



DI Robert Bischof

GZ. G 24/25

12 E 25/24d BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 3668, KG 90013 Nenzing

Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 18. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Bewertungsstichtag	5
1.3. Zweck des Gutachtens.....	5
1.4. Betreibende Partei.....	5
1.5. Verpflichtete Partei.....	5
1.6. Grundbuchstand.....	5
1.6.1. Allgemeines.....	5
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	6
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	6
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	6
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	6
1.6.6. Sonstiges.....	7
1.7. Bewertungsgrundlagen	7
1.8. Qualifikation/ Hinweise.....	9
2. Befundaufnahme.....	10
2.1. Lage der Liegenschaft.....	10
2.2. Besonnung.....	10
2.3. Verkehrsverhältnisse	11
2.4. Grundstücksform	11
2.5. Topografie.....	12
2.6. Flächenwidmung.....	12
2.7. Gefahrenzone.....	12
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	12
2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	13
2.9.1. Bebauung.....	13



2.9.2.	Nutzung.....	13
2.9.3.	Bebaubarkeit.....	13
2.10.	Baubeschreibung.....	13
2.10.1.	Erläuterung.....	13
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung	14
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung.....	15
2.10.4.	Außenanlage	16
2.10.5.	Zubehör.....	17
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	17
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	19
2.11.	Sonstiges.....	19
3.	Massenermittlung.....	20
4.	Gutachten/ Bewertung	21
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	21
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	21
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.4.	Sachwertverfahren.....	23
4.4.1.	Zeitwert der baulichen Anlagen	23
4.4.1.1.	Erläuterung.....	23
4.4.1.2.	Definitionen.....	23
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	24
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	25
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer	26
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	27
4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	27
4.4.1.8.	Verlorener Bauaufwand	28



4.4.1.9. Zeitwert.....	28
4.4.2. Grundwert.....	29
4.4.2.1. Allgemeines.....	29
4.4.2.2. Erläuterung.....	30
4.4.2.3. Vergleichswertverfahren	30
4.4.2.4. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	30
4.4.2.5. Basiswert	31
4.4.2.6. Grundwert EZ 3668.....	32
4.4.3. Sachwert	32
4.5. Barwert der dinglichen Last.....	33
4.6. Verkehrswert	33
4.6.1. Allgemeines.....	33
4.6.2. Verkehrswert EZ 3668	33
4.6.3. Verkehrswert Zubehör	34
5. Zusammenstellung	35



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
333/1	G	GST-Fläche *	757 m ²	
		Bauf. (10)	101 m ²	
		Gärten (10)	656 m ²	Bahnhofstraße 31

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

1 Anteil: 1/1

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»1 a 1033/2007

DIENTSBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt V.3 Schenkungs-, Realteilungs- und Kaufvertrag 2006-11-03 auf Gst 333/1 für Gst 333/2 333/3«

Zitat aus Urkunde TZ 1033/2007 Punkt V. Dienstbarkeitsrechte

»3. Amann Hildegard räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/1 den jeweiligen Eigentümern der neu gebildeten Liegenschaften Gste-Nr 333/2 und 333/3 das unentgeltliche, uneingeschränkte und unwiderrufliche Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrweges über den in der Planurkunde „grün strichliert“ eingezeichneten Einmündungstrichter über Gst-Nr 333/1 ein. Die mit der Errichtung und Erhaltung dieser Dienstbarkeitsfläche verbundenen Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Gst-Nr 333/3 allein zu tragen. Dieses Dienstbarkeitsrecht wird ebenfalls grundbücherlich sichergestellt.«

Ergänzend siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 2.

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

- frustrierter Lokalaugenschein am 08.05.2025 im Beisein von
 - [REDACTED], verpflichtete Partei
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Lokalaugenschein am 10.06.2025 im Beisein von
 - [REDACTED], verpflichtete Partei
 - Otto Mock, Gerichtsvollzieher des OLG Innsbruck für das BG Bludenz
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 29.04.2025
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 1033/2007, Schenkungs-, Realteilungs- und Kaufvertrag vom 03.11.2006
 - Urkunde TZ 1033/2007, Planurkunde GZ. 15.932/06 vom 19.10.2006, Vermessung Markowski ZT GmbH
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:500
 - DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - Flächenwidmung M 1:2.000
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
 - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLW
 - Gefahrenzone M 1:1.000
- Erhebungen HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
 - Gefahrendarstellung – Fließgewässer

- Erhebungen bei der Marktgemeinde Nenzing
 - Abt. Baurecht

Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:

 - Bauantrag/ Baubeschreibung vom 19.12.2012
 - Einreichpläne
 - Bescheid AZ. 153-2334/13 vom 07.03.2013, Marktgemeinde Nenzing, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Baubewilligung
 - Schlussüberprüfung Protokoll AZ. 153-2334/13 vom 15.10.2013, Marktgemeinde Nenzing
 - Bescheid AZ. 153-2334/13 vom 15.10.2013, Marktgemeinde Nenzing, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Verfügung von Sicherheitsmaßnahmen
 - Energieausweis
 - Lageplan Kanal
 - Lageplan Wasser
 - Bebauungsplan Nenzing 2012 gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 11.12.2012
 - Räumliches Entwicklungskonzept Nenzing 2015 gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 30.06.2015
 - Abt. Abgaben
 - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
 - Memo Gemeinde Nenzing vom 30.04.2025
 - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Rechnungen 2022, 2023 und 2024)
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG

- Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beeidigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichtssachverständigen und Gerichtsdolmetscher des Bundesministeriums für Justiz gemäß § 3b Abs. 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz SDG (<https://www.sdgliste.justiz.gv.at>), verwiesen.

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

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

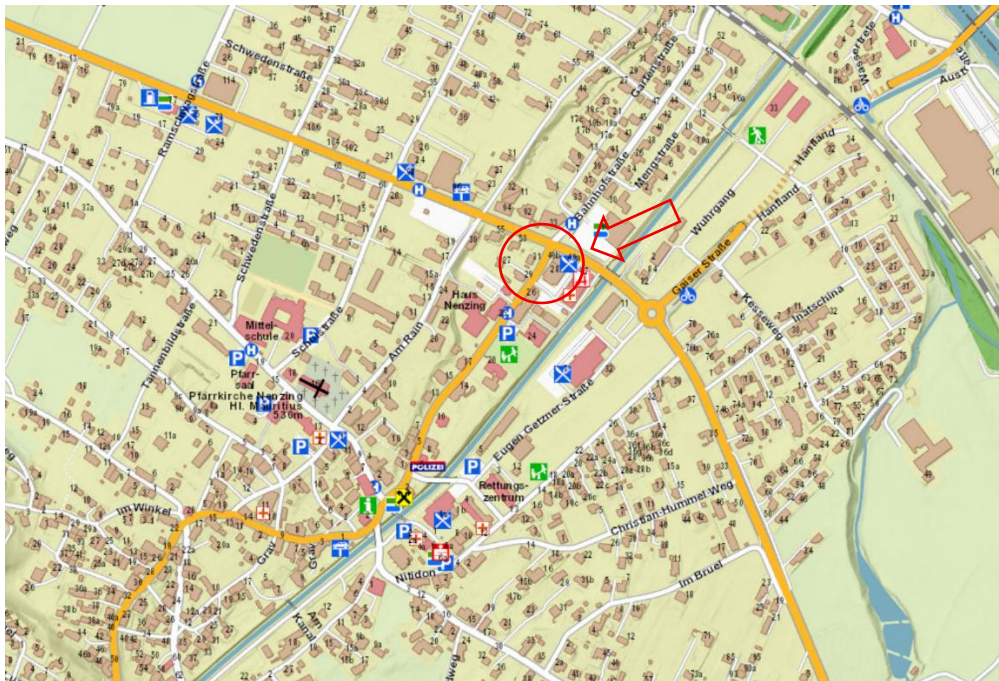
Die Parteien werden ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. Die beiliegende Fotodokumentation wird hierbei nach bester Möglichkeit zur Wahrung der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

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

2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Nenzing, im Kreuzungsbereich der L 190 Bundesstraße und der L 67 Bahnhofstraße. Die Entfernung in das Gemeindezentrum beträgt fußläufig ca. 5 Gehminuten.

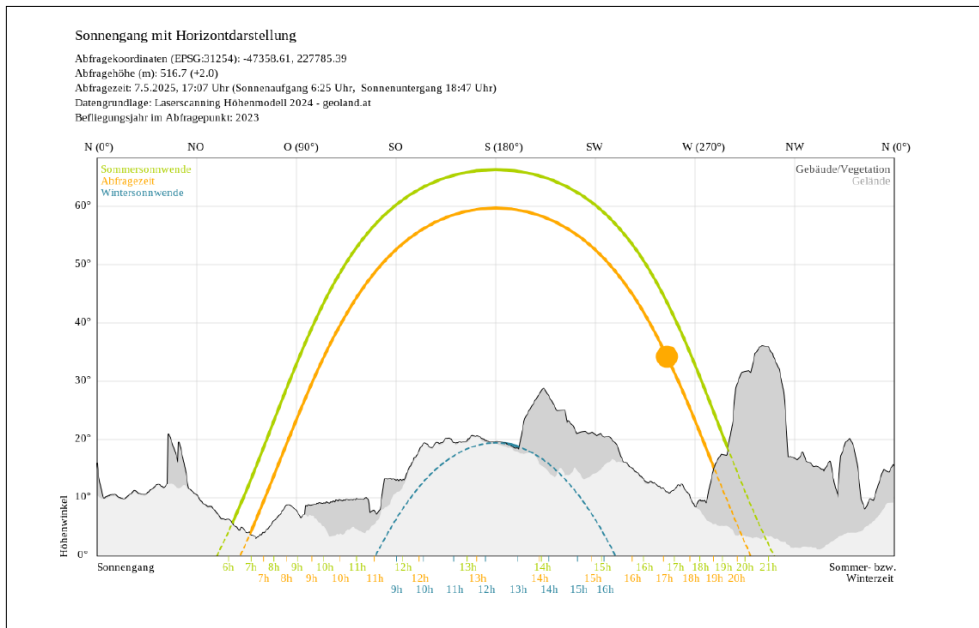


Quelle: Auszug aus dem Ortsplan

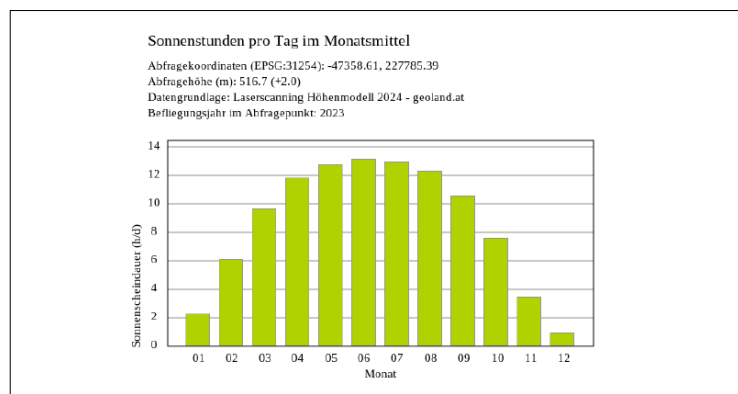
2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt in den Wintermonaten November bis Februar stärkere Einschränkungen, abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf auf. Ansonsten ist die Lage spezifisch für die Gemeinde Nenzing als sonnig zu klassifizieren.

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 10 bis 13 Stunden und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.000 kWh/m²,a bis 1.400 kWh/m²,a und das Solarpotential auf der östlichen Dachhälfte mit 1.101 kWh/m²,a bis 1.200 kWh/m²,a bezeichnet. Diese Darstellungen dienen zur Orientierung und zeigen sich abhängig dem tatsächlichen Standpunkt und der sich hieraus ergebenden Besonderheiten (beispielsweise Umgebungsbebauungen, Bäume oder Bepflanzungen sowie Eigenbeschattungen) unterschiedlich.



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung



Quelle: VoGIS Sonnenstunden

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das öffentliche Verkehrsnetz, unmittelbar über die L 67 Bahnhofstraße. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind im Nahbereich gegeben.

2.4. Grundstücksform

Das Grundstück ist unregelmäßig, im Speziellen nordwestseitig stufenförmig und im Kreuzungsbe-
reich der Landesstraßen bogenförmig ausgeformt. Auf die beiliegenden DKM/ Luftbilder (siehe Beila-
gen ./SV-1.1 und ./SV-1.2) wird verwiesen.

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.

2.6. Flächenwidmung

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

2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß Kartendienst »Gefahrenzonen WLV« sind keine bekannt. Der Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« weist für die gesamte Liegenschaft die Abflusszone HQ300 und die Überflutungsfläche HQ300 auf. Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.4) zu entnehmen.

Die HORA-Pass Auswertung weist insbesondere einen Oberflächenabfluss von > 50 cm aus. Auf den Leitfaden des Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus »Eigenvorsorge bei Oberflächenabfluss« wird hingewiesen.

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

Gemäß den allgemeinen Kenntnissen wird von einem tragfähigen Untergrund auszugehen sein. Konkrete Untergrunderkundungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen

vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Auf Gst. 333/1 ist ein baubehördlich bewilligtes Einfamilienwohnhaus mit angebautem Carport/ Schopfausbau errichtet. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss.

Der Carport/ Schopfausbau zeigt sich im ausgeführten Bestand gegenüber der Einreichplanung vergrößert. Die baurechtliche Beurteilung des Bestandes obliegt ausschließlich der bewilligenden Behörde. Auf die baubehördliche Bewilligung (Beilage ./SV-3.2), das Schlussüberprüfungsprotokoll (Beilage ./SV-3.3) und den Bescheid über die Verfügung von Sicherheitsmaßnahmen (Beilage ./SV-3.4) wird verwiesen. Die Erfüllung von Punkt c) der Beilage ./SV-3.4 ist nicht bekannt.

2.9.2. Nutzung

Die Liegenschaft steht in Eigennutzung durch die verpflichtete Partei.

2.9.3. Bebaubarkeit

Das »Räumliche Entwicklungskonzept Nenzing 2015« gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 30.06.2015 weist das Grundstück im Siedlungsgebiet aus. Im »Bebauungsplan Nenzing 2012« gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 11.12.2012 wird das Grundstück grundsätzlich als Baugebiet – Mischgebiet BM 6a Dienstleistung, Gewerbe / zentrale Lage konkretisiert.

Die tatsächliche Ausführung des Bestandsprojektes umfasst im Rechtsstand der Errichtung eine Baunutzung von BNZ = 20,9. Ergänzend wird auf den »Bebauungsplan Nenzing 2012« und die Baubemessungsverordnung BBV LGBL. Nr. 29/2010 i.d.g.F. verwiesen.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

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

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

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

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Bauentwicklung:	Neubau 2013
Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom-, Gas-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Flachfundierung mit Betonbodenplatte
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, zum Teil Trockenbaukonstruktion
Geschossdecken:	Betonmassivdecke, über OG Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gaube in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	vermutlich eingebaut
Wärmedämmung:	Dämmfassade
Fassadengestaltung:	Putz
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	gewendelte Treppe in Holzkonstruktion
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung)
Sonnenschutz:	Rollladen in Kunststoff, zwei textile elektrische Markisen
Türen:	Vollbautüren, eine Füllungstüre mit Glas auf Metallzargen
Haustechnik	
Heizungsanlage:	zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung, Fußbodenheizung
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

Carport/ Schopf

Holzriegelkonstruktion mit vertikal stehender Holzschalung, Flachdach in Holzkonstruktion mit beschiefelter Bitumeneindeckung;

Besondere Einrichtungen und Anlagen

- eine Solaranlage, laut Baubeschreibung 11,20 m² (Größe nicht verifiziert), mit Heizungsunterstützung;
- Treppenstufenbeleuchtung;
- Deckenspots in den Gangflächen;

2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

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

Erdgeschoss

Diele:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Galeriedecke und Dachschräge Spachtelung;
Dusche/ WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine Duschtasse, eine WC Schale;
Technikraum:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	Elektrohauptverteiler, Fußbodenheizungsverteiler, Gastherme, ein Warmwasserboiler, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Warmwasserspeicher/ Pufferspeicher, zwei Ausgleichsbehälter;
Wohnküche:	Fußboden Laminat, im Kochbereich Fliesenbelag, Wände Putz, eine Wand Natursteinbelag, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Spülbecken in Blech;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Spachtelung;

Obergeschoss

Galerie:	Fußboden Laminat, Wände Putz, zum Teil Spachtelung, Decke Spachtelung;
Badezimmer:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Dachschräge, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	zwei Einzelwaschbecken, eine WC Schale, eine Badewanne, eine Dusche, Waschmaschinenanschluss;
Zimmer 1:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Spachtelung, Dachschräge, Decke Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Fußbodenheizverteiler;
Zimmer 2:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Spachtelung, Decke Spachtelung;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Spachtelung, Dachschräge, Decke Spachtelung;
Zimmer 3:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Spachtelung, Dachschräge, Decke Spachtelung;
Dachboden:	Fußboden Pressspanplatten, Giebelwände Ziegelmauerwerk, Dachunter-sicht Faserplatten;
Technische Einbauten:	Metallklappleiter;
Carport	
Schopf:	Betonboden, Wände Faserplatten, Holzbalkendecke;
Kleiner Schopf:	Betonboden, Wände Faserplatten, Holzbalkendecke;

2.10.4. Außenanlage

Vorplatz Carport:	schwimmend verlegte Betonsteine;
-------------------	----------------------------------

Terrasse/ Sitzplatz: schwimmend verlegte Betonsteine;
Einfriedung: einfache Zaunanlage in Metall mit Maschendrahtfüllung, zur Straßenseite auf massivem Betonsockel;

2.10.5. Zubehör

Dusche/ WC: ein Waschtischunterbau, ein Spiegelhängeschränk;

Küche: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 17 und Bild 18;
Einbauküche: U-förmige Einbauküche mit Unterbau, Hängeschränken und Seitenschränk, Arbeitsplatte in Granit, Wandverkleidung im Arbeitsbereich in Glas;
Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Geschirrspüler, eine Kühl-/ Gefrierkombination, eine Dunsthaube (Firma Siemens);

Badezimmer: ein Spiegelhängeschränk;

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

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

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, siehe Beilage ./SV-5, Stand 04.02.2013):
ausgewiesener, spezifischer Heizwärmebedarf HWB-ref = 28 kWh/m²a, Klasse B $\Rightarrow$ ohne Kontrolle oder Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen;
- allgemein anstehende Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere Malerarbeiten im Innen- und Außenbereich;
- Holzbauteile stark verwittert;
- starke Verfärbung der textilen Bespannung der Markisen, Elektroverkabelung provisorisch verlegt;
- stärkere vertikale Absätze zwischen den Betonplatten und dem Fassadenanschluss;
- zwischen den Betonplatten unregelmäßige Stoß- und Längsfugenöffnungen, sowie Absetzungen von bis zu ca. 8 bis 10 mm;
- Einfriedung Betonsockel westseitig kleinflächig beschädigt (Abplatzungen);

- umlaufend dem Sockel, im Bereich der Steher feine bis mittlere Rissbildungen, begleitet von kleinflächigen Abplatzungen;
- Maschendrahtzäunung mehrfach deformiert und ausgerissen;

Erdgeschoss

Vorraum

- Dichtung der Eingangstüre beschädigt;

Wohnküche

- starke Gebrauchsspuren bei der Einbauküche;

Zimmer

- im Außenwandbereich über die Deckenfläche großflächige Abblätterungen;

Obergeschoss

Zimmer 1

- in den Eckanschlüssen mittlere bis ca. 1 mm starke Rissbildungen;

Schlafzimmer

- vereinzelt Steckdosen und Schalterabdeckungen abmontiert;
- bereits vereinbarte Malerarbeiten laut Angabe der verpflichteten Partei anstehend;
- Zugband des Rollladens gerissen;

Zimmer 3

- über die Bodenfläche starke Aufwölbung des Laminatbelages;
- Fußbodenleisten ausgebaut;

Carport/ Schopf

- im Zufahrtsbereich Dachuntersicht kleinflächig am Faulen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 11);

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kationen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

2.11. Sonstiges

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

Einheitswert	€	20.800,00
erhöhter Einheitswert	€	28.000,00
Grundsteuermessbetrag	€	43,22
Grundsteuer pro Quartal	€	54,03
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer) per 30.04.2025	€	648,36

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

3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen für die Bewertung in ausreichend genauem Umfang. Nicht bemaßte Flächen werden digital den vorliegenden Planunterlagen entnommen oder durch Naturmaße ergänzt.

Die überschlägige Nutzflächenermittlung dient zur Kontrolle des Bestandes und in weiterer Folge zur Abschätzung der Herstellwerte.

Die Berechnung wird computerunterstützt auf sämtliche, verfügbare Dezimalstellen durchgeführt, wobei jedoch davon nur 2 angeführt werden. Es können somit geringfügige Differenzen bei der Rundung der zweiten Dezimalstelle auftreten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der entsprechenden Gesamtmenge.

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

Bruttogrundfläche

Erdgeschoss	11,81 x 8,57 =	101,21	
Obergeschoss	11,81 x 8,57 =	<u>101,21</u>	202,42 m ²
Carport/ Vordach	5,60 x 8,57 =	47,99	
	12,89 x 1,20 =	<u>15,47</u>	63,46 m ²

Umbauter Raum

Erdgeschoss	101,21 x 3,30 =	333,99	
Obergeschoss	101,21 x 1,34 =	135,62	
	0,50 x 101,21 x 4,03 =	<u>203,94</u>	673,55 m ³

Zusammenstellung der Nutzfläche

Erdgeschoss	82,21	
Obergeschoss	<u>69,15</u>	151,36 m ²
Schopf	8,80	
kleiner Schopf	<u>3,78</u>	12,58 m ²

4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

4.2. Methodik der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich wird 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 sowie Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pachterträge erzielt werden können. Der Ertragswert hat jedoch in der Praxis bei Immobilien wie gegenständlich keine oder nur geringe Aussagekraft für die Ableitung des Verkehrswertes, weshalb auf eine Berechnung verzichtet wird.

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

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

4.4.1.2. Definitionen

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

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

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

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

- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk-Rohbau

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

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

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

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

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

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

Diese werden wie folgt unterteilt:

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

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

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« ⁽¹⁾

Freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) 60 bis 100 Jahre

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« ⁽²⁾

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser 60 bis 80 Jahre

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« ⁽³⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ortbau, Massivbauweise 60 bis 80 Jahre

»Liegenschaftsbewertung« ⁽⁴⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

normale Bauausführung 60 bis 70 Jahre

»Die Nutzungsdauer« ⁽⁵⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

Massivbauweise 60 bis 80 Jahre

Literaturnachweis

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

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

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

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

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

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

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

4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

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

Aufgrund der gegebenen Bauweise, des Gebäudestandards, des offensichtlichen und des ableitbaren baulichen Zustandes zum Bewertungsstichtag wird ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer mit 60 bis 80 gemittelt 70 Jahren bewertet.

GND ... gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Referenzalter A zum Bewertungsstichtag: 2025 – 2013 =	12 Jahre
RND ₂₀₂₅ ... rechnerische Restnutzungsdauer: 70 – 12 =	58 Jahre

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

Aus diesen Ansätzen rechnet sich für den Bewertungsstichtag die durchschnittliche, lineare Wertminderung mit $WM_{\text{linear}, 2025} = 17 \%$.

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

Grundsätzlich zeigt sich das Wohnhaus, über die übliche Instandhaltung hinausgehend, instandsetzungsbedürftig. Die unter 2.10.6. beschriebenen Umstände des Bau- und Erhaltungszustandes bedürfen zur Objektivierung einer kalkulatorischen Abschätzung der tatsächlichen Sanierungsaufwendungen, ergänzend einer visuellen Befundung, auch Bauteilöffnungen, um das optische Schadensbild näher beurteilen zu können. Nachfolgende Wertansätze resultieren aus bautechnischen Einschätzungen visueller Erkenntnisse und verstehen sich mit Vorbehalt.

Der Ansatz der Wertminderung erfolgt nach Heideck (HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwe-

cken). Hierbei handelt es sich um eine in der Bewertungspraxis anerkannte und erprobte Beurteilung des Bauzustandes unter Zuhilfenahme von Zustandsnoten in einer Bandbreite zwischen 1 bis 5, wobei die Zustandsnote 1 einen neuwertigen, mangelfreien und die Zustandsnote 5 die Abbruchreife beschreiben.

Gegenständlich entspricht, nach den Definitionen von Heideck, eine Zustandsnote von 2,50 - »über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen« - am treffendsten. Aus diesem Umstand rechnet sich eine zusätzliche Wertminderung von 6,7147 % und in Kombination mit der linearen Wertminderung von 23,7147 rund 24 %.

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, wird mit 5 % beurteilt und in Ansatz gebracht.

4.4.1.9. Zeitwert

Erdgeschoss/ Obergeschoss

umbauter Raum: 673,55 m³

verglicher Wert: € 465,00/m³

Herstellungswert: 673,55 x 465,00 € 313.201,00

Carport/ Vordach

überbaute Fläche: 63,46 m²

verglicher Wert: € 280,00/m²

Herstellungswert: 63,46 x 280,00 € 17.769,00

Schopfausbau

Nutzfläche: 12,58 m²

verglicher Wert: € 460,00/m²

Herstellungswert: 12,58 x 460,00 € 5.787,00

€ 336.757,00

zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten € 33.676,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik € 370.433,00

zzgl. 20 % USt. € 74.087,00

Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik € 444.520,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung unter Mitberücksichtigung des Bauzustandes nach Heideck
rund 24 % gemäß 4.4.1.6. in Kombination mit 4.4.1.7. € - 106.685,00

€ 337.835,00

verlorener Bauaufwand:

5 % von € 444.520,00 € - 22.226,00

€ 315.609,00

Zuschlag für Außenanlage gemäß 2.10.4. im Zeitwert:

Befestigungen und Einfriedung ca. 4 % von € 315.609,00 € 12.624,00

Zeitwert der baulichen Anlagen	€ 328.233,00
---------------------------------------	---------------------

4.4.2. Grundwert

4.4.2.1. Allgemeines

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben, im Speziellen auf Grundlage des Publizitätsprinzips und Vertrauensgrundsatzes, ungeprüft zugrunde gelegt. Ideelle Wertzumessungen

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mit dem Grunderwerb verbundene Kosten wie Vertragskosten, Eintragungsgebühren und Finanzierungskosten.

4.4.2.2. Erläuterung

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken erfolgt einerseits auf Grundlage von Vergleichspreisen und/ oder nach dem Residualwertverfahren, das die klassische Bauträgerbewertung darstellt. Im gegenständlichen Fall fehlen jedoch die maßgeblichen Parameter für das Interesse eines Bauträgers, weshalb auf eine diesbezügliche Bewertung in Ermangelung an Aussagekraft verzichtet wird.

4.4.2.3. Vergleichswertverfahren

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

4.4.2.4. Lokale Grundpreisverhältnisse

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden in der Marktgemeinde Nenzing Vergleichswerte im Zeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag erhoben, aber auch auf nahegelegene Gemeinden ausgeweitet. Die Eingangsdaten umfassen tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen bezogen auf baureif erschlossene, bebaute und unbebaute bzw. baufreisetzbare (zumeist Altbauten), unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW und Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.

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

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich über das Gemeindegebiet eine effektive Grundpreisbandbreite zwischen € 396,00/m² im Jahr 2024 (Haldnerstraße) bis € 774,00/m² im Jahr 2023 (Beschlingerstraße). Im Jahr 2025 haben bislang keine verwertbaren Transaktionen stattgefunden.

Ohne näher ausgeführte Nachweise zeigt die Gemeinde Frastanz aktuell eine reale Grundpreisbandbreite zwischen € 600,00/m² bis € 845,00/m², die Gemeinde Bludesch real zwischen € 480,00/m² bis

€ 700,00/m² (laut Bodenpreiskataster für 2025 im kernnahen Bereich € 540,00/m² bis € 640,00/m²), die Gemeinde Ludesch real zwischen € 350,00/m² bis € 700,00/m² (laut Bodenpreiskataster für 2025 im kernnahen Bereich € 550,00/m² bis € 660,00/m²), die Gemeinde Thüringen real um € 700,00/m² (laut Bodenpreiskataster für 2025 im kernnahen Bereich € 500,00/m² bis € 620,00/m²) und die Gemeinde Nüziders real zwischen € 580,00/m² bis € 700,00/m².

4.4.2.5. Basiswert

Die erhobenen Referenzwerte tatsächlicher Grundtransaktionen verstehen sich losgelöst von zuordenbaren Baunutzungen. Auf eine zeitliche Harmonisierung über den Beobachtungszeitraum, maßgeblich zwischen 2022 bis zum Bewertungsstichtag, wird in Anbetracht der gegebenen Wirtschaftssituation verzichtet. Von einem Verkaufszwang wird abgesehen. Aus den Vergleichswerten rechnet sich über den gesamten Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag ein arithmetisches Mittel in Höhe von € 581,00/m² und ein Flächenmittel von € 563,00/m². Bei einer Eliminierung des Höchst- und des Tiefstwertes als Ausreißer rechnet sich ein arithmetisches Mittel in Höhe von € 580,00/m² und ein Flächenmittel von € 571,00/m².

Bei einer zeitlichen Einschränkung auf die Jahre 2023 bis zum Bewertungsstichtag rechnet sich, ohne Ausreißer, ein arithmetisches Mittel in Höhe von € 577,00/m² und ein Flächenmittel von € 563,00/m², im Jahr 2024 ein arithmetisches Mittel in Höhe von € 520,00/m² und ein Flächenmittel von € 530,00/m². Die aktuelle Bandbreite zeigt sich somit um rund 6 % bis 11 % reduzierter.

Aktuell lässt sich im Jahr 2025 noch keine aussagekräftige Tendenz der Grundpreisentwicklung objektivieren. Seit 2022 ist jedenfalls ein »schwaches Nachgeben« der Grundpreise erkennbar, was überwiegend auf das mangelnde Interesse von Bauträgern, dies wiederum auf mangelndes Wohnungskaufinteresse bzw. erschwerte Finanzierbarkeit begründet, zurückzuführen ist.

Schlussfolgerung

Aufgrund der Grundpreisentwicklungen wird der Basiswert für die gegenständliche Lage aufgrund der Auswertungsbandbreite aus dem Jahr 2024 zwischen € 520,00/m² bis € 530,00/m² konkretisiert.

Basiswert/m²	€	525,00
--------------------------------	----------	---------------

4.4.2.6. Grundwert EZ 3668

Gst. 333/1 757 m² x € 525,00/m² = € 397.425,00

spezifische Wertkorrekturen:

- Grundstücksausformung

Die unregelmäßige Grundstücksausformung und die damit verbundene, erschwerte bzw. eingeschränkte Bebaubarkeit ist wertmindernd zu beurteilen.

- Baunutzung / Straßenlage

Der theoretische Mehrwert des Grundstückes in Hinblick auf die überdurchschnittlich mögliche Baunutzung ist infolge der Grundstücksausformung kaum realisierbar und folglich zu vernachlässigen. Durch die unmittelbare Nähe zu zwei Straßenzügen, damit verbunden die gegebenen Verkehrsverhältnisse und Lärmbeeinflussungen ergibt sich ein zu berücksichtigender Minderwert.

- Gefahrenzonierung

Die Gefahrenzonierung der BWV lässt keine Wertbeeinflussung erwarten.

- Besonnung

Die Sonnengangberechnung mit den damit verbundenen Referenzwerten lässt im örtlichen Vergleich keine Wertbeeinflussung erwarten.

- Bebauungsabschlag

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist bei den aktuellen Marktverhältnissen der Ansatz eines Bebauungsabschlages vernachlässigbar.

Ableitend diesen Umständen wird folgende, aufsummierte Wertkorrektur in Ansatz gebracht:

10 % Grundstücksausformung + 10 % Straßenlage ⇒ Σ- 20 % Wertkorrektur € - 79.485,00

Grundwert	€ 317.940,00
------------------	--------------------------------

4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9. € 328.233,00

Grundwert gemäß 4.4.2.6. € 317.940,00

Sachwert	€ 646.173,00
-----------------	--------------------------------

4.5. Barwert der dinglichen Last

C-Blatt »1 a 1033/2007

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt V.3 Schenkungs-, Realteilungs- und Kaufvertrag 2006-11-03 auf Gst 333/1 für Gst 333/2 333/3«

Gemäß 1.6.5. gehen der Liegenschaft faktisch rund ca. 2,00 m² zur Nutzung verloren.

Barwert $2 \text{ m}^2 \times € 525,00/\text{m}^2 =$ € 1.050,00

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

4.6. Verkehrswert

4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 3668, KG 90013 Nenzing, Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. der anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Last, zum Bewertungsstichtag 10. Juni 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.6.2. Verkehrswert EZ 3668

Sachwert gemäß 4.4.3. € 646.173,00

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

Die bewertungsgegenständlichen Wohnimmobilie weist für die gegebene Art von Bebauung eine überdurchschnittlich große Grundfläche aus, wodurch sich ein entsprechend hoher Sachwert rechnet. Dementgegen reduziert sich jedoch der anrechenbare Grundpreis durch die erforderlichen und auch bereits in Ansatz gebrachten Wertminderungen. Trotzdem ist in Hinblick auf das aktuelle Marktangebot eine darüberhinausgehende Wertkorrektur von 5 bis 10 gemittelt 7,50 % zur Anpassung an das derzeitige Marktgeschehen erforderlich.

abzgl. 7,50 % € - 48.463,00

€ 597.710,00

rund	€	598.000,00
abzgl. Barwert der dinglichen Last gemäß 4.5.	€	- 1.000,00

Verkehrswert EZ 3668	€	597.000,00
-----------------------------	----------	-------------------

In Worten: Euro fünfhundertsiebenundneunzigtausend;

4.6.3. Verkehrswert Zubehör

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

Auflistung Zubehör gemäß 2.10.5.

Verkehrswert Zubehör pauschal rund	€	7.000,00
---	----------	-----------------

In Worten: Euro siebentausend;

5. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 3668 gemäß 4.6.2.	€ 597.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.3.	€ 7.000,00

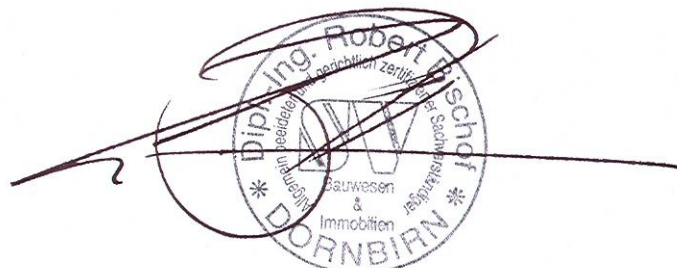
Verkehrswert EZ 3668 inkl. Zubehör	€ 604.000,00
---	---------------------

In Worten: Euro sechshundertviertausend;

Hinweise

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

Dornbirn, am 18. Juli 2025



Der Gerichtssachverständige

Verzeichnis der Beilagen

./SV-1

Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten

- 1.1 DKM/ Luftbild M 1:1.000
- 1.2 DKM/ Luftbild M 1:500
- 1.3 FWP/ Luftbild M 1:2.000
- 1.4 GFZ/ Luftbild M 1:1.000

Marktgemeinde Nenzing

- 1.5 Lageplan Kanal
- 1.6 Lageplan Wasser

./SV-2

Bilddokumentation

./SV-3

Auszug aus dem Bauakt

- 3.1 Einreichpläne
- 3.2 Bescheid AZ. 153-2334/13 vom 07.03.2013, Marktgemeinde Nenzing, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Baubewilligung
- 3.3 Schlussüberprüfung Protokoll AZ 153-2334/13 vom 15.10.2013
- 3.4 Bescheid AZ. 153-2334/13 vom 15.10.2013, Marktgemeinde Nenzing, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Verfügung von Sicherheitsmaßnahmen

./SV-4

Unterlagen Marktgemeindeamt Nenzing

- 4.1. Einheitswertbescheid
- 4.2. Memo Gemeinde Nenzing vom 30.04.2025
- 4.3. Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Rechnungen 2022, 2023 und 2024)

./SV-5

Energieausweis

./SV-6

Unterlagen des Bezirksgerichtes Bludenz

- 6.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 29.04.2025
- 6.2 Urkunde TZ 1033/2007, Schenkungs-, Realteilungs- und Kaufvertrag vom 03.11.2006
- 6.3 Urkunde TZ 1033/2007, Planurkunde GZ. 15.932/06 vom 19.10.2006, Vermessung Markowski ZT GmbH



DI Robert Bischof

VoGIS Daten

rechts: -47448; hoch: 227908

rechts: -47277; hoch: 227908



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

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -47448; hoch: 227672

rechts: -47277; hoch: 227672

Karte erstellt am: 07.05.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -47405; hoch: 227849

rechts: -47319; hoch: 227849



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

rechts: -47405; hoch: 227731

rechts: -47319; hoch: 227731

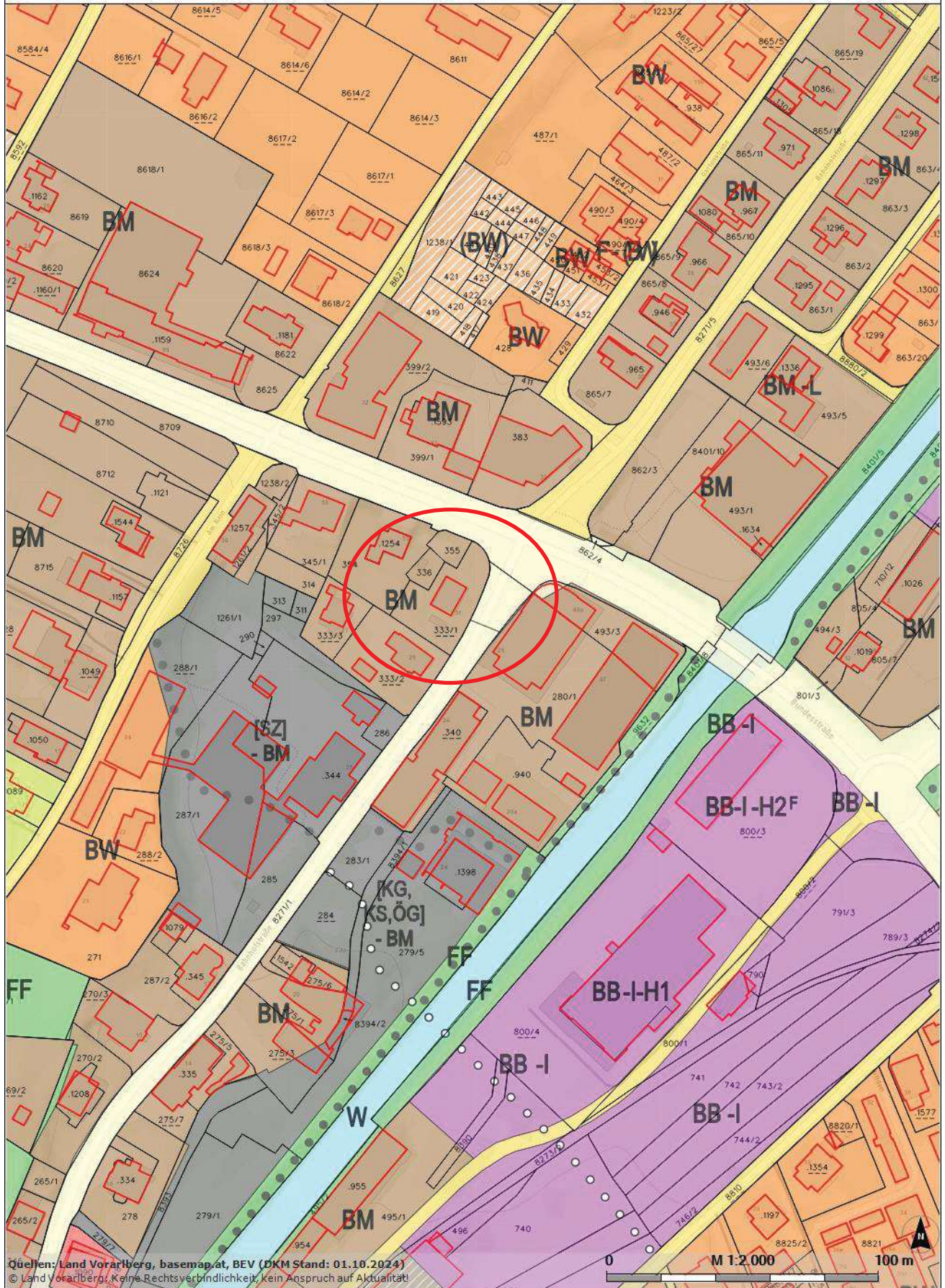
Karte erstellt am: 07.05.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -47521; hoch: 228007

rechts: -47179; hoch: 228007



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

rechts: -47521; hoch: 227535

rechts: -47179; hoch: 227535

Karte erstellt am: 07.05.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -47447; hoch: 227906

rechts: -47276; hoch: 227906



rechts: -47447; hoch: 227670

rechts: -47276; hoch: 227670

Karte erstellt am: 07.05.2025

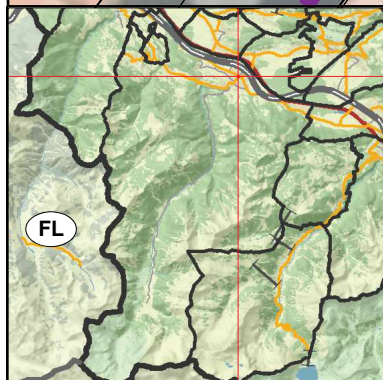
<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



DI Robert Bischof

Marktgemeinde Nenzing



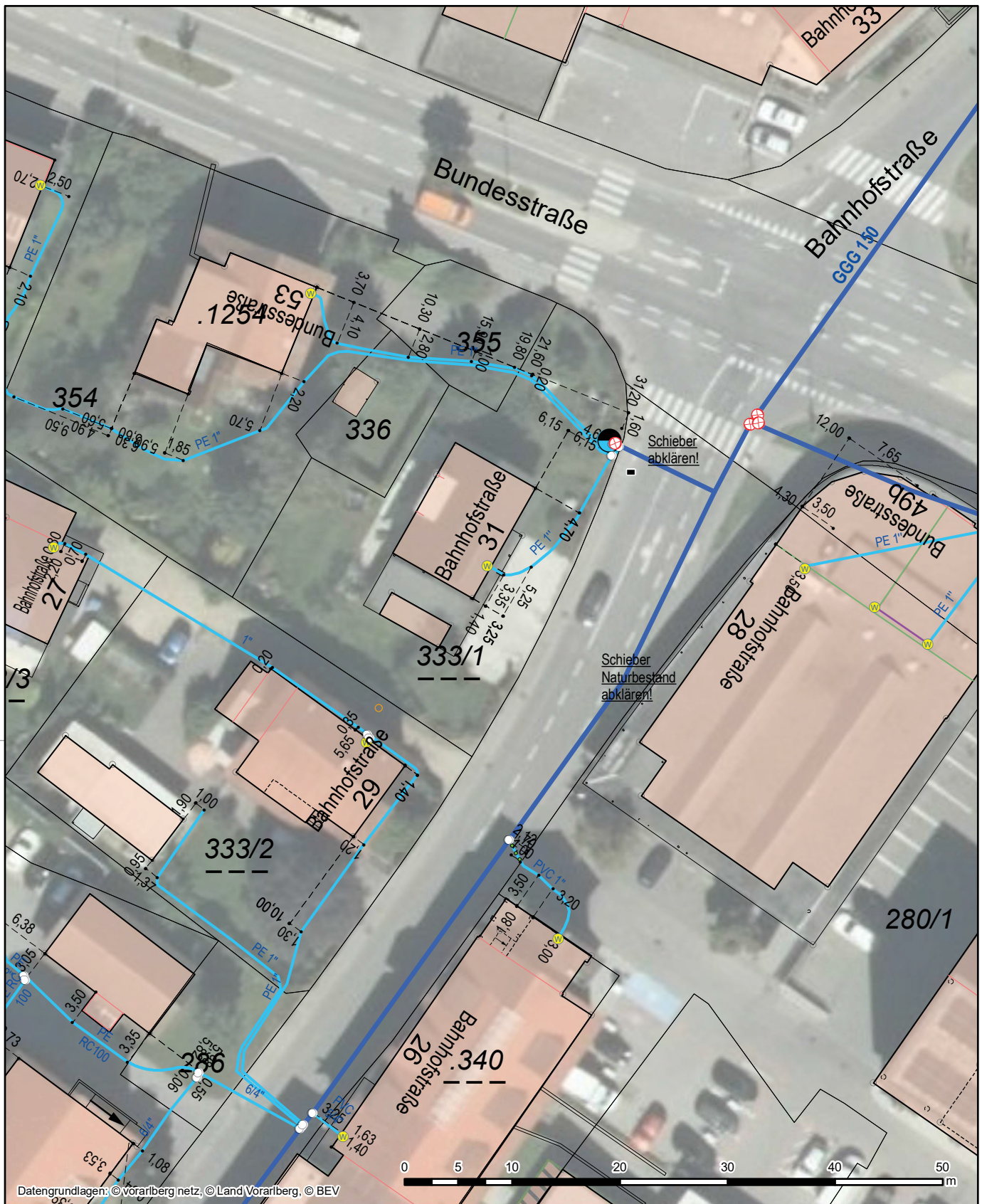
Rathaus
Landstraße 1
9710 Nenzing
gemeinde@nenzing.at

Ersteller Nenzing Bauamt
Erstellungsdatum 29.04.2025

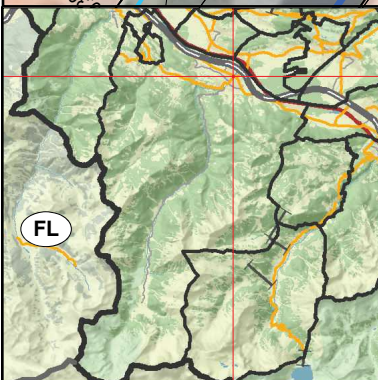
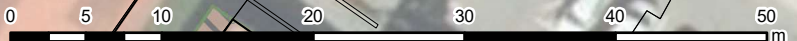


Erstellt für Maßstab
1:500





Datengrundlagen: © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV



Lageplan

Marktgemeinde Nenzing

Rathaus
Landstraße 1
9710 Nenzing
gemeinde@nenzing.at

Ersteller Nenzing Bauamt
Erstellungsdatum 29.04.2025



Erstellt für Maßstab
1:500

nenzing
MARKTGEMEINDE

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

vorarlberg
netz



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht



Bild 6

Garten



DI Robert Bischof



Bild 7

Ansicht



Bild 8

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 9

Terrasse



Bild 10

Carport



DI Robert Bischof



Bild 11

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 12

Erdgeschoss

Diele



DI Robert Bischof



Bild 13

Erdgeschoss

Technikraum



Bild 14

Erdgeschoss

Dusche/ WC



Bild 15

Erdgeschoss

Wohnküche



Bild 16

Erdgeschoss

Wohnküche



DI Robert Bischof



Bild 17

Erdgeschoss

Küche



Bild 18

Erdgeschoss

Küche



DI Robert Bischof



Bild 19

Obergeschoss

Badezimmer



Bild 20

Obergeschoss

Zimmer



DI Robert Bischof



Bild 21

Obergeschoss

Zimmer



Bild 22

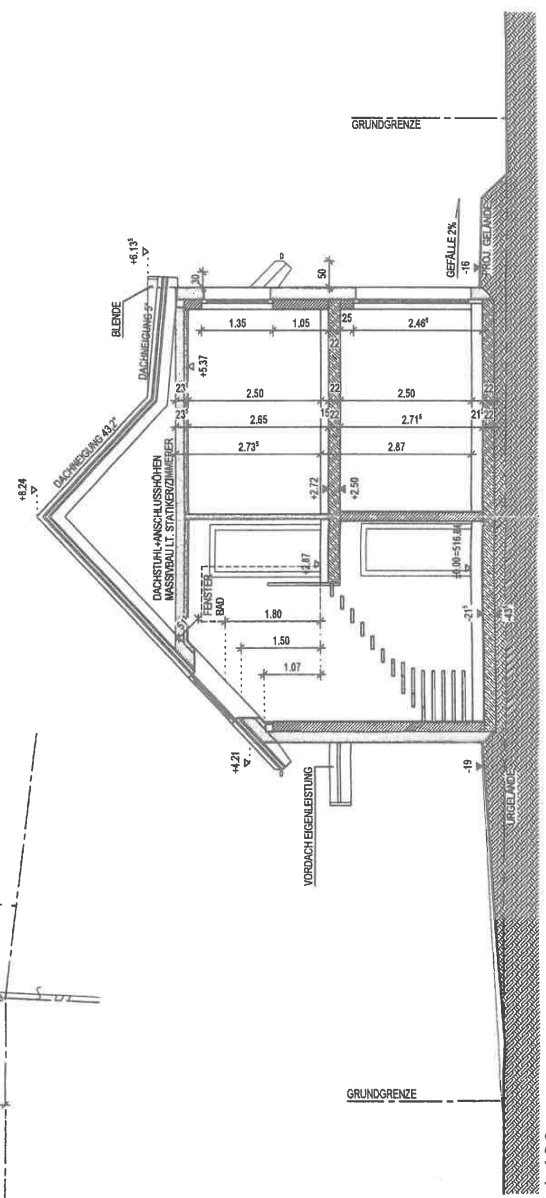
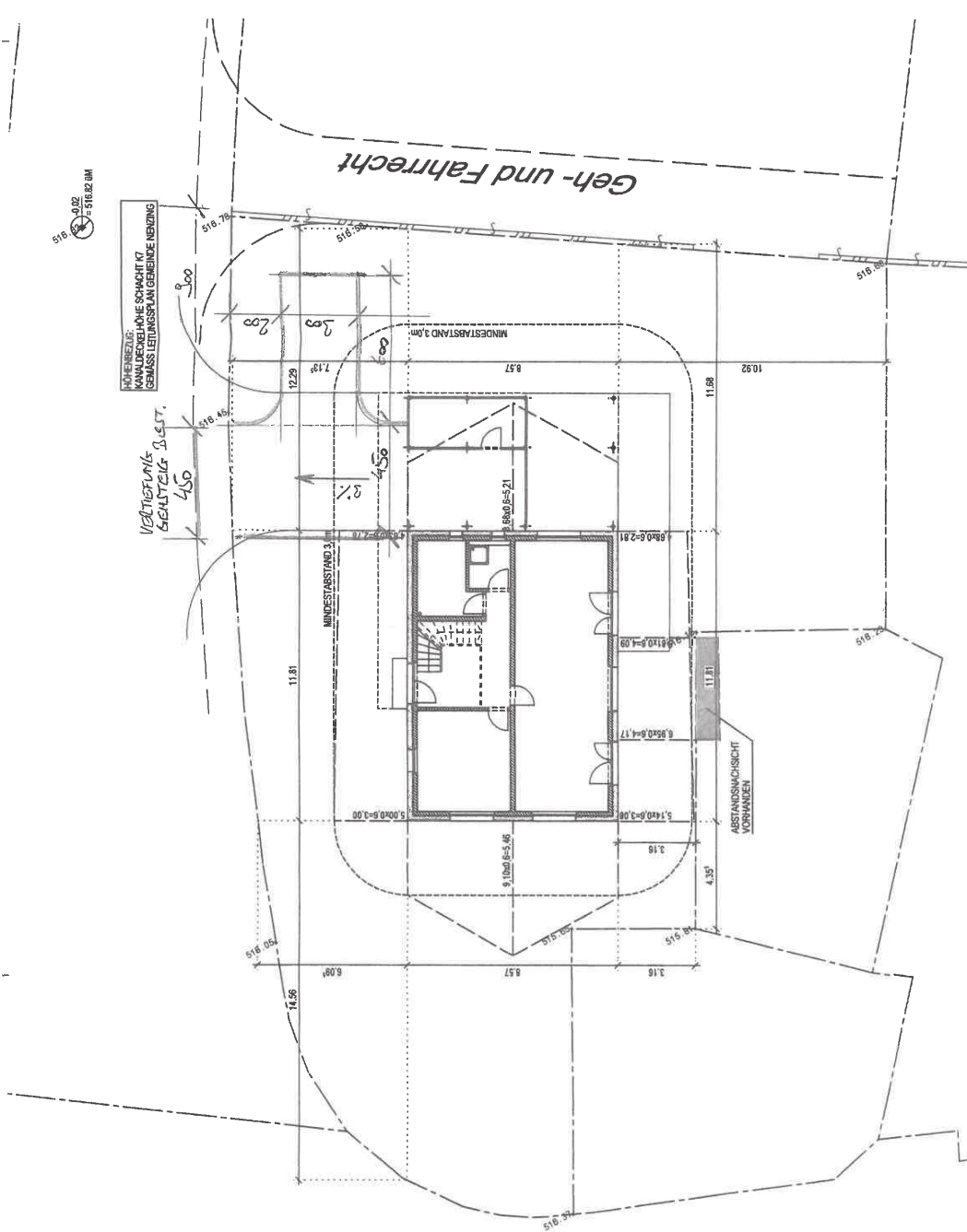
Carport

Schopf



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3



BAUEINGABE

Projekt:

Neubau

Antragsteller:

Standort:

6710 Nenzing
Bahnhofstrasse
GP 333/1
KG 90013 Nenzing

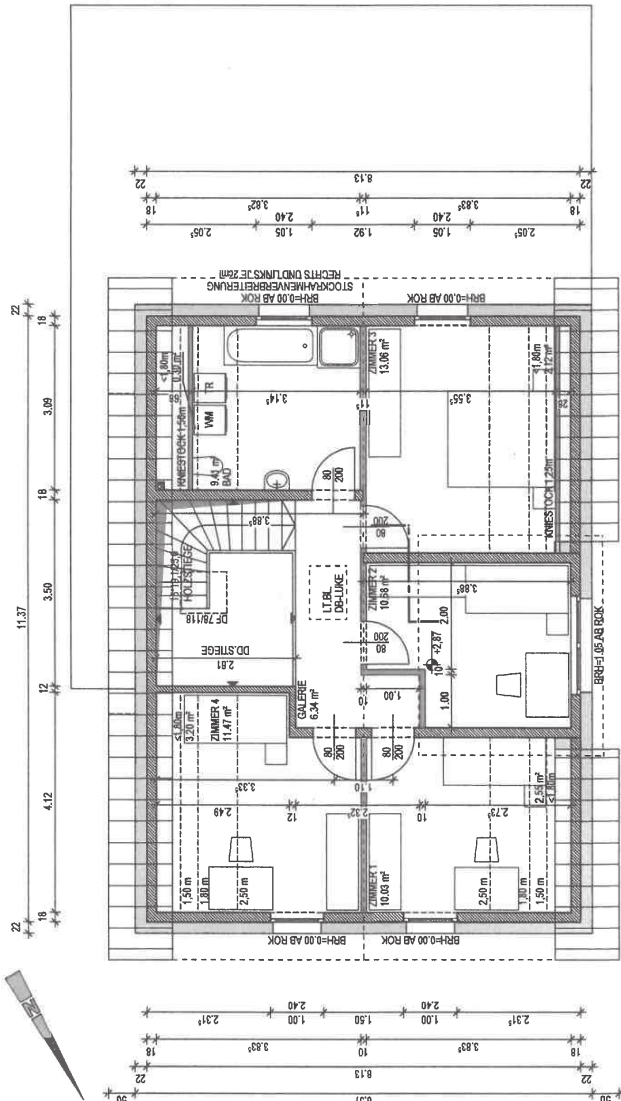
Baubehörde:

Gemeinde Nenzing
Bauamt
Landstraße 1
6710 Nenzing

Legende:

STAHLBETON
MAUERWERK
LEICHTBAU

DÄMMUNG
ERDREICH



DIE ART DER BESCHÜTTUNG SOWIE DIE
STÄRKE DES BETONBEREICHES
BESCHÜTTUNG ERGIBT SICH AUS DER
BAULEITER!!!

Planung: **up.art** **up.art** BKS
ap.art Baumeister OG
Atelier für Planung und Architektur
Wüstenroßgasse 2a
www.apart-baumeister.at
BAUMEISTER OG | Atelier für Planung und Architektur
Wüstenroßgasse 2a, 6830 Rankweil
Tel.: +43 (0) 664 430 80 33
+43 (0) 664 531 21 60
Email: office@apart-baumeister.at

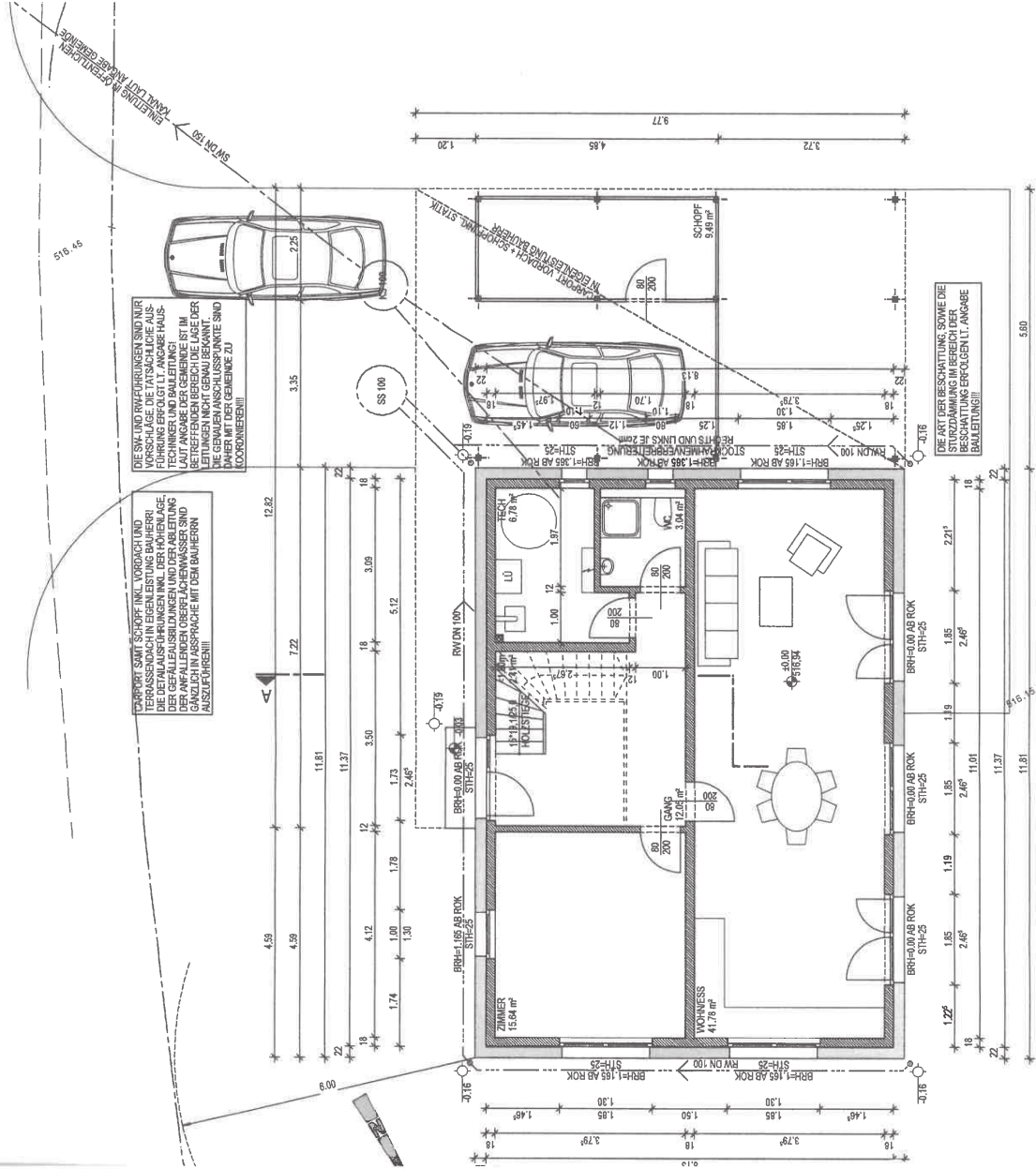
Bauträger: **BKS**
Massivhaus GmbH
Schwefel 61, 6850 Dornbirn
Tel.: +43 (0) 5572 / 39 83 56
Email: office@bks-massivhaus.at

Planinhalt: **ERDGESCHOSS** **1/100** **E-02** **-**
OBERGESCHOSS **1/100**

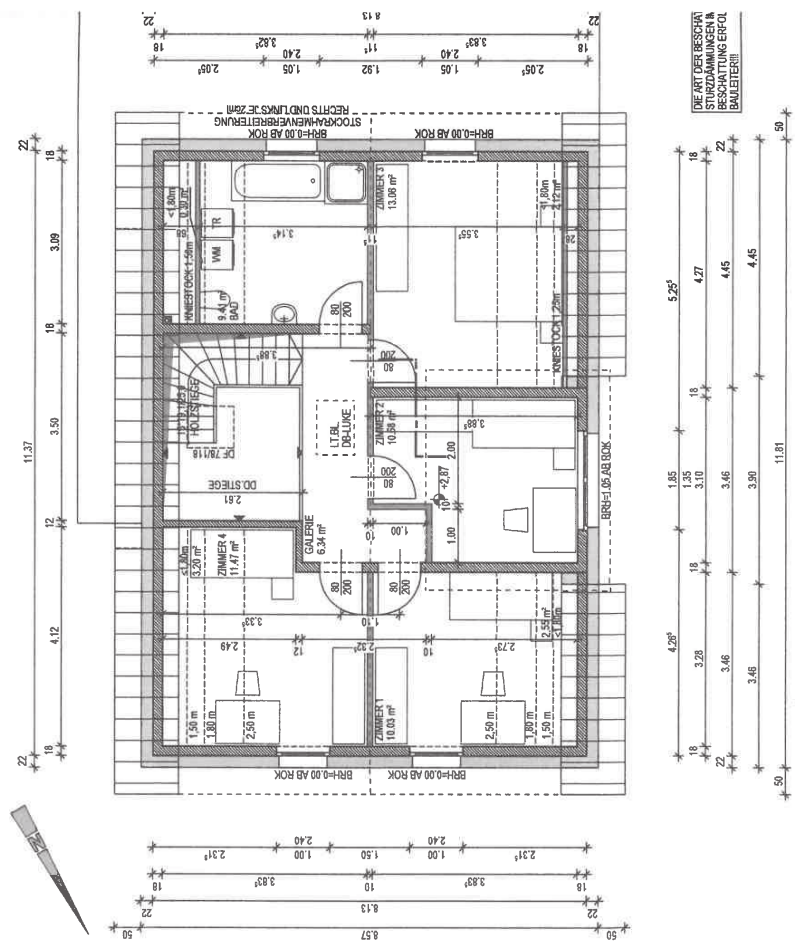
Maßstab: **1/100** **1/100**

Index: **E-02**

Vermerke:



ERDGESCHOSS / M 1:100



OBERGESCHOSS / M 1:100

BAUEINGABE

Projekt:

Neubau

Antragsteller:

Standort:

6710 Nenzing
Bahnhofstrasse
GP 333/1
KG 90013 Nenzing

Baubehörde:

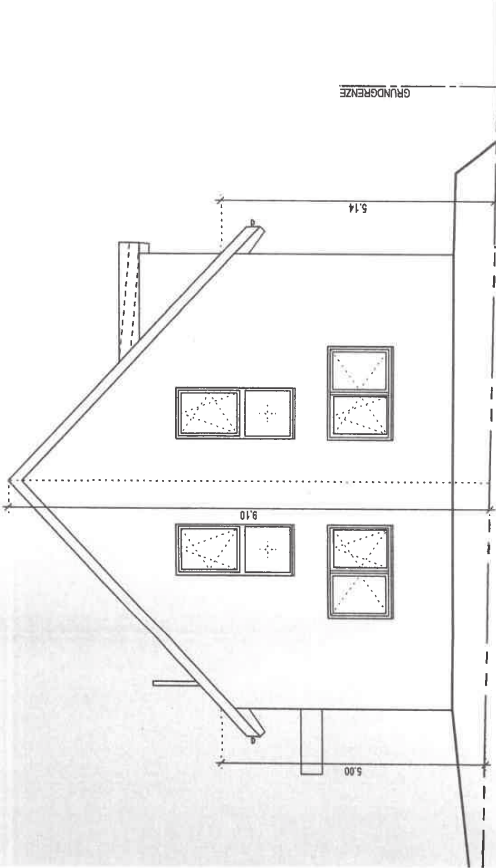
Gemeinde Nenzing
Bauamt
Landstraße 1
6710 Nenzing

Legende:

STAHLBETON
MAUERWERK
LEICHTBAU

DÄMMUNG
ERDREICH

Town & Country
HAUS



:100



Planung:

Bauträger:

up.art
ap art Baumeister OG
Atelier für Planung und Architektur

BKS
Massivhaus Gr

BAUMEISTER OG | Atelier für Planung und Architektur
Wüstenrotgasse 2a, 6830 Rankweil

Wüstenrotgasse 2a, 6830 Rankweil

Tel.: +43 (0) 664 430 60 33

+43 (0) 664 531 21 60

Email: office@apart-baumeister.at

Schweifel 61, 6850 Dornbirn
Tel.: +43 (0)5572 / 39 83 56
Email: office@bks-massivhaus

Planinhalt:

Maßstab:

Plannr:

Index:

ANSICHTEN

1/100

E-03

Vermefte:

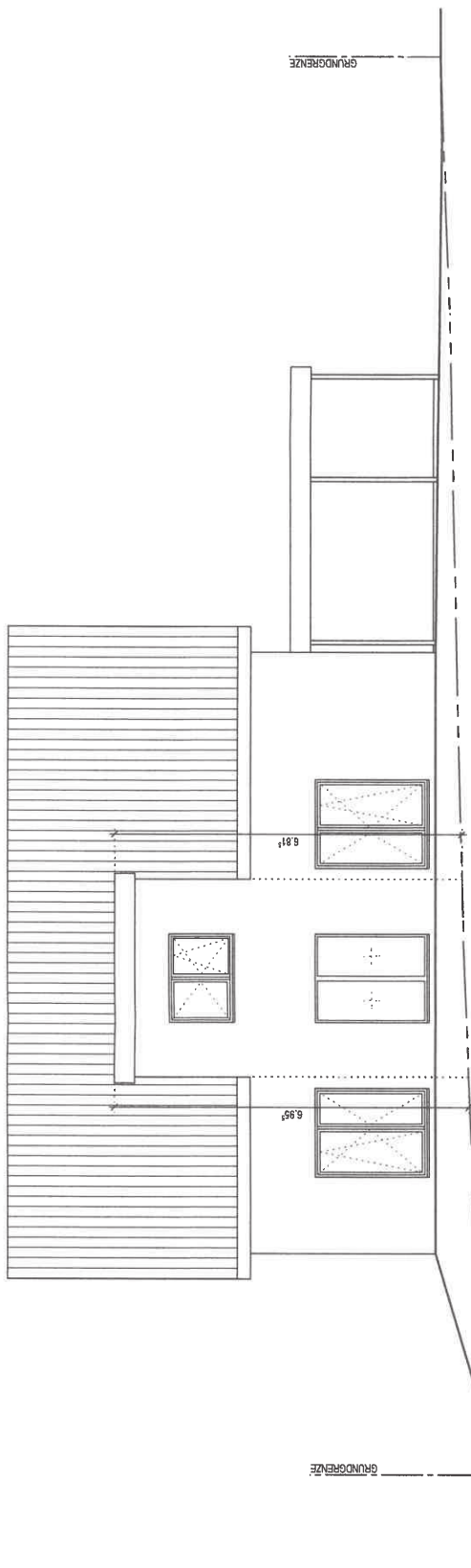
Bearbeiter:

Projekt-Nr:

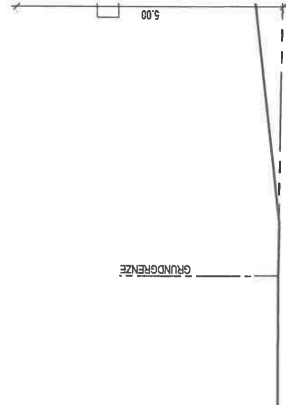
Plangröße:

Erstellt:

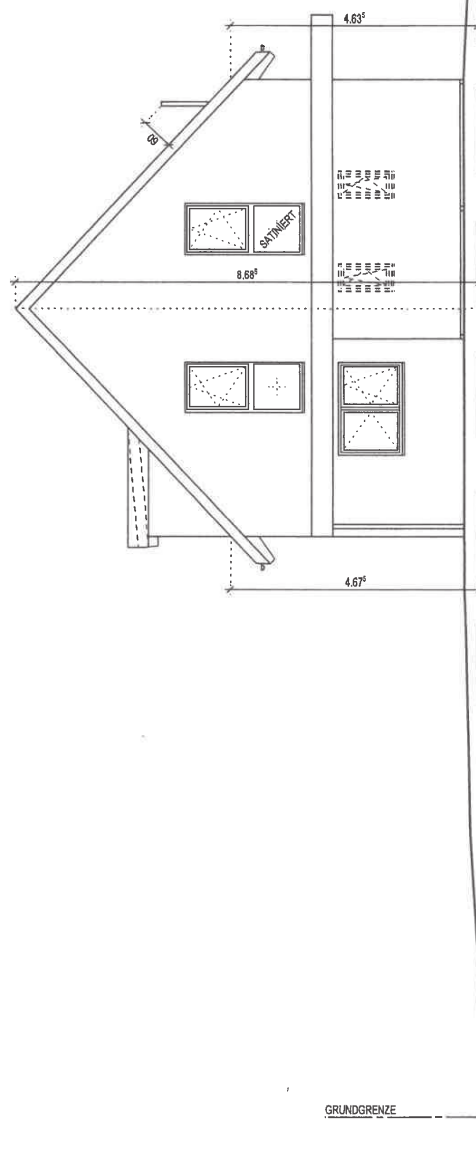
Geplant:



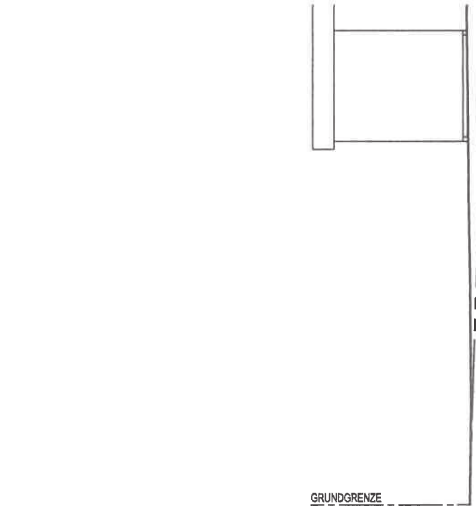
ANSICHT NORDWEST / M 1:100



ANSICHT NORDOST / M 1:100



ANSICHT SÜDWEST / M 1:100



ANSICHT SÜDOST / M 1:100

Gaßner Edwin

Landstraße 1, 6710 Nenzing
Tel. 05525/62215-120
Fax 05525/62215-5120
edwin.gassner@nenzing.at

Aktenzahl: 153-2334/13
Datum: 07.03.2013

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Bahnhofstraße 31,
auf Grundstück Nr. 333/1 (EZ 3668, KG Nenzing)

B E S C H E I D

Andreas und Sheila Moser, Mengstraße 8, Top 2, 6710 Nenzing, haben mit Eingabe vom 19.12.2012 um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Nenzing, auf Grundstück Nr. 333/1 (EZ 3668, KG Nenzing), Bahnhofstraße 31, angesucht.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen, die als wesentlicher Bestandteil diesem Bescheid zugrunde liegen.

Ergänzend wird festgehalten:

- Die Antragsteller beantragten auf Grundstück Nr. 333/1 GB Nenzing die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, eines Einstellplatzes mit Schopf und einer überdachten Terrasse.

Das Wohnhaus mit einem Erd- und Obergeschoß hat ein Ausmaß von 11,81 m x 8,57 m, der Einstellplatz mit Schopf und überdachter Terrasse von 9,77 m x 5,60 m.

Die Gründung des Wohnhauses erfolgt mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonbodenplatte. Die Wände werden in Massivbauweise mit außenliegender Dämmfassade errichtet.

Die Fassaden- und Dachfarbe muss den Bestimmungen des Bebauungsplanes unter dem Punkt 2.8 entsprechen und mit dem Bauamt abgestimmt sein.

Die Decke über dem Erdgeschoß wird in Stahlbeton mit der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung erstellt. Die Dämmstärken sind im Energieausweis mit den Nummern 34 304-2 angegeben. Das Dach wird als Satteldach ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralwarmwasserheizung mit einer Gastherme. Auf dem Satteldach wird eine Solaranlage mit einer Fläche von ca. 11,00 m² errichtet. Die Aufstellungsvorgaben vom Bebauungsplan, Punkt 2.3 sind einzuhalten. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der VKW, die Wasserversorgung durch Anschluss an das vorhandene Netz der Marktgemeinde Nenzing. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in die bestehende Ortskanalisation der Marktgemeinde Nenzing. Sämtliche Dach- und Vorplatzwässer werden auf dem eigenen Grundstück versickert.

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Baufläche-Mischgebiet“ gewidmet und steht im Eigentum von Andreas Moser.

Die Zufahrt ist über die Landstraße „L 67“ gegeben. Eine Gebrauchserlaubnis vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Straßenbau, vom 28.02.2013, Zl. VIIB-9A1604-2013/0002 liegt vor. Als PKW-Stellplätze sind 1 Einstellplatz und 1 Abstellplatz vorgesehen.

Der Abstand zur GSt-Nr. 333/2 (Elisabeth und Gebhard Halbeisen) beträgt im Minimum 6,00 m, zur GSt-Nr. 354 (Walter Tschann) im Minimum 10,60 m, zur GSt-Nr. 355 (Walter Tschann) im Minimum 4,35 m, zur GSt-Nr. 8353/1 (Landesstraßenverwaltung, Land Vorarlberg, L190) im Minimum 12,60 m, zur GSt-Nr. 8271/1 (Landesstraßenverwaltung, Land Vorarlberg, L67) im Minimum 6,00 m und zur GSt-Nr. 336 (Walter Tschann) im Minimum 3,16 m. Es ist zur GSt-Nr. 336 eine Abstandsnachsicht laut Baugesetz von 4,17 m auf 3,16 m erforderlich. Die entsprechende Zustimmungserklärung von Walter Tschann liegt vor.

Die Höhenlage ist derart festgelegt, dass der Kanaldeckel K 7 um 0,02 m tiefer liegt als der Fertigfußboden im Erdgeschoß.

Die Baukostensumme beträgt ca. € 196.600,--.

Aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere der mündlichen Verhandlung am 27.02.2013, ergeht nunmehr folgender

S P R U C H

I.

Gemäß der §§ 28 und 29 des Baugesetzes, LGBl.Nr. 52/2001, i.d.g.F., wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe des oben festgestellten Sachverhaltes sowie den diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil zugrunde liegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen unter folgenden Auflagen und Bedingungen **erteilt**:

A) Vorschreibungen vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Straßenbau:

- 1) Die Zufahrt ist, sofern es möglich ist, so anzulegen, dass die bestehende Randsteinabsenkung verwendet werden kann. Es ist ein Rückwärtsfahren auf die L 67 nicht erlaubt.

B) Vorschreibungen zur Wahrung der Interessen der Vorarlberger Energienetze GmbH:

- 1) Der Bestand und der Betrieb der Kabel und Freileitungen von Vorarlberg Netz dürfen nicht gefährdet werden.
- 2) Bei Kabelleitungen darf zur Vermeidung von Kabelschäden in einem Bereich von 1,00 m beiderseits der Kabelachse nicht maschinell gegraben werden, die Kabeltiefe ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

- 3) Vor jeder Inangriffnahme von Bauarbeiten ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der zuständigen Betriebsstelle (Betriebsstelle Bludenz, Tel. 05574/9020-74506) herzustellen.

Damit können eventuelle Leitungsumlegungen rechtzeitig veranlasst werden können. Erfordert die o.a. Baumaßnahme zusätzlich die Errichtung eines neuen Kabelverteilschranks, so ist der Platz hierfür ebenso vor Beginn der Bauarbeiten einvernehmlich festzulegen.

- 4) Bei neuen Hausanschlüssen sind die bereits ausgefolgten Richtlinien für die Herstellung von Erdkabel-Hausanschlüssen zu beachten.
- 5) Beim Einsatz von Baumaschinen (Kran, Betonpumpe etc.) und beim Hantieren mit sperrigen Gegenständen (z.B. Leitern) im Bereich von elektrischen Anlagen (z.B. Freileitungen) sind besondere Sicherheitsmaßnahmen erforderlich, wie z.B. Freischalten der elektrischen Anlage oder Einhaltung von bestimmten Mindestabständen, ansonsten besteht höchste **Lebensgefahr!**

Es ist daher unbedingt erforderlich, dass rechtzeitig vor dem Einsatz solcher Geräte das Einvernehmen mit der zuständigen Betriebsstelle hergestellt wird. Beim Einsatz von stationären Baumaschinen (z.B. Baudrehkran) ist das Einvernehmen mit dem Arbeitsinspektorat herzustellen (Tel. 05574 78601).

- 6) Für den voraussichtlichen Leistungsbedarf sowie allfällige Besonderheiten ist frühzeitig vor Baubeginn unter Beilage von Situations- und Grundrissplänen mit der Vorarlberg Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

C) Vorschreibungen in bautechnischer Hinsicht:

- 1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baubewilligungsbescheid einschließlich der bewilligten Projektunterlagen dem Planverfasser und 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.
- 3) Alle Außenflächen des Gebäudes müssen innerhalb von zwei Jahren nach Bauvollendung fertig gestellt sein. Die Fassaden und die Dachfarbe muss den Bestimmungen des Bebauungsplanes unter dem Punkt 2.8 entsprechen und mit dem Bauamt abgestimmt sein.
- 4) Das Gebäude ist an die Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Nenzing anzuschließen. Für die Herstellung des Anschlusses und den Wasserbezug sind die Bestimmungen der Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Nenzing maßgebend.
- 5) Die Dach- bzw. Oberflächenwässer von Gebäuden und Vorplätzen sind auf eigenem Grund zu versickern. Ebenfalls sind eventuelle Hangwässer und Drainagen auf eigenem Grund zu versickern. Diese Wässer 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.
- 6) Bei der Baufertigstellungsmeldung des bescheidgegenständlichen Bauvorhabens sind der Baubehörde entsprechende Bestandspläne und Beschreibungsunterlagen über den Wasseranschluss, die Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen und sonstige Versorgungsleitungen vorzulegen.
 - 7) Glastüren und Verglasungen **ohne absturzsichernde** Funktion müssen aus geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. ESG, hergestellt sein:
 - Ganzglastüren und Verglasungen in Türen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche
 - Vertikale Verglasungen entlang begehrbarer Flächen bis 1,00 m Höhe über der Standfläche. Davon sind Fenster ab einer Parapethöhe von 85 cm ausgenommen
 - 8) Glasdächer, Oberlichten und Dachflächenfenster müssen bei Überkopfverglasungen die untere Scheibe von Isolierverglasung und Einfachverglasungen mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 15° aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen.
 - 9) Die nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung festzusetzende Mindestzahl von Stellplätzen beträgt 1 Abstellplatz und 1 Einstellplatz.
 - 10) Stiegen und sonstige Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, müssen mit standfesten Geländern oder Brüstungen mit einer Höhe von mindestens 100 cm oder mindestens gleich wirksamen Absicherungen versehen sein (gem. OIB-Richtlinie 4). Bei Stiegen ist lotrecht von den Stufenvorderkanten aus zu messen.
 - 11) Diese Geländer bzw. sonstigen Absicherungen sind so auszubilden, dass ein Hochsteigen und Durchschlüpfen von Kindern nicht möglich ist. Jede Gebäudetreppe mit mehr als drei Stufen muss an mindestens einer Seite in einer Höhe von 90 cm bis 100 cm mit einem festen Handlauf versehen sein (OIB-Richtlinie 4).
 - 12) Absturzgefährdete Stellen (Höhe über 1,00 m) müssen mit standfesten Geländern mit einer Höhe von mindestens 100 cm oder mindestens gleich wirksamen Absicherungen versehen sein (gem. OIB-Richtlinie 4). Das Geländer muss offen z.B. Stabgeländer ausgeführt werden. (kein geschlossenes Geländer).
- D) 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) Alle Arten von Bauführungen, die unzumutbaren Lärm verursachen, sind zu vermeiden. Als Immissionsrichtwerte gelten tagsüber 40 dB (A). Können diese Richtwerte aus besonderen Umständen auf der Baustelle nicht eingehalten werden, so sind unaufgefordert wirksame lärm mindernde Maßnahmen und der Einsatz von geeigneten Geräten zu veranlassen, die gewährleisten, dass der Grundgeräuschpegel nicht um mehr als 10 dB (A) überschritten wird.

- 3) Lärmerzeugende Bauarbeiten dürfen im Interesse der Nachbarn von Montag bis Freitag nur von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr sowie von 8.00 bis 12.00 Uhr an Samstagen ausgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten, sowie an Sonn- und Feiertagen sind lärmverursachende Bauarbeiten nicht zulässig. Die Behörde behält sich im öffentlichen Interesse vor, nähere Vorschriften hinsichtlich Art und Zeit der Bauarbeiten festzulegen.
 - 4) Rechtzeitig nach Erstellung des Schnurgerüstes ist ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen oder ein Baumeister zur Überprüfung der Bauabstände zu verständigen. Der Baubehörde ist von diesem eine Bestätigung darüber vorzulegen, dass die Bauabstände dem bewilligten Abstandsflächenplan entsprechen (§ 29 Abs. 5 Baugesetz).
- E) Vorschriften auf Antrag des Wasserwerkes:
- 1) Drei Tage vor Baubeginn ist mit dem Wasserwerk der Marktgemeinde Nenzing (Tel. 0664/513 2473) bezüglich den Wasseranschlussleitungen Rücksprache zu halten.
 - 2) Mindestens 14 Tage vor Baubeginn ist, falls erforderlich, um einen Bauwasseranschluss anzusuchen. Dieses Ansuchen kann schriftlich (Vergebührung mit derzeit € 13,-- Bundesgebühren) oder mündlich (kostenlos) erfolgen.
 - 3) Mindestens 14 Tage vor zweckgemäßer Benützung des Gebäudes ist dies der Marktgemeinde Nenzing schriftlich zu melden. Erst danach kann der Wasserzähler eingebaut und die Wasserzuleitung in Betrieb genommen werden.
- F) Sonstige Vorschriften und Hinweise:
- 1) Vor allfälligen Grabarbeiten auf öffentlichen Verkehrsflächen oder der Errichtung von Zu- und Ausfahrten ist die schriftliche Zustimmung (Gebrauchserlaubnis) des Straßenerhalters einzuholen.
 - 2) Die Baustelle ist entsprechend abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde für die Ausführung der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerzwecke) nicht in Anspruch genommen werden.
 - 3) 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.
 - 4) Die Gasheizungsanlage ist im Einvernehmen mit der VEG Dornbirn nach Maßgabe der Niederdruckgasverordnung, LGBI.Nr. 75/1998, bzw. der technischen Richtlinien (ÖVGW-TR Gas) zu projektieren und auszuführen. Der Querschnitt des Abgasfanges ist auf die Leistung des Gasheizungskessels abzustimmen.
 - 5) **Sämtliche Rauch- bzw. Abgasfänge sind vom zuständigen Kaminkehrer Günter Abentung, Tel. 0664/130 02 02, vor dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung überprüfen zu lassen.** Der hierüber vom Kaminkehrer auszustellende schriftliche Befund ist der Baubehörde anlässlich der Meldung der Baufertigstellung vorzulegen. Der Zugang zu den Reinigungsöffnungen und deren Platzierung ist im Einvernehmen mit dem Kaminkehrermeister festzulegen.

- 6) Das Bauvorhaben ist innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen (§ 29 Abs. 7 Baugesetz).
- 7) Die Vollendung von Bauvorhaben, die nach § 18 Abs. 1 bewilligungspflichtig sind, ist der Behörde vom Bauherrn innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden, die Vollendung selbständig benützbarer Teile kann auch schon vor Vollendung des gesamten Bauvorhabens gemeldet werden. Allenfalls noch ausständige Befunde gemäß den §§ 29 Abs. 6 erster Satz und 37 Abs. 2 sind der Meldung anzuschließen.

Mit der unverzüglich nach Vollendung des bewilligten Bauvorhabens einzubringenden Fertigstellungsmeldung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) ein Befund des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Prüfung der Kamine, aus dem alle nach § 37 des Baugesetzes erforderlichen Angaben zu entnehmen sind;
 - b) eine Bescheinigung eines befugten Elektrounternehmens über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen;
 - c) eine Bescheinigung, ausgestellt von einem Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Statiker, aus der hervorgeht, dass die tragenden Konstruktionen den statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführt worden sind;
 - d) ein Befund eines befugten Installateurs des Gasfaches über die Prüfung sämtlicher Gasleitungen und Sicherheitseinrichtungen auf Dichtheit und Funktionstüchtigkeit;
 - e) eine Bescheinigung, ausgestellt vom ausführenden Unternehmen, über die Ausführung sämtlicher Sicherheitsverglasungen;
 - f) über die Abnahme des Schnurgerüsts ist von einem Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen oder von einem Baumeister eine Bestätigung vorzulegen, dass die Bauabstände dem bewilligten Abstandsflächenplan entsprechen;
 - g) es ist der Behörde ein Lageplan mit den eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen vorzulegen;
 - h) Eine Bestätigung einer hiezu befugten Person, dass das Bauvorhaben entsprechend dem genehmigten Energieausweis ausgeführt wurde.
- 8) Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn das Vorhaben nicht innerhalb dreier Jahre nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird (§ 31 Abs. 1 Baugesetz).
- G) Vorschriften in brandschutztechnischer Hinsicht:
- 1) In sämtlichen Wohnungen sind in den Aufenthaltsräumen sowie in den Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils zumindest ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder zu installieren. Ausgenommen ist der Kochbereich.
 - 2) Für die erste Löschhilfe ist ein tragbarer Feuerlöscher mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l bzw. 6 kg bereit zu halten.

H) Hinweis:

Im Übrigen ist das Bauvorhaben entsprechend den statischen Erfordernissen durch befugte Unternehmer plan- und beschreibungsgemäß unter Einhaltung der folgenden Vorschriften

- des Baugesetzes, LGBI.Nr. 52/2001, i.d.g.F.,
- der Bautechnikverordnung, LGBI.Nr. 84/2012, i.d.g.F.
- der Stellplatzverordnung, LGBI.Nr. 31/1976, i.d.g.F.,
- der Verordnung über die Trennung von bei Bautätigkeiten anfallenden Materialien, BGBl.Nr. 259/1991, i.d.g.F.,

sowie der geltenden Normen und Unfallverhütungsvorschriften auszuführen. Beabsichtigte Abweichungen vom bewilligten Projekt bedürfen vor ihrer Ausführung der Bewilligung der Baubehörde (§ 35 Baugesetz).

II.

Gemäß § 7 Abs. 1 des Baugesetzes, LGBI. Nr. 52/2001 i.d.g.F., wird mit Genehmigung des Bürgermeisters vom 06.03.2013 eine Ausnahme von den vorgeschriebenen Abstandsflächen und Abständen gegenüber dem GSt-Nr. 336 (Tschann Walter) im projektbedingten Umfang zugelassen. Der geringste Abstand zur Grundgrenze des GSt-Nr. 336 (Tschann Walter) hat 3,16 m zu betragen.

III.

Gemäß § 57 in Verbindung mit den §§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) 1991, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.g.F., sowie § 1 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBI.Nr. 66/2011, und § 1 der Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBI. Nr. 60/2011, sind folgende Verfahrenskosten von den Antragstellern zu entrichten:

Verwaltungsabgaben:

Gemäß Tarif 13	EUR	98,30
Gemäß Tarif 19	EUR	12,70

Kommissionsgebühren:

2 Amtsorgane der Gemeinde und einer Verhandlungsdauer von ½ Stunde	EUR	29,00
---	-----	-------

Gestaltungsbeirat	EUR	324,00
-------------------	-----	--------

Gesamtkosten:	EUR	464,00
---------------	-----	--------

B E G R Ü N D U N G

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

Die Höhe der Kommissionsgebühren wurde gemäß § 1 der Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBI.Nr. 60/2011, festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBI.Nr. 66/2011, festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

- | | |
|----------|---|
| Tarif 13 | Baubewilligung gemäß § 28 f. bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 18 Abs. 1 lit a,b,c,d u.f), 1 v.T. der Baukosten, bei ganz oder überwiegend nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen geförderten Bauvorhaben, 0,5 v.T. der Baukosten, mindestens jedoch € 25,40 und höchstens bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern € 512,20 bei anderen € 2.591,60. |
| Tarif 19 | Alle anderen Bewilligungen, Berechtigungen, sonstige Bescheide und wesentlich im Privatinteresse der Partei liegenden Amtshandlungen nach dem Baugesetz u.d. aufgrund des Baugesetzes erlassenen Verordnungen. |

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.g.F., hat die Partei für die bei einer Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen (z.B. Gestaltungsbeirat) zustehen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen den Spruchpunkt I. und II. dieses Bescheides ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, bei der Marktgemeinde Nenzing schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung einzubringen ist. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, sowie einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Gegen den Spruchpunkt III. dieses Bescheides kann Vorstellung erhoben werden, die binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich, mit Telefax oder mit Email, bei der Marktgemeinde Nenzing einzubringen wäre. Die Vorstellung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet.

Der Bürgermeister:



Beilagen für Bauwerber:
genehmigte Planausfertigung 3-fach
1 Zahlschein

Ergeht mit RSb an:

Bauwerber/Eigentümer
Bauwerber



Ergeht gleichlautend an:

Planverfasser	ap.art Baumeister OG Atelier für Planung und Architektur	Wüstenrotgasse 2a, 6830 Rankweil
Anrainer	Halbeisen Elisabeth Halbeisen Gebhard Amt der Vorarlberger Landesregierung Landesstraßenverwaltung	Bahnhofstraße 29/Top/2, 6710 Nenzing Bahnhofstraße 29/Top/2, 6710 Nenzing Widnau 12, 6800 Feldkirch
Sonstiger Beteiligter	Tschann Walter VEG z.H. Herrn Thurnher Vorarlberger Energienetze GmbH Betriebsstelle Bludenz	Bundesstraße 53/Top/2, 6710 Nenzing Weidachstraße 6, 6900 Bregenz Pulverturmstraße 8, 6700 Bludenz

Gaßner Edwin

Landstraße 1, 6710 Nenzing
Tel. 05525/62215-120
Fax 05525/62215-5120
edwin.gassner@nenzing.at

Aktenzahl: 153-2334/13
Datum: 15.10.2013

SCHLUSSÜBERPRÜFUNG PROTOKOLL

an der vollendeten Bauführung:

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
in Nenzing, Bahnhofstraße 31,
auf Grundstück Nr. 333/1 (EZ 3668, KG Nenzing)

Bauwerber:



Bei der 14.10.2013 durchgeführten Schlussüberprüfung des o.a. Bauvorhabens gem. § 43 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001, i.d.g.F., wurde folgender Sachverhalt festgestellt:

Ausführung gem. Baubewilligung und bew. Pläne:	im Wesentlichen
Hausnummerntafel:	ja
Außenfassade fertig gestellt:	ja
alle Handläufe, Geländer und Absturzsicherungen vorhanden:	nein
Kaminkehrerbefund vorhanden:	nein (wird nachgereicht)
Bestätigung fachgerechte Ausführung der Elektroinst.:	ja
Bestätigung fachgerechte Ausführung der HW Installat.:	ja
Bestätigung für das Sicherheitsglas:	ja
Bestätigung des Statikers:	ja
Bestätigung für das Schnurgerüst:	ja
Bestätigung mit Versorgungsleitungen:	nein
Heizung:	
Bezeichnung: Gastherme	Brennstoff: Gas
Wasserzähler vorhanden:	ja
Schmutzwasser:	Vollanschluss
Dachwasser:	Vers.
Feuerlöscher	ja

Energieausweis:	ja
Brandmelder:	ja
Papiertonne:	ja (wird von der derzeitigen Wohnung mitgenommen - Änderung Strickcode)

Anmerkung:

Mängelbeschreibung:

- 1) Das Carport und die überdachte Terrasse wurden noch nicht ausgeführt.
Fertigstellungstermin: Herbst 2014
- 2) Der Handlauf bei der Treppe vom Erdgeschoß ins Obergeschoß fehlt.
Es ist sofort ein Provisorium anzubringen.
- 3) Folgende Befunde/Bestätigungen sind nachzureichen:
 - ein Befund des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Prüfung der Kamine, aus dem alle nach § 37 des Baugesetzes erforderlichen Angaben zu entnehmen sind;
 - es ist der Behörde ein Lageplan mit den eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen vorzulegen;

Die Mängel müssen umgehend behoben werden. Die Bestätigungen bzw. Fotos sind der Behörde vorzulegen.

Der Bausachverständige:

Gäßner-Edwin



Meldung an:
Vermessungsamt
Finanzamt

Anhang: Merkblatt zur Grundsteuerbefreiung

Gemäß Grundsteuerbefreiungsgesetz, LGBl. Nr. 38/1974, i.d.g.F., LGBl. Nr. 55/1976, LGBl. Nr. 47/1991 und LGBl. Nr. 48/1996 können Neu-, Um, Zu- und Aufbauten, Erneuerungen von Wohnraum, Durchführung von Energiespar-, Erhaltungs- oder Vermessungsmaßnahmen, für die Dauer von 20 Jahren von der Entrichtung der Grundsteuer befreit werden.

Für die Befreiung sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- a) Antragstellung beim Marktgemeindeamt.
- b) Förderung nach dem Wohnbauförderungs-, Wohnbauverbesserungs- oder Wohnhaussanierungsgesetz.
- c) Zusicherung oder Nachweis über die Gewährung der Förderung
- d) Vorlage der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom Finanzamt (=Bewertungsblatt BG 30).

Die Befreiung ist beim Marktgemeindeamt Nenzing (Finanzabteilung) zu beantragen.

Gaßner Edwin

Landstraße 1, 6710 Nenzing

Tel. 05525/62215-120

Fax 05525/62215-5120

edwin.gassner@nenzing.at

Aktenzahl: 153-2334/13

Datum: 15.10.2013

Betrifft:



Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Nenzing, Bahnhofstraße 31,
auf Grundstück Nr. 333/1 (EZ 3668, KG Nenzing)

VERFÜGUNG VON SICHERHEITSMABNAHMEN

B E S C H E I D

Andreas und Sheila Moser, Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing, haben die Fertigstellung des mit Bescheid der Marktgemeinde Nenzing vom 07.03.2013, Zl. 153-2334/13 bewilligten Bauvorhabens gemäß § 43 des Baugesetzes gemeldet.

Bei der am 14.10.2013 von der Behörde durchgeführten Schlussüberprüfung wurden nachstehende Mängel festgestellt:

a) Das Carport und die überdachte Terrasse wurden noch nicht ausgeführt. ✓

b) Der Handlauf bei der Treppe vom Erdgeschoß ins Obergeschoß fehlt. ✓

c) Folgende Befunde/Bestätigungen fehlen:

- ein Befund des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Prüfung der Kamine, aus dem alle nach § 37 des Baugesetzes erforderlichen Angaben zu entnehmen sind; ✓
- ein Lageplan mit den eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen;

Aufgrund des Ergebnisses der am 14.10.2013 durchgeführten Schlussüberprüfung ergeht folgender

S P R U C H

I.

Gemäß § 44 Abs. 3 des Baugesetzes, LGBI.Nr. 52/2001, i.d.g.F., werden für das mit Bescheid vom 07.03.2013, Zl. 153-2334/13, bewilligte Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 333/1 (EZ 3668, KG Nenzing), folgende Sicherheitsmaßnahmen verfügt:

- a) Das Carport und die überdachte Terrasse sind bis Herbst 2014 zu errichten.
- b) Ein Handlauf bei der Treppe vom Erdgeschoß ins Obergeschoß ist anzubringen.
Es ist sofort ein Provisorium zu montieren.
- c) Folgende Befunde/Bestätigungen sind nachzureichen:

- ein Befund des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Prüfung der Kamine, aus dem alle nach § 37 des Baugesetzes erforderlichen Angaben zu entnehmen sind;
- ein Lageplan mit den eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen;

Die Erfüllung und die Meldung über die Durchführung der Maßnahmen der in lit. a) vorgeschriebenen Auflage hat bis Herbst 2014, der in lit b) sofort und jener in lit c) bis spätestens 20.12.2013 zu erfolgen.

II.

Gemäß § 1 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 66/2011, sind folgende Verfahrungskosten von den Antragstellern zu entrichten:

Verwaltungsabgaben	EUR	12,70
Gesamtkosten:	EUR	12,70

Vorstehender Betrag ist mit beiliegendem Zahlschein innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides zur Einzahlung zu bringen. Bankverbindung: Sparkasse Bludenz, Zweigstelle Nenzing, IBAN: AT912060700400030060, BIC: SSBLAT21XXX.

B E G R Ü N D U N G

Ergibt eine Prüfung nach § 43 Abs. 2 des Baugesetzes einen Grund zur Beanstandung, so hat die Behörde, wenn dies im Interesse der Sicherheit oder der Gesundheit erforderlich ist, unverzüglich die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen zu verfügen und, soweit erforderlich, die Benützung des ausgeführten Bauvorhabens oder von Teilen desselben zu untersagen.

Bei der am 14.10.2013 durch die Behörde durchgeführten Schlussüberprüfung wurden die im Sachverhalt angeführten Mängel festgestellt. Die Verfügung der genannten Sicherheitsmaßnahmen ist im Interesse der Sicherheit oder der Gesundheit notwendig.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen dieses Bescheides ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, bei der Marktgemeinde Nenzing schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung einzubringen ist.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, sowie einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Berufung hat gemäß § 44 Abs. 4 des Baugesetzes keine aufschiebende Wirkung.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, sowie einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Berufung hat gemäß § 44 Abs. 4 des Baugesetzes keine aufschiebende Wirkung.

Der Bürgermeister:

Florian Kasser

Beilagen:

- Zahlschein

Ergeht mit RSB an:

Bauwerber/Eigentümer
Bauwerber

GZ GZ-153-2334/13 Besch. Schluss		Übernahmebestätigung <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>1</td><td>8</td><td>1</td><td>0</td><td>2</td><td>0</td><td>1</td><td>3</td> </tr> </table>		1	8	1	0	2	0	1	3				
1	8	1	0	2	0	1	3								
Zustellversuch am <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>T</td><td>T</td><td>M</td><td>M</td><td>J</td><td>J</td><td>J</td><td>J</td> </tr> </table>	T	T	M	M	J	J	J	J	☒ Empfänger ☐ Bevollmächtigter für RSB-Briefe ☐ Mitbewohner ☐ Arbeitgeber/Arbeitnehmer ☐ _____						
T	T	M	M	J	J	J	J								
Verständigung über die Hinterlegung ☐ in Abgabeeinrichtung eingelegt ☐ an Eingangstür angebracht ☐ an Abgabestelle zurückgelassen															
Annahmeverweigerung durch ☐ Empfänger ☐ _____ ☐ Dokument an Abgabestelle zurückgelassen															
Hinterlegung bei <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table> Beginn der Abholfrist <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>T</td><td>T</td><td>M</td><td>M</td><td>J</td><td>J</td><td>J</td><td>J</td> </tr> </table>								T	T	M	M	J	J	J	J
T	T	M	M	J	J	J	J								
Keine elektronische Übermittlung 6712															
Zusteller _____ 18.10.2013 15:45															
RSB: Adaptiertes Formular zu § 22 des Zustellgesetzes															
		Unterschrift Empfänger													
		Andreas und Sheila Moser Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing													
		Rücksendungsanschrift Marktgemeinde Nenzing Sekretariat Landstraße 1 6710 Nenzing													



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

Retouren an: Finanzamt Feldkirch (AV/02)
Reichsstr. 154, 6800 Feldkirch

An

98/02

ab 1. Jänner 2014

Bahnhofstraße 31
6710 Nenzing

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
6710 Bahnhofstraße 31
Gemeinde Nenzing
Grundbuch/Katastralgemeinde 90013 Nenzing
Einlagezahl 3668 Grundstücksnummer 333/1

1. Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- a. Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus
- b. Einheitswert
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert

20.800 Euro
28.000 Euro

04. Okt. 2016

Begründung

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2014 Fortschreibungsveranlagung

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

43,22 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	3.650,00	1,825	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	7.300,00	7,300	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	17.050,00	34,100	43,22
gerundet gemäß § 18 GrStG				43,22

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name

Anteil

1/1

DI Robert Bischof

Von: Gaßner Edwin <edwin.gassner@nenzing.at>
Gesendet: Mittwoch, 30. April 2025 09:54
An: DI Robert Bischof
Betreff: WG: 12 E 25/24d - [REDACTED]
Bahnhofstraße 31, Nenzing
Anlagen: SKM_658e25042917580.pdf

Hallo Robert,

Die unten angeführten Beträge der Grundgebühr sind noch offen:

2022 € 216,12
2023 € 216,12
2024 € 216,12

Die Grundsteuer 2025 von € 216,12 wird erst im November 2025 vorgeschrieben.
Anbei noch im Anhang die Vorschreibungen.

Gruß Edwin

Edwin Gaßner
Hochbau

Marktgemeinde Nenzing
Landstraße 1, 6710 Nenzing

T +43 (0) 5525/6 22 15-120
M +43 (0) 664/43 82 500

edwin.gassner@nenzing.at
www.nenzing.at



📧 Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss

Hallo Dunja,

kannst du bitte der Absatz **Abt. Finanzen/Steuern** bearbeiten.
Danke!

Gruß Edwin

Edwin Gaßner
Hochbau

Marktgemeinde Nenzing
Landstraße 1, 6710 Nenzing

T +43 (0) 5525/6 22 15-120
M +43 (0) 664/43 82 500



📧 Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss

Von: DI Robert Bischof <office@sv-bischof.at>

Gesendet: Dienstag, 29. April 2025 16:15

An: Gaßner Edwin <edwin.gassner@nenzing.at>

Betreff: 12 E 25/24d [REDACTED] / Volksbank Vorarlberg e. Gen., Bahnhofstraße 31, Nenzing

Priorität: Hoch

Sehr geehrter Herr Gaßner,
hallo Edwin!

Wie bereits telefonisch besprochen, übermittle ich dir anbei meine gerichtliche Legitimation für nachstehende Anfrage.

Ich bitte Sie, in obiger Rechtsangelegenheit, mir folgende Unterlagen für das Objekt »Bahnhofstraße 31, Nenzing« zeitnah als möglich elektronisch zu übermitteln:

Abt. Hochbau/ Bauverwaltung

- Einreichplanung(en) mit Baubeschreibung(en)
- Bau- und Benützungsbewilligung(en)
- Bekanntgabe offener Bauverfahren respektive des tatsächlichen Bewilligungsstandes
- Vorlage sonstiger bewertungsrelevanter Unterlagen
- Leitungspläne (z.B. Kanal und Wasser)
- Bebauungsmöglichkeit/ Bebauungs- oder Teilbebauungsplan für das Grundstück – sofern gegeben

Abt. Finanzen/ Steuern

Gemäß EO-Nov. 2008 Exekutionsordnungs-Novelle 2008 § 143 Abs. 2 bitte um Vorlage (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung (offene Posten für z.B. Grundsteuer, Erschließungskosten, Kanal- und Wasseranschlussgebühren) – sofern vorgeschrieben.

Dieses Ersuchen bitte ich an die zuständige Stelle weiterzuleiten.

In diesem Sinne verbleibe ich mit bestem Dank im Voraus und

mit freundlichen Grüßen
DI Robert Bischof



DI Robert Bischof

Ziviltechniker – Gerichtssachverständiger Bauwesen & Immobilien

Wichnerstraße 43 b, A-6850 Dornbirn

T +43 5572 23960

M +43 664 3424012

office@sv-bischof.at

www.sv-bischof.at

Diese Nachricht ist nur für den im obigen Text genannten Empfänger bestimmt und enthält möglicherweise vertraulichen oder Geheimhaltungspflichten unterliegenden Inhalt. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, so ersuchen wir Sie, uns hiervon in Kenntnis zu setzen und diese Nachricht anschließend samt Anhang endgültig von allen Datenträgern zu löschen. Jegliche missbräuchliche Verwendung und jegliche Verbreitung dieser Nachricht sind strikt untersagt.

This message is intended only for the named recipient and may contain confidential or privileged information. If you have received it in error, you are kindly requested to advise the sender by returned e-mail and subsequently to delete the message and any attachments completely from your files. Any unauthorized use or dissemination of this information is strictly prohibited.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige:

Ihre Daten sind uns wichtig:

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen: Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten, einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung („Integrität und Vertraulichkeit“).

Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen:

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren.

Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das/ die jeweilige Gericht/ Behörde bzw der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese – und nicht die Sachverständigen – insbesondere auch für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie insbesondere etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/ oder Widerspruch, berufen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/ bei der Behörde bzw dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

Auf die AGBs unter www.sv-bischof.at wird vollinhaltlich verwiesen.

Abs.: Marktgemeinde Nenzing, 6710 Nenzing

Rechnungsnummer: 0 3128 2305
Datum: 29.10.2024
Kundennummer: 14067

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis
spätestens 22.11.2024 einzahlen.

Grundsteuer 2024

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
(1) Wohnhaus, Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing				
GrundsteuerB	01.01.2024-31.03.2024	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.04.2024-30.06.2024	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.07.2024-30.09.2024	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.10.2024-31.12.2024	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
Netto	216,12	0,00 % USt	0,00	
Vorschreibungsbetrag			216,12	
+ Rückstand (Zahlungen berücks. bis 25.10.2024)			7,24	
Gesamtbetrag in Euro			223,36	

Der Bürgermeister Florian Kasseroler

Martin Assmann
Tel. 05525 62215 105
martin.assmann@nenzing.at
ATU53091407

Bitte Rückseite beachten !

GKZ: 80116 UID: ATU53091407

ZAHLUNGSANWEISUNG
AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

AT

ZAHLUNGSANWEISUNG

EmpfängerIn Name/Firma	Marktgemeinde Nenzing
IBAN EmpfängerIn	AT47 3745 8000 0001 0165
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	RWVGAT2B458
EUR Betrag	223,36
Zahlungsreferenz	003128002305
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
Verwendungszweck	Rechnung Kdn-Nr.: 14067 Re-Nr.: 0 3128 2305

EmpfängerIn Name/Firma	Marktgemeinde Nenzing, 6710 Nenzing, Landstraße 1
IBAN EmpfängerIn	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	Ein BIC ist immer verpflichtend, wenn die EmpfängerIn IBAN ungleich AT beginnt.
EUR Betrag	
Verwendungszweck	Rechnung Kdn-Nr.: 14067, Re-Nr.: 0 3128 2305
Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:	003128002305
KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name/Firma	Andreas Moser



006

Unterschrift ZeichnungsberechtigteR

Abs.: Marktgemeinde Nenzing, 6710 Nenzing

Rechnungsnummer: 0 2918 2277
Datum: 07.11.2023
Kundennummer: 14067

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis
spätestens 07.12.2023 einzahlen.

Grundsteuer 2023

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
(1) Wohnhaus, Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing				
GrundsteuerB	01.01.2023-31.03.2023	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.04.2023-30.06.2023	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.07.2023-30.09.2023	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.10.2023-31.12.2023	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
Netto	216,12	0,00 % USt	0,00	
Vorschreibungsbetrag			216,12	
- Guthaben			-208,88	
Gesamtbetrag in Euro			7,24	

Der Bürgermeister Florian Kasseroler

Martin Assmann
Tel. 05525 62215 105
martin.assmann@nenzing.at
ATU53091407

Bitte Rückseite beachten !

GKZ: 80116 UID: ATU53091407

ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

AT

ZAHLUNGSANWEISUNG

EmpfängerIn Name/Firma	
Marktgemeinde Nenzing	
IBAN EmpfängerIn	
AT47 3745 8000 0001 0165	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	
RVGAT2B458	
EUR	Betrag
	7,24
Zahlungsreferenz	
002918002277	
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
Verwendungszweck	
Rechnung	
Kdn-Nr.: 14067	
Re-Nr.: 0 2918 2277	

EmpfängerIn Name/Firma	
Marktgemeinde Nenzing, 6710 Nenzing, Landstraße 1	
IBAN EmpfängerIn	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	Ein BIC ist immer verpflichtend, wenn die Empfängerin IBAN ungleich AT beginnt.
EUR	Betrag
	Cent
Verwendungszweck	
Rechnung	
Kdn-Nr.: 14067, Re-Nr.: 0 2918 2277	
Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:	
002918002277	
KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name/Firma	
Andreas Moser	



Zahlen mit Code

Unterschrift Zeichnungsberechtigter

006

Abs.: Marktgemeinde Nenzing, 6710 Nenzing

Rechnungsnummer: 0 2676 2265
Datum: 03.11.2022
Kundennummer: 14067

Grundsteuer 2022

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
(1) Wohnhaus, Bahnhofstraße 31, 6710 Nenzing				
GrundsteuerB	01.01.2022-31.03.2022	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.04.2022-30.06.2022	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.07.2022-30.09.2022	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
GrundsteuerB	01.10.2022-31.12.2022	AZ 013-2-0702/6, EZ 3668, GSt 333/1 Messbetrag 43,22 x Hebesatz 500/100, dav. 1/4	54,03	0 %
Netto	216,12	0,00 % USt	0,00	
Vorschreibungsbetrag			216,12	
Guthaben			-225,00	
Guthaben in Euro			-8,88	

Der Bürgermeister Florian Kasserler

Martin Assmann
Tel. 05525/62215-105
martin.assmann@nenzing.at
ATU53091407

Bitte Rückseite beachten !

GKZ: 80116 UID: ATU53091407

ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

AT

ZAHLUNGSANWEISUNG

EmpfängerIn Name/Firma	
Marktgemeinde Nenzing	
IBAN EmpfängerIn	
AT47 3745 8000 0001 0165	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	
RVVGAT2B458	
EUR	Betrag
	Cent
Zahlungsreferenz	
002676002265	
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
Verwendungszweck	
Rechnung	
Kdn-Nr.: 14067	
Re-Nr.: 0 2676 2265	

EmpfängerIn Name/Firma	
Marktgemeinde Nenzing, 6710 Nenzing, Landstraße 1	
IBAN EmpfängerIn	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	
Ein BIC ist immer verpflichtend, wenn die EmpfängerIn IBAN ungleich AT beginnt.	
EUR	Betrag
	Cent
Verwendungszweck	
Rechnung	
Kdn-Nr.: 14067, Re-Nr.: 0 2676 2265	
IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name/Firma	
Andreas Moser	

006

Unterschrift ZeichnungsberechtigteR



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

Energieausweis für Wohngebäude

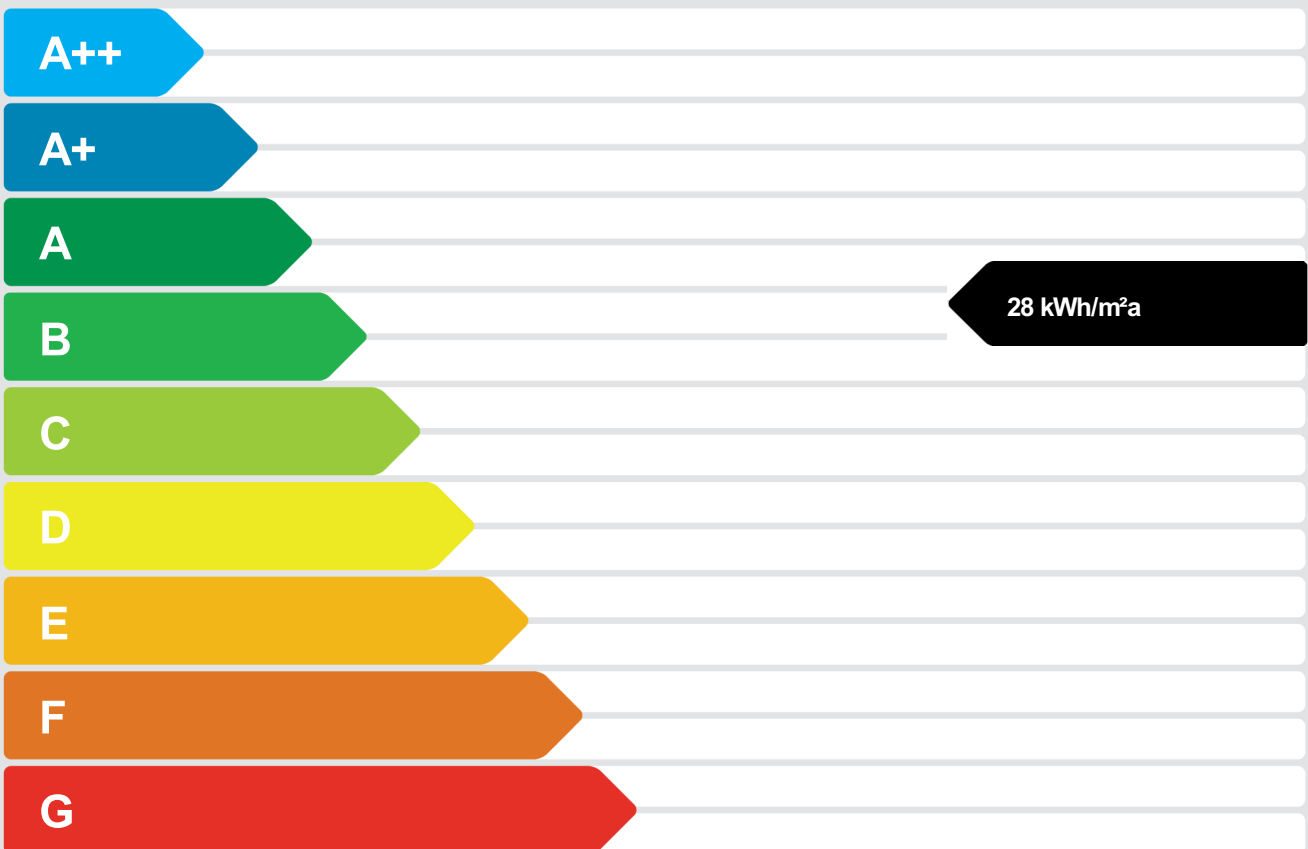
Nr. 34304-2



GEBÄUDE

Gebäudeart	Einfamilienhäuser	Erbaut	2013
Gebäudezone	EFH Massivbauweise	Katastralgemeinde	Nenzing
Straße	Bahnhofstraße	KG-Nummer	90013
PLZ/Ort	6710 Nenzing	Grundstücksnummer	333/1
EigentümerIn		Energieausweis-Nr.	34304-2

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

Firma	ap.art Baumeister OG	ErstellerIn-Nr.	1823772783
ErstellerIn	BM Dipl.-Arch. FH Sonja Dietrich	Geschäftszahl	TC12-029
GWR-Zahl	keine Angabe	Gültigkeitsdatum	04. 02. 2023
Unterschrift		Ausstellungsdatum	04. 02. 2013

Energieausweis für Wohngebäude

Nr. 34304-2



GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	199,12 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	594,70 m ³
charakteristische Länge (l _c)	1,37 m
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	0,24 W/m ² K
LEK-Wert	20,96

KLIMADATEN

Klimaregion	W
Seehöhe	530 m
Heizgradtage	3.593 Kd
Heiztage	195 d
Norm-Außentemperatur	-13 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung Land Vorarlberg	
	absolut	spezifisch	absolut	spezifisch		
HWB	5.638 kWh/a	28,32 kWh/m ² a	6.124 kWh/a	30,75 kWh/m ² a	39,49 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB			2.544 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			-1.022 kWh/a	-5,13 kWh/m ² a		
HTEB-WW			-319 kWh/a	-1,60 kWh/m ² a		
HTEB			3.025 kWh/a	15,19 kWh/m ² a		
HEB			8.508 kWh/a	42,73 kWh/m ² a	70,75 kWh/m ² a	erfüllt
EEB			8.508 kWh/a	42,73 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung einer Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Detaillierte Informationen und Auswertungen zu diesem Energieausweis finden Sie unter: www.vorarlberg.at/energie

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Gebäudeart	WG: Einfamilienhäuser	Hintergrund der Ausstellung	☐ Verkauf/Vermietung
Beschreibung	Alleinstehender Baukörper		☐ Aushangpflicht
Baukörper			☐ Sanierungsberatung
Anlass für die	Neubau		☒ Förderung
Erstellung		Anforderungen	☒ andere Gründe
Zustandseinschätzung am 4. 2. 2013	Planung		ab 2010

Auf Seite 2 sind die Anforderungen lt. BTV §41 für die angegebenen Jahre angegeben.

Diese Zustandsbeschreibung basiert auf der Einschätzung des EAW-Erstellers zu dem gegebenen Zeitpunkt und kann sich jederzeit ändern.

OBJEKTE

Objekt: [REDACTED] Aufstockungen: 1 Obergeschosse: 2 Untergeschosse: 0

Beschreibung: Moser EFH Nenzing TCH

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

Sachbearbeiter,
Zeichnungsberechtigte(r) BM Dipl.-Arch. FH Sonja Dietrich
ap.art Baumeister OG
Wüstenrotgasse 2a
6830 Rankweil
Telefon: 0664/5312160
E-Mail: office@apart-baumeister.at

Berechnungsprogramm
GEQ, Version 2013,011315

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Plangrundlage stellen die Baueingabepläne der ap.art Baumeister OG vom 17.12.2012 dar.
Die Bauteilaufbauten inkl. Fensterdaten sowie die Angaben zur Anlagentechnik wurden seitens der BKS-Massivhaus GmbH vorgegeben.

VERZEICHNIS

- 1.1 - 1.3 **Seiten 1 und 2**
Ergänzende Informationen / Verzeichnis
- 2.1 **Anforderungen**
- 3.1 - 3.4 **Bauteilaufbauten**

Anhänge zum EAW:

A.1 - A.28 **A. Anhang 1**

Den **Nachweis des sommerlichen Überwärmungsschutzes** finden Sie im technischen Anhang des EAW.

Der vollständige Energieausweis inklusive Anhänge kann auf <https://www.eawz.at/?eaw=34304-2&c=c9a94fad> heruntergeladen werden.

2. ANFORDERUNGEN

ANFORDERUNGEN AN WÄRMEÜBERTRAGENDE BAUTEILE

Bauteilaufbauten
(Quelle: OIB-RL 6 (5.1, 5.2))

vollständig erfüllt

Die Anforderungen der OIB-RL 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 5 ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Detaillierte Informationen zu den Bauteilen finden Sie im Teil 3 des Energieausweises "Bauteilaufbauten".

ANFORDERUNGEN AN TEILE DES ENERGIETECHNISCHEN SYSTEMS

Anforderung Wärmeverteilung
(Quelle: OIB-RL 6 (6.1))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 6.1 "Wärmeverteilung" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Sie gilt bei Neubau, wesentlicher Änderung der Verwendung jeweils für die gesamte betroffene Anlage.

Anforderung Wärmespeicher
(Quelle: OIB-RL 6 (6.2))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 6.2 "Wärmespeicher" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Sie gilt bei Neubau/ wesentlicher Änderung der Verwendung jeweils für die gesamte betroffene Anlage.

Anforderung Lüftungsanlagen
(Quelle: OIB-RL 6 (6.3))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 6.3 "Lüftungsanlagen" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen.

Anforderung
Wärmerückgewinnung
(Quelle: OIB-RL 6 (6.4))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 6.4 "Wärmerückgewinnung" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen.

SONSTIGE ANFORDERUNGEN

Anforderung Vermeidung von
Wärmebrücken
(Quelle: OIB-RL 6 (7.1))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 7.1 "Vermeidung von Wärmebrücken" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn zu beachten bzw. zu erfüllen.

Anforderung Luft- &
Winddichtheit
(Quelle: OIB-RL 6 (7.2))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 7.2 "Luft- und Winddichte" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen.

Anforderung somm.
Überwärmung
(Quelle: OIB-RL 6 (2.4.2, 2.6.2, 7.3))

erfüllt (Nachweis geführt)

Der EAW-Ersteller bestätigt auf Basis der Berechnung nach ÖNORM B 8110-3 die Einhaltung des "Sommerlichen Überwärmungsschutz" (OIB-RL 6, Ausgabe April 2007, Punkt 7.3). Die Berechnung liegt im Anhang bei.

Anforderung zentrale
Wärmebereitstellung
(Quelle: OIB-RL 6 (7.4))

erfüllt (vorhanden)

Die Anforderung der OIB-RL 6 Punkt 7.4 "Zentrale Wärmebereitstellungsanlage" ist erfüllt, da eine zentrale Wärmebereitstellungsanlage vorhanden ist.

Anforderung elektr. Direkt-
Widerstandsheizung
(Quelle: OIB-RL 6 (7.5))

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 7.5 "Elektrische Widerstandsheizungen" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn zu beachten bzw. zu erfüllen.

Alternativ-Energiesystem
eingesetzt
(Quelle: BTV §40 (4), OIB-RL 6 (7.6))

**erfüllt (kein
Alternativsystem, BGF <
1.200m²)**

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe April 2007) Punkt 7.6 "Alternative Energiesysteme" ist erfüllt, da die Bruttogrundfläche des Gebäudes weniger als 1200 m² beträgt und der Einsatz eines alternativen Systems somit nicht zwingend erforderlich ist.

ZUSAMMENFASSUNG

sämtliche Anforderungen zum
Thema "Energieeinsparung &
Wärmeschutz"
(Quelle: OIB-RL 6 (8.2.1, 8.3.1, 8.4.1))

**vollständig erfüllt bzw.
vollständig zu erfüllen**

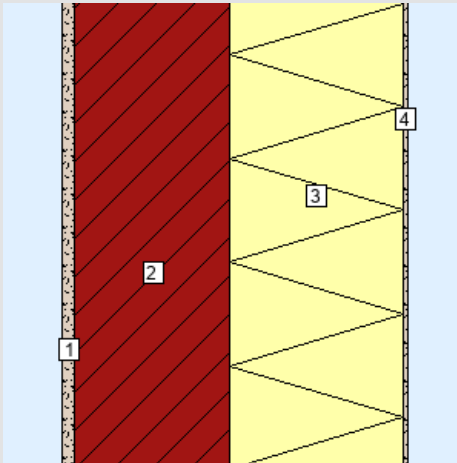
Sämtliche Anforderungen der OIB-RL 6 bzw. der baurechtlichen Anforderungen in Vorarlberg zum Thema "Energieeinsparung und Wärmeschutz" sind vollständig erfüllt bzw. sind vollständig zu erfüllen. Bedeutung dieser Abfrage insbesondere für Baubehörden.

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/3

AUSSENWAND

WÄNDE gegen Außenluft

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Kalk-Zementputz	1,50	1,000	0,02
2. Ziegel - Hochlochziegel porosiert < =800kg/m³	18,00	0,250	0,72
3. RÖFIX EPS-F 031 EPS-Fassadendämmplatte "Lambdapor"	20,00	0,031	6,45
4. Silikatputz (ohne Kunstharzzusatz) armiert	0,50	0,800	0,01
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			7,36 / 7,36
Gesamt	40,00		7,36

U Bauteil
lt. RL6, 5.1

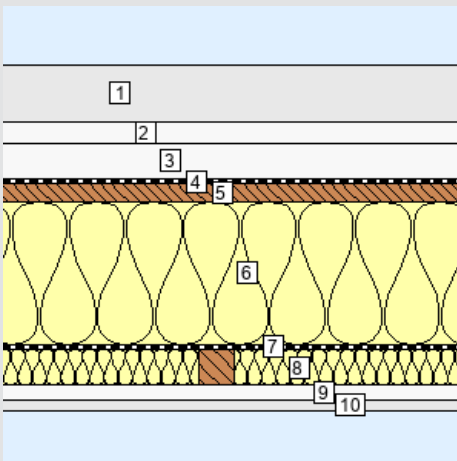
Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 (April 2007), 5.1, max. 0,35 W/m²K).

Wert:	0,14 W/m²K
Anforderung:	max. 0,35 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

DACHSCHRÄGE HINTERLÜFTET

DECKEN u. DACHSCHRÄGEN g. Außenluft, Dachräume u. über Durchfahrten

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,10
1. Dachziegel Ton	8,00	*1	*1
2. Ziegellattung dazw. Luft	3,00	*1	*1
3. Konterlattung dazw. Hinterlüftung	5,00	*1	*1
4. Unterdachbahn diffusionsoffen	0,05	0,220	0,00
5. Holzschalung	2,50	0,120	0,21
6. Inhomogen (vertikale Elemente)	20,00		
62,50cm (86%) Glaswolle (15 < roh < = 25 kg/m³)	20,00	0,039	5,13
10,00cm (14%) Sparren	20,00	0,120	1,67
7. Dampfbremse (zB Ampatex® DB 90)	0,03	0,230	0,00
8. Inhomogen (horizontale Elemente)	5,00		
57,50cm (92%) Glaswolle (15 < roh < = 25 kg/m³)	5,00	0,039	1,28
5,00cm (8%) Konterlattung	5,00	0,120	0,42
9. Schifflattung dazw. Luft	2,00	*1	*1
10. Gipskartonplatte	1,50	0,210	0,07
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
R' / R'' (relativer Fehler e max. 3%)			5,96 / 5,57
Gesamt			5,76
Bauteildicke gesamt / wärmetechnisch relevant	47,08 / 29,08		

U Bauteil
lt. RL6, 5.1

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 (April 2007), 5.1, max. 0,20 W/m²K).

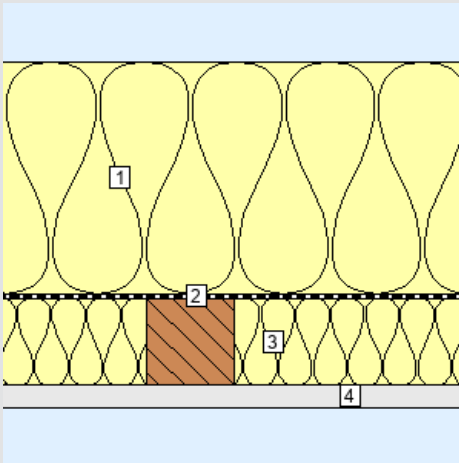
Wert:	0,17 W/m²K
Anforderung:	max. 0,20 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/3

DECKE ZU UNBEHEIZTEM DACHBODEN

DECKEN u. DACHSCHRÄGEN g. Außenluft, Dachräume u. über Durchfahrten

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,10
1. Inhomogen (vertikale Elemente)	16,00		
70,00cm (88%) Glaswolle ($15 < \rho_{roh} \leq 25 \text{ kg/m}^3$)	16,00	0,039	4,10
10,00cm (13%) Deckenbalken	16,00	0,120	1,33
2. Dampfbremse (zB Ampatex® DB 90)	0,03	0,230	0,00
3. Inhomogen (horizontale Elemente)	6,00		
56,50cm (90%) Glaswolle ($15 < \rho_{roh} \leq 25 \text{ kg/m}^3$)	6,00	0,039	1,54
6,00cm (10%) Konterlattung	6,00	0,120	0,50
4. Gipskartonplatte	1,50	0,210	0,07
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
R' / R'' (relativer Fehler e max. 4%)			5,19 / 4,81
Gesamt	23,53		5,00

U Bauteil
lt. RL6, 5.1

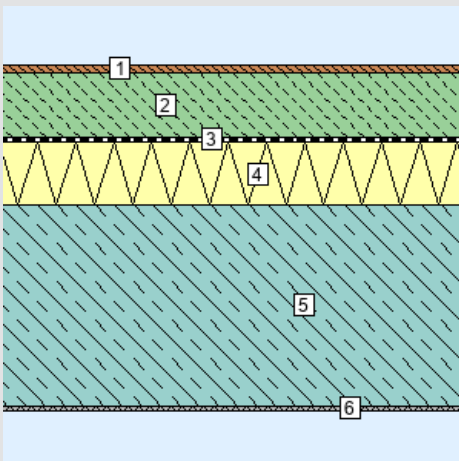
Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 (April 2007), 5.1, max. 0,20 W/m²K).

Wert:	0,20 W/m²K
Anforderung:	max. 0,20 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

GESCHOSSDECKE

DECKEN innerhalb von Wohn- und Betriebseinh. ohne U-Wert-Anforderung

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Parkett	1,00	0,150	0,07
2. Zementestrich	7,00	1,700	0,04
3. Samavap 1000 E	0,02	0,350	0,00
4. Polystyrol EPS 25	7,00	0,036	1,94
5. Stahlbeton	22,00	2,500	0,09
6. Spachtel - Gipsputz	0,30	0,800	0,00
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			2,40 / 2,40
Gesamt	37,32		2,40

U Bauteil
lt. RL6, 5.1

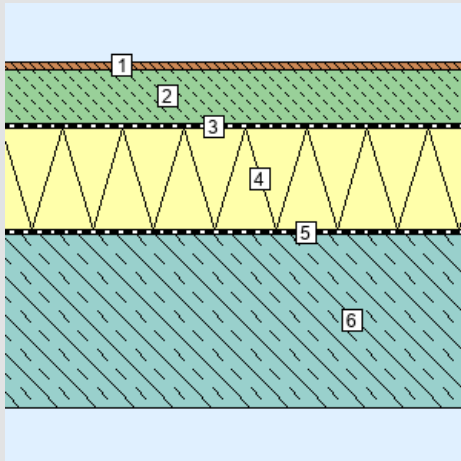
Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der OIB-RL6 (April 2007).

Wert:	0,42 W/m²K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/3

BODENPLATTE (KEINE FUSSBODENHEIZUNG!) FUSSBÖDEN erdberührt

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,17
1. Parkett	1,00	0,150	0,07
2. Zementestrich	7,00	1,700	0,04
3. Samavap 2000 E	0,02	0,350	0,00
4. Polystyrol EPS 25	13,00	0,036	3,61
5. Bituminöse Abdichtung (>5mm)	0,50	0,230	0,02
6. Stahlbeton	22,00	2,500	0,09
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,00
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			4,00 / 4,00
Gesamt	43,52		4,00

	U Bauteil lt. RL6, 5.1
Wert:	0,25 W/m²K
Anforderung:	max. 0,40 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 (April 2007), 5.1, max. 0,40 W/m²K).

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TÜREN, SEITE 1/1

TÜREN unverglast, gegen Außenluft (bezogen auf Prüfnormmaß)

Anz.	Bauteil	U [W/m²K]	U-Wert-Anfdg.	Zustand
1	0,98 x 2,20	1,67	erfüllt ¹	neu

¹ Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 (April 2007), 5.1, max. 1,70 W/m²K).

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/1

FENSTER, FENSTERTÜREN, VERGLASTE TÜREN jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft (bezogen auf Prüfnormmaß)

Zustand: neu
 Rahmen: Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen $U_f = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$
 Verglasung: UNITOP A 0,5 P (4-18-4-18-4 Ar) $U_g = 0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
 Linearer Wärmebrückenkoeffizient $\psi = 0,038 \text{ W/mK}$
 U_w bei Normfenstergröße: $0,77 \text{ W/m}^2\text{K}$ **erfüllt**
 Anfdg. an U_w lt. RL6 (April 2007) 5.1: max. $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
 Heizkörper: nein
 Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 (April 2007), 5.1, max. $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Anz.	U_w^*	Bezeichnung
3	0,77	1,75 x 2,20
3	0,83	1,75 x 1,20
2	1,00	0,50 x 1,00
1	0,78	0,60 x 2,20
1	0,82	1,75 x 1,25
2	0,83	0,95 x 2,20
2	0,84	0,90 x 2,20
1	0,85	0,90 x 1,20

* tatsächlicher U_w [$\text{W/m}^2\text{K}$]



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-6

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90013 Nenzing

EINLAGEZAHL 3668

BEZIRKSGERICHT Bludenz

Letzte TZ 5482/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
333/1	G GST-Fläche	* 757	
	Bauf.(10)	101	
	Gärten(10)	656	Bahnhofstraße 31

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Andreas Moser

GEB: 1959-12-28 ADR: Bahnhofstraße 31, Nenzing 6710
f 22460/2012 Schenkungsvertrag 2012-10-30 Eigentumsrecht
g 1760/2013 Veräußerungsverbot
i gelöscht

***** C *****

1 a 1033/2007

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gem Pkt V.3
Schenkungs-, Realteilungs- und Kaufvertrag 2006-11-03 auf
Gst 333/1 für Gst 333/2 333/3

2 a 1760/2013 Kredit- und Pfandbestellungsurkunde 2013-05-03

PFANDRECHT EUR 70.100,--
4% Z, 12% VuZZ, NGS EUR 7.010,-- für
Land Vorarlberg

3 a 1760/2013

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt II 3) Kredit- und
Pfandbestellungsurkunde 2013-05-03 für
Land Vorarlberg

4 a 1818/2013 Pfandurkunde 2013-04-29

PFANDRECHT EUR 65.000,--
14 % Z, 14 % ZZ, 18 % VZ, NGS EUR 13.000,-- für
VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848 t)

d 3847/2024 Hypothekarklage (65 Cg 56/24t LG Feldkirch)

e 5482/2024 siehe Versteigerungsverfahren C-LNR 18

5 a 1818/2013 Pfandurkunde 2013-04-29

PFANDRECHT EUR 65.000,--
14 % Z, 14 % ZZ, 18 % VZ, NGS EUR 13.000,-- für
VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848 t)

d 3847/2024 Hypothekarklage (65 Cg 56/24t LG Feldkirch)

e 5482/2024 siehe Versteigerungsverfahren C-LNR 18

- 7 a 5321/2013 Beschluss 1989-10-17, Beschluss 1996-10-03,
Beschluss 2000-09-04, Vergleich 1991-04-29, Vergleich
1991-04-29
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 76.859,--
Antragskosten EUR 2.354,--> für
Republik Österreich (Einbringungsstelle)
(9 E 2697/13g)
- 15 a 125/2022 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2022-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Friedrich Brunauer IMMO GmbH (FN 295657s)
- 16 a 1089/2022 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2022-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Friedrich Brunauer IMMO GmbH (FN 295657s)
- 17 a 5184/2024 Zahlungsbefehl 2024-10-09
PFANDRECHT vollstr EUR 1.367,60
12 % Z pro Jahr aus EUR 1.037,23 ab 01.02.2024
12 % Z aus EUR 34,80 ab 03.02.2024
4 % Z pro Jahr aus EUR 5,-- ab 17.04.2024
4 % Z pro Jahr aus EUR 15,-- ab 23.04.2024
4 % Z pro Jahr aus EUR 85,76 ab 23.04.2024
4 % Z pro Jahr aus EUR 29,88 ab 23.04.2024
4 % Z aus EUR 74,68 ab 23.04.2024
4 % Z aus EUR 85,25 ab 10.05.2024
EUR 304,27 samt 4 % Z ab 09.10.24, EUR 304,77 für
Vaillant Group Austria GmbH (FN 46616d)
(9 E 2588/24v)
- 18 a 5482/2024 IM RANG 1818/2013 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 70.000,00
samt 2,536% Zinsen vierteljährlich kapitalisiert aus EUR
35.000,00 seit 18.06.2024
samt 2,509% Zinsen vierteljährlich kapitalisiert aus EUR
35.000,00 seit 18.06.2024
Kosten von EUR 3.991,04 samt 4% Zinsen hieraus seit
26.08.2024
samt der mit EUR 1.564,22 bestimmten Kosten des
Exekutionsantrages
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
(12 E 25/24d)
IM RANGE C-LNR 4 und 5

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

SCHENKUNGS-, REALTEILUNGS- UND KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. **Amann Hildegard** (01.04.1926), Pensionistin,
Bahnhofstraße 29, 6710 Nenzling,
2. **Halbeisen Renate** (26.03.1953), Hausfrau,
Holzplatz 4/9, 6830 Rankweil,
3. **Walser Edith** (03.05.1954), Angestellte,
Grienegg 12, 6710 Nenzling,
4. **Ammann Reinhard** (13.11.1955), Angestellter,
Pfründeweg 13, 6811 Göfis,
5. **Halbeisen Elisabeth** (22.12.1956), Pflegehelferin,
Viehgatter 21, 6800 Feldkirch,
6. **Ammann Herbert** (25.08.1960), Angestellter,
Innergasse 18a, 6700 Rungelin,
7. **Rusch Gabriele** (22.03.1966), Angestellte,
Eschenstraße 3, CH-9105 Wald Schönggrund,
8. **Müller Anita** (19.10.1951), Hausfrau,
Bahnhofstraße 43, 6710 Nenzling,
9. **Halbeisen Gebhard** (08.09.1957), Kaufmann,
Viehgatter 21, 6800 Feldkirch-Gisingen,
10. **Halbeisen Markus** (23.07.1981), Raumausstatter,
Viehgatter 21, 6800 Feldkirch-Gisingen,
11. **Halbeisen Jürgen** (13.11.1978), Schlosser,
Tannenfeldstraße 18, 6812 Meiningen,

wie folgt:

I. Vertragsobjekt

Gegenstand dieses Vertrages bilden die nachstehend angeführten Liegenschaften:

1.

GRUNDBUCH 90013 Nenzling

EINLAGEZAHL 31

BEZIRKSGERICHT Bludenz

***** ABFRAGEDATUM 2006-07-03

Letzte TZ 1987/2006

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
306	Landw. genutzt	69	
308	Landw. genutzt	162	
333	Baufl. (begrünt)	1426	
.1135	Baufl. (Gebäude)	112	Bahnhofstraße 29
GESAMTFLÄCHE		1769	

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

Amann Hildegard

GEB: 1926-04-01 ADR: Bahnhofstr 29, Nenzling 6710

a 2381/1968 Einantwortungsurkunde 1968-04-23 Eigentumsrecht

b 2151/1974 Einantwortungsurkunde 1972-03-23 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 2/21

Müller Anita

GEB: 1951-10-19 ADR: Bahnhofstr 43, Nenzling 6710

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 2/21

Halbeisen Renate

GEB: 1953-03-26 ADR: Holzplatz 4/9, Rankweil 6830

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 2/21

Walser Edith

GEB: 1954-05-03 ADR: Grienegg 12, Nenzling 6710

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 2/21

Ammann Reinhard

GEB: 1955-11-13 ADR: Pfründeweg 13, Göfis 6811

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 2/21

Halbeisen Elisabeth

GEB: 1956-12-22 ADR: Viehgatter 21, Feldkirch 6800

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 2/21

Ammann Herbert

GEB: 1960-08-25 ADR: Unterfeldstr 36, Bludenz 6700

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 2/21

Rusch Gabriele

GEB: 1966-03-22 ADR: Schweiz, Wald Schönnengrund, Eschenstr 3, CH-9105

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 6

b 1987/2006 IM RANG 2160/2005 Pfandurkunde 2005-06-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 10.400,--

für Vorarlberger Volksbank registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

2.

GRUNDBUCH 90013 Nenzling

EINLAGEZAHL 1666

BEZIRKSGERICHT Bludenz

***** ABFRAGEDATUM 2006-07-03

Letzte TZ 1413/2000

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

307 Landw. genutzt

86

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

Amann Hildegard

GEB: 1926-04-01 ADR: Bahnhofstr. 29 6710

a 2381/1968 Einantwortungsurkunde 1968-04-23 Eigentumsrecht

b 2151/1974 Einantwortungsurkunde 1972-03-23 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 2/21

Halbeisen Renate

GEB: 1953-03-26 ADR: Holzplatz 4/9, Rankweil 6830

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16

Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 2/21

Walser Edith

GEB: 1954-05-03 ADR: Grienegg 12, Nenzling 6710

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16

Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 2/21

Ammann Reinhard

GEB: 1955-11-13 ADR: Pfründeweg 13, Göfis 6811

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16

Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 2/21

Halbeisen Elisabeth

GEB: 1956-12-22 ADR: Viehgatter 21, Feldkirch 6800

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16

Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 2/21

Ammann Herbert

GEB: 1960-08-25 ADR: Unterfeldstr 36, Bludenz 6700

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16

Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 2/21
Rusch Gabriele
GEB: 1966-03-22 ADR: Schweiz, Wald Schönengrund, Eschenstr 3, CH-9105
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 2/21
Müller Anita
GEB: 1951-10-19 ADR: Bahnhofstr 43, Nenzing 6710
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

GRUNDBUCH 90013 Nenzing EINLAGEZAHL 2025
BEZIRKSGERICHT Bludenz
***** ABFRAGEDATUM 2006-07-03
Letzte TZ 1413/2000

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
309 Landw. genutzt 83
310 Landw. genutzt 88
GESAMTFLÄCHE 171
***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/7
Müller Anita
GEB: 1951-10-19 ADR: Bahnhofstr 43, Nenzing 6710
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/7
Halbeisen Renate
GEB: 1953-03-26 ADR: Holzplatz 4/9, Rankweil 6830
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/7
Walser Edith
GEB: 1954-05-03 ADR: Grienegg 12, Nenzing 6710
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/7
Ammann Reinhard
GEB: 1955-11-13 ADR: Pfründeweg 13, Göfis 6811
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/7
Halbeisen Elisabeth
GEB: 1956-12-22 ADR: Viehgatter 21, Feldkirch 6800
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/7
Ammann Herbert
GEB: 1960-08-25 ADR: Unterfeldstr 36, Bludenz 6700
a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/7

Rusch Gabriele

GEB: 1966-03-22 ADR: Schweiz, Wald Schönnengrund, Eschenstr 3, CH-9105

a 1413/2000 Einantwortungsurkunde 2000-02-16, Beschluss 2000-02-16
Eigentumsrecht

Im Folgenden beziehen sich sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen ausschließlich auf das Grundbuch 90013 Nenzling.

4.

Mit Planurkunde der Vermessung Markowski ZT GmbH vom 19.10.2006, GZ 15.932/06, werden die Liegenschaften Gste-Nr .1135, 306, 307, 308, 309 und 310 gelöscht und deren Flächen mit Gste-Nr 333 vereinigt, die sodann real geteilt wird in die Liegenschaften Gste-Nr 333/1 mit 757 m2, 333/2 mit 736 m2 und 333/3 mit 617 m2. Diese Planurkunde stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

5.

Das unter Punkt I. Z 1. angeführte Pfandrecht für die Vorarlberger Volksbank registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung im Höchstbetrag von € 10.400,-- wird im Zuge der Verbücherung dieses Vertrages im Grundbuch gelöscht; die diesem Pfandrecht zugrunde liegenden Verbindlichkeiten wurden vollständig getilgt und verzinst.

II. Schenkung

Müller Anita, Halbeisen Renate, Walser Edith, Ammann Reinhard, Halbeisen Elisabeth, Ammann Herbert und Rusch Gabriele schenken und übergeben hiemit je 1/21 Anteil an den Liegenschaften in EZ 2025 GB 90013 Nenzling an Amann Hildegard, welche diese Liegenschaftsanteile, sohin in Ansehung der Liegenschaft insgesamt 1/3 Anteil schenkungsweise in ihr Eigentum übernimmt.

III. Realteilung

Amann Hildegard, Halbeisen Renate, Walser Edith, Ammann Reinhard, Halbeisen Elisabeth, Ammann Herbert, Rusch Gabriele und Müller Anita nehmen hiemit eine Realteilung der unter Punkt I. dieses Vertrages angeführten Liegenschaften vor und es übernehmen in ihr Eigentum:

1. Amann Hildegard die neu gebildete Liegenschaft Gst-Nr 333/1 mit 757 m² in ihr alleiniges Eigentum;
2. die neu gebildete Liegenschaft Gst-Nr 333/2 mit 736 m² wird zur Hälfte von Halbeisen Elisabeth und der weitere Hälfteanteil von Halbeisen Renate, Walser Edith, Ammann Reinhard, Ammann Herbert, Rusch Gabriele und Müller Anita zu gleichen Teilen, sohin in Ansehung der ganzen Liegenschaft zu je 1/12 Anteil ins gemeinsame Miteigentum übernommen;
3. die neu gebildete Liegenschaft Gst-Nr 333/3 mit 617 m² wird von Halbeisen Renate, Walser Edith, Ammann Reinhard, Ammann Herbert, Rusch Gabriele und Müller Anita zu gleichen Teilen, sohin zu je 1/6 Anteil ins Miteigentum übernommen.

Die entsprechenden Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile werden ohne irgendeine Aufzahlung gegenseitig übergeben und übernommen.

IV. Verkauf

1. Halbeisen Renate, Walser Edith, Ammann Reinhard, Ammann Herbert, Rusch Gabriele und Müller Anita verkaufen und übergeben hiemit die ihnen gehörigen Miteigentumsanteile, sohin den ihnen je gehörigen 1/12 Anteil an der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/2 um den einverständlich vereinbarten Kaufpreis von EUR 60.000,00 (Euro Sechzigtausend) an Halbeisen Gebhard, welcher diesen Hälfteanteil um den einverständlich vereinbarten Kaufpreis von EUR 60.000,00 (Euro Sechzigtausend) kauft und in sein Eigentum übernimmt.

Damit steht die Liegenschaft Gst-Nr 333/2 je zur Hälfte im Miteigentum der Eheleute Halbeisen Gebhard und Elisabeth.

2. Halbeisen Renate, Walser Edith, Ammann Reinhard, Ammann Herbert, Rusch Gabriele und Müller Anita verkaufen und übergeben hiemit die neu gebildete Liegenschaft Gst-Nr 333/3 zu gleichen Teilen an die Brüder Halbeisen Markus und Halbeisen Jürgen um den einverständlich vereinbarten Kaufpreis von gesamt EUR 90.000,00 (Euro Neunzigtausend), welche diese Liegenschaft je zur Hälfte um den einverständlich vereinbarten Kaufpreis von EUR 90.000,00 (Euro Neunzigtausend) kaufen und sohin je zur Hälfte in ihr gemeinsames Miteigentum übernehmen.

3. Die vereinbarten Kaufpreise sind jeweils binnen 14 Tagen ab rechtsgültiger Unterfertigung dieses Vertrages auf ein vom Urkundenverfasser RA Dr Rainer Welte in 6800 Feldkirch, Schlossgraben 10, als Treuhänder neu eröffnetes Anderkonto spesen- und abzugsfrei zu bezahlen. Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, die vereinbarten Kaufpreise samt aufgelaufenen Zinsen abzüglich Bankspesen und KEST Zug um Zug mit lastenfreier grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages im anteiligen Betrag von je EUR 25.000,00 samt anteiligen Zinsen abzüglich anteiliger Spesen und KEST an die Verkäufer bzw auf die von den Verkäufern noch namhaft zu machenden Konti zu überweisen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 6 % Verzugszinsen p.A. vereinbart; unabhängig davon sind die Verkäufer berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vom gegenständlichen Vertrag zurückzutreten.

V. Dienstbarkeitsrechte

1. Halbeisen Gebhard und Halbeisen Elisabeth räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/2

Frau Amann Hildegard das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der im Erdgeschoss des Gebäudes Bahnhofstraße 29, Nenzing, gelegenen Wohnung sowie der im ersten Obergeschoss dieses Gebäudes gelegenen Veranda und der Wellblechgarage ein. Mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht ist auch das Recht der Mitbenützung des Hausgartens sowie des Holz- und Kohlenlagers im Holzschuppen im bisher ausgeübten Umfange verbunden. Darüber hinaus steht der Wohnungsberechtigten das freie Aufenthalts- und Bewegungsrecht auf der Vertragsliegenschaft Gst-Nr 333/2 zu. Die Erhaltungskosten für dieses Gebäude haben hinkünftig die Eheleute Halbeisen Gebhard und Elisabeth zu tragen. Dagegen sind die Betriebskosten für die vom Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten, insbesondere die Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Kanal, Müll, etc von Amann Hildegard weiterhin zu bezahlen. Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wird für den höchstpersönlichen Bedarf der Amann Hildegard eingeräumt und auf der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/2 grundbücherlich sichergestellt. Für den Fall, dass die vom Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten unbenützbar oder durch Elementarereignisse, wie zB Brand, etc zerstört werden, so sind Halbeisen Gebhard und Halbeisen Elisabeth verpflichtet, auf ihre Kosten der Wohnungsgebrauchsberechtigten eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen.

2. Halbeisen Gebhard und Halbeisen Elisabeth räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/2 den jeweiligen Eigentümern der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/3 das unentgeltliche, uneingeschränkte und unwiderrufliche Dienstbarkeitsrecht des:
 - a) Geh- und Fahrweges, und
 - b) der unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die zur Erschließung der Liegenschaft Gst-Nr 333/3 als Bauplatz notwendig sind, wie Gas, Strom, Abwasser, Kanal, etc,

über Gst-Nr 333/2 ein, und zwar so, wie dieses Geh- und Fahrrecht in der Planurkunde der Vermessung Markowski ZT GmbH vom 19.10.2006 zu GZ 15.932/06 "grün strichliert" eingezeichnet ist. Die mit der Errichtung und Erhaltung dieser Dienstbarkeitsfläche verbundenen Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Gst-Nr 333/3 allein zu tragen. Dieses Dienstbarkeitsrecht wird grundbücherlich sichergestellt.

3. Amann Hildegard räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der neu gebildeten Liegenschaft Gst-Nr 333/1 den jeweiligen Eigentümern der neu gebildeten Liegenschaften Gste-Nr 333/2 und 333/3 das unentgeltliche, uneingeschränkte und unwiderrufliche Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrweges über den in der Planurkunde "grün strichliert" eingezeichneten Einmündungstrichter über Gst-Nr 333/1 ein. Die mit der Errichtung und Erhaltung dieser Dienstbarkeitsfläche verbundenen Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Gst-Nr 333/3 allein zu tragen. Dieses Dienstbarkeitsrecht wird ebenfalls grundbücherlich sichergestellt.

VI. Besitzübergang und Gewährleistung

Die Übergabe und Übernahme der Vertragsobjekte erfolgte bereits vor Errichtung dieses Vertrages durch das Betreten der jeweiligen Liegenschaft in der Absicht der tatsächlichen Besitzergreifung gemäß § 312 ABGB sowie durch die Übernahme der Verwaltung und durch die Besitznahme der Erträge in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken und Dienstbarkeiten, so wie die jeweiligen Vorbesitzer die Vertragsobjekte bisher besessen und benützt haben oder hiez zu berechtigt gewesen wären.

Für eine bestimmte Beschaffenheit, Flächenmaß, Bau- und Kulturzustand wird keine Haftung übernommen; für schulden- und hypothekenfreie Übergabe wird jedoch ausdrücklich Gewähr geleistet.

Besitz und Nutzung sowie die Gefahrtragung sind ebenfalls bereits vor Errichtung dieses Vertrages auf die jeweiligen Übernehmer übergegangen. Die von den übernommenen Vertragsobjekten jedoch zu entrichtenden Steuern, Lasten und Umlagen aller Art haben die jeweiligen Übernehmer vom Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages an zu tragen.

VII. Kosten

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten tragen die Käufer gemeinsam zur ungeteilten Hand. Dagegen sind allfällige Steuern und grundbücherlicher Eintragungsgebühren von jeder Vertragspartei selbst in der Höhe der amtlichen Vorschriften zu tragen.

Die mit der Vermessung der Vertragsliegenschaft verbundenen Kosten tragen die Käufer ebenfalls gemeinsam zur ungeteilten Hand.

VIII. Vollmacht

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, zur Einholung der erforderlichen Genehmigungen und zur Vertretung vor den Finanzbehörden bevollmächtigen die Vertragsparteien RA Dr. Rainer Welte in 6800 Feldkirch.

IX. Grundbuchserklärung

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zu folgenden Grundbuchseintragungen:

1. In EZ 1666 GB 90013 Nenzing mit Gst-Nr 307 (im Miteigentum zu 1/3 Anteil von Amann Hildegard, 1926-04-01, und zu je 2/21 Anteilen von Halbeisen Renate, 1953-03-26, Walser Edith, 1954-05-03, Ammann Reinhard, 1955-11-13, Halbeisen Elisabeth, 1956-12-22, Ammann Herbert, 1960-08-25, Rusch Gabriele, 1966-03-22 und Müller Anita, 1951-10-19):

die lastenfreie Abschreibung der Liegenschaft Gst-Nr 307, deren Zuschreibung zu EZ 31 GB 90013 Nenzing (im Miteigentum zu 1/3 Anteil von Amann Hildegard, 1926-04-01, und zu je 2/21 Anteilen von Halbeisen Renate, 1953-03-26, Walser Edith, 1954-05-03, Ammann Reinhard, 1955-11-13, Halbeisen Elisabeth, 1956-12-22, Ammann Herbert, 1960-08-25, Rusch Gabriele, 1966-03-22 und Müller Anita, 1951-10-19) und Vereinigung ihrer Fläche mit Gst-Nr 333; weiters ist die gutsbestandslose EZ 1666 GB 90013 Nenzing zu löschen.

2. In EZ 2025 GB 90013 Nenzing mit Gste-Nr 309 und 310 (im Miteigentum zu je 1/7 Anteil von Halbeisen Renate, 1953-03-26, Walser Edith, 1954-05-03, Ammann Reinhard, 1955-11-13, Halbeisen Elisabeth, 1956-12-22, Ammann Herbert, 1960-08-25, Rusch Gabriele, 1966-03-22 und Müller Anita, 1951-10-19):

die lastenfreie Abschreibung der Liegenschaften Gste-Nr 309 und 310, deren Zuschreibung zu EZ 31 GB 90013 Nenzing (im Miteigentum zu 1/3 Anteil von Amann Hildegard, 1926-04-01, und zu je 2/21 Anteilen von Halbeisen Renate, 1953-03-26, Walser Edith, 1954-05-03, Ammann Reinhard, 1955-11-13, Halbeisen Elisabeth, 1956-12-22, Ammann Herbert, 1960-08-25, Rusch Gabriele, 1966-03-22 und Müller Anita, 1951-10-19) und Vereinigung ihrer Flächen mit Gst-Nr 333; weiters ist die gutsbestandslose EZ 2025 GB 90013 Nenzing zu löschen.

3. In EZ 31 GB 90013 Nenzing mit Gste-Nr 306, 308, 333 und .1135 (im Miteigentum zu 1/3 Anteil von Amann Hildegard, 1926-04-01, und zu je 2/21 Anteilen von Halbeisen Renate, 1953-03-26, Walser Edith, 1954-05-03, Ammann Reinhard, 1955-11-13, Halbeisen Elisabeth, 1956-12-22, Ammann Herbert, 1960-08-25, Rusch Gabriele, 1966-03-22 und Müller Anita, 1951-10-19):

a) die Löschung der Liegenschaften Gste-Nr 306, 308 und .1135 und Vereinigung deren Flächen mit Gste-Nr 333;

b) die Teilung der Liegenschaft Gste-Nr 333 in Gste-Nr 333/1 mit 757 m², 333/2 mit 736 m² und 333/3 mit 617 m²;

c) die lastenfreie Abschreibung der neu gebildeten Liegenschaft Gste-Nr 333/1 unter Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes, Eröffnung einer neuen EZ _____ d.H. hierfür und hierauf:

ca) auf die je 2/21 Anteile der Müller Anita (1951-10-19), der Halbeisen Renate (1953-03-26), der Walser Edith (1954-05-03), des Ammann Reinhard (1955-11-13), der Halbeisen Elisabeth (1956-12-22), des Ammann Herbert (1960-08-25) und der Rusch Gabriele (1966-03-22):

die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Amann Hildegard (1926-04-01), Bahnhofstraße 29, Nenzing 6710, und die Zusammenziehung mit dem ihr bereits gehörigen 1/3 Anteil zu zusammen 1/1;

cb) die Einverleibung des Dienstbarkeitsrechtes des Geh- und Fahrweges gem Punkt V. Z 3 dieses Vertrages für Gste-Nr 333/2 und 333/3;

d) die lastenfreie Abschreibung der neu gebildeten Liegenschaft Gste-Nr 333/3 unter Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes, Eröffnung einer neuen EZ _____ d.H. hierfür und hierauf:

da) die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für

- Halbeisen Markus (1981-07-23), Viehgatter 21, Feldkirch-Gisingen 6800,
- Halbeisen Jürgen (1978-11-13), Tannenfeldstraße 18, Meiningen 6812,

db) die Ersichtlichmachung des Dienstbarkeitsrechtes des Geh- und Fahrweges über Gste-Nr 333/1 und 333/2;

- e) auf den restlichen Gutsbestand mit Gst-Nr 333/2
- ea) die Einverleibung des Eigentumsrechtes in Ansehung der ganzen Liegenschaft zur Hälfte für Halbeisen Gebhard (1957-09-08), Viehgatter 21, Feldkirch-Gisingen 6800;
 - eb) die Einverleibung des Eigentumsrechtes in Ansehung der ganzen Liegenschaft zu 17/42 Anteilen für Halbeisen Elisabeth (1956-12-22), Viehgatter 21, Feldkirch-Gisingen 6800, und die Zusammenziehung mit den ihr bereits gehörigen 2/21 Anteilen zu zusammen insgesamt 1/2;
 - ec) die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechtes gem Punkt V. Z 1 dieses Vertrages für Amann Hildegard (1926-04-01);
 - ed) die Einverleibung des Dienstbarkeitsrechtes des Geh- und Fahrweges für Gst-Nr 333/3;
 - ee) die Ersichtlichmachung des Dienstbarkeitsrechtes des Geh- und Fahrweges über Gst-Nr 333/1 für 333/2.

Vor Unterfertigung wurde der Familienname des Vertrags
teiles 1) auf "Ammann" berichtigt.

Feldkirch, am 3. November 2006
Hildegard Ammann 1.4.26

Renate Halbeisen

26.3.53

Edith Walser

3.5.54

Reinhold Amann

13.11.1955

Karl Amann

23.09.1960

Julius Rued

22.03.1966

Müller Dieter

19.10.1951

Gebhard Halbeisen

08.09.1957

Halbeisen Markus

23.07.1981

Josef Roth

13.11.1978

Halbeisen Elisabeth 22. 12. 1956

Beurkundungsregister Zahl 1156/2006

Die Echtheit der vorseitigen Unterschriften von: -----

- 1) **Hildegard A m m a n n** (1.4.1926 - erster April neunzehnhundertsechszwanzig), Pensionistin, 6710 Nenzing, Bahnhofstraße 29 -----
 - 2) **Renate H a l b e i s e n** (26.3.1953 - sechsundzwanzigster März neunzehnhundertdreißig), Hausfrau, 6830 Rankweil, Holzplatz 4/9 -----
 - 3) **Edith W a l s e r** (3.5.1954 - dritter Mai neunzehnhundertvierundfünfzig) Angestellter, 6710 Nenzing, Grieneegg 12 -----
 - 4) **Reinhard A m m a n n** (13.11.1955 - dreizehnter November neunzehnhundertfünfundfünfzig), Angestellter, 6811 Göfis, Pfündeweg 13 -----
 - 5) **Elisabeth H a l b e i s e n** (22.12.1956 - zweiundzwanzigster Dezember neunzehnhundertsechszwanzig), Pflegehelferin, 6800 Feldkirch, Viehgatter 21 -----
 - 6) **Herbert A m m a n n** (25.8.1960 - fünfundzwanzigster August neunzehnhundertsechzig), Angestellter, 6700 Rungelin, Innergasse 18a -----
 - 7) **Gabriele R u s c h** (22.3.1966 - zweiundzwanzigster März neunzehnhundertsechszwanzig), Angestellte, CH-9105 Wald Schönggrund, Eschenstraße 3 -----
 - 8) **Anita M ü l l e r** (19.10.1951 - neunzehnter Oktober neunzehnhunderteinundfünfzig), Hausfrau, 6710 Nenzing, Bahnhofstraße 43 -----
 - 9) **Gebhard H a l b e i s e n** (8.9.1957 - achter September neunzehnhundertsechszwanzig), Kaufmann, 6800 Feldkirch-Gisingen, Viehgatter 21 -----
 - 10) **Markus H a l b e i s e n** (23.7.1981 - dreiundzwanzigster Juli neunzehnhunderteinundachtzig), Raumausstatter, 6800 Feldkirch-Gisingen, Viehgatter 21 -----
 - 11) **Jürgen H a l b e i s e n** (13.11.1978 - dreizehnter November neunzehnhundertachtundsiebzig), Schlosser, 6812 Meiningen, Tannenfeldstraße 18 -----
- wird hiemit beurkundet. -----
Feldkirch, den dritten November zweitausendsechs (3.11.2006). -----



Gebühr in Höhe von € 13,- entrichtet
Dr. Clemens Wagner, öff. Notar, Feldkirch



GRUNDVERKEHRS-LANDESKOMMISSION
ÖFFENTL. NOTAR BERG

GVLK 60-102 048 5:3 023 2006

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

Datum: 15.11.06

Der Vorsitzende

**VERMESSUNG
MARKOWSKI ZT GMBH**

Dipl.-Ing. Dr. techn. Ulf MARKOWSKI
Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungsw.

6800 Feldkirch, Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601 Fax 05522/76601-4
e-mail: vermessung@markowski.at
Internet: <http://www.markowski.at>



GZ. 15.932/06

FÜR DAS GRUNDBUCH





**VERMESSUNG
MARKOWSKI ZT GMBH**
Dipl.-Ing. Dr. techn. Ulf MARKOWSKI
Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch, Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601 Fax. 05522/76601-4
e-mail: vermessung@markowski.at
internet: www.markowski.at



Republik : Österreich
Land : Vorarlberg
Kat.Gem.: **NENZING - 90.013**
Ger.Bez. : Bludenz
M.Bl.Nr. : 1123 - 19/1
FSK Nr. : ---

GZ. 15.932/06

PLANURKUNDE

GEGENÜBERSTELLUNG :

ALTER STAND :

			FLÄCHE		
Gst.Nr.	EZ.	BA.	ha	a	m ²
1) GRUNDSTÜCKSVEREINIGUNG :					
.1135	31	Geb.		1	12
Bahnhofstr.29.					
306	31	LN			69
308	31	LN		1	62
333	31	beg.	15		10
2) GRUNDTEILUNG :					
307	1666	LN			86
309	2025	LN			83
310	2025	LN			88
333	31	-		18	53
Bahnhofstr.29.		Geb.	T	1	12
		beg.	T	17	41
				21	10

NEUER STAND :

				FLÄCHE			Art der Ber.
Gst.Nr.	BA.	Eigentümer	ΔF	ha	a	m²	
gelöscht!							
gelöscht!							
gelöscht!							
333		- AMANN Hildegard, Nenzing, Bahnhofstr.29.			18	53	g
Bahnhofstr.29. Geb.		MÜLLER Anita, Nenzing, Bahnhofstr.43.			1	12	
beg.		HALBEISEN Renate, Rankweil, Holzplatz 4/9.			17	41	
		WALSER Edith, Nenzing, Grienerg 12.					
		AMMANN Reinhard, Göfis, Pfründeweg 13.					
		HALBEISEN Elisabeth, Feldkirch, Viehgatter 21.					
		AMMANN Herbert, Bludenz, Unterfeldstr.36.					
		RUSCH Gabriele, Schweiz,Wald Schönerggrund, Eschenstraße 3., CH-9105.					
gelöscht!							
gelöscht!							
gelöscht!							
333/1	beg.	- AMANN Hildegard, Nenzing, Bahnhofstraße 29.			7	57	o
333/2	-	HALBEISEN Gebhard und			7	36	o
Bahnhofstr.29. Geb.		HALBEISEN Elisabeth,		T	1	52	
beg.		Feldkirch, Viehgatter 21.		T	5	84	
333/3	beg.	- HALBEISEN Markus, Feldkirch, Viehgatter 21.			6	17	o
		HALBEISEN Jürgen, Meiningen, Tannenfeldstraße 18.			21	10	

Dieser Plan ist ein Gleichstück des Originalplanes
Die Richtigkeit der von uns auf Grund des Ver-
leihungsaktes des Bundesmin. f. Wirtschaft u. Arbeit
vom 29. 03. 2004, Zl. 91.519/21 - I/3/04
am 13. Oktober 2006 vorgenommenen örtlichen
Aufnahme, sowie die Vermarkung der Teilungs-
linien im Sinne des § 845 A.B.G.B. wird bestätigt.

GZ. 15.932/06

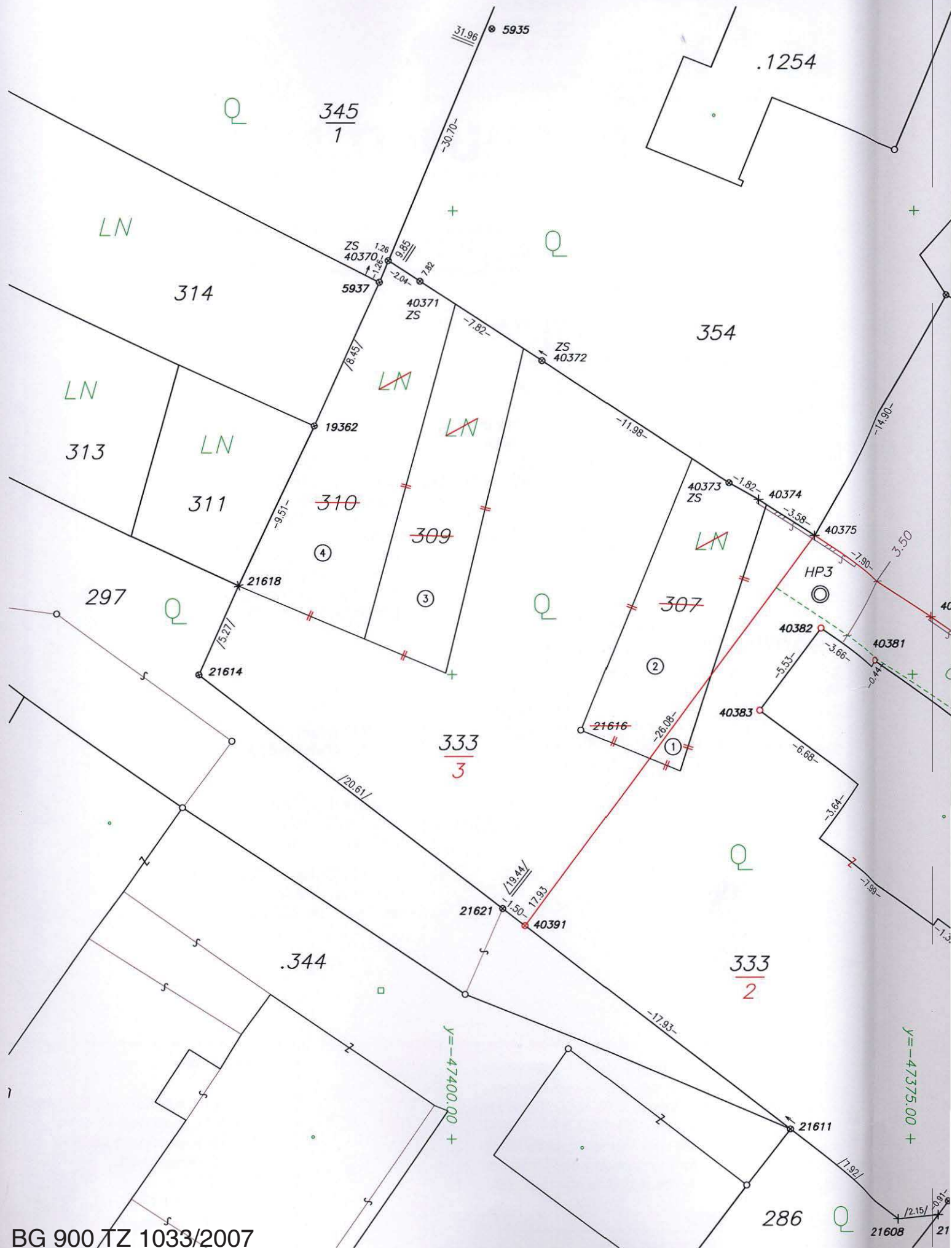
Feldkirch, am 19. Oktober 2006



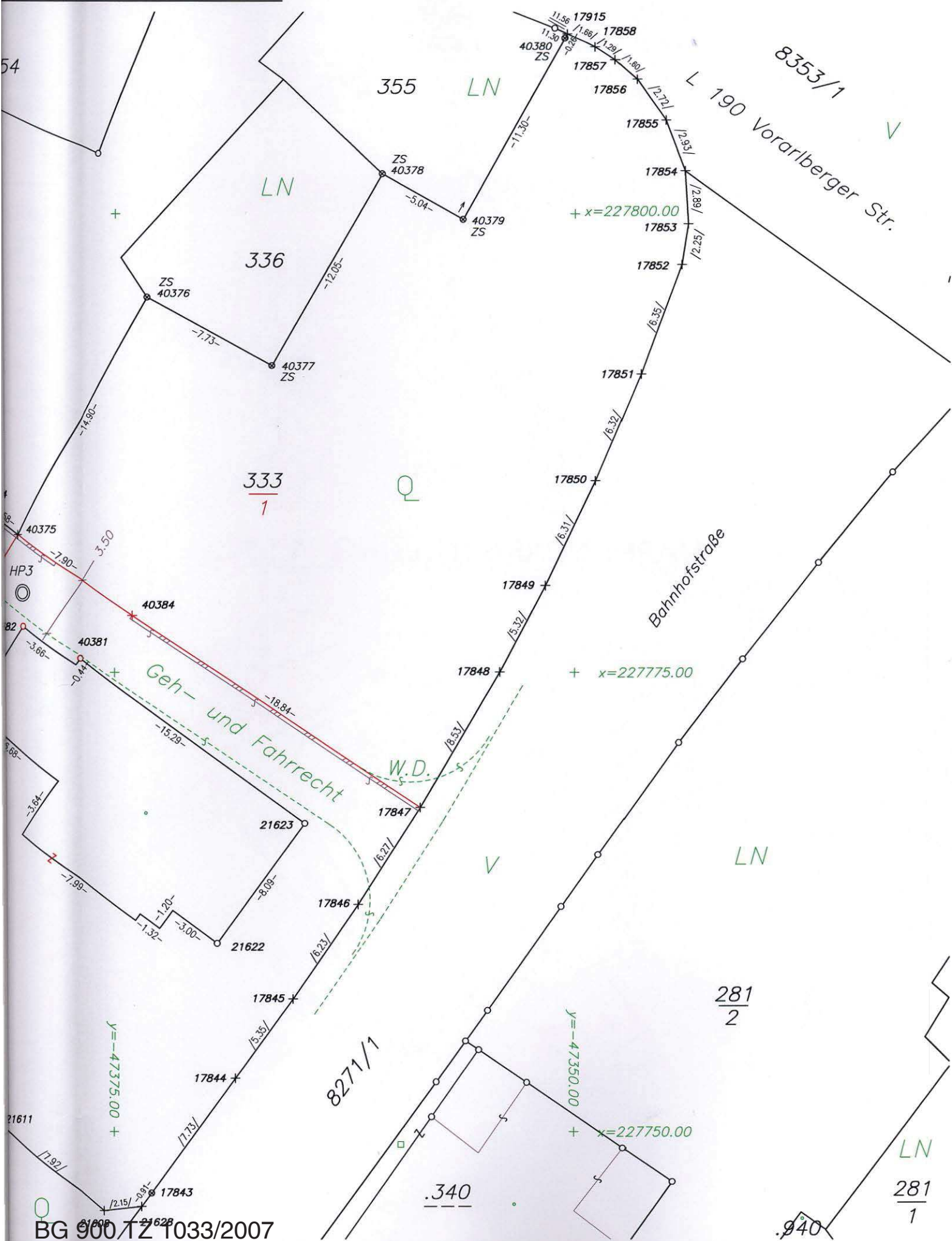
HINWEISE :

- o Fläche aus Koordinaten berechnet
- g Fläche graphisch ermittelt
- R Restausmaß laut Kataster
- K Katastralausmaß
- T Teilfläche
- G Grenzkataster
- ΔF urspr. Berechnungsfehler

LAGEPLAN 1



54



3) VERÄNDERUNGEN :

A) Das Gst.Nr. 333 wird in die Gst.Nr. 333/1 (757m²), 333/2 (731m²) u. 333/3 (365m²) unterteilt.

B) Die Trennfläche ① = 5m² (g) aus Gst.Nr. 307 wird in das neugebildete Gst.Nr. 333/2 einbezogen.

C) In das neugebildete Gst.Nr. 333/3 werden einbezogen:

a) die Trennfläche ② = 81m² (g) aus Gst.Nr. 307.

b) die Trennfläche ③ = 83m² (K) aus Gst.Nr. 309.

c) die Trennfläche ④ = 88m² (K) aus Gst.Nr. 310.

D) Die Gst.Nummern 307, 309 u. 310 werden gelöscht!

Marktgemeindeamt Nenzing

Zl. 031-5 / 06

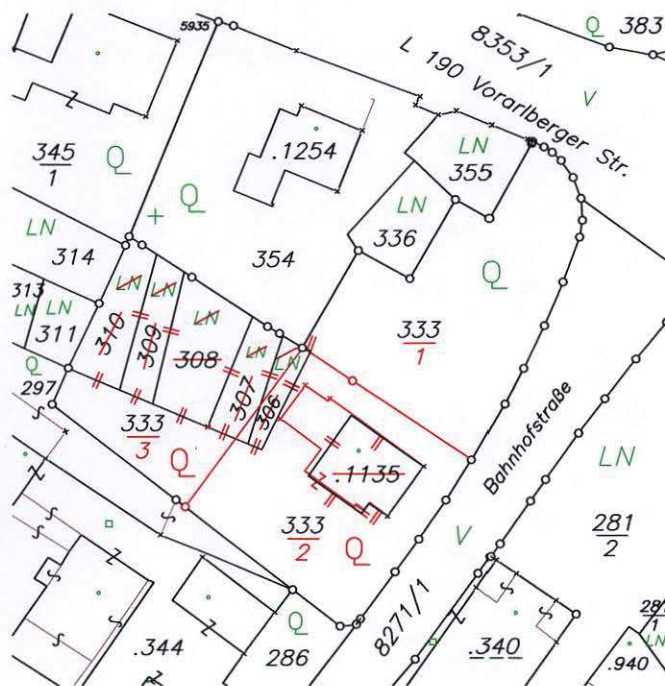
Bewilligt gemäß § 39 des Raumplanungs-gesetzes

Nenzing, am 6.11. / 2006



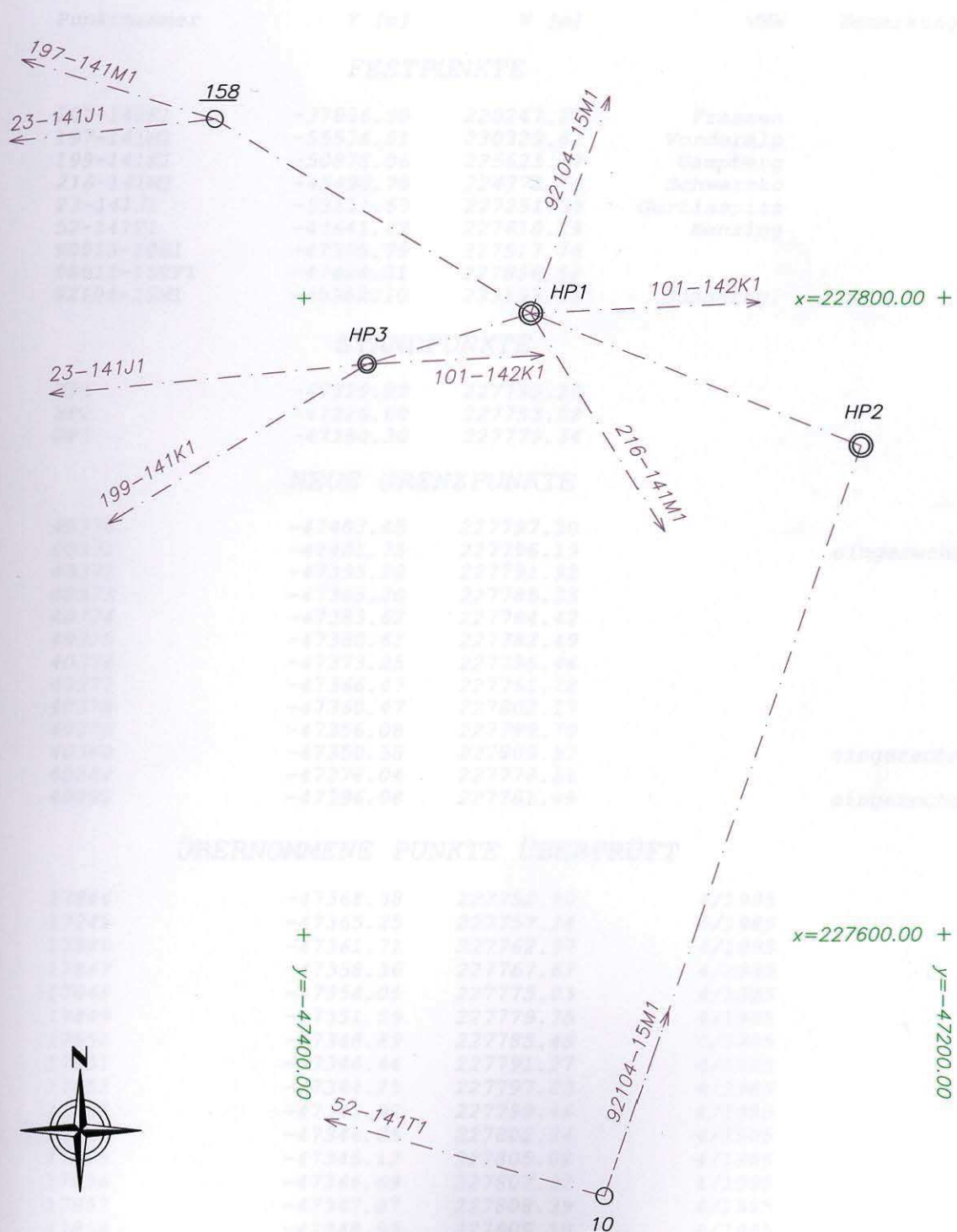
Bürgermeister

MAPPENDARSTELLUNG 1 : 1000



POLYGONZUGSÜBERSICHT 1:2000

Koordinatenverzeichnis





VERMESSUNG
MARKOWSKI ZT GMBH
Dipl.-Ing. Dr. techn. Ulf MARKOWSKI
Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch, Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601 Fax. 05522/76601-4
e-mail: vermessung@markowski.at
internet: www.markowski.at



Republik : Österreich
Land : Vorarlberg
Kat.Gem.: **NENZING - 90.013**
Ger.Bez. : Bludenz
M.Bl.Nr. : 1123 - 19/1

GZ. 15.932/06 Seite 1

Koordinatenverzeichnis

Punktnummer	Y [m]	X [m]	VHW	Bemerkung
-------------	-------	-------	-----	-----------

FESTPUNKTE

101-142K1	-37836.90	228247.20		Frasen
197-141M1	-55574.51	230329.82		Vorderalp
199-141K1	-50878.06	225623.39		Gampberg
216-141M1	-45498.78	224772.44		Schwarzko
23-141J1	-53111.57	227251.08		Gurtisspitz
52-141T1	-47641.63	227610.29		Nenzing
90013-10B1	-47305.79	227517.74		
90013-158F1	-47428.01	227856.52		
92104-15M1	-45382.10	233193.51		Dünserbg.

STANDPUNKTE

HP1	-47329.03	227795.20	
HP2	-47226.00	227753.58	
HP3	-47380.30	227779.34	

NEUE GRENZPUNKTE

40370	-47403.45	227797.30	
40371	-47401.75	227796.19	
40372	-47395.20	227791.92	
40373	-47385.20	227785.33	
40374	-47383.62	227784.42	
40375	-47380.61	227782.49	
40376	-47373.25	227795.44	
40377	-47366.47	227791.72	
40378	-47360.47	227802.17	
40379	-47356.08	227799.70	
40380	-47350.58	227809.57	
40384	-47374.04	227778.11	
40391	-47396.08	227761.49	

eingerechnet

eingerechnet

eingerechnet

ÜBERNOMMENE PUNKTE ÜBERPRÜFT

17844	-47368.38	227752.90	4/1985
17845	-47365.25	227757.24	4/1985
17846	-47361.71	227762.37	4/1985
17847	-47358.36	227767.67	4/1985
17848	-47354.05	227775.03	4/1985
17849	-47351.59	227779.75	4/1985
17850	-47348.89	227785.45	4/1985
17851	-47346.44	227791.27	4/1985
17852	-47344.25	227797.23	4/1985
17853	-47343.90	227799.46	4/1985
17854	-47344.08	227802.34	4/1985
17855	-47345.12	227805.09	4/1985
17856	-47346.69	227807.32	4/1985
17857	-47347.87	227808.39	4/1985
17858	-47348.95	227809.10	4/1985
17915	-47350.45	227809.80	4/1985



VERMESSUNG
MARKOWSKI ZT GMBH
Dipl.-Ing. Dr. techn. Ulf MARKOWSKI
Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch, Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601 Fax. 05522/76601-4
e-mail: vermessung@markowski.at
internet: www.markowski.at



Republik : Österreich
Land : Vorarlberg
Kat.Gem.: **NENZING - 90.013**
Ger.Bez. : Bludenz
M:Bl.Nr. : 1123 - 19/1

GZ. 15.932/06

Seite 2

Punktnummer	Y [m]	X [m]	VHW	Bemerkung
21614	-47413.59	227774.99	4/1988	
21618	-47411.47	227779.81	4/1988	
21622	-47369.39	227760.26	4/1988	Hausecke
21623	-47364.63	227766.80	4/1988	Hausecke
21628	-47373.48	227745.93	4/1988	

ÜBERNOMMENE PUNKTE

17843	-47372.93	227746.66	4/1988	
21608	-47375.62	227745.69	4/1988	
21611	-47381.88	227750.54	4/1988	
21616	-47393.09	227772.02	4/1988	gelöscht
21621	-47397.27	227762.41	4/1988	

NEU KOORDINIERTER PUNKTE ÜBERPRÜFT

19362	-47407.41	227788.41	14/1975	
-------	-----------	-----------	---------	--

NEU KOORDINIERTER PUNKTE

5935	-47391.72	227825.68	4/1985	
5937	-47403.93	227796.14	14/1975	

SONSTIGE PUNKTE

40381	-47377.02	227775.77		Hausecke
40382	-47380.26	227777.52		Hausecke
40383	-47383.54	227773.07		Hausecke



Polygonzug

Beidseitig angeschlossener Zug 2D

Punkte		Y	X	mPLG[m]	Richt.	Zenitd.	Distanz
Polygonzug von 90013-158F1 nach 90013-10B1							
90013-158F1	Anfang	-47428.01	227856.52	0.07	135.3135	101.7775	116.48
23-141J1	Fernziel	-53111.57	227251.08		293.2465		
197-141M1	Fernziel	-55574.51	230329.82		318.7680		
HP1		-47329.03	227795.20	0.06	128.3625	98.6170	116.46
					317.4910	99.3990	111.13
HP2		-47226.00	227753.58	0.05	100.0135	100.9815	111.13
					396.3310	99.1755	249.00
90013-10B1	Ende	-47305.79	227517.74	0.07	181.5725	101.0065	249.01
92104-15M1	Fernziel	-45382.10	233193.51		181.6065		
92104-15M1	Fernziel	-45382.10	233193.51		181.6065		
52-141T1	Fernziel	-47641.63	227610.29		77.9235		

Genauigkeit der Messungen

Richtung 5 cc Zenitdistanz 5 cc Distanz 3 mm + 2 mm

Abschlussfehler

Fehlergrenze gemäß Österreich (Verm.V.)

FW = 0.0137 FY = -0.01 FX = 0.03 KI = 0.03 L = 476.55
FL = -0.03 FQ = -0.01

Die Punktlagegenauigkeit (mPLG.) der Polygonpunkte wurde genähert bestimmt aus dem Abschlussfehler und der Punktlagegenauigkeit des Anfangs- und des Endpunktes.

Anschluss an das Festpunktfeld

Punkt	Code	Y	X	T	Dh
HP1	0	-47329.03	227795.20		Standpunkt
92104-15M1	F0	-45382.10	233193.51	22.0357	
101-142K1	F0	-37836.90	228247.20	96.9708	
216-141M1	F0	-45498.78	224772.44	165.3395	
HP3	0	-47380.30	227779.34	280.9018	53.67

Punkt	Code	Y	X	T	Dh
HP3	0	-47380.30	227779.34		Standpunkt
HP1	0	-47329.03	227795.20	80.9018	53.67
23-141J1	F0	-53111.57	227251.08	294.1487	
199-141K1	F0	-50878.06	225623.39	264.8346	
101-142K1	F0	-37836.90	228247.20	96.8815	

Richtung: 5 cc
 Distanz : 3 mm + 2 ppm

Zenitdistanz : 5 cc

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