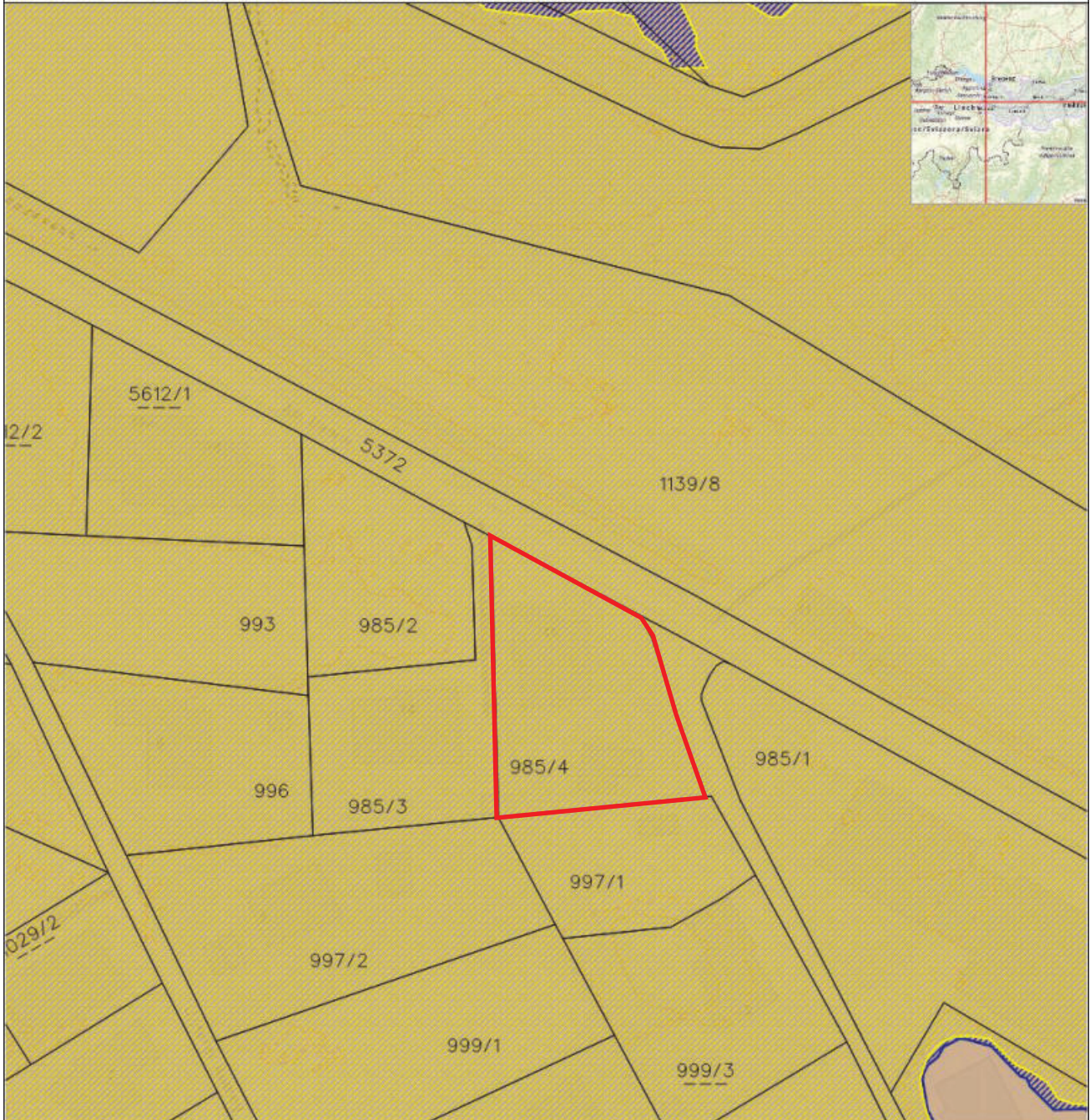
Karte erstellt am: 27.04.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

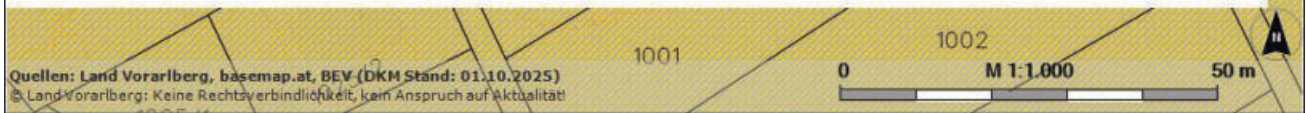
MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -52516; hoch: 231710

rechts: -52345; hoch: 231710



<p><b>Vorwaltungsgrenzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Landesgrenze</li> </ul> <p><b>Orientierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Grundstücke</li> <li>- Grundstücknummern</li> </ul> <p><b>Höhenschichtenlinien</b> isoliniel(2023_50cm) (i2023_50cm):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1m(u)</li> <li>1m</li> <li>2m(u)</li> <li>2m</li> <li>10m(u)</li> <li>10m</li> <li>50m(u)</li> <li>50m</li> <li>100m</li> </ul>	<p>isoliniel(2023_50cm_gelb) (i2023_50cm_gelb):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1m(u)</li> <li>1m</li> <li>2m(u)</li> <li>2m</li> <li>10m(u)</li> <li>10m</li> <li>50m(u)</li> <li>50m</li> <li>100m</li> </ul> <p><b>Gefahrenzonen BWV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahrenzone BWV - HQ30 Abflusszone</li> <li>Gefahrenzone BWV - HQ300 Abflusszone</li> <li>Gefahrenzone BWV - Gelbe Zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahrenzone BWV - Rot-Gelbe Zone</li> <li>Gefahrenzone BWV - Rote Zone</li> </ul> <p><b>Gefahrenzonen WLV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Raumrelevanter Bereich</li> </ul> <p><b>Violetter Hinweisbereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[BB] Beschaffenheit des Bodens</li> <li>[BG] Beschaffenheit des Gelaendes</li> </ul> <p><b>Blauer Vorbehaltsbereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[TM] Technische Massnahmen</li> <li>[FM] Forstlich-biologische Massnahmen</li> <li>[SS] Sicherstellung der Schutzfunktion</li> <li>[SV] Sicherstellung des Verbauungserfolges</li> </ul> <p><b>Brauner Hinweisbereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[RU] Rutschung</li> <li>[St] Steinschlag</li> <li>[Vn] Vernässung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Wbv] Wasserbauliche Massnahmen</li> </ul> <p><b>Braune Intensivzone:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[Ru] Rutschung intensiv</li> <li>[Sti] Steinschlag intensiv</li> </ul> <p><b>Gelbe Gefahrenzone:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[WG] Wildbach-Gelb</li> <li>[LG] Lawine-Gelb</li> </ul> <p><b>Rote Gefahrenzone:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[WR] Wildbach-Rot</li> <li>[LR] Lawine-Rot</li> </ul> <p><b>Randlinien:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[LR] Lawine</li> <li>[WR] Wildbach</li> <li>[LG] Lawine</li> <li>[WG] Wildbach</li> </ul> <p>■ Texte, Signaturen</p>
--	---	--	---



rechts: -52516; hoch: 231474

rechts: -52345; hoch: 231474

Karte erstellt am: 27.04.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)





**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-2**



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht



Bild 6

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 7

Ansicht



Bild 8

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 9

Setzungen



Bild 10

Verwitterungen in der Dachuntersicht



Bild 11

horizontale Rissbildungen



Bild 12

horizontale Rissbildungen



DI Robert Bischof



Bild 13

Setzungen



Bild 14

Setzungen



Bild 15

Kellergeschoss

Feuchtigkeitshochzüge



Bild 16

Kellergeschoss

Feuchtigkeitshochzüge



DI Robert Bischof



Bild 17 Kellergeschoss/ Vorkeller Feuchtigkeitshochzüge



Bild 18 Kellergeschoss Feuchtigkeitshochzüge



Bild 19 Kellergeschoss/ Technikraum Feuchtigkeitshochzüge



Bild 20 Kellergeschoss/ Technikraum Feuchtigkeitshochzüge



DI Robert Bischof



Bild 21

Erdgeschoss/ Diele

E-Hauptverteiler



Bild 22

Erdgeschoss/ Küche

Einbauküche



DI Robert Bischof



Bild 23

Erdgeschoss/ Küche

Einbauküche



Bild 24

Erdgeschoss

Dusche/ WC



Bild 25

Dachboden



Bild 26

Lagerhalle



DI Robert Bischof



Bild 27

Lagerhalle



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-3**



**DI Robert Bischof**

# **Einfamilienwohnhaus**

t. Gunde  
Am Dam 16

**BAUANFORDERUNGEN**

FÜR



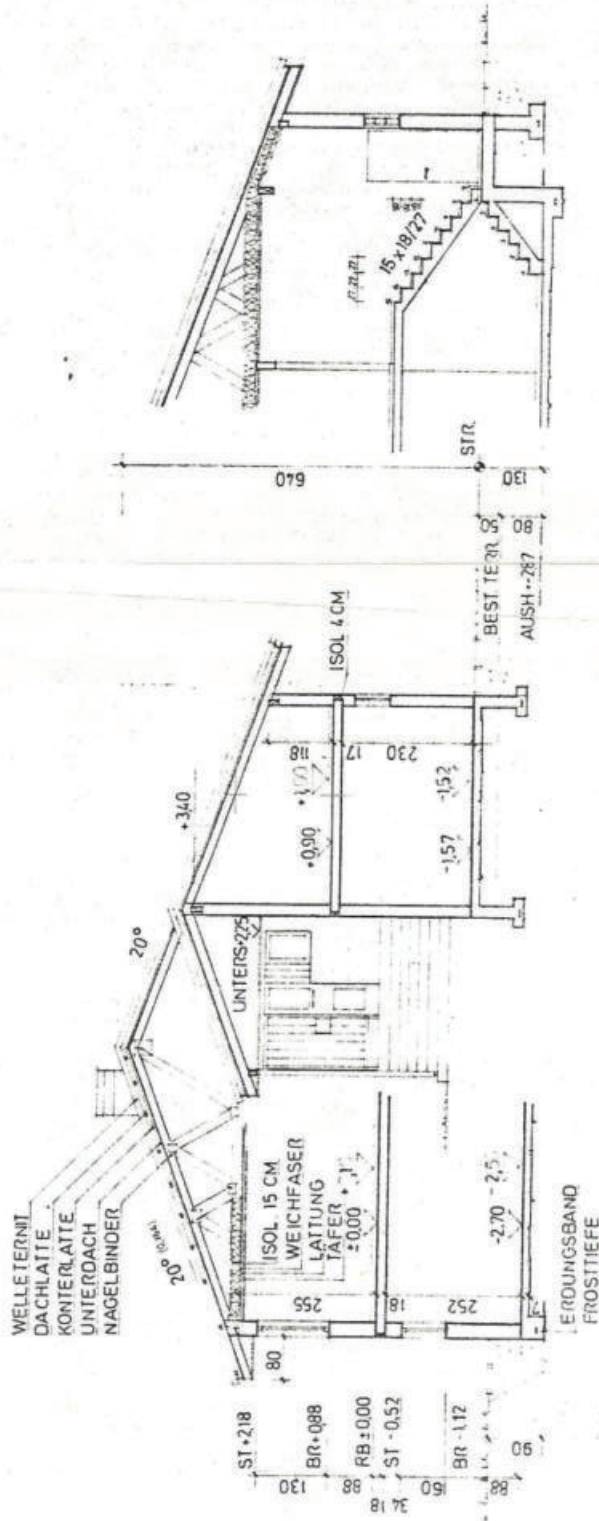
SCHLINS 1.7.1982

05524-8315-24



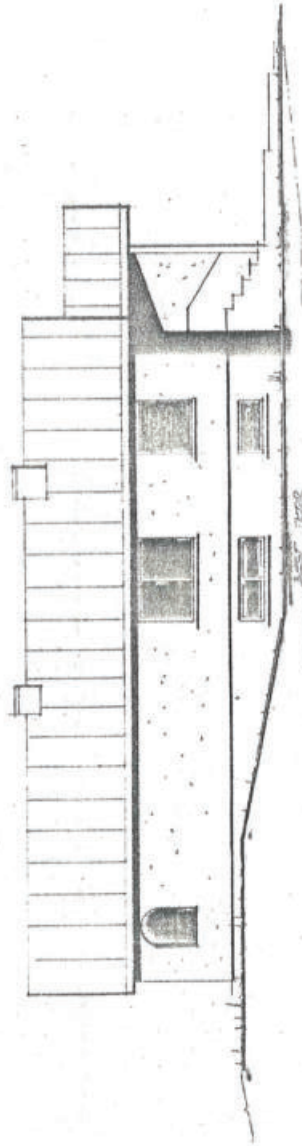


DEANO PORDENONE

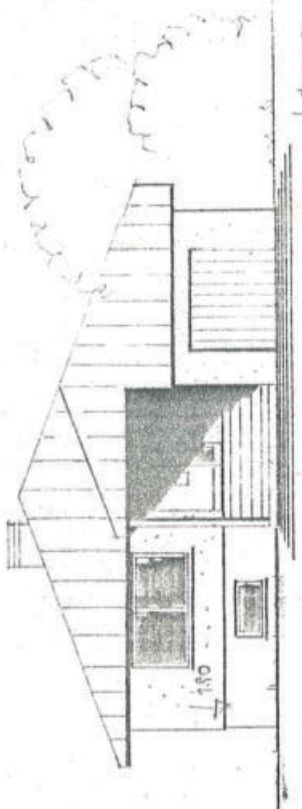


SSC00000000

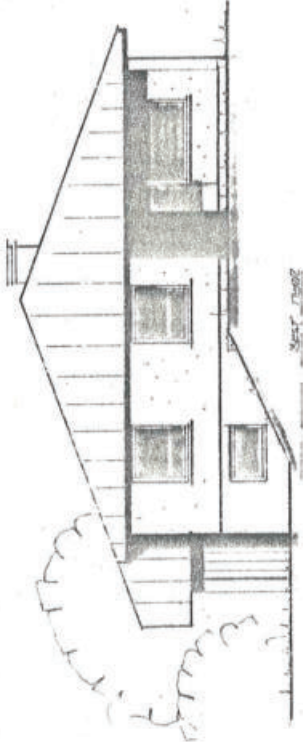
SSC00000000



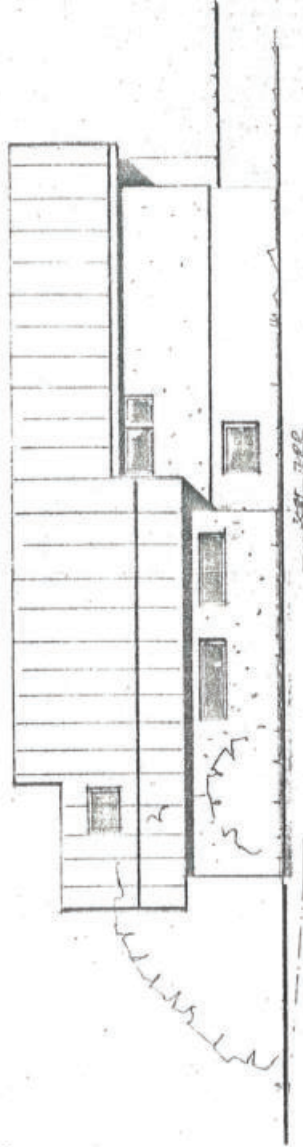
EAST



NORTH



SOUTH



WEST



## Gemeindeamt Frastanz

Zl. 153-9-2241/82

Im Antwortschreiben obige Zahl anführen

6820 Frastanz, den 27. Dezember 1982

Vorarlberg - Telefon 05522 - 23734

Betrifft:

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp. 985/4, KG. Frastanz I. - Baubewilligung.

### B e s c h e i d

haben mit Eingabe vom 20. 10. 1982 um die Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Gp. 985/4, KG. Frastanz I, angesucht.

Das Gebiet "Sonnenheim", in welchem sich die Gp. 985/4, KG. Frastanz I, befindet, wurde mit Bewilligung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 21. 12. 1982, Zl. VIIa-310.27, von Bauerwartungsfläche in "Baufläche Wohngebiet" umgewidmet.

Das geplante Objekt wird zweigeschoßig, also Keller- und Erdgeschoß, in einem Ausmaß von 12,06 x 14,06 mtr., errichtet. Die Ausführung im Detail ist aus den eingereichten Plänen mit Baubeschreibung ersichtlich.

Die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Wegparzelle 5372, "Am Damm". Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch Anschluß an die örtlichen Versorgungsnetze gegeben.

Die Abwässer werden bis zur Errichtung der Ortskanalisation einer Dreikammerkläranlage mit Sickergrube zugeleitet.

Die Beheizung des Objektes erfolgt mit festen Brennstoffen.

An der nordöstlichen Grenze der Gp. 985/4, ist ein Erdkabel der VKW-AG. verlegt. Die Vorarlberger Kraftwerke AG. hat mit Schreiben vom 19. 11. 1982 mitgeteilt, dass für die Verlegung dieses Kabels ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde.

Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbarliegenschaften sind allseits eingehalten. Gegenüber der öffentlichen Wegparzelle 5372 ist in Abänderung der Einreichsplanung ein Abstand von 4.70 mtr. vorgesehen.

Die Anrainer haben gegen das Bauvorhaben bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen keinen Einwand erhoben.

Die kommissionelle Bauverhandlung an Ort und Stelle wurde am 3. 11. 1982 durchgeführt.

### S p r u c h

Gemäß §§ 23 und 31 des Baugesetzes, LGB1. Nr. 39/1972, wird das gegenständliche Bauvorhaben unter nachstehenden Bedingungen bewilligt:

- 1.) Das Bauvorhaben ist durch berechtigte Personen plan- und beschreibungsgemäss auszuführen, sofern sich aus nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen ergeben. Hierbei sind die Bestimmungen der Bautechnikverordnung, LGB1. Nr.41/1972, (BTV) und die Unfallverhütungsvorschriften genauestens einzuhalten.
- 2.) Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.
- 3.) Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe, ober- oder unterirdische Starkstromleitungen, Kabel des Fernmeldewesens Wasserleitungen, etc., bestehen.  
Um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden, sind deren Eigentümer rechtzeitig von der geplanten Bauführung zu verständigen.
- 4.) Bezüglich des im Baugrundstück verlegten 30 kV-Erdkabels, hat die VKW-AG. Bregenz in ihrer Stellungnahme vom 19.11.1982 folgende Bedingung gestellt:  
"Der Bauverbotsbereich umfaßt 0,50 mtr. beiderseits der Kabelachse. Sollten Arbeiten im Bereich des 30-kV-Kabels erforderlich sein, ist vor Baubeginn die Betriebsstelle Bludenz der Vorarlberger Kraftwerke AG. zu verständigen, damit entsprechende Maßnahmen getroffen werden können.
- 5.) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baubescheid der bauausführenden Firma vorzulegen.
- 6.) Die Kaminanlage ist mit gebrannten Vollziegeln oder mit einem von der Vorarlberger Landesregierung zugelassenen Baustoff gem. § 28 BTV. auszuführen. (Mindestwandstärke im Innern des Gebäudes 12 cm, bei Außenwänden 25 cm, bei größeren Anlagen mit über 50.000 WE/h auch im Innern 25 cm.)  
Weiters hat die Ausführung des Kamins so zu erfolgen, daß im Bereich von Holztragwerken ausreichend Abstand (mindestens 10 cm - an den Außenflächen gemessen) eingehalten ist.  
Vor Anbringung des Kaminverputzes ist beim zuständigen Kaminkehrer ein Attest einzuholen, wonach der Kamin den Bestimmungen der BTV entspricht. Das Attest ist spätestens mit dem Antrag auf Benützungsbewilligung vorzulegen.
- 7.) Auf Grund des nachgereichten Lageplanes mit Fixpunktangabe, wird die Höhenkote mit  $\pm 0,00$  mtr. beim nordwestlichen Grenzstein des Grundstückes zur Dammstraße fixiert. Die Keller- geschoßdecke wird mit  $+ 1,90$  mtr. festgelegt.
- 8.) Die Kläranlage mit Sickergrube ist gemäß ÖNORM B 2501 und B 2502 auszuführen.  
Die Kläranlage wie auch die Sickergrube, sind mindestens 20 cm von jedem Hausmauerwerk und mindestens 1.00 mtr. von jeder Nachbargrundgrenze entfernt zu errichten.

- 9.) Bei Errichtung einer Kanalisation muß an diese angeschlossen werden, und zwar entsprechend den einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Verordnung.
- 10.) Sämtliche anfallenden Tagwässer im Bereich der Dachflächen und der Garagenzufahrt, dürfen weder auf Nachbargrundstücke, noch auf öffentliches Gut, abgeleitet werden.
- 11.) Nachdem in unmittelbarer Nähe die Gemeindewasserleitung vorhanden ist, ist an diese anzuschließen. Um den diesbezüglichen Anschluß ist beim Gemeindeamt anzusuchen.
- 12.) Bei Einbau eines Bodengullys im Bereich der Garage, ist vor Einleitung in eine Kläranlage oder in den öffentlichen Kanal, ein Bodengully anzuordnen.
- 13.) Das Garagentor ist bei Holz Ausführung wenigstens innseitig mit feuerhemmendem Material (Asbest) zu verkleiden.
- 14.) Die Dacheindeckung darf bei Verwendung von Eternitmaterial nur in dunkler Farbe vorgenommen werden. Die Eindeckung mit Ziegelmaterial kann in Naturfarbe erfolgen.
- 15.) Die Erstellung des elektrischen Hausanschlusses ist mit Bekanntgabe des Anschlußwertes beim E-Werk Frastanz rechtzeitig schriftlich zu beantragen. Der Zählerort ist einvernehmlich mit dem E-Werk Frastanz festzulegen.
- 16.) Sämtliche Elektroarbeiten müssen zur Zeit der Ausführung den Vorschriften nach dem Elektrotechnikgesetz und den technischen Anschlußbedingungen der EVU von Vorarlberg entsprechen. Gegen das Auftreten gefährlicher Berührungsspannungen ist ein geeigneter FI-Schutzschalter zu montieren.
- 17.) Vor Erstellung des Vorfundamentes ist die vorschriftsmäßige Montage einer Fundamenterdung durch ein konzessioniertes Elektronunternehmen durchführen zu lassen.
- 18.) In unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens sind derzeit mehrere Hoch- und Niederspannungskabel des E-Werkes Frastanz ( 1 10-kV-Kabel Fa. Ganahl AG. ) verlegt. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten bzw. der Aushubarbeiten, müssen die Kabel genau geortet und eventuell örtlich verlegt werden. Dazu ist dem E-Werk Frastanz eine angemessene Frist einzuräumen (siehe auch Merkblatt zur Verhütung von Kabelbeschädigungen). Kabeleinbettungen dürfen nur unter Aufsicht des E-Werkes Frastanz erfolgen.
- 19.) Die Rohbau- und Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde zur Vornahme der Rohbaubeschau sowie der Schlussüberprüfung unaufgefordert anzuzeigen und um Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft mit dem Bau begonnen oder der Bau durch zwei Jahre unterbrochen wird und die Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt worden ist.

Für diese Bewilligung ist gem. T.P. 86 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr.11/1974, eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 840.-- zu entrichten.

### B e g r ü n d u n g

Die Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis der am 3.11.1982 durchgeführten Bauverhandlung sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb zwei Wochen nach Zustellung bei der Gemeinde Frastanz schriftlich oder telegrafisch Berufung eingebracht werden.

Ergeht an:



Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

mit genehmigtem Plan.

die Vorarlberger Kraftwerke AG.

6901 B r e g e n z

zu Zl. Stä/PS vom 19.11.82.



## Gemeindeamt Frastanz

Zl. 153-9-2241/82

Im Antwortschreiben obige Zahl anführen

6820 Frastanz, den 21. 1. 1988

Vorarlberg – Telefon 0 55 22 - 51 5 34 - 0

Sachbearbeiter:

Durchwahl:

Betrifft: [REDACTED] Frastanz, Am Damm Nr. 16;  
Wohnhausneubau auf Gp. 985/4, KG. Frastanz I;  
Benützungsbewilligung.

### B E S C H E I D

[REDACTED] wurde mit Bescheid vom 27. Dezember 1982, Zl. 153-9-2241/82, die baupolizeiliche Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp. 985/4, KG. Frastanz I, erteilt.

Bei der am 20. 1. 1988 durchgeführten Schlußüberprüfung konnte festgestellt werden, das das Wohnhaus im wesentlichen plan- und beschreibungsgemäß sowie bescheidgemäß, hergestellt wurde.

Im Kellergeschoß wurde ein Kellerraum bewohnbar ausgebaut. Ein Kinderzimmer im Erdgeschoß wurde als Arbeitszimmer ausgeführt.

Der Trinkwasseranschluß an das nahegelegene Versorgungsnetz der Gemeinde Frastanz ist hergestellt.

Weiters wurde festgestellt:

- 1.) Die Eingangsstiege ist provisorisch ausgeführt.
- 2.) Der Außenverputz ist nicht angebracht.

### S P R U C H

Gemäß § 45 Abs. 2, Baugesetz, LGB1. Nr. 39/1972, wird für den gegenständlichen Wohnhausneubau die Benützungsbewilligung unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

- 1.) Bei Errichtung einer Einfriedung entlang der öffentlichen Wegparzelle ist um die Bewilligung bei der Gemeinde Frastanz anzusuchen.
- 2.) Der Außenverputz ist nach Möglichkeit innerhalb von zwei Jahren herzustellen.

Gemäß T.P. 17 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGB1. Nr. 69/85, ist für die Benützungsbewilligung eine Verwaltungsabgabe von S 210,-- zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

Die Entscheidung stützt sich auf die Bestimmungen des Baugesetzes sowie auf das Ergebnis der Schlußüberprüfung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb zwei Wochen nach Zustellung bei der Gemeinde Frastanz schriftlich oder telegrafisch Berufung eingebracht werden.



Der Bürgermeister:



*Ludescher*

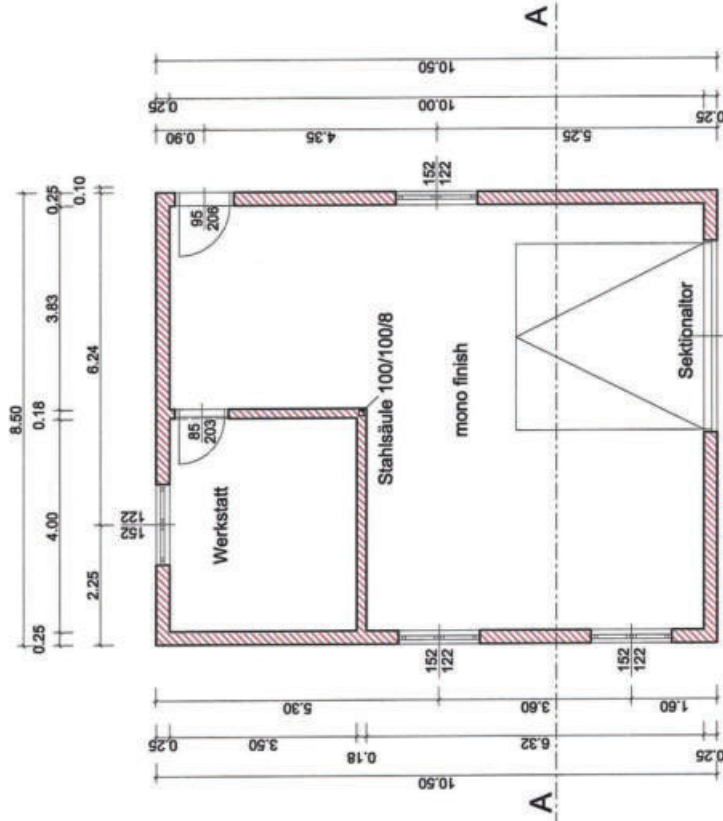
( Ludescher )



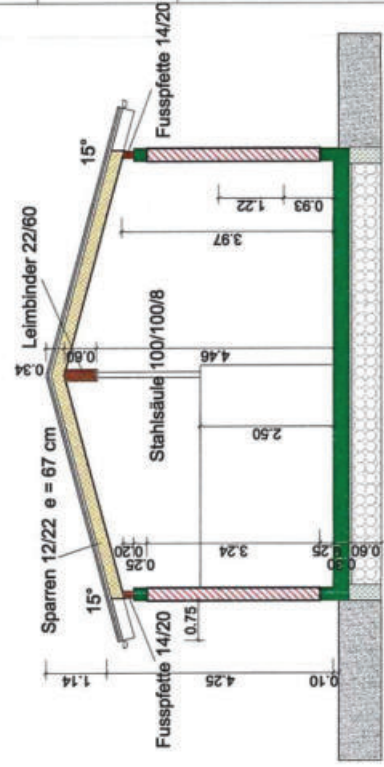
**DI Robert Bischof**

# Lagerhalle

ÜBERSICHTSPLAN Mstb. 1:1000



ERGESCHOSS Mstb. 1:100



SCHNITT A - A Mstb. 1:100

**BAUANSUCHEN**  
Abbruch vom Stallgebäude  
Neubau der Lagerhalle

**ÜBERSICHTSPLAN**  
GRUNDRISS  
SCHNITT A-A

**Bauherr**  
Reinhard ALLGÄUER  
Am Damm 16  
6820 Frastanz

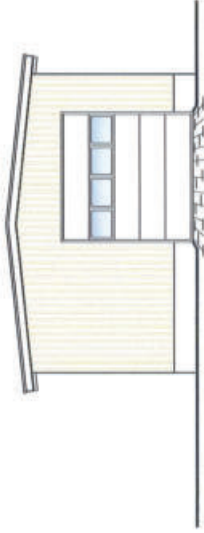
Günter HÄMMERLE  
Baumeister  
Toni-Russ-Straße 9  
A-6911 Lochau  
10.05.2019



*Handwritten signature*



ANSICHT NORD

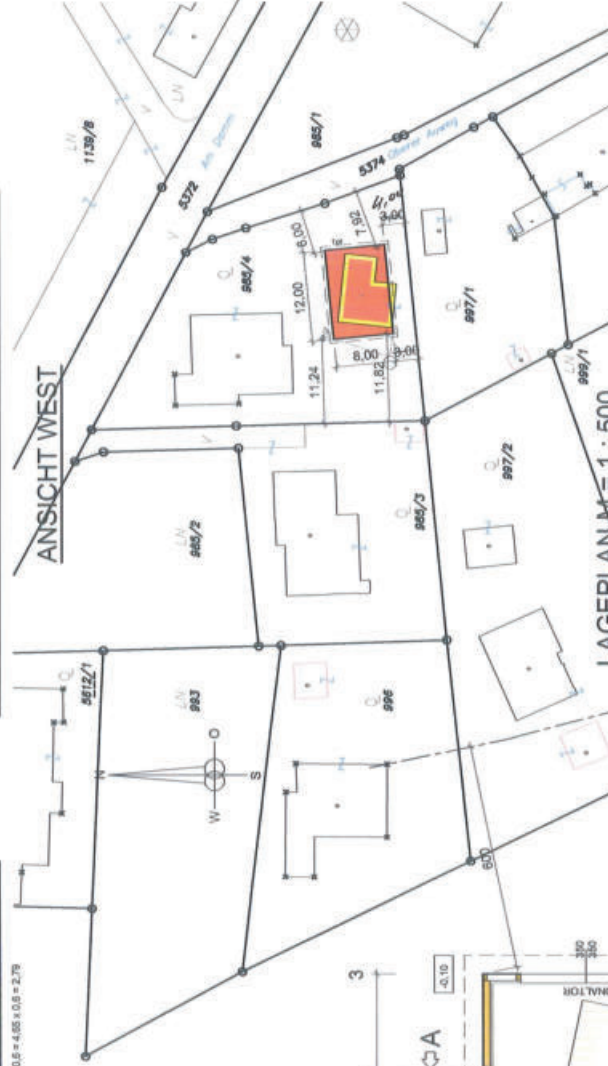


ANSICHT OST

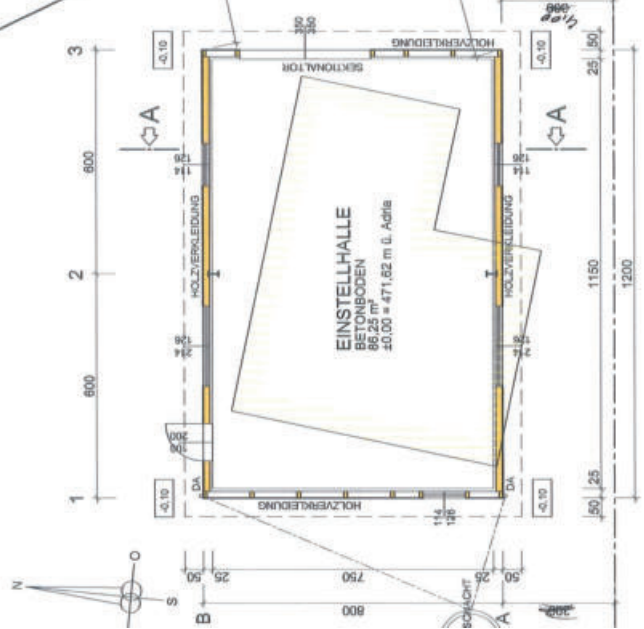


ANSICHT SÜD

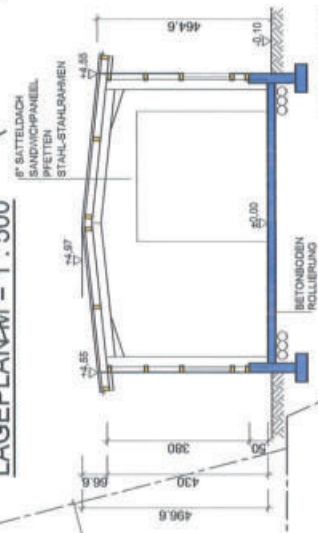
Gesamthöhe = LW (Gelände bei Traufhöhe DN) x 0,6 + 4,05 + 0,6 + 2,79



LAGEPLAN M = 1 : 500



GRUNDRISS



SCHNITT A - A

OIB RICHTLINIE 2.0

NUTZFLÄCHE	96,25 m <sup>2</sup>	UMBAUTER RAUM	444,77 m <sup>2</sup>
EINSTELLHALLE EG			

Mauerwerk		Änderung
Starkbeton	a	
Hochkonstruktion	b	
Bestand	c	
Abbruch	d	
	e	
	f	
	g	

# EINREICHPLAN

M = 1 : 10

Zur Errichtung einer  
**Einstellhalle**

Für Herrn  
[REDACTED]

Parz.Nr.: 985/4 KG.: 92106 Freistanz I EZ.:

Bauverber:  
Grundigentümer:

Planverfasser:  
Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.  
Fischerweg 10  
Tel. +43 (0)7615 300-0 Fax +43 (0)7615 300-313

Bauführer:  
Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.  
Fischerweg 10  
Tel. +43 (0)7615 300-0 Fax +43 (0)7615 300-313

Baubehörde:

Projekt Nr.: 2020-06-29 ALLGÄUER AU2002517 EP1  
Gezeichnet: Schweizerbrunner Gudrun

Berater: Margreiter Florian



**Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.**  
A-4644 Schramsberg, Fischerbühel 1  
Tel: 07615300-0 Fax: 07615300-313  
www.wolfsystem.at

Achtung: Diese Planung/Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung weiterverbreitet oder in irgendeiner Weise öffentlich gemacht werden.



Antragsteller:

Vorhaben: Abbruch vom Stallgebäude und Neubau einer Lagerhalle

Standort: Gst.-Nr. 985/4, KG 92106 Frastanz I, Am Damm 16

**Baubewilligung****Bescheid**

Der Antragsteller hat um die Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch vom Stallgebäude und Neubau einer Lagerhalle auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 985/4, KG 92106, Frastanz I, Am Damm 16, mit Antrag vom 13.05.2019 (beim Marktgemeindeamt Frastanz eingelangt am 13.05.2019 sowie ergänzenden Unterlagen eingelangt am 02.07.2020) angesucht.

**Beschreibung**

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen mit Eingang vom 02.07.2020, die als wesentlicher Bestandteil diesem Bescheid zu Grunde liegen und auf die verwiesen wird.

Ergänzend dazu wird festgehalten:

Das Baugrundstück steht im Eigentum des Antragstellers und ist im gültigen Flächenwidmungsplan als Baufläche – Wohngebiet ausgewiesen. Zudem befindet sich die Liegenschaft in der gelben Gefahrenzone der III. Mit Nachricht vom 09.07.2020 liegt eine Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft vom Amt der Vorarlberger Landesregierung vor.

Es wird beabsichtigt, auf dem südlichen Teil des Baugrundstücks das bestehende Stallgebäude abzutragen und eine Lagerhalle zu errichten. Die Lagerhalle weist ein Grundausmaß von 12,00 m x 8,00 m sowie eine Traufenhöhe von 4,65 m auf und wird in Stahl-Holzbauweise mit Satteldacheindeckung ausgeführt. Das Dach wird mit Sandwichpaneelen eingedeckt, die Außenwände werden mit einer Holzverschalung verkleidet.

Die Lagerhalle wird privat genutzt und dient zum Einstellen von Oldtimer Traktoren, und Fahrrädern sowie Gartenwerkzeug.

Laut den vorliegenden Planunterlagen ist die Situierung der Lagerhalle derart geplant, dass die nach § 5 BauG erforderlichen Gebäudeabstandsflächen zur Gänze auf dem Baugrundstück liegen. Weiters wird der nach § 6 BauG erforderliche Mindestabstand gegenüber den Nachbargrundstücken sowie der Gemeindestraße allseitig gewahrt.

Die anfallenden Dachwässer werden auf eigenem Grund und Boden versickert. Das bestehende Gelände wird nicht verändert.

Eine rechtlich gesicherte Verbindung des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des § 4 Abs. 2 BauG ist laut Bestand gegeben.

Die Gesamtbaukosten betragen ca. € 50.000,--.

Der Ausführungszeitraum ist für Sommer bis Winter 2020 vorgesehen.

Zur Wahrung des Parteienghört wurden sämtliche direkt angrenzende Nachbarn mit Schreiben vom 06.07.2020 vom eingereichten Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt, mit der Möglichkeit, in angemessener Frist Akteneinsicht zu nehmen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Nachbarn haben keine Einwände gegen die Erteilung der beantragten Baubewilligung erhoben.

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

### **S p r u c h**

I. Gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001 idgF., wird dem Antragsteller die Baubewilligung für das oben beschriebene Bauvorhaben mit nachstehenden Auflagen bewilligt:

A.) Bautechnische Auflagen:

Von Seiten des bautechnischen Amtssachverständigen besteht unter Einhaltung der Bestimmungen

- des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001, i.d.g.F;
- der Stellplatzverordnung, LGBl. Nr. 24/2013, i.d.g.F;
- der Bautechnikverordnung (BTV), LGBl. Nr. 93/2016, i.d.g.F;
- des Bauproduktegesetzes, LGBl. Nr. 3/2014, i.d.g.F;

sowie der geltenden OIB-Richtlinien (Ausgabe März 2015), Ö-Normen und Unfallverhütungsvorschriften kein Einwand gegen die Erteilung der Baubewilligung, wenn nachstehende Auflagen erfüllt bzw. in den Bescheid aufgenommen werden:

- 1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baubewilligungsbescheid einschließlich der bewilligten Projektunterlagen den Bauausführenden zur Einsicht vorzulegen.
- 2) Vor Baubeginn ist festzustellen, ob Kabel, Stromanlagen, Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsanlagen etc. durch die Bauführung gefährdet werden. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden. Das Einvernehmen mit den jeweiligen Kabel- oder Leitungsträgern ist herzustellen.
- 3) Der Baubeginn ist der Behörde anzuzeigen.
- 4) Können Grundstücksgrenzen nicht eindeutig bestimmt werden, sind diese durch einen Geometer neu zu vermessen.

- 5) Das Schnurgerüst und die Höhenlage sind von einem Zivilingenieur einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Vermesser abnehmen zu lassen. Unverzüglich nach Abnahme ist der Behörde eine Bestätigung vorzulegen, aus der hervorgeht, dass das genehmigte Projekt entsprechend der Genehmigung ausgeführt wird.
- 6) Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.
- 7) Die Höhenlage der OK Fertigboden des Fußbodens ( $\pm 0,00$ ) ist mit einer Höhe von 471,62 m ü.A. angegeben, und wird mit 0,20 m über dem Höhenfixpunkt festgelegt. Als Höhenfixpunkt wird der nächstgelegene, südostseitig der geplanten Lagerhalle befindliche Deckel des Kanalschachtes, der eine absolute Höhe von 471,42 m aufweist, fixiert.
- 8) Bei den Abbrucharbeiten sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig zu treffen. Abbrucharbeiten dürfen nur den einschlägigen Vorschriften entsprechend vorgenommen werden; insbesondere sind dabei Belästigungen der Nachbarschaft durch Staub und Lärm möglichst zu vermeiden.
- 9) Der anfallende Baustellenschutt und das Abbruchmaterial sind gemäß dem Abfallwirtschaftsgesetz (AWG) soweit als möglich wiederzuverwerten oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 10) Die Bestimmungen der Baurestmassenverordnung sind genauestens einzuhalten.
- 11) Die Baustelle ist abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde keine Baumaschinen abgestellt und keine Baumaterialien gelagert oder aufbereitet werden. Im Bedarfsfall ist von der ausführenden Baufirma frühzeitig um die straßenpolizeiliche Bewilligung anzusuchen.
- 12) Die Verschmutzung der öffentlichen Straße durch die Bauarbeiten oder im Zuge des Abtransportes des Aushubmaterials ist durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern. Unvermeidbare Straßenverschmutzungen sind sofort zu beseitigen, erforderlichenfalls (bei Staubbelastung) ist eine Nassreinigung der Straße durchzuführen.
- 13) Die Bauausführenden haben alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen sowie den Schutz vor Schäden an Nachbarbauwerken und Nachbargrundstücken zu gewährleisten.
- 14) Es sind die Bestimmungen der Stellplatzverordnung, LGBl. Nr. 24/2013 idGF, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung, der Lüftung, der Zu- und Abfahrten sowie der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, zu beachten und einzuhalten.  
(Hinsichtlich des Brandschutzes sowie der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit wird auf die diesbezüglichen Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 sowie OIB-Richtlinie 4.2.10, jeweils Ausgabe März 2015, hingewiesen)
- 15) Für den Brandfall ist im Gebäude an gut- sicht- und erreichbarer Stelle ein tragbarer Nass- bzw. Schaumlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 6l bereit zu halten.
- 16) Niederschlagswässer von Gebäuden und Vorplätzen sind auf eigenem Grund zu versickern. Die Dach- bzw. Oberflächenwässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden. Durch geeignete Vorkehrungen

ist sicherzustellen, dass keine Niederschlagswässer, insbesondere im Bereich der Einfahrt, auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen können.

- 17) Die Oberfläche des Baugrundstückes ist entsprechend den Eintragungen in den Projektunterlagen auszuführen. Anderweitige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht gestattet.
- 18) Die Vollendung des Bauvorhabens ist der Behörde vom Bauherrn innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden, die Vollendung selbstständig benützbarer Teile kann auch schon vor Vollendung des gesamten Bauvorhabens gemeldet werden. Allenfalls noch ausständige Befunde gemäß §§ 29 Abs. 6 erster Satz und 37 Abs. 2 sind der Meldung anzuschließen.
- 19) Mit der Fertigstellungsmeldung sind der Behörde folgende Unterlagen vorzulegen:
  - a.) Bestätigung, ausgestellt von einem Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Statiker, aus der hervorgeht, dass die tragenden Konstruktionen den statischen Erfordernissen entsprechend berechnet und ausgeführt worden sind,

Hinweis:

Mit der Meldung über die Vollendung übernimmt der Bauherr der Behörde gegenüber – unabhängig von der Verantwortlichkeit der bauausführenden (§ 36) und besonderer Fachleute (§§ 29 Abs. 6 und 37) – die Verantwortung für die Baubewilligung und den Anforderungen nach den §§ 15 und 16 entsprechende Ausführung des Bauvorhabens. (§ 43 Abs. 2 BauG)

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführenden nach § 36 Abs. 2 Baugesetz verpflichtet sind, sämtliche baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Vorschreibungen zum Schutz der Nachbarn:

- 1) Der Bauberechtigte haftet für alle Schäden, welche durch die Bauführung an benachbarten Liegenschaften oder Straßenkörpern sowie an deren Einbauten (Gas- oder Wasserleitungen, Kabel und Kanalisation etc.) entstehen.
- 2) Lärmerzeugende Bauarbeiten dürfen im Interesse der Nachbarn von Montag bis Freitag von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr sowie von 08.00 bis 12.00 Uhr an Samstagen ausgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind Bauarbeiten nicht zulässig. Die Behörde behält sich im öffentlichen Interesse vor, nähere Vorschreibungen hinsichtlich Art und Zeit der Bauarbeiten festzulegen.

B.) Auflagen des Sachverständigen der Abteilung Wasserwirtschaft vom Amt der Vorarlberger Landesregierung:

Hinweis: Die Gst.-Nr. 985/4 befindet sich in der gelben Gefahrenzone der III, es ist bei einem 100-jährlich wiederkehrenden Hochwasserereignis mit Überflutungen bis zu ca. 1 m über Gelände, auf eine Kote von 472,30 m ü.A. zu rechnen.

- 1) Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Mineralölen etc. unter der erwähnten Kote ist nicht gestattet.

C.) Auflagen der Elektrizitätswerke Frastanz:

- 1) In unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens befinden sich derzeit mehrere Hoch- und Niederspannungs-Erdkabel sowie mehrere Internet- und TV-Erdkabel der E-Werke Frastanz. Diese sind im beiliegenden Plan 1:500 rot eingezeichnet.
- 2) Bei Annäherung an die Kabeltrasse durch Grabarbeiten, sind die E-Werke Frastanz rechtzeitig zu verständigen. Kabeleinbettungen dürfen nur unter Aufsicht der E-Werke Frastanz erfolgen.

II. Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht binnen drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen oder der bereits begonnene Bau durch drei Jahre unterbrochen wird und die Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt worden ist.

III. Die Gebühren sowie die Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten des Antragstellers. Es sind folgende Abgaben zu entrichten:

a. nach den Bestimmungen der Verwaltungsabgabenverordnung ist für diese Bewilligung folgende Gemeindeverwaltungsabgabe zu entrichten:

nach TP 14 (Baubewilligung) EURO 50,00

b. ferner sind der Behörde gem. § 76 AVG nachstehende Barauslagen zu ersetzen:

Abfrage aus der Grundstücksdatenbank (Grundstücksverzeichnis) EURO 3,75

Hinweise zur Gebührenpflicht:

Bundesstempelgebühren für die Einreichung der

Plan- und Beschreibungsunterlagen EURO 53,30

Der Gesamtbetrag von **EURO 107,05** ist mittels beigeschlossenen Zahlscheins binnen zwei Wochen nach Bescheidzustellung zu entrichten.

### **B e g r ü n d u n g**

Die Entscheidungen und die in ihnen enthaltenen Vorschriften stützen sich auf die zitierten Gesetzesstellen und das Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens.

Eine weitere Begründung dieses Bescheides entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail beim Marktgemeindeamt Frastanz einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten: die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids, die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

### **Hinweis zur Gebührenpflicht:**

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

Der Bürgermeister

Walter Gohm

**Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.**

ergeht mit RSb an:



unter Anschluss von zwei genehmigten Projektausfertigungen

nachrichtlich an:

#### 2. Nachbarn:

Dagmar Seidler, Oberer Auweg 4/1, 6820 Frastanz,  
Dieter Seidler, Oberer Auweg 4/1, 6820 Frastanz,  
Martin Weiß, Unterer Auweg 8, 6820 Frastanz,  
Christoph Weiß, Unterer Auweg 8, 6820 Frastanz,  
Hannelore Anrig-Hylmar, St.-Anna-Straße 1/Top 43, 6900 Bregenz,  
Gerhard Dingler, Am Damm 20/2, 6820 Frastanz,  
Renate Winsauer, Am Damm 20/3, 6820 Frastanz,  
Heidrun Dingler, Außerlitzstraße 33, 6780 Schruns

#### 3. Planverfasser

Wolf Systembau Ges.m.b.H, Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein



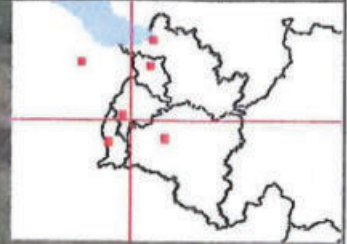
**DI Robert Bischof**

# **Einfriedung**

rechts: -52444; hoch: 231629

rechts: -52404; hoch: 231629

Länge 124,5m



Quelle: Land Vermessung u. Katastralgemeinschaft (DKN:01.10.2019,ÖK,Urmappe,Österreichisches Adressregister)  
© Land Vorarlberg - keine Sachverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:232 10 m

rechts: -52444; hoch: 231576

rechts: -52404; hoch: 231576

Karte erstellt am: 22.04.2020

Antragsteller: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung einer neuen Einfriedung

Standort: Gst.-Nr. 985/4, KG 92106 Frastanz I, Am Damm 16

**Freigabebescheid****Bescheid**

Der Antragsteller hat eine Bauanzeige für die Errichtung einer neuen Einfriedung auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 985/4, KG 92106, Frastanz I, Am Damm 16, mit Antrag vom 26.05.2020 (beim Marktgemeindeamt Frastanz eingelangt am 26.05.2020) eingebracht.

**Beschreibung**

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 26.05.2020, die als wesentlicher Bestandteil diesem Bescheid zu Grunde liegen und auf die verwiesen wird.

Ergänzend dazu wird festgehalten:

Das Baugrundstück steht im Eigentum des Antragstellers und ist im gültigen Flächenwidmungsplan als Baufläche - Wohngebiet ausgewiesen.

Es ist beabsichtigt, im Zuge der Gartengestaltung eine neue Einfriedung entlang der Straße „Am Damm“ zu errichten.

Die parallel zur Straße verlaufende Einfriedung besteht aus Stabgittermatten. Die Gesamthöhe der Einfriedung beträgt max. 1,00 m.

Die Einfriedung weist an der engsten Stelle zur Grundgrenze der Gemeindestraße „Am Damm“, Gst.-Nr. 5374, aus GB Frastanz I, einen Bauabstand von 0,70 m auf. Hierfür bedarf es zur Gemeindestraße für die Unterschreitung des nach § 43 Straßengesetz erforderlichen Mindestabstandes von 4,00 m der Zustimmung des Straßenerhalters.

Der Gemeindevorstand hat mit Beschluss vom 08.06.2020 der beantragten Ausnahme unter der Bedingung zugestimmt, dass eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen wird.

Eine diesbezügliche Vereinbarung vom 12.06.2020 liegt vor und bildet einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides.

Sonstige Nachbarinteressen werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

## **S p r u c h**

- I. Gemäß den §§ 32 und 33 in Verbindung mit dem § 19 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001 idgF., wird der oben beschriebene Abbruch zur Ausführung frei gegeben, wobei nachstehende Auflagen zu berücksichtigen sind:
- 1) Das Bauvorhaben ist durch befugte Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften
    - des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001, i.d.g.F;
    - der Bautechnikverordnung (BTV), LGBl. Nr. 29/2015, i.d.g.F;sowie der geltenden OIB-Richtlinien, Ö-Normen und Unfallverhütungsvorschriften auszuführen, sofern sich aus nachfolgenden Vorschreibungen keine Abweichungen ergeben.
  - 2) Vor Baubeginn ist festzustellen, ob Kabel, Stromanlagen, Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsanlagen etc. durch die Bauführung gefährdet werden. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden. Das Einvernehmen mit den jeweiligen Kabel- oder Leitungsträgern ist herzustellen.
  - 3) Die Bauausführenden haben alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen sowie den Schutz vor Schäden an Nachbarbauwerken und Nachbargrundstücken zu gewährleisten.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführenden nach § 36 Abs. 2 BauG verpflichtet sind, sämtliche baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

II. Die Berechtigung zur Ausführung des Bauvorhabens erlischt, wenn nicht binnen drei Jahren ab dem Tag, ab dem das Bauvorhaben ausgeführt werden darf, mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird und die Verlängerung der Berechtigung nicht erwirkt worden ist.

III. Die Gebühren und Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten des Antragstellers. Es sind folgende Abgaben zu entrichten:

a. nach den Bestimmungen der Verwaltungsabgabenverordnung ist für diese Bewilligung folgende Gemeindeverwaltungsabgabe zu entrichten:

nach TP 17 (Bauanzeige) EURO 29,00

nach TP 98 (Zulassung kleinerer Bauabstände StrG) EURO 14,50

b. ferner sind der Behörde gem. § 76 AVG nachstehende Barauslagen zu ersetzen:

Abfrage aus der Grundstücksdatenbank (Grundstücksverzeichnis) EURO 3,75

Hinweise zur Gebührenpflicht:

Gemäß den §§ 13 Abs. 4 und 14 Gebührengesetz 1957 idgF sind zu entrichten:

Gebühren in Höhe von insgesamt EURO 29,90

Der Gesamtbetrag von **EURO 77,15** ist mittels beigeschlossenen Zahlscheins binnen zwei Wochen nach Bescheidzustellung zu entrichten.

### **Begründung**

Die Entscheidungen und die in ihnen enthaltenen Vorschriften stützen sich auf die zitierten Gesetzesstellen und das Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens.

Eine weitere Begründung dieses Bescheides entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail beim Marktgemeindeamt Frastanz einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten: die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids, die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

### **Hinweis zur Gebührenpflicht:**

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

Der Bürgermeister

Walter Gohm

**Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.**

ergeht mit RSb an:



unter Anschluss einer genehmigten Projektausfertigung



## VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

**Marktgemeinde Frastanz, Sägenplatz 1, 6820 Frastanz,**

im Folgenden kurz „Straßenerhalter“ genannt,

einerseits und

[REDACTED]  
im Folgenden kurz „antragstellende Partei“ genannt,

andererseits

wie folgt:

### I.

Die antragstellende Partei ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft **GST-NR 985/4** aus GB 92106 Frastanz I und hat mit Antrag vom **26. Mai 2020** um Zustimmung des Straßenerhalters zur Unterschreitung des gesetzlichen Bauabstands gemäß § 43 Straßengesetz (StrG) für

- **Errichtung einer Einfriedung**

auf der genannten Liegenschaft mit folgenden Abständen ersucht:

- o zur Grundgrenze der Gemeindestraße „Am Damm“, GST-NR 5374: **0,70 m**

Der Abstand ist im angeschlossenen Plan, eingegangen am 13. Mai 2020 und ein integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung, dargestellt.

### II.

Der Straßenerhalter gestattet der antragstellenden Partei unentgeltlich die Unterschreitung des gesetzlichen Bauabstands zur Grundgrenze der Gemeindestraße im vorgenannten Ausmaß unter folgenden Bedingungen:

1. Der Bauabstand ist von der antragstellenden Partei vor Baubeginn unter Beiziehung eines Vertreters des Straßenerhalters in der Natur ersichtlich zu machen.
2. Bis zu einer Entfernung von 3,0 m zur Grundgrenze der Gemeindestraße dürfen ohne gesonderte Zustimmung des Straßenerhalters keine Bäume gepflanzt, keine Mauern,

Zäune, Einfriedungen, Lärmschutzbauten errichtet werden. Weiters dürfen keine Sträucher bzw. Hecken gepflanzt werden, die höher als 75 cm (gemessen vom Straßenniveau) sind. Einzelne starre Anfahrhindernisse (z.B. Wasserbausteine, Poller etc.) dürfen auch unter einer Höhe von 75 cm nicht angebracht werden.

3. Die antragstellende Partei verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der eingangs genannten Liegenschaft gegenüber dem Straßenerhalter auf die Geltendmachung von allfälligen Ansprüchen, welche aus dem Neu-, Aus- oder Umbau oder der baulichen oder betrieblichen Erhaltung der Gemeindestraße resultieren, insbesondere auf die Geltendmachung einer allfälligen Wertminderung, Entschädigung oder allfälliger Verkehrs- und Benutzungerschwernisse oder sonstiger mit der Gemeindestraße im Bereich des unterschrittenen Bauabstands in Zusammenhang stehender Nachteile oder Schäden, wie sie insbesondere auch durch Einwirkungen von Rauch, (Ab-) Gasen, Staub, (Ab-)Wässer, Lärm, Geruch, Erschütterungen, Schnee, Schneematsch, Eis und Streumittel entstehen, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die antragstellende Partei wird an den Straßenerhalter auch kein Begehren richten, wonach bauliche Maßnahmen zwecks Hintanhaltung der Einwirkungen der Gemeindestraße im Bereich des unterschrittenen Bauabstands durchzuführen sind. Veranlasst die antragstellende Partei jedoch bauliche Maßnahmen zur Hintanhaltung der Einwirkungen, so sind die Kosten von der antragstellenden Partei selbst zu tragen.
4. Die antragstellende Partei verpflichtet sich, im Bereich des unterschrittenen Bauabstands keine Emissionen, wie z.B. Rauch, (Ab-)Gase, Staub, (Ab-)Wässer, Lärm, Geruch, Erschütterungen zu verursachen, die den Verkehr und den Bestand, den Neu-, Aus- oder Umbau oder die bauliche oder betrieblichen Erhaltung der Gemeindestraße beeinträchtigen.
5. Die antragstellende Partei haftet gegenüber dem Straßenerhalter für alle mittelbar oder unmittelbar durch die Errichtung, den Bestand, den Betrieb, die Änderung oder die Entfernung ihres Vorhabens gemäß Pkt. I. herbeigeführten Schäden, für die die gegenständliche Abstandsnachsicht gewährt wird. Die antragstellende Partei hat den Straßenerhalter zudem hinsichtlich aller daraus resultierenden Ansprüche Dritter (z.B. Schadenersatz- oder Ausgleichsansprüche von Nutzern, Unterlassungsansprüche, nachbarrechtliche Ansprüche) schad- und klaglos zu halten.
6. Die antragstellende Partei gestattet dem Straßenerhalter und den von ihm beauftragten Personen, zur Durchführung von baulichen oder betrieblichen Erhaltungsmaßnahmen an einer allenfalls vorhandenen baulichen Anlage des Straßenerhalters (z.B. Stützmauer, Schacht, Verkehrslichtsignalanlage, Radarbox, Verkehrsschild, Spiegel etc.) die unmittelbar umgebende Grundfläche der antragstellenden Partei im unbedingt erforderlichen Ausmaß zu den üblichen Geschäftszeiten, möglichst nach Voranmeldung, und bei Gefahr in Verzug ohne Voranmeldung auch außerhalb der vorgenannten Zeiten zu betreten.
7. Die gegenständliche Vereinbarung regelt nur die Bauabstandsnachsicht des Straßenerhalters zur Gemeindestraße und ersetzt daher nicht allenfalls zusätzlich notwendige behördliche oder privatrechtliche Genehmigungen. Diese sind im Bedarfsfall von der antragstellenden Partei einzuholen.

**III.**

Die antragstellende Partei verpflichtet sich und ihre(n) Rechtsnachfolger im Eigentum der eingangs genannten Liegenschaft zur Einhaltung der gegenständlichen Vereinbarung samt Bedingungen und wird diese ihrem(n) Rechtsnachfolger(n) überbinden.

Frastanz, am 12. Juni 2020



am *12.6.20*

Frastanz, am *19.06.2020*

**Die antragstellende Partei:**



**Für die Marktgemeinde Frastanz**

Der Bürgermeister

  
Walter Gohm





**DI Robert Bischof**

# **Beilage ./SV-4**

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO  
Bescheiddatum: 29. Jänner 2021  
ab 1. Jänner 2019

EWAZ 98/027-2-0086/8

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)  
Zustellung an:



4057

2.6.21xp

**Betreff:**

Katastralgemeinde: Frastanz I  
Einlagezahl: 2190 GStNr. 985/4  
Liste der Grundstücke siehe Anhang B  
Lageadresse: 6820, Am Damm 16

**Änderung der Abgabepflicht**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
		1/1	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 92106 Frastanz I

GStNr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	GB-Nr	Einlagezahl
985/4	1013	92106	2190

98/81

AB 1. JÄNNER 1998

1137-2-1

Änderung der Abgabepflicht			
Für den Grundbesitz 6820 AM DAMM 16 KG FRASTANZ I		Grdst.Nr. 985/4 EZ 2190	
zuletzt festgest. Art des Steuergegenstandes		EINFAMILIENHAUS	
mit einem zuletzt festgestellten		nicht erhöht	
Einheitswert von		S 289.000	S 390.000
und einem zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrag von		S 605	erhöht
Zurechnung		wurde festgestellt:	
Name	Anteil		
	1/1		1
(1... Der Miteigentümer ist an der gegenständlichen Änderung der Abgabepflicht beteiligt)			
<u>B e g r ü n d u n g</u>			
Die Fortschreibung war wegen Erwerbes von Todes wegen erforderlich.			



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-5**

Beilage 5



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-6**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92106 Frastanz I

EINLAGEZAHL 2190

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 886/2026

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
985/4	GST-Fläche	* 1013	
	Bauf.(10)	211	
	Gärten(10)	802	Am Damm 16

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 809/1979

Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung gem Pkt I

Dienstbarkeitsvertrag 1977-10-14 auf Gst 985/4 für Gst .437

in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz

7 a 1115/2019 Pfandurkunde 2018-02-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--  
für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 59672d)

c 5108/2025 Hypothekarklage (42 Cg 122/25f)

8 a 8358/2019 Pfandurkunde 2018-02-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 153.000,--  
für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 59672d)

c 5108/2025 Hypothekarklage (42 Cg 122/25f)

9 a 6483/2020 Pfandurkunde 2018-02-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.000,--

für Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 59672d)  
c 5108/2025 Hypothekarklage (42 Cg 122/25f)

10 a 6858/2023

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Testament im Abhandlungsprotokoll 2023-01-17

für [REDACTED]

11 a 6965/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung  
(5 E 2885/25d)

12 a 886/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 61.719,93 samt 5,4 % Z  
pro Jahr seit 8.8.2025 bei vierteljährlicher  
Kapitalisierung (Titelforderung); EUR 6.310,08 samt 4 % Z  
pro Jahr seit 7.10.2025 und EUR 1.933,86 (darin enthalten  
EUR 245,18 an USt und EUR 462,80 an PG) (Kosten des  
Exekutionsantrages) sowie allfällig weitere anfallende  
Exekutionskosten für  
Raiffeisenbank Montfort eGen (FN 59672d) (5 E 537/26m)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Beilage 6.2 und 6.3