



DI Robert Bischof

GZ. G 13/25

6 E 15/25b BG Feldkirch

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

unbebautes Gst. 6366 in EZ 6031, KG 92102 Altenstadt

(Im Grisseler 5b) 6800 Feldkirch

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 3. April 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Zweck des Gutachtens.....	4
1.4. Betreibende Partei.....	4
1.5. Verpflichtete Parteien.....	4
1.6. Grundbuchstand.....	4
1.6.1. Allgemeines.....	4
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	5
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	5
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	6
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	6
1.6.6. Sonstiges.....	6
1.7. Bewertungsgrundlagen	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/ Grundstücksmaße.....	11
2.5. Topografie.....	11
2.6. Flächenwidmung.....	11
2.7. Gefahrenzone.....	11
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	12
2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	12
2.9.1. Bebauung/ Nutzung.....	12
2.9.2. Bebaubarkeit.....	12



2.10. Versorgung/ Entsorgung/ Aufschließung.....	13
2.11. Bestandsverhältnis.....	13
2.12. Sonstiges.....	13
3. Gutachten/ Bewertung.....	14
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	14
3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3. Grundwert	16
3.3.1. Allgemeines.....	16
3.3.2. Erläuterung.....	16
3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	16
3.3.4. Basiswert	17
3.3.5. Grundwert EZ 6031.....	17
3.4. Barwert der dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt.....	17
3.5. Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt.....	18
3.6. Verkehrswert.....	18
3.6.1. Allgemeines.....	18
3.6.2. Verkehrswert EZ 6031	18
4. Zusammenstellung	19

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

1.2. Bewertungsstichtag

26. März 2025

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für das Gst. 6366 in EZ 6031, KG 92102 Altenstadt, (Im Grisseler 5b) 6800 Feldkirch, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 6 E 15/25b BG Feldkirch

1.4. Betreibende Partei

Volksbank Vorarlberg e.Gen.
Ringstraße 27, 6830 Rankweil

1.5. Verpflichtete Parteien

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

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

BEZIRKSGERICHT Feldkirch KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 6031

Letzte TZ 337/2025

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)		Fläche	Gst-Adresse
6366	G	Gärten (10)	*	464 m ²	Im Grisseler 5b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

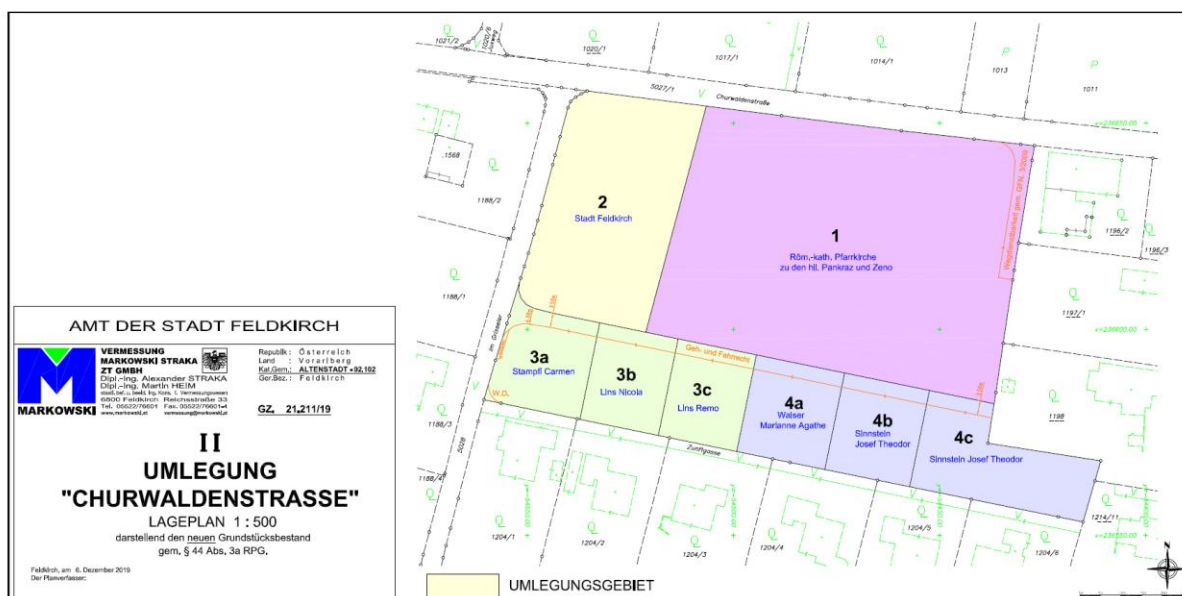
Gärten (10): Gärten (Gärten)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»2 a 9172/2020 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 6364 6365 für Gst 6366«

»3 a 9172/2020 RECHT des Müllplatzes auf Gst 6364 für Gst 6366«

Die Regelungen der ver- und entsorgungstechnischen sowie verkehrstechnischen Erschließungen finden sich in dem Bescheid Zl. VIIa-50.030.25-8// -376 zur Genehmigung der Umlegung »Churwaldenstraße« vom Amt der Vorarlberger Landesregierung vom 12.03.2020 (siehe Beilage ./SV-6.2).



Auszug Lageplan Umlegung »Churwaldenstraße« vom 06.12.2019



Der Beitragsschlüssel wird gemäß VII des Umlegungsplanes vom 06.12.2019, GZ. 21.211/19 festgelegt:

VII. Beitragsschlüssel für die Aufbringung der Kosten für die gemeinsamen Anlagen gem. § 44 Abs. 3e RPG.

- VII.1 Die Grundeigentümer im Umlegungsgebiet treten den Grund für den notwendigen Erschließungsweg (Geh- und Fahrrecht) und den Müllsammelplatz entsprechend der Anspruchsberechnung der Beteiligten (zu III.) kostenlos ab.
- VII.2 Die Grundeigentümer der Abf. Gst. Nr. 3a, 3b, 3c, 4a, 4b und 4c tragen die Kosten für den Rohausbau (Aushub, Unterbauplanum, frostsichere Schüttung, Feinplanie), eine spätere Staubfreimachung und die Erhaltung des Weges zu je 1/6.
Ebenso übernehmen die Grundeigentümer der Abf. Gst. Nr. 3a, 3b, 3c, 4a, 4b und 4c die Kosten für die Erstellung eines Müllsammelplatzes zu je 1/6.
- VII.4 Umkehren erfolgt auf den jeweiligen Privatgrundstücken.
- VII.5 Die Anrainer am Weg dulden, dass zur notwendigen Befestigung des Weges ein bis zu 25 cm breites Bankett auf ihrem Privatgrund geschüttet werden darf. Dieses Bankett wird nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten wieder mit Humus überdeckt.
- VII.6 Bei Vorlage eines Bauansuchens auf den Abf. Gst. Nr. 3a bis 4c muss die Straße (Geh- und Fahrrecht) innerhalb von 6 Monaten errichtet werden. Im Fahrbahnbereich werden im Zuge der Straßenerstellung Kanal, Strom- und Wasserleitungen verlegt.
- VII.7 Die Eigentümer im Umlegungsgebiet verpflichten sich, sämtliche im Zusammenhang mit dieser Umlegung übernommenen und noch bestehenden Verpflichtungen bei Veräußerung eines Grundstückes auf ihre allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

2 Anteil: 1/2



3 Anteil: 1/2



1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

2 a 9172/2020«

»DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 6366 für Gst 6367 6368 6369

Es handelt sich um ein, laut Vermessungsplan, 3,50 m breites Geh- und Fahrrecht, parallel zur nördlichen Grundgrenze verlaufend. Diesbezüglich wird vollinhaltlich auf 1.6.3. verwiesen.

1.6.6. Sonstiges

Sonstige, außerbücherliche dinglichen Rechte und Lasten wie z.B. Gehrechte, Fahrrechte, Nutzungsrechte, Fruchtgenussrechte, Leitungsrechte usw. wurden keine bekannt gegeben.

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 26.03.2025 im Beisein von
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige

Anmerkung

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass keine der verpflichteten Parteien zum Zeitpunkt des gerichtlich ausgeschrieben Lokalaugenscheins anwesend war.

- Grundpreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 21.03.2025
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 9172/2020
 - Bescheid Zl. VIIa-50.030.25-8//376 vom 12.03.2020, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Umlegung „Churwaldenstraße“, GB 92192 Altenstadt, Genehmigung
 - Vermessungsurkunde GZ. 21.211U/20 vom 08.05.2020, Vermessung Markowski Straka ZT GmbH
 - Bescheid GZ. 572/2020/90 vom 28.05.2020, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Plan GZ. 21.211U/20 vom 08.05.2020, Vermessung Markowski Straka ZT GmbH, Bescheinigung
 - Aktenvermerkt Zl. VIIa-50.030.25-8//393 vom 23.07.2020, Amt der Vorarlberger Landesregierung, neue GST-NRN laut BEV-Bescheid und Vermessungsurkunde, Umlegung „Churwaldenstraße“, GB 92102 Altenstadt
 - Urkunde TZ 2689/2021, Kaufvertrag vom 19.01.2021
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - 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 Lawinverbauung WLW
 - Gefahrenzone M 1:1.000

- Erhebungen HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
 - Gefahrenendarstellung - Fließgewässer
- Erhebungen beim Amt der Stadt Feldkirch
 - Lageplan Kanal
 - Abt. Baurecht
 - Unterlagen bewilligt mit dem Bescheid AZ. f131.9-32/2022-2-14 vom 29.11.2022
 - Baueingabe/ Baubeschreibung vom 19.09.2022
 - Deckplan BE01 – Grundrisse, Querschnitt 1-1 vom 28.10.2022
 - Deckplan BE02 – Außenanlage, Abstandsflächen, Ansichten vom 28.10.2022
 - Deckplan BE03 – Dachdraufsicht vom 28.10.2022
 - Entwässerungsplan
 - Bescheid AZ. f131.9-32/2022-2-14 vom 29.11.2022, Amt der Stadt Feldkirch, Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses samt Schwimmbecken, Baubewilligung und Kanalan-schlussbescheid
 - Abt. Abgaben
 - EWAZ Bescheid Einheitswert/ Grundsteuer
 - Kontoblatt vom 24.03.2025
 - klärende Ausführungen in schriftlicher Form bzgl. Anschlussbeiträge
- Erhebungen bei Vorarlberger Energienetze GmbH
 - Auskunftprotokoll zur Leitungsauskunft
 - Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft
 - Übersichtsplan
 - Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
- Erhebungen A1 Telekom Austria
 - Ausdruck aus dem Geodatenbestand
- Erhebungen bei Stadtwerke Feldkirch
 - Lageplan Strom
 - Lageplan Wasser
 - Planlegende und Anweisung
- Erhebungen bei Vermessung Markowski Straka ZT GmbH
 - Unterlagen zur Umlegung «Churwaldenstraße» ohne Zeichnung (Unterschriften)
- 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

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.

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

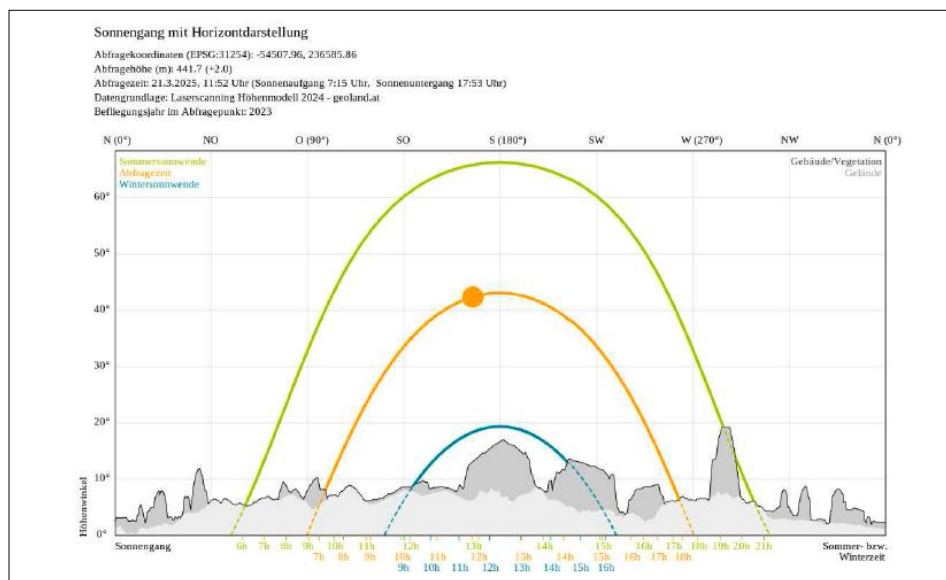
2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

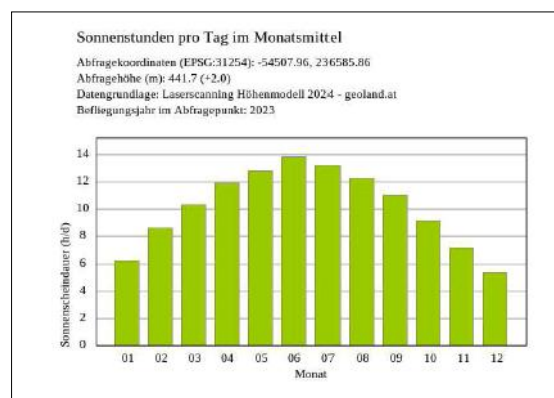
Die gegenständliche Liegenschaft mit Gst. 6366 befindet sich in der Stadt Feldkirch, Ortsgebiet Altstadt, in dritter Bautiefe zur Gemeindesstraße Im Grisseler, nordseitig angrenzend an die Privatstraße Zunftgasse.

2.2. Besonnung

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



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung



Quelle: VoGIS Sonnenstunden

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 11 bis 13 Stunden und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.200 kWh/m²,a bis 1.400 kWh/m²,a bezeichnet.

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

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Im Grisseler und in weiterer Folge über ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht über die Gste. 6364 und 6365. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

2.4. Grundstücksform/ Grundstücksmaße

Das Grundstück zeigt eine rechteckige Grundfläche in einem Ausmaß von 19,39m / 19,40 m x 23,91 m / 23,92 m (im Detail siehe DKM/ Luftbild in Beilage ./SV-1.3 und Auszug Vermessungsurkunde in Beilage ./SV-6.4).

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch ist die Liegenschaft in der Baufläche Wohngebiet BW gemäß § 14 Abs. (3) Raumplanungsgesetz eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan (siehe Beilage ./SV- 1.4) zu entnehmen.

2.7. Gefahrenzone

Der Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) weist keine Zonierungen aus. Der Kartendienst der Bundeswasserbauverwaltung BWV zeigt eine HQ300 Abflusszone und eine HQ300 Überflutungsfläche. Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.5) zu entnehmen.

Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone

der WLV« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich informativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Allgemeine Kenntnisse lassen in den oberen Schichten lehmigen Sand oder Schluff, vereinzelt mit geringem Grobanteilen (Kies, Schotter) und tiefergehend schluffigen Lehm möglicherweise auch Grobsand oder sandigen Schluff vermuten. 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/ Nutzung

Gst. 6366 ist unbebaut und wird augenscheinlich nicht Ertrag bringend als Wiese genutzt.

2.9.2. Bebaubarkeit

Seitens der Grundeigentümer wurde mit der Baueingabe vom 19.09.2022 das Bauvorhaben »Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses samt Schwimmbecken« bei der Baubehörde, Amt der Stadt Feldkirch, eingereicht und mit dem Bescheid AZ f131.9-32/2022-2-14 vom 29.11.2022 baurechtlich bewilligt (siehe Beilage ./SV-3.1). Dieses dingliche Bauvorhaben wurde bislang nicht umgesetzt und ist auch nicht Gegenstand des gerichtlich beauftragten Bewertungsgutachtens. Das Grundstück wird als individuell bebaubar eingestuft und bewertet.

Grundsätzlich existiert in der gegenständlichen Lage kein Teilbebauungsplan. Für das gesamte Stadtgebiet Feldkirch ist jedoch eine »Baugrundlagenbestimmung« verpflichtend. In der gegenständlichen, noch rechtsgültig bewilligten Baueingabe sind Vorgaben seitens der Stadt Feldkirch mit einer Baunut-

zung von BNZ = 60 und einer Geschosszahl von GZ = E+2 bezeichnet. Die tatsächlich bewilligte Baunutzung liegt bei BNZ = 57,16.

2.10. Versorgung/ Entsorgung/ Aufschließung

Gemäß Angaben der jeweiligen Leitungsträger (siehe Beilage ./SV-4.1 bis ./SV-4.9) sind die Leitungslagen nahegelegen dem Baufeld vorhanden, jedoch das gegenständliche Grundstück nicht unmittelbar erschlossen. Die erforderlichen Anschlüsse sind projektbezogen mit den jeweiligen Leitungsträgern im Detail abzuklären.

Sämtliche Anschlussmöglichkeiten sind aus rechtlicher Sicht auf eine Nutzungserlaubnis bzw. Nutzungsregelung der betroffenen Liegenschaften (Zufahrt, Verlegung und Führung von unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) zu überprüfen.

Die verkehrstechnische, innere Erschließung der sechs Grundstücke ist im Zuge der ersten Baumaßnahme auf einem der drei Grundstücke noch herzustellen. Die hierfür anfallenden Kosten sind jeweils zu einem Sechstel seitens der jeweiligen Grundeigentümer zu tragen.

2.11. Bestandsverhältnis

Diesbezüglich liegen keine Informationen vor, die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

2.12. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV-5.1 und ./SV-5.2):

Grundsteuer B 2025	€	17,50
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer fällig am 15.05.2025)	€	17,50
Einheitswert – Änderung/ Erhöhung der Abgabepflicht bei Umsetzung eines Bauvorhabens;		

Ein Abgabenanspruch beim Kanal-Anschlussbeitrag entsteht erst mit Rechtskraft der Entscheidung über den Anschluss, frühestens jedoch mit dem in der Entscheidung festgesetzten Zeitpunkt des Anschlusses. Da gegenständlich das ursprüngliche Bauvorhaben nicht realisiert worden ist, fällt auch (noch) kein Anschlussbeitrag an.

Vorhergehende Angaben unter 2.11. und 2.12. verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen;

3. Gutachten/ Bewertung

3.1. 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).

3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können. Das Vergleichswertverfahren genießt aus diesem Grund bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz.

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

Das »Residualwertverfahren« ist, gegebenenfalls, alleinstehend oder ergänzend, ein genormtes, marktkonform praktiziertes und akzeptiertes, jedoch nicht standardisiertes Verfahren zur Ermittlung von Marktwerten und zur Durchführung von Wirtschaftlichkeitsanalysen von Immobilien. Im Speziellen liefert das Verfahren wirtschaftliche Beurteilungen von Projektentwicklungen oder Bauträgermaßnahmen. Ein wesentlicher Teil ist die Betrachtung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit und hierbei insbesondere die Herleitung und Analyse der Berechnung wie Baukosten, Verwertungserlöse, Projektdauer usw. Das Verfahren kann hohen prozentuellen Schwankungen unterliegen, was wiederum fundierte Standort- und Marktkenntnisse erfordert. Das Residualwertverfahren (siehe ÖNORM B 1802-3) ist besonders geeignet bei

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.

Im gegenständlichen Fall liefert das Residualwertverfahren bei einer lokalen Baunutzung von zwar $BNZ = 60$ jedoch bei der zugehörigen, für Bauträgerüberlegungen weit zu geringen Grundgröße keinen marktkonformen Wert, weshalb auf eine Ermittlung verzichtet wird.

3.3. Grundwert

3.3.1. 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.

3.3.2. Erläuterung

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im lokalen Bereich von Feldkirch, Ortsgebiet Altenstadt, und auch in vergleichbaren Lagen von Feldkirch erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder 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.

3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich die durchschnittliche, effektive Grundpreisbandbreite im lokalen Umfeld der Stadt Feldkirch zwischen € 800,00/m² bis € 1.160,00/m². Aus den zugrunde gelegten Vergleichswerten rechnet sich folglich ein arithmetisches Mittel in Höhe von rund € 975,00/m² und ein Flächenmittel in Höhe von rund € 995,00/m².

Bei einer flächenmäßigen Ausweitung der Erhebungen im Ortsteil Altenstadt und auf den Ortsteil Gisingen rechnet sich ein arithmetisches Mittel von rund € 865,00/m² und ein Flächenmittel von rund € 845,00/m², wobei einzelne Werte auch deutlich höher liegen.

Aus diesen beiden Datenraumergebnissen rechnet sich ein Mittelwert von rund € 920,00/m².

3.3.4. Basiswert

In Anbetracht der Situierung und der aktuellen Marktgegebenheiten bezeichnet ein Basiswert von € 920,00/m² zeitaktuell einen realistischen Ausgangswert.

Basiswert/m² mit	€	920,00
------------------------------------	----------	---------------

3.3.5. Grundwert EZ 6031

Gst. 6366 464 m² x € 920,00/m² = € 426.880,00

spezifische Wertkorrekturen:

- Lagezuschlag

Das Grundstück ist im Speziellen sehr sonnig gelegen, was im Vergleich werterhöhend zu beurteilen ist.

- Baunutzung

Die mögliche Baunutzung wird seitens der Stadt Feldkirch für die gegebene Grundgröße in Hinblick auf eine mögliche Ausnutzung, beispielsweise für ein Zweifamilienwohnhaus, überdurchschnittlich hoch beurteilt, was werterhöhend zu beurteilen ist.

- Gefahrenzonierung

Die Gefahrenzonierung der BWV lässt keine Wertbeeinflussung erwarten.

- verkehrstechnische Erschließung/ Anbindung und Beteiligung an der Müllplatzerrichtung

Die hierfür anfallenden Kosten betragen gemäß Aufteilungsschlüssel 1/6 der diesbezüglichen Gesamterrichtungskosten und sind wertmindernd zu beurteilen.

Ableitend diesen Umständen wird eine Wertkorrektur von

+ 2,50 % Lagezuschlag + 5 % Baunutzung – 3,50 % Erschließung und Müllplatz =

Zuschlag 4,00 % in Ansatz gebracht. € 17.075,00

Grundwert EZ 6031	€	443.955,00
--------------------------	----------	-------------------

3.4. Barwert der dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt

»2 a 9172/2020 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 6364 6365 für Gst 6366«

Die Erschließung der Liegenschaft EZ 6031 mit Gst. 6366 und somit der Barwert des dinglichen Rechtes ist bereits im Grundwert unter 3.3.5. und in weiterer Folge im Verkehrswert unter 3.6.2. enthalten.

»3 a 9172/2020 RECHT des Müllplatzes auf Gst 6364 für Gst 6366«

Hierdurch ergibt sich auf Basis des gegebenen Wissensstandes keine zu berücksichtigende Wertbeeinflussung.

3.5. Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt

2 a 9172/2020«

»DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 6366 für Gst 6367 6368 6369

Das Geh- und Fahrrecht rechnet sich auf Gst. 6366 in einem Ausmaß von rund 3,50 m x 19,39 m = rund 68,00 m². Die Wertminderung derart belasteter Fläche wird in Hinblick auf die regionale Marktkonformität bei den gegebenen Prämissen mit 50 % des anrechenbaren Grundwertes bewertet.

Barwert der Dienstbarkeit

$(68 \text{ m}^2 / 464 \text{ m}^2) \times 0,50 \times € 443.955,00 =$ € - 32.531,00

Barwert der Dienstbarkeit aufgerundet	€ - 33.000,00
--	----------------------

3.6. Verkehrswert

3.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für das unbebaute Gst. 6366 in EZ 6031, KG 92102 Altstadt, (Im Grisseler 5b) in 6800 Feldkirch, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. den anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Rechten und Lasten, zum Bewertungsstichtag 26. März 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben unberücksichtigt

3.6.2. Verkehrswert EZ 6031

Grundwert gemäß 3.3.5.	€ 443.955,00
Grundwert aufgerundet	€ 444.000,00
abzgl. Barwert der dinglichen Rechte gemäß 3.4. und Lasten gemäß 3.5 .	€ - 33.000,00

Verkehrswert	€ 411.000,00
---------------------	---------------------

4. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 6031 gemäß 3.6.2.	€	411.000,00
--	---	-------------------

In Worten: Euro vierhundertelftausend;

Nachstehende, grundbücherlich sichergestellte dingliche Rechte und Lasten sind im Verkehrswert bereits berücksichtigt.

Barwert der dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt	€	–,-
---	---	------------

»2 a 9172/2020 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 6364 6365 für Gst 6366«

»3 a 9172/2020 RECHT des Müllplatzes auf Gst 6364 für Gst 6366«

In Worten: Euro null;

Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt	€	- 33.000,00
--	---	--------------------

2 a 9172/2020«

»DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 6366 für Gst 6367 6368 6369

In Worten: Euro dreiunddreißigtausend;

Anmerkungen

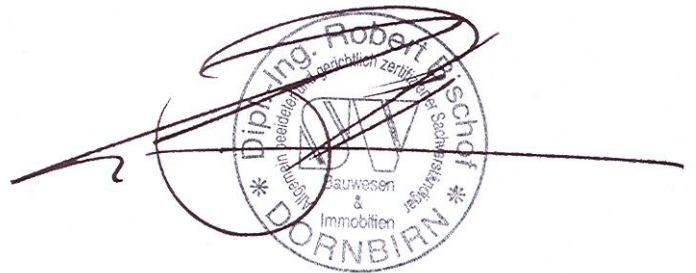
- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten liegenschaftseigener Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzungsmöglichkeit der behördlich bewilligten Einreichung sind nicht Gegenstand dieses Bewertungsgutachtens, 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 Bewer-



tung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitaler Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 3. April 2025



Der Gerichtssachverständige

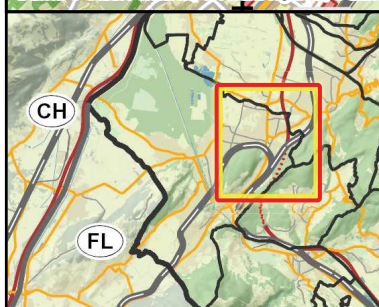
Verzeichnis der Beilagen

./SV-1	Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten
	1.1 Auszug aus dem Stadtplan M 1:20.000
	1.2 Auszug aus dem Stadtplan M 1:5.000
	1.3 DKM/ Luftbild M 1:1.000
	1.4 Flächenwidmung M 1:2.000
	1.5 Gefahrenzone M 1:1.000
./SV-2	Bilddokumentation
./SV-3	Auszug aus dem Bauakt, Amt der Stadt Feldkirch
	3.1 Bescheid AZ f131.9-32/2022-2-14 vom 29.11.2022, Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses samt Schwimmbecken
./SV-4	Unterlagen Leitungsträger
	Vorarlberger Energienetze GmbH
	4.1. Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
	A1 Telekom Austria
	4.2. Ausdruck aus dem Geodatenbestand – Übersicht
	4.3. Blatt 2
	4.4. Blatt 3
	4.5. Legende
	Stadtwerke Feldkirch
	4.6. Lageplan Strom
	4.7. Lageplan Wasser
	4.8. Planlegende und Anweisung
	Amt der Stadt Feldkirch
	4.9. Lageplan Kanal
./SV-5	Unterlagen Amt der Stadt Feldkirch
	5.1 EWAZ Bescheid Einheitswert/ Grundsteuer
	5.2 Kontoblatt
./SV-6	Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch
	6.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 21.03.2025
	6.2 Urkunde TZ 9172/2020, Bescheid Genehmigung der Umlegung vom 12.03.2020
	6.3 Urkunde TZ 9172/2020, Auszug Vermessungsurkunde vom 08.05.2020
	6.4 Urkunde TZ 9172/2020, Auszug Vermessungsurkunde vom 08.05.2020, Plandarstellung
	6.5 Urkunde TZ 9172/2020, Bescheid Vermessungsbescheinigung vom 28.05.2020
	6.6 Urkunde TZ 2689/2021, Kaufvertrag vom 19.01.2021



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1



6 E 15/25b BG Feldkirch

Amt der Stadt Feldkirch

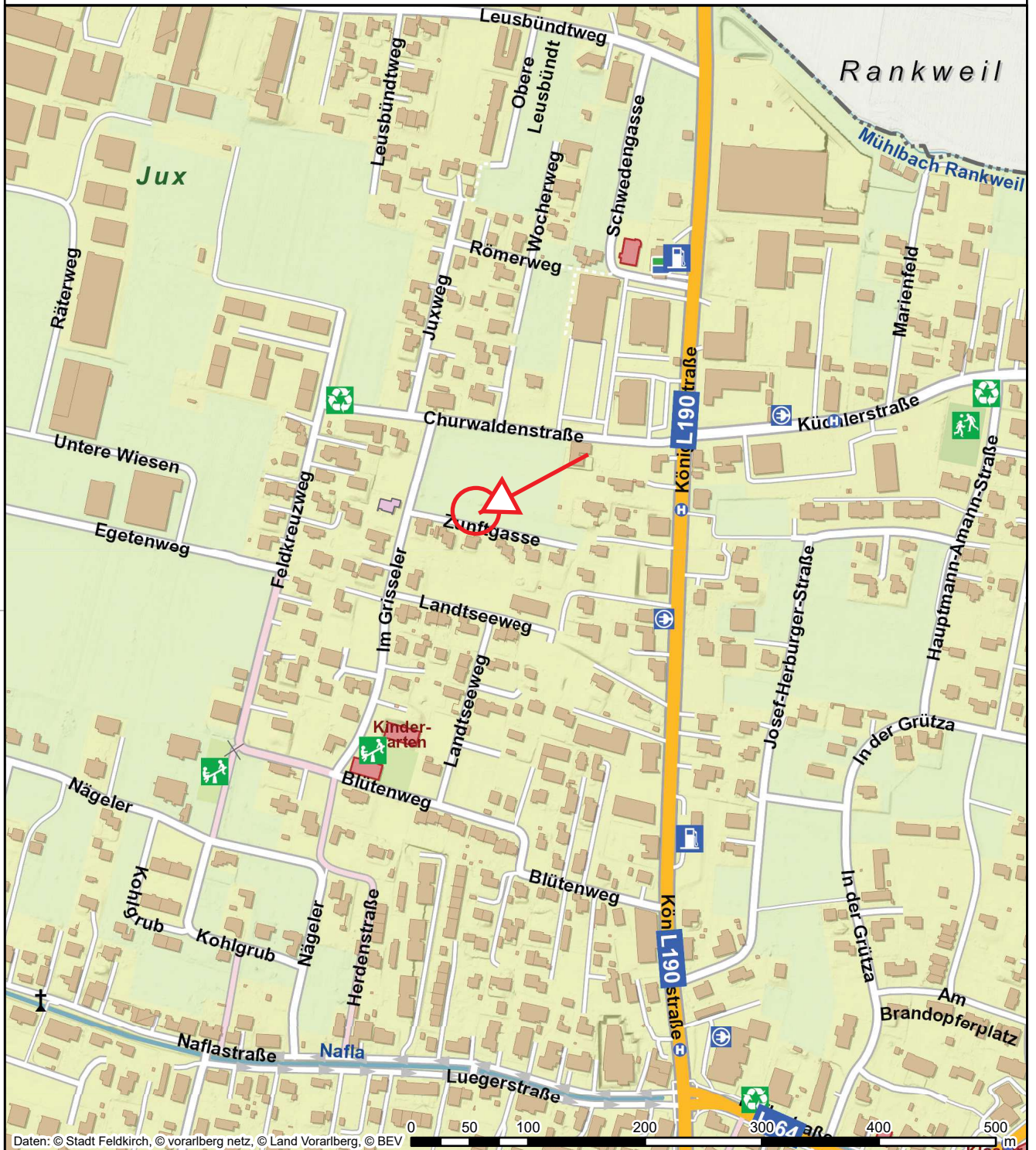
Schmiedgasse 1-3
A-6800 Feldkirch
Tel. +43 (05522) 304-0
buergerservice@feldkirch.at



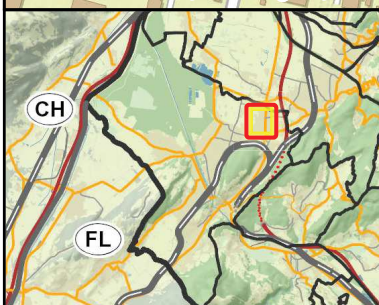
Erstellt für Maßstab
1:20.000

Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 26.03.2025

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



Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV



6 E 15/25b BG Feldkirch

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
A-6800 Feldkirch
Tel. +43 (05522) 304-0
buergerservice@feldkirch.at



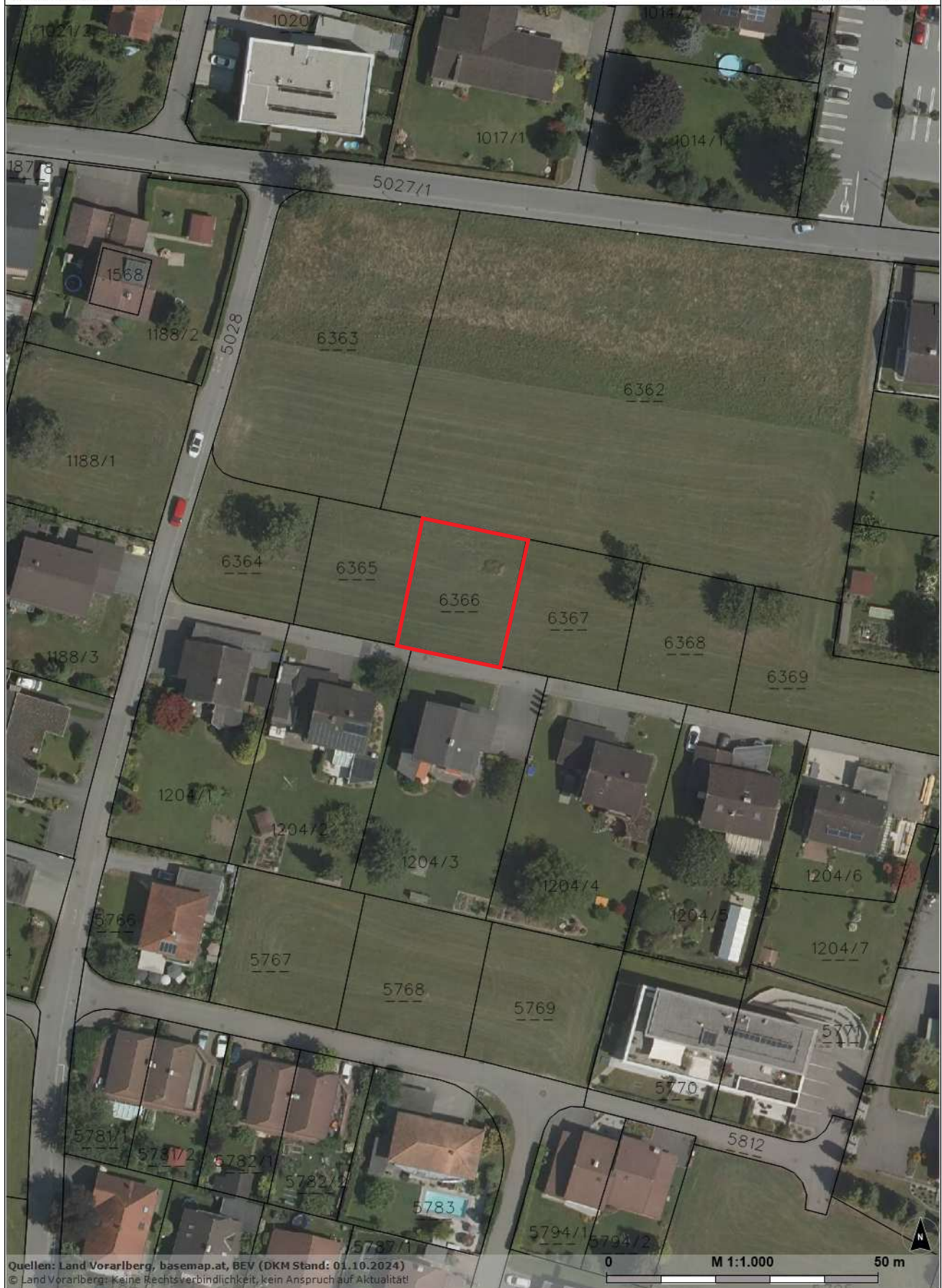
Erstellt für Maßstab
1:5.000

Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 26.03.2025

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

rechts: -54590; hoch: 236692

rechts: -54419; hoch: 236692



rechts: -54590; hoch: 236456

rechts: -54419; hoch: 236456

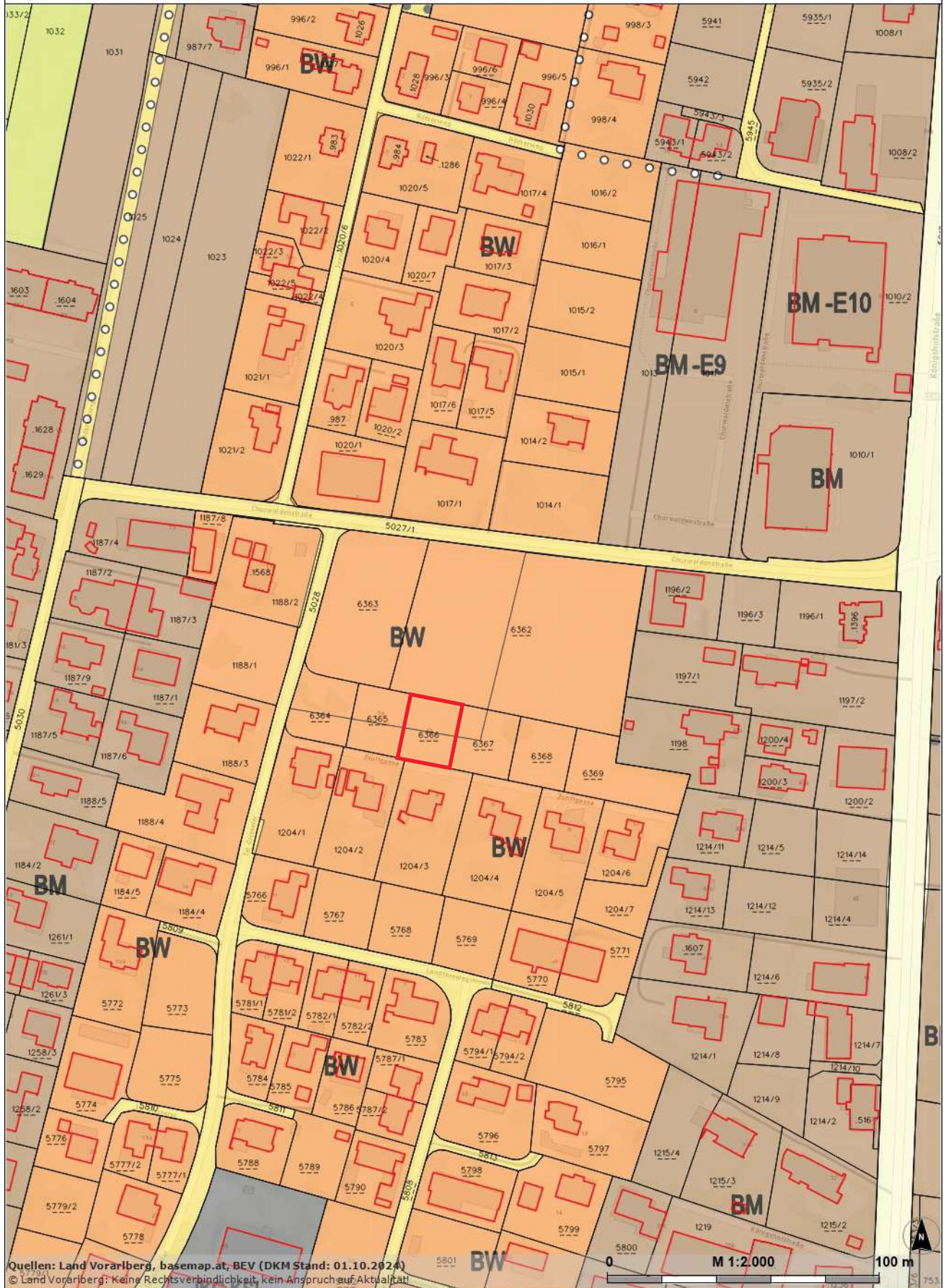
Karte erstellt am: 21.03.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -54662; hoch: 236850

rechts: -54319; hoch: 236850



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

rechts: -54662; hoch: 236378

rechts: -54319; hoch: 236378

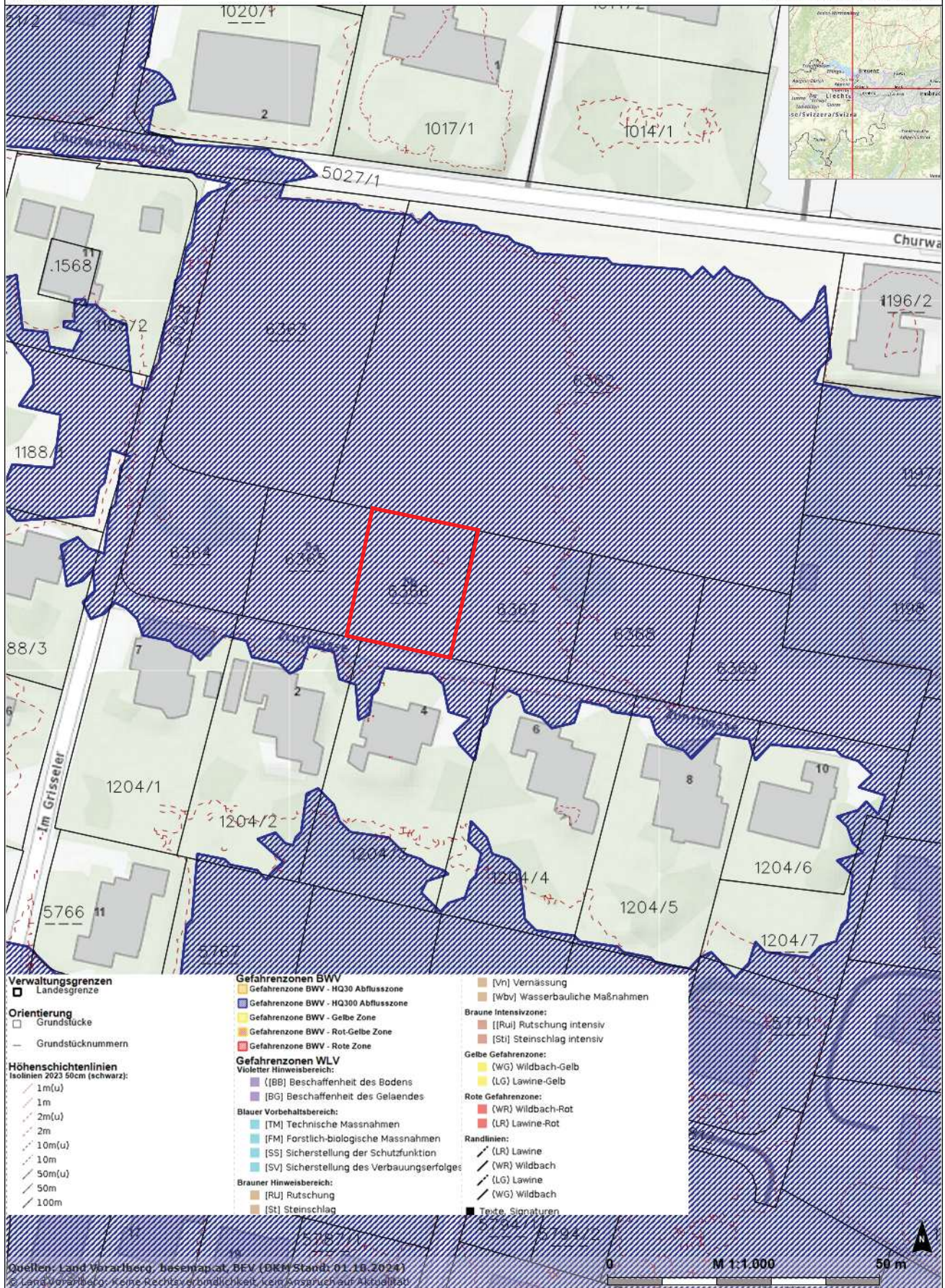
Karte erstellt am: 26.03.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -54581; hoch: 236690

rechts: -54409; hoch: 236690





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3

Amt der Stadt Feldkirch

Baurecht
Dominik Leimegger

Schmiedgasse 1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: +43 5522 304 1431
Fax: +43 5522 304 1119
dominik.leimegger@feldkirch.at
www.feldkirch.at

AZ f131.9-32/2022-2-14
29. November 2022

**Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses samt Schwimmbecken auf der Liegenschaft GST-NR 6366, KG Altenstadt -
Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid**

Bescheid

■■■■■ Franz-Michael-Felder-Straße 19, 6845 Hohenems und ■■■■■, Kaiser-Franz-Josef-Straße 20/Top 6, 6845 Hohenems, haben mit Schreiben vom 19.09.2022., eingelangt am 11.10.2022, um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses samt Carport auf der Liegenschaft GST- NR 6366, KG Altenstadt, angesucht. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Grisseler“ (Gemeindestraße) über einen über die GST-NRn 6364 und 6365, KG Altenstadt, verlaufenden Dienstbarkeitsweg.

Nach den vorliegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen wird ein Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einem Keller-, Erd- und zwei weiteren Obergeschoss in massiver Bauweise errichtet. Als Dachkonstruktion ist ein Flachdach mit aufgeständerten Photovoltaik-Kollektoren im liegenden Rechteckformat vorgesehen.

Im Kellergeschoss werden insgesamt 6 Kellerräume ausgebildet, wobei davon nordseitig ein Raum als Technikraum dient.

In den drei oberirdischen Geschossen gelangen zwei Wohneinheiten mit Aufenthalts-, Sanitär- bzw. Abstellräumen zur Ausführung. Südseitig werden am Gebäude eine überdeckte Terrasse und überdeckte Balkone ausgeführt. Als Absturzsicherungen bei den Balkonen gelangen Brüstungen aus Glas zur Ausführung.

Der Zugang zur Wohneinheit Top 1 befindet sich auf der nördlichen Gebäudeseite. Die Erschließung der einzelnen Geschosse erfolgt über eine innenliegende Treppenanlage. Der Zugang zur Wohneinheit Top 2 befindet sich auf der nordöstlichen Gebäudeseite. Die Erschließung erfolgt über ein abgetrenntes Treppenhaus.

Nordwestlich des Wohngebäudes wird ein für sich eigenständiger Carport für die Unterstellung von einem PKW errichtet. Im Freien wird unmittelbar neben dem Zugang für das Top 2 ein weiterer PKW-Abstellplatz angelegt.

Westlich und Östlich werden zur Abgrenzung in Richtung Erschließungsbereich zwei Sichtbetonwände mit einer max. Höhe von 1,80 m errichtet. In der östlichen Wand wird eine Gehrde zum Garten hin eingebaut.

Im südöstlichen Bereich der Liegenschaft wird ein Pool mit den Abmessungen von 5.00m x 2.00m errichtet.

Die Höhenlage des Bauvorhabens ist in den Planunterlagen dargestellt.

Die nach dem Baugesetz geforderten Bauabstände und Abstandsflächen sind gegenüber sämtlichen Nachbarliegenschaften eingehalten. Die Mindestabstände und Abstandsflächen in den Planunterlagen sind ausreichend und korrekt dargestellt.

Eine Strom- und Wasserversorgung ist durch Anschluss an das jeweilige Ortsnetz gewährleistet.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden in die Ortskanalisation, eingeleitet. Unverschmutzte Niederschlagswässer werden auf dem Baugrundstück versickert, wobei auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswässer über die Oberfläche zur Versickerung gebracht werden. Ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, werden die unverschmutzten Niederschlagswässer nach Vorschaltung eines entsprechenden Schlammfanges über Antrag in die Ortskanalisation eingeleitet.

Eine Beheizung des Wohngebäudes erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit einer Erdwärmepumpe. Weiters wird eine Abgasanlage welche vom KG bis über das Dach errichtet. Festgehalten wird, dass lediglich nur ein Festbrennstoffofen an diese Abgasanlage angeschlossen werden darf. Eine Mehrfachbelegung ist nicht möglich.

Eine rechtlich gesicherte Verbindung des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Grisseler“ (Gemeindestraße) ist durch einen im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsweg, verlaufend über GST-NRn 6364 und 6365, KG Altstadt, vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch ist das Baugrundstück als Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen.

Weiters ergibt sich der Sachverhalt aus den Beschreibungsunterlagen vom 19.09.2022 und den Planunterlagen vom 28.10.2022 sowie dem Energieausweis vom 08.09.2022, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden.

Spruch

I.

Gemäß § 28 Abs. 2 und § 29 Baugesetz (BauG), LGBL. Nr. 52/2001 idgF, wird das oben beschriebene Bauvorhaben mit nachstehenden Auflagen bewilligt:

1. Das Bauvorhaben ist durch hierzu befugte Personen den statischen Erfordernissen entsprechend plan- und beschreibungsgemäß unter Einhaltung der Vorschriften
 - des Baugesetzes, LGBL. Nr. 52/2001 idgF
 - der Bautechnikverordnung, LGBL. Nr. 84/2012 idgF
 - der Stellplatzverordnung, LGBL. Nr. 24/2013 idgFsowie der geltenden Normen auszuführen.
2. Vor Beginn der Bauausführung ist der Baubewilligungsbescheid einschließlich der bewilligten Projektunterlagen dem Bauausführenden zur Einsicht vorzulegen. Der **tatsächliche Baubeginn** ist vor Beginn der Arbeiten der Baubehörde **schriftlich bekannt zu geben**.
3. Lärmerzeugende Bauarbeiten dürfen von Montag bis Freitag nur von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr sowie an Samstagen von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig.
4. Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen **vor** ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.
5. Vor Baubeginn ist festzustellen, ob bestehende Kabel, Stromanlagen, Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsanlagen etc. durch die Bauarbeiten gefährdet werden. Es ist rechtzeitig das Einvernehmen mit sämtlichen Kabel- und Leitungsträgern (z.B. Gemeinde, Stadtwerke, Wasserwerk, VEG und Telekom Austria AG) in Bezug auf allfällige vorhandene Leitungen herzustellen. Des Weiteren sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
6. Die Bauausführenden haben - unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften - alle erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheit von Menschen zu treffen.
7. Die Baustelle ist abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde keine Baumaschinen aufgestellt, kein Baumaterial abgelagert oder aufbereitet und keine Grabarbeiten durchgeführt werden. Um diese Bewilligung ist beim Straßenerhalter rechtzeitig anzusuchen.
8. Die Verschmutzung der öffentlichen Straße durch die Bauarbeiten oder im Zuge des Abtransportes des Aushubmaterials ist durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern. Gegebenenfalls ist eine Reifenreinigungsbrücke vorzusehen. Unvermeidbare Straßenver-

schmutzungen sind sofort zu beseitigen, erforderlichenfalls (bei Staubbelastung) ist eine Nassreinigung der Straße durchzuführen.

9. Das Schnurgerüst sowie die Höhenlage sind durch einen Zivilingenieur für Vermessungswesen oder einem befugten Geometer hinsichtlich der Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Festlegungen im Baubescheid bzw. mit den genehmigten Plänen überprüfen zu lassen. Der Baubehörde ist unmittelbar, spätestens **innerhalb einer Woche** nach der Überprüfung, eine entsprechende Bestätigung samt Plandarstellung auszufolgen.
10. Die wärmeübertragenden Bauteile sind entsprechend den Anforderungen des § 41a der Bautechnikverordnung, LGBI. Nr. 84/2012 idgF, auszuführen.

11. **Tiefbautechnische Auflagen:**

- Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer hat nach Maßgabe der u.a. zur Aufnahme in den Kanalanschlussbescheid beantragten Auflagen zu erfolgen.
- Unverschmutzte Niederschlagswässer sind auf dem Baugrundstück zu versickern, wobei auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswässer über die Oberfläche zu versickern sind. Die Niederschlagswässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden.
- Das auf Vorplätzen bzw. Zufahrten anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Straßen abgeleitet werden.
- Die Hauskanalanlage ist gemäß der ÖNORM B 2501 auszuführen.
- Beim Schwimmbecken sind die Abwässer der Wasseraufbereitung (z.B. Filterrückspülwässer) bzw. die bei der Reinigung des Schwimmbeckens mittels Chemikalien (z.B. Waschmittel) anfallenden Abwässer in den Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanal der Ortskanalisation einzuleiten bzw. in diesen abzupumpen. Die Installationen sind allenfalls darauf abzustimmen.
Die Beckenbadewässer (Beckenentleerung) können auf der Bauliegenschaft oberflächlich oder in einer Rasenmulde (mit ca. 3 m² Sickerfläche bei 20 cm Tiefe) versickert werden. Dabei dürfen Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden (z.B. durch Vernässung). Eine Tiefenversickerung (z.B. Einleitung in einen Sickerschacht) der Beckenbadewässer ist nicht gestattet. Sollten die Beckenwässer mit Chlor versetzt werden, so darf eine Versickerung erst durchgeführt werden, wenn im Wasser kein aktives Chlor mehr nachweisbar ist (Abklingzeit mind. 48 Stunden).

12. **Auflagen bezüglich Schutz des Orts- und Landschaftsbildes:**

- Hinsichtlich der detaillierten Materialisierung und Farbgebung der Außenbauteile des Gebäudes (Fassaden, Fenster, Türen, Geländer, Geländerbrüstungen, etc.) ist rechtzeitig vor einer Ausführung unter Vorlage von entsprechenden Material- und Farbmustern mit dem Stadtbauamt Feldkirch, Abteilung Stadtplanung, das Einvernehmen herzustellen. Grelle bzw. leuchtende Farben sind jedenfalls nicht gestattet.
- Die Dachfläche ist entweder zu bekiesen, extensiv zu begrünen oder in dunkelgrauer Farbgebung auszubilden.

- Die vorgesehenen Photovoltaikkollektoren auf geneigten Unterkonstruktionen sind im liegenden Rechteckformat mit einem maximalen Aufstellwinkel von 45° und einem maximalen Dachüberstand von 1,20 m - gemessen ab der Oberkante der Attika - auszuführen. Der Abstand der Kollektoren vom Dachrand hat mindestens dem Überstand ab der Attika zu entsprechen (max. 1,20 m).
 - Das neue Gelände ist an das im Bereich der Baugrundstücksgrenzen bestehende Gelände (Urgelände) höhenmäßig flach auslaufend anzubinden (keine Ausformung von Steilböschungen).
13. Sämtliche Abgasanlagen sind vom befugten und zuständigen Rauchfangkehrer **vor** dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung überprüfen zu lassen. Hinsichtlich Reinigungsöffnungen bei Abgasanlagen bzw. bei allfälligem Entfall von Kehr- oder Putzöffnungen ist rechtzeitig das Einvernehmen mit dem Rauchfangkehrer herzustellen. (Hinsichtlich der Abgasanlagen wird auf die diesbezüglichen Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe April 2019, Punkt 3.8. sowie der OIB-Richtlinie 3, Ausgabe April 2019, Punkt 5., hingewiesen).
Mit der Vollendungsmeldung ist der Baubehörde der Prüfbefund des Rauchfangkehrers über die Prüfung der Abgasanlagen vorzulegen. **Bis zum Vorliegen eines beanstandungsfreien (positiven) Prüfbefundes des Rauchfangkehrers ist die Befeuern einer an die Abgasanlage(n) angeschlossenen Feuerstätte untersagt (Heizverbot).**
14. Gemäß § 5 der Stellplatzverordnung, LGBL. Nr. 24/2013 idgF, ergibt sich für dieses Bauvorhaben ein Bedarf an 2 PKW-Stellplätzen. Auf die Erhaltungspflicht gemäß § 45 Abs. 2 BauG bzw. § 5 Abs. 5 der Stellplatzverordnung, LGBL. Nr. 24/2013 idgF, wird ausdrücklich verwiesen.
15. An sämtlichen Stellen mit Absturzgefahr sind Absturzsicherungen gemäß den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 4, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2., auszuführen.
16. Falls begehbare Gitterroste im Bereich von Fußgängerverkehrswegen vorgesehen sind, so sind diese engmaschig (d.h. max. 9 mm/31 mm) auszuführen.
17. Hinsichtlich Sicherheitsverglasungen wird auf die diesbezüglichen Bestimmungen der OIB-Richtlinie 4, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6., 5.1. und 5.3., hingewiesen, welche einzuhalten sind.
18. In sämtlichen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder anzuordnen.
19. Je Wohneinheit ist an gut sicht- und erreichbarer Stelle ein tragbarer Nass- bzw. Schaumlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 6 l bereitzuhalten.
20. Die Vollendung des bewilligten Bauvorhabens ist der Baubehörde innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden.
21. Mit der Vollendungsmeldung sind der Baubehörde vorzulegen:
- Prüfbefund des Rauchfangkehrers über die Prüfung der Abgasanlage(n).

- Gemäß Kanalanschlussbescheid Spruchpunkt II. die Prüfprotokolle über die Dichtheitsprüfung des Hausanschlusskanales sowie ein Lageplan mit Eintragung der tatsächlichen Lage der abwasserführenden/schmutzwasserführenden Anlagen (M. 1:100 oder M 1:200).
 - Ein Protokoll über die abstandsrelevanten Gebäudehöhen ausgestellt von einem Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Vermesser. Es ist festzuhalten, ob das Vorhaben gemäß den genehmigten Plänen ausgeführt wurde oder ob Abweichungen vorhanden sind (Höhenabnahmeprotokoll)
22. Eine Benützung des Bauwerkes ist erst zulässig, wenn der Baubehörde die schriftliche Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens und die vorstehenden Befunde vorliegen.
23. Nachstehende Befunde/Bestätigungen sind vom Bauherrn nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten einzuholen und **über Verlangen** der Baubehörde vorzulegen:
- Bestätigung eines befugten Statikers bzw. einer befugten Fachperson aus der hervorgeht, dass die tragenden Konstruktionen den statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführt wurden.
 - Bestätigung eines befugten Elektrounternehmens über die vorschriftsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen.
24. Das Bauvorhaben ist spätestens binnen zwei Jahren ab Baubeginn zu vollenden.

II.

Gemäß § 5 Kanalisationsgesetz (KanalG), LGBI. Nr. 5/1989 idF LGBI.Nr. 34/2018, ist o.a. Bauliegenschaft an den Sammelkanal „Jux“ (BA 48, Einzugsgebietsverordnung vom 17.12.2002, *verringertes* Mischsystem) Schacht M020900005 (häusliche Schmutzwässer), anzuschließen, wobei folgende Vorschriften zu beachten sind:

1. Der Kanalanschluss ist spätestens binnen 12 Monaten ab Baubeginn herzustellen. Im Falle der Fertigstellung des gegenständlichen Bauvorhabens vor diesem Zeitpunkt ist der Kanalanschluss spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.
2. Einzuleiten sind die häuslichen Schmutzwässer.
Unverschmutzte Niederschlagswässer dürfen nicht in den Sammelkanal (Ortskanal) eingeleitet werden.
Hinweis: Hinsichtlich Beseitigung der unverschmutzten Niederschlagswässer wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Baubescheid hingewiesen.
3. Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen bedürfen einer straßenpolizeilichen Bewilligung (Benützung des Straßengrundes für verkehrsfremde Zwecke), die rechtzeitig zu beantragen ist. Die Aufgrabung von Gemeindestraßen setzt außerdem den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Feldkirch (Stadtbauamt, Abt. Bauhof) voraus.

4. Sollte der Anschlusskanal über fremde Grundstücke verlegt werden müssen, ist vor Beginn der Grabarbeiten die Zustimmung der Grundeigentümer einzuholen. Ist diese Zustimmung nicht zu erhalten, ist bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch ein Antrag gemäß § 8 des Kanalisationsgesetzes auf Einräumung eines Leitungsrechtes zu stellen. Hinweis: Der an einem fremden Anschlusskanal Mitbenutzungsberechtigte hat neben der Entschädigung für die durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile die Kosten für die allenfalls erforderliche Änderung des bestehenden Anschlusskanales zu tragen, einen entsprechenden Teil der für die Errichtung des mitbenützten Anschlusskanales aufgewendeten Kosten zu ersetzen und zur Erhaltung und Wartung des Anschlusskanales einen angemessenen Beitrag zu leisten.
5. Die Ausführung des Anschlusskanals hat nach § 4 der beigeschlossenen Kanalordnung der Stadt Feldkirch durch hierzu berechtigte Personen zu erfolgen. Blindanschlüsse, d.h. Anschlüsse ohne Wartungsschachtbauwerk, sind unzulässig.
6. Gegen Schäden durch Rückstau aus dem öffentlichen Kanal hat sich der Anschlussnehmer selbst nach den Regeln der Technik zu schützen (Hebeanlagen Rückstauverschlüsse, Schieber etc.), für Schäden durch Rückstau hat er selbst einzustehen. Zur Erlangung einer möglichst großen Sicherheit gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal dürfen nur solche Abläufe von Sanitärinstallationen und Entwässerungsanlagen (z.B. Bodenabläufe, WC, Badewannen, Duschen usw.) direkt, also ohne Rückstausicherung, an den Sammelkanal angeschlossen werden, die entsprechend hoch über diesem liegen (Rückstauenebene). In allen anderen Fällen sind die dem geltenden Stand der Technik entsprechenden Rückstausicherungen anzubringen. Als maßgebende Rückstauenebene wird die Straßenhöhe an der Anschlussstelle plus 10 cm festgelegt. Hingewiesen wird auf das erhöhte Überflutungsrisiko bei Räumen unterhalb des Geländeniveaus.
7. Hinsichtlich der Beschaffenheit und des zeitlichen Anfalles der Abwässer gelten die Bestimmungen des § 5 der Kanalordnung.
8. Die schmutzwasserführenden Kanalanschlussleitungen, inklusive der diesbezüglichen Bauwerke (Schächte, etc.), sind vor der Inbetriebnahme einer normgerechten Dichtheitsprüfung (gem. ÖNORM 2503) zu unterziehen. Die diesbezüglichen Prüfprotokolle sind der Behörde unverzüglich, spätestens aber mit der Fertigstellungsmeldung des gegenständlichen Bauvorhabens, vorzulegen.
9. Der Behörde ist mit Fertigstellungsmeldung ein Lageplan mit Eintragung der tatsächlichen Lage der schmutzwasserführenden Anlagen (M. 1:100 oder M 1:200) vorzulegen.

Hinweis:

Die Anschlusskanäle sind vom Anschlussnehmer in allen ihren Teilen nach dem geltenden Stand der Technik zu errichten, zu erhalten und regelmäßig zu warten.

III.

Gemäß § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985 idgF, wird dem Gebäude die Hausnummer „**Im Grisseler 5b**“ zugewiesen. Die Behörde wird die Hausnummerntafel bestellen und nach Einlangen der Fertigstellungsmeldung einschließlich aller im Baubescheid geforderten Befunde/Bestätigungen bei der Baubehörde übermitteln. Die Tafel ist am Gebäude oder an einer Grundstückseinfriedung gut sichtbar anzubringen.

IV.

1.) Bundesabgaben

Gemäß Gebührengesetz, BGBl.Nr. 267/1957 i.d.g.F., sind zu entrichten:

BAG für die Einreichung der Plan- und Beschreibungsunterlagen lt. §§ 13 Abs. 4 und 14
€ 86,50

2.) Tarife lt. Verwaltungsabgabenverordnung

Gemäß Verwaltungsabgabengesetz, LGBL.Nr. 10/1974 i.d.g.F., und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBL.Nr. 78/2014 i.d.g.F., sind folgende Gemeindeverwaltungsabgaben zu entrichten:

TP 14 lit. a (1 v.T.) (Baubewilligung, 1 v.T. der Baukosten, mindestens jedoch 30,30 Euro und höchstens 609,50 Euro) € 609,50

TP 41 (Erledigungen nach dem Gemeindegesetz) € 30,30

TP 60 (Erledigungen nach dem Kanalisationsgesetz) € 23,30

3.) Barauslagen

Gemäß § 76 AVG 1991 i.d.g.F., sind der Behörde folgende Barauslagen zu ersetzen:

BAR (Grundbuchabfrage) € 0,60

BAR (Hausnummer) € 80,76

4.) Kommissionsgebühren

Gemäß § 77 AVG 1991 i.d.g.F., i.V.m.d. Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBL.Nr. 28/2005 i.d.g.F., sind für die Verhandlungsteilnahme der Amtsorgane zu entrichten:

Kommissionsgebühr pro teilnehmendem Amtsorgan und halber Stunde 17,20 Euro
€ 34,40

Den **Gesamtbetrag** und die Zahlungsfrist entnehmen Sie bitte aus der beiliegenden Rechnung. Um Missverständnisse zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass die **Zahlungspflicht den Antragsteller bzw. die Antragsteller(in) trifft**.

Begründung

Obige Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Spruchpunkte I. – III. dieses Bescheides kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail beim Amt der Stadt Feldkirch einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids,
- die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat,
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit Euro 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe der Geschäftszahl des angefochtenen Bescheides als Verwendungszweck auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der Funktion „Finanzamtzahlung“ sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ und das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Hinweis zur Gebührenbefreiung:

Die Gebühr ist nicht zu entrichten, wenn im § 14 TP 6 Abs. 5 Gebührengesetz oder im jeweils zur Anwendung kommenden (Verwaltungs)Materiengesetz eine Gebührenbefreiung für die Eingabe vorgesehen ist.

Gegen Spruchpunkt IV. dieses Bescheides kann binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich per Post, Fax oder E-Mail Vorstellung beim Amt der Stadt Feldkirch eingebracht werden. Die Vorstellung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet.

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlung verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler) trägt.

Der Bürgermeister
i.A.

Dominik Leimegger
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

Hinweis:

Nach Einlangen der Bauvollendungsmeldung für das gegenständliche Bauvorhaben bei der Baubehörde ist diese nicht verpflichtet, eine Schlussüberprüfung durchzuführen. Mit der Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens übernimmt gemäß § 43 Abs. 2 Baugesetz LGBL.Nr. 52/2001 idF LGBL.NR. 78/2017, der Bauherr der Behörde gegenüber –

unabhängig von der Verantwortlichkeit der Bauausführenden (§ 36 Baugesetz) und besonderer Fachleute (§§ 29 Abs. 6 und 37 Baugesetz) – die Verantwortung für die der Baubewilligung und den Anforderungen nach den §§ 15 und 16 Baugesetz entsprechende Ausführung des Bauvorhabens.

Die Behörde ist jedoch gemäß § 38 Abs. 1 lit. b und lit. c Baugesetz ermächtigt jederzeit zu überprüfen, ob die Bauausführung der Baubewilligung entspricht sowie die Ausführung des Bauvorhabens den Anforderungen des § 15 Baugesetz und die verwendeten Bauprodukte den Anforderungen des § 16 Baugesetz entsprechen.

Beilagen:

Rechnung

Verhandlungsniederschrift

Kanalordnung der Stadt Feldkirch

Informationsblatt Leitungen

Informationsblatt Baurestmassentrennung

Informationsblatt Vollendungsmeldung

Informationen zu einer allfälligen zeitlichen Befreiung von der Grundsteuer finden sie unter

<http://www.feldkirch.at/rathaus/abgabenverwaltung/grundsteuerbefreiung>

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Stadt Feldkirch Schmiedgasse 1-3 6800 Feldkirch T +43 (0)5522 304 - 0 F +43 (0)5522 304 - 1119 E-Mail: info@feldkirch.at überprüft werden.



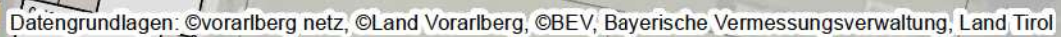
DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4



DI Robert Bischof

Vorarlberger Energienetze GmbH



Seite (1/1) 26.03.2025 1:500

Legende - Bestandsplan Erdgas

Hochdruck

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

Mitteldruck

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

Niederdruck

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

Leer-/Schutzrohre

-  Leerrohr
-  Schutzrohr
-  Schutzrohr außer Betrieb

Korrosionsschutz

-  Erdungskabel
-  Erdungsband
-  Anodenkabel
-  Anode

-  offene Leitungsaufnahme Infofläche
-  BPG Detailhinweise

Anlagen

-  Gasdruckregelanlage
-  Hochdruck-Station

Mittel-, Niederdruck Netzanschlüsse

-  Kellereinführung gebaut
-  Mauerkasten gebaut

Mitteldruck-Netzanschlüsse

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

Niederdruck-Netzanschlüsse

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

Hochdruck-Bauteile

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

Mittel-, Niederdruck Absperreinrichtungen

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

Mittel-, Niederdruck Bauteile

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

Besondere Maßnahmen zum Schutz von Erdgasleitungsanlagen bei Bauarbeiten



Zusätzlich zur ÖVGW-Richtlinie GW 10 sind folgende Punkte einzuhalten.

Gut sichtbar aushängen und dem Baustellenpersonal bekannt geben

- Bauarbeiten in der Nähe von Erdgasleitungsanlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn an Vorarlberger Energienetze GmbH (kurz Vorarlberg Netz) mitzuteilen. Unvorhergesehene Baumaßnahmen, z.B. bei akuten Schadensereignissen, sind unverzüglich zu melden.
- Lage der Erdgasleitungsanlage im Aufgrabungsbereich feststellen. Aktuelle Leitungsauskunft verwenden.
- Baggerfahrer nachweislich über Leitungslage informieren.
- Jede Beschädigung an Erdgasleitungsanlagen ist unverzüglich zu melden.
- Baumaschinen dürfen im Bereich der Erdgasleitungsanlagen nicht eingesetzt werden! Graben nur mit Handwerkzeugen mit äußerster Vorsicht.
- Freigelegte Rohrleitungen sichern und schützen.
- Absperreinrichtungen zugänglich und betriebsbereit halten. Straßenkappen und Schachtdeckel freihalten.
- Freigelegte Erdgasleitungsanlagen sind nach gründlicher Überprüfung und nach Abstimmung mit der Vorarlberg Netz wieder mit Sand zu ummanteln.
- Rohrleitungen beim Verfüllen und Verdichten gegen Beschädigung schützen.
- Vor Wiederherstellung befestigter Flächen (z.B. Asphalt) die Vorarlberg Netz verständigen.

Telefonnummer: +43 5574 9020-189

BESONDERE HINWEISE

Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bestockt werden.

Abstände anderer Einbauten zu Erdgasleitungsanlagen sind einvernehmlich mit der Vorarlberg Netz festzulegen (ÖNORM B 2533).

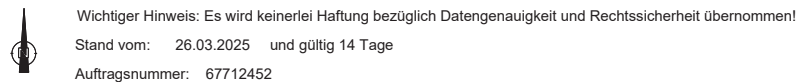
MASSNAHMEN BEI GASAUSTRITT

- Bei ausströmendem Gas besteht Zündgefahr - **Funkenbildung vermeiden, nicht telefonieren, nicht rauchen, kein Feuer.**
- Sofort alle **Baumaschinen** und **Fahrzeugmotoren** abstellen.
- Unverzüglich die Vorarlberg Netz anrufen **ACHTUNG: im Gefahrenbereich nicht telefonieren!** **Telefonnummer: +43 5574 9020-128**
- Schadensort und Art des Gebrechens müssen bekannt gegeben werden.
- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern.
- Das Baustellenpersonal darf die Baustelle nur mit Zustimmung von Vorarlberg Netz verlassen.

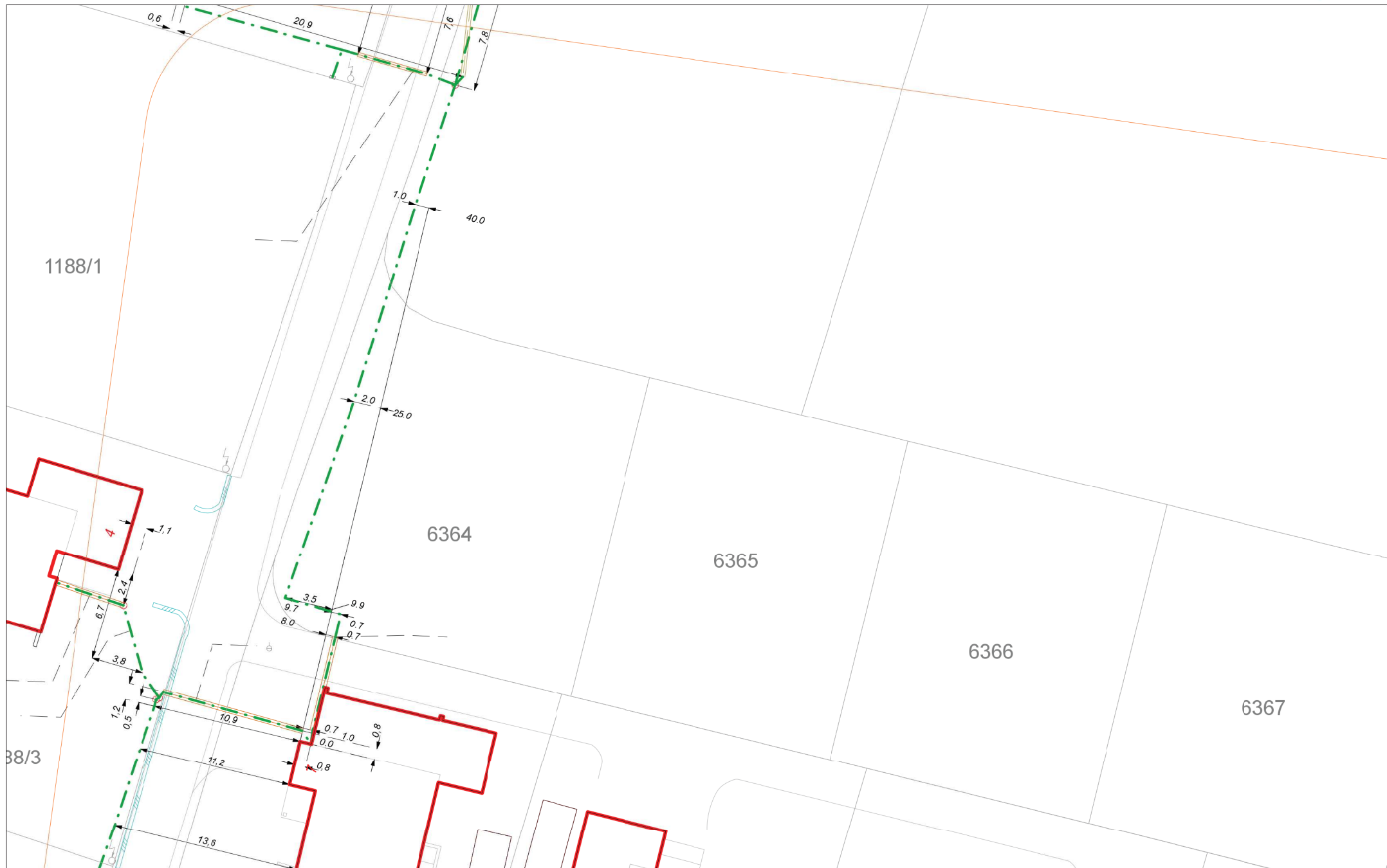


DI Robert Bischof

A1 Telekom Austria



Ausdruck aus dem Geodatenbestand von A1



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

Stand vom: 26.03.2025 und gültig 14 Tage

Auftragsnummer: 67712452

2.5m 5m 7.5m 10m 12.5m

BlattNr: 2/5

Ausdruck aus dem Geodatenbestand von A1



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

Stand vom: 26.03.2025 und gültig 14 Tage

Auftragsnummer: 67712452

2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

BlattNr: 3/5



DI Robert Bischof

Stadtwerke Feldkirch



Erdkabeltrasse



Baufortschrittstrasse



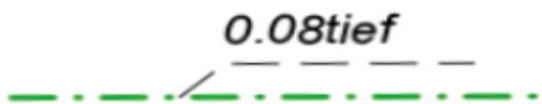
Teilnehmertrasse



Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan-
daten – genaue Kabellage unbekannt



Erdkabeltrasse tot



Erdkabeltrasse mit
Tiefenangabe (zB.: Trenchen)



Kabelmuffe



Schutzrohr



Kabelkanaltrasse
mit Breitenansicht



Kabelschacht



Abzweigkasten



Niederspannungskabel

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



Strom Lageplan

Ort: Feldkirch
Gst. 6366

Erstellt: 31.03.2025 13:25:58

von: CICFLDK\tobias.meschnig

Maßstab:

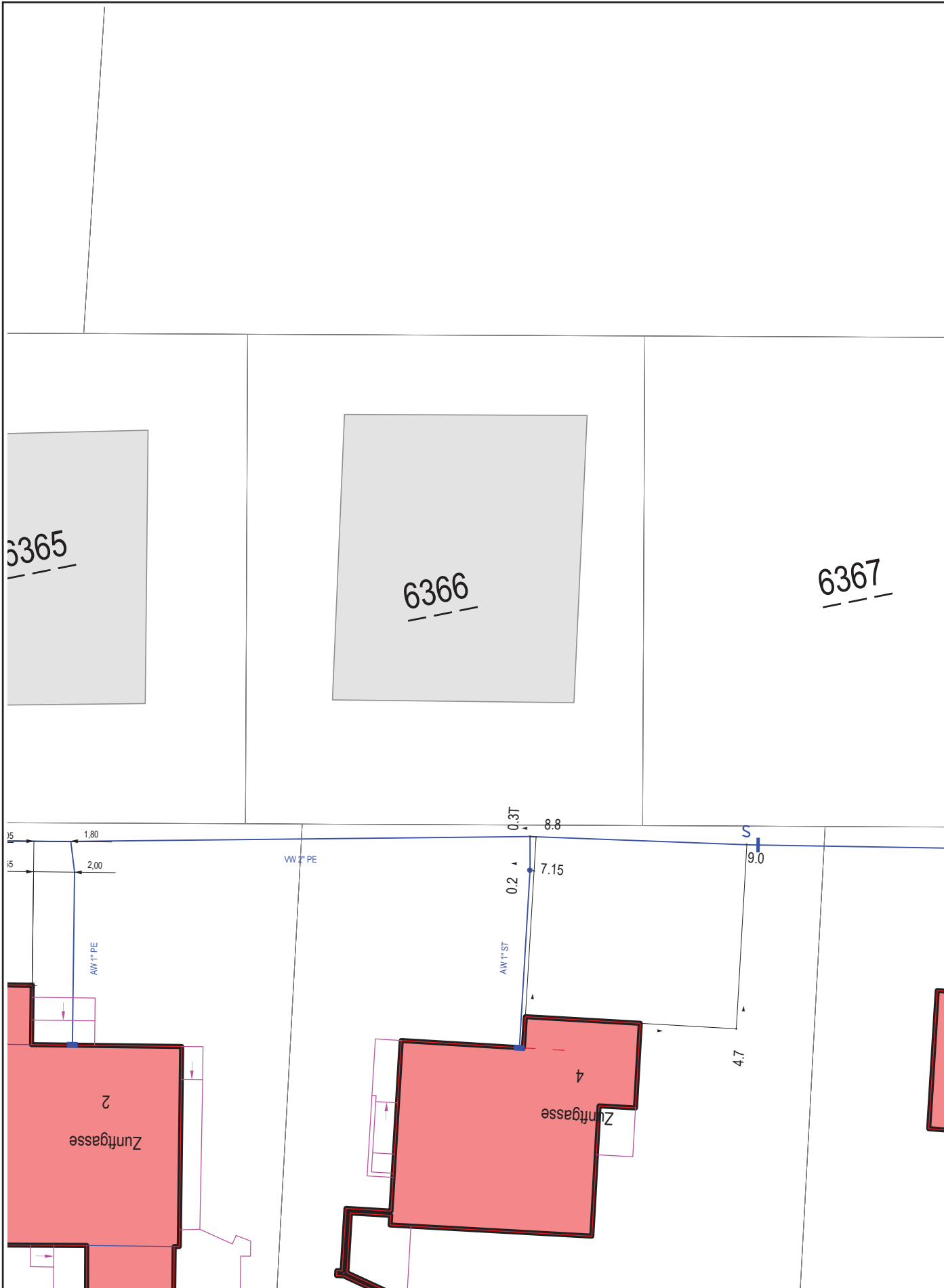
1:250

A4



Stadtwwerke Feldkirch
Leusbündtweg 49 T: +43 5522 9000
A-6800 Feldkirch F: +43 5522 79374
M: planauskunft@stadtwwerke-feldkirch.at

ACHTUNG! Keine amtliche Karte. Angaben ohne Gewähr. Gültig 2 Wochen nach Ausgabedatum.



Wasser Lageplan

Ort: Feldkirch
Gst. 6366

Erstellt: 31.03.2025 13:23:05

von: CICFLDK\tobias.meschnig

Maßstab:

1:250

A4



Stadtwerke Feldkirch
Leusbündtweg 49 T: +43 5522 9000
A-6800 Feldkirch F: +43 5522 79374
M: planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at

ACHTUNG! Keine amtliche Karte. Angaben ohne Gewähr. Gültig 2 Wochen nach Ausgabedatum.

PLANLEGENDE



S	Wasser-Schieber
K	Wasser-Klappe
	Wasser-Hausanschlussschieber
	Wasser-Hausanschluss
	Wasser-Zier/Trinkbrunnen
	Wasser-Bauwasser
	Wasser-Hydrant
	Wasser-Zählerschacht
	Wasser-Leitungsabschnitt
	Schacht
	Schutzrohr
	Strom-Hausanschluss
	Strom-Beleuchtungsanlage
	Strom-Leitungsabschnitt-Mittelspannung
	Strom-Leitungsabschnitt-Niederspannung
	Strom-Leitungsabschnitt-Straßenbeleuchtung
	Strom-Verbinder-Mittelspannung
	Strom-Verbinder-Niederspannung
	Strom-Verbinder-Straßenbeleuchtung
	Telekommunikation-Leitungsabschnitt
	Telekommunikation-Verbinder
	Nahwärmenetz-Schieber
	Nahwärmenetz-Leitungsabschnitt Vorlauf
	Nahwärmenetz-Leitungsabschnitt Rücklauf
	Alle Objekte Ausser Betrieb = Gelb

**PLÄNE DER STADTWERKE FELDKIRCH DÜRFEN NICHT VERÖFFENTLICHT WERDEN!
DIE WEITERGABE AN DRITTE IST NUR NACH RÜCKSPRACHE MIT UNS ERLAUBT!**

PLANAUSKUNFT

Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Feldkirch

Diese Leitungsschutzanweisung ist von allen Unternehmern und natürlichen Personen bzw. deren jeweiligen Beauftragten, welche Baumaßnahmen und/oder Planungen im Bereich der Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke Feldkirch durchführen wollen, zu beachten. Sie gilt zum Schutze aller unterirdischen Versorgungsleitungen.

Im Zuge von Straßen-, Tiefbau- und sonstigen Arbeiten kommen immer wieder Beschädigungen an unseren Versorgungsleitungen vor. Hierdurch werden diese Anlagen erheblich gestört und das öffentliche Interesse an einer sicheren Versorgung wird in Mitleidenschaft gezogen. Die Versorgungssicherheit ist aber das besondere Interesse der Stadtwerke Feldkirch. Daher fordern wir einen besonders sorgfältigen Umgang mit unseren erdverlegten Leitungen.

Wir weisen darauf hin, dass diese „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Feldkirch“ auch an die Baustellenverantwortlichen und Poliere weiterzuleiten und die erforderlichen Unterweisungen zu veranlassen sind. Im Falle von Beschädigungen unserer Versorgungsleitungen werden die daraus erwachsenden Kosten an die verantwortlichen Firmen verrechnet.

PLANAUSKUNFT VERSORGUNGSLEITUNG

Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Lage vorhandener Versorgungsleitungen anhand von Plänen der Stadtwerke Feldkirch festgestellt wurde. Pläne von Versorgungsleitungen sind mindestens zwei Tage vor Baubeginn in unserem Büro – Pläne / Vermessung Leusbündtweg 49 – abzuholen oder mit unserem Online-Formular abzufragen. Die Planauskunft hat eine Gültigkeit von 14 Tagen. Sollte sich der Baubeginn verzögern, so ist die Planauskunft neu einzuholen.

Das notwendige Formular finden Sie direkt auf unserer Website unter:
www.stadtwerke-feldkirch.at/Kundenservice/Planauskunft

Bei Unklarheiten steht Sie sich bitte direkt an unser Service-Team:
planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at oder telefonisch unter Tel +43 5522 9000

ALLGEMEINE HINWEISE

Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Feldkirch dürfen nicht überbaut werden. Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen darf mit spitzen und scharfen Gegenständen nur mit größter Vorsicht gearbeitet werden. Versorgungsleitungen liegen im Allgemeinen in einer Tiefe von 0,50m bis 1,50m. Eine abweichende – sowohl nach oben als auch nach unten – Tiefenlage ist wegen Kreuzung anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten, in der Nähe von Hausanschlussleitungen oder aus anderen Gründen möglich. Da auch mit horizontalen Abweichungen der Leitungstrasse vom Plan gerechnet werden muss, sind die gleichen Vorsichtsmaßnahmen auch links und rechts der bezeichneten Leitungstrasse zu beachten.

Ist die Lage und Tiefe der Leitungen nicht genau bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. In diesem Fall darf keinesfalls davon ausgegangen werden, dass die Leitungen in der oben genannten allgemeinen Tiefenlage von 0,50m bis 1,50m liegen. Lage und Tiefe sind durch Probeaufgrabungen (Suchschlitze) festzustellen.

Erfolgt eine unbeabsichtigte Freilegung von Versorgungsleitungen, so sind unverzüglich die Stadtwerke Feldkirch zu verständigen. In einem solchen Fall sind bis zum Eintreffen des Beauftragten der Stadtwerke Feldkirch die Arbeiten zu unterbrechen.

Im Falle einer Beschädigung ist die Schadensstelle unverzüglich zu räumen und abzusichern.

ABDECKEN FREIGELEGTER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Vor dem Verfüllen von Gräben, in denen Leitungen freigelegt wurden, sind die Stadtwerke Feldkirch zu benachrichtigen, um den Stadtwerken Feldkirch die Möglichkeit einer Beaufsichtigung dieses Vorgangs einzuräumen.

Das Einsanden und Abdecken der Versorgungsleitungen darf erst nach Freigabe durch die Stadtwerke Feldkirch erfolgen. Gräben, in denen sich Rohrleitungen mit Schutzhülle befinden, dürfen nicht verfüllt werden, bevor die Rohrleitungen auf Isolationsschäden überprüft und die Stadtwerke Feldkirch die Verfüllung freigegeben haben. Bei der Grabenverfüllung sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten.

Jede tatsächliche oder vermutete Beschädigung einer Versorgungseinrichtung ist unverzüglich zu melden an:

Stadtwerke Feldkirch, Tel +43 5522 9000

Die hier aufgeführten Hinweise stellen nur die wichtigsten zu beachtenden Punkte dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundsätzlich haben Bauausführende alle Sorgfalt zu wahren und sicherzustellen, dass sie selbst und ihre Beauftragten alle gebotenen Regeln der Technik beachten, sofern im Bereich der Anlagen der Stadtwerke Feldkirch gearbeitet wird. Den bauausführenden Unternehmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieser Leitungsschutzanweisung zu vermitteln.



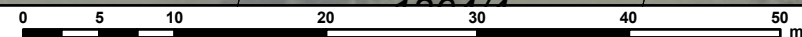
DI Robert Bischof

Amt der Stadt Feldkirch



Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at



Lageplan

Ersteller Eß Julian
Erstellungsdatum 02.04.2025
Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV



Erstellt für Maßstab
1:500

**STADT
FELDKIRCH**





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

EWAZ 98/009-8-0557/7

Miteigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:

[REDACTED]
Franz-Michael-Felder-Straße 19
6845 Hohenems
Österreich

Betreff:

Katastralgemeinde: Altstadt
Einlagezahl: null GStNr. 6366
Liste der Grundstücke siehe Anhang B

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

<i>Name</i>	<i>geboren</i>	<i>Anteil</i>	<i>Kennzeichen</i>
[REDACTED]	12.07.1982	1/2	1)
	03.04.1977	1/2	1)

Kennzeichen:

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

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 92102 Altstadt

<i>GStNr.</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>GB-Nr</i>	<i>Einlagezahl</i>
6366	464		

Person: **509543,** [REDACTED]
Objekt: **1, Kg.Astdt.6031, unbebautes Grundstück, 6800 Feldkirch**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW	
1/	2/1	SA1/18	29.01.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	17,50		17,50			
						Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
						Angezeigte Buchungen	17,50		17,50		17,50
						Konto	17,50		17,50		17,50

Person: **509543,** [REDACTED]
Objekt: **1, Kg.Astdt.6031, unbebautes Grundstück, 6800 Feldkirch**

Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		17,50	17,50					17,50	17,50	
Summe			17,50	17,50					17,50	17,50	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 1



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-6

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt

EINLAGEZAHL 6031

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

Letzte TZ 337/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6366	G Gärten(10)	*	464 Im Grisseler 5b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 9172/2020 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 6364 6365 für Gst 6366

3 a 9172/2020 RECHT des Müllplatzes auf Gst 6364 für Gst 6366

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

GEB: 1977-04-03 ADR: Franz-Michael-Felder-Straße 19, Hohenems 6845

a 2689/2021 IM RANG 510/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

GEB: 1982-07-12 ADR: Franz-Michael-Felder-Straße 19, Hohenems 6845

a 2689/2021 IM RANG 510/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 9172/2020

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes
auf Gst 6366 für Gst 6367 6368 6369

3 a 3965/2021 (Entscheidendes Gericht BG Dornbirn - 3001/2021)

Pfandurkunde 2021-05-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.246.000,--
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)

c 3965/2021 (Entscheidendes Gericht BG Dornbirn - 3001/2021)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 393 KG 92004 Hohenems C-LNR 6

EZ 6031 KG 92102 Altenstadt C-LNR 3

d 3433/2024 Hypothekarklage (64 Cg 72/24p, LG Feldkirch)

4 auf Anteil B-LNR 2

a 3225/2024 Urkunde 2024-06-21

PFANDRECHT vollstreckbar EUR 106.701,97
Kosten EUR 2.775,45 für
Republik Österreich, vertreten durch Finanzprokuratur,
diese vertreten durch das Finanzamt Feldkirch
(6 E 565/24 h)

5 auf Anteil B-LNR 2

a 3257/2024 Beschluss 2023-12-14

PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.964,30
(darin enthaltene Nebenforderung: EUR 55,50)
samt 6 % Zinsen p.a. aus EUR 2.908,80 seit 2022-10-20
Kosten EUR 385,68 samt 4 % Zinsen seit 2023-12-14

- unter Abweisung des Kostenmehrbegehrens
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 343,18
für 3P Geotechnik West ZT GmbH (FN 538531h) (6 E 570/24 v)
- 6 auf Anteil B-LNR 3
- a 6393/2024 (Entscheidendes Gericht BG Dornbirn - 5172/2024)
Exekutionsbewilligung 2024-12-13
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 7.131,35
Kosten EUR 118,50, EUR 168,50, EUR 98,50
Antragskosten EUR 86,05 für
Stadt Hohenems
(12 E 3911/724h)
- b 6393/2024 (Entscheidendes Gericht BG Dornbirn - 5172/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
KG 92004 Hohenems EZ 393 C-LNR 11
KG 92102 Altenstadt EZ 6031 C-LNR 6
- 7 a 16/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 140.000,00
samt 1,62 % Zinsen vierteljährlich aus EUR 70.000,00 seit
08.06.2024
(die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
samt 1,50 % Zinsen vierteljährlich aus EUR 70.000,00 seit
08.06.2024
(die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
der Kosten zu 64 Cg 72/24p von EUR 7.451,94
wofür die verpflichteten Parteien zur ungeteilten Hand
haften
und der Kosten dieses Antrages von EUR 2.017,59
(darin enthalten EUR 565,40 an PG/VzG)
wofür die verpflichteten Parteien anteilig haften
für Volksbank Vorarlberg eGen. (FN 58848t)
(BG Dornbirn zu 25 E 2638/24y
BG Feldkirch zu 6 E 15/25b, 25 E 120/25f)
- 8 auf Anteil B-LNR 3
- a 337/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 7.131,35
zuzüglich einer Nebenforderung von EUR 39,49
der Kosten früherer Exekutionen:
Beschluss BG Dornbirn vom 24.08.2023, 12 E 2759/23 w
EUR 118,50
Beschluss BG Dornbirn vom 19.03.2024, 12 E 831/24 t
EUR 168,50
Beschluss BG Dornbirn vom 10.07.2024, 12 E 2090/24 i
EUR 98,50
und der Kosten dieses Antrages von EUR 220,00
für Amt der Stadt Hohenems
(6 E 15/25b, 25 E 120/25f)

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

TZ 9172/20

Auskunft:

Ing. David Martinelli
T +43 5574 511 27118

Zahl: VIIa-50.030.25-8// -376
Bregenz, am 12.03.2020

Betreff: Umlegung "Churwaldenstraße", GB 92102 Altenstadt;
Genehmigung der Umlegung

BESCHEID

Über Antrag der Stadt Feldkirch vom 17.09.2019 hat die Vorarlberger Landesregierung für den Bereich „Churwaldenstraße“ ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 41 ff des Raumplanungsgesetzes (RPG) eingeleitet. Der von der Stadt Feldkirch vorgelegte Umlegungsplan wurde einen Monat im Amt der Stadt Feldkirch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Zum Umlegungsplan sind weder Einwendungen noch Änderungsvorschläge eingebracht worden.

Es ergeht nachstehender

Spruch

I.

Gemäß § 48 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG), LGBI. Nr. 39/1996 idgF, wird die Umlegung „Churwaldenstraße“, Umlegungsplan vom 06.12.2019, GZ. 21.211/19, genehmigt.

II.

Den Grundeigentümern werden gemäß § 45 Abs. 1 lit. a RPG die in der planlichen Darstellung des neuen Grundstücksbestandes dargestellten Grundstücke entsprechend der folgenden Aufstellung zugewiesen:

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at | DVR 0058751
land@vorarlberg.at | T +43 5574 511 0 | F +43 5574 511 920095

lfd Nr.	Grundstückseigentümer	EZl	bisherige GpNr	neues Abf GST	Fläche m ²	GST-NR lt. Plan
1.	Römisch katholische Pfarrkirche zu den hll. Pankraz und Zeno in Altenstadt 1/1	1479 3572 3572 3572	1190 1193 1194 -	- - - 1	- - - 4965	- - - -
2.	Stadt Feldkirch 1/1	1787 1787 1787	1191 1192 -	- - 2	- - 1786	- - -
3.	Carmen Stampfl (1972-10-08) 1/3 Nicola Lins (1976-01-09) 1/3 Remo Lins (1980-03-22) 1/3	769	1200/1	-	-	-
4.	Carmen Stampfl (1972-10-08) 1/1	769	-	3a	552	-
5.	Nicola Lins (1976-01-09) 1/1	neu	-	3b	464	-
6.	Remo Lins (1980-03-22) 1/1	neu	-	3c	464	-
7.	Josef Theodor Sinnstein (1941-02-27) 13/18 Marianne Agathe Walser (1937-07-12) 5/18	5383	1201	-	-	-
8.	Marianne Agathe Walser (1937-07-12) 1/1	5383	-	4a	522	-
9.	Josef Theodor Sinnstein (1941-02-27) 1/1	neu neu	- -	4b 4c	501 789	- -

Vertrag 1:

Die Stadt Feldkirch verkauft an Carmen Stampfl (1972-10-08) eine Fläche von 5 m² zum Preis von 700,- EUR/m². Der Gesamtbetrag von 3.500,- EUR wird innerhalb von 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides zur Zahlung fällig.

III.

Gemäß § 45 Abs. 1 lit. f und g RPG werden die Geldleistungen und Geldabfindungen wie folgt festgelegt:

Zwischen dem Umlegungsplan und der Vermessungsurkunde, die nach Vorliegen des Umlegungsbescheides zu erstellen sein wird, können sich Flächendifferenzen bis zu +/- 5 m² ergeben. Diese Flächendifferenzen werden zwischen den Eigentümern um 700,- EUR/m² abgefunden.

IV.

Gemäß § 46 RPG wird die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und der Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen wie folgt festgelegt:

1. Die Aufbringung der Flächen für die im Umlegungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anlagen erfolgt entsprechend den Berechnungen im Punkt III bzw. IV des Umlegungsplanes vom 06.12.2019, GZ. 21.211/19.
2. Der Beitragsschlüssel für die Kosten der gemeinsamen Anlagen wird entsprechend Punkt VII des Umlegungsplanes vom 06.12.2019, GZ. 21.211/19, festgelegt.

V.

Gemäß § 50 RPG werden die Rechte Dritter wie folgt neu geregelt:

1. Die in EZ 769, C-LNR 1a, 2a und 3a eingetragenen Vorkaufsrechte werden folgendermaßen geändert:
Das Abf. GST-NR 3a in EZ 769 wird durch ein Vorkaufsrecht für Nicola Lins (1976-01-09) und Remo Lins (1980-03-22) belastet.
Das Abf. GST-NR 3b in EZ neu wird durch ein Vorkaufsrecht für Carmen Stampfl (1972-10-08) und Remo Lins (1980-03-22) belastet.
Das Abf. GST-NR 3c in EZ neu wird durch ein Vorkaufsrecht für Carmen Stampfl (1972-10-08) und Nicola Lins (1976-01-09) belastet.
2. Das in EZ 5383, C-LNR 1a, eingetragene Vorkaufsrecht für Walser Marianne Agathe (1937-07-12), Walser Josef Johann Dr. (1939-12-11), Walser Elisabeth Maria (1941-02-14), Keckeis Pia Margareta geb. Walser (1941-02-14) und Walser Max (1943-02-24) wird auf das Abf. GST-NR 4a in EZ 5383 und auf die Abf. GST-NRN 4b und 4c in einer neuen EZ übertragen.
3. Die im Umlegungsplan vom 06.12.2019, GZ 21.211/19, Lageplan darstellend den bisherigen Grundstücksbestand, auf den GST-NRN 1193 und 1194 eingezeichnete Wegdienstbarkeit bleibt, wie im Lageplan darstellend den neuen Grundstücksbestand eingezeichnet, auf Abf. GST-NR 1 in ihrer Form erhalten und wird nicht grundbücherlich eingetragen.
4. Das Abf. GST-NR 3a in EZ 769 wird durch ein Geh- und Fahrrecht und der Dienstbarkeit für einen Müllplatz für die Abf. GST-NRN 3b, 3c, 4a, 4b und 4c belastet.
5. Das Abf. GST-NR 3b in EZ neu wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Abf. GST-NRN 3c, 4a, 4b und 4c belastet.

6. Das Abf. GST-NR 3c in EZ neu wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Abf. GST-NRN 4a, 4b und 4c belastet.
7. Das Abf. GST-NR 4a in EZ 5383 wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Abf. GST-NRN 4b und 4c belastet.
8. Das Abf. GST-NR 4b in EZ neu wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Abf. GST-NR 4c belastet.

VI.

Gemäß § 51 Abs. 2 RPG sind die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung (Planung, Vermessung u.dgl.), die der Stadt erwachsen, von den Beteiligten nach dem im Umlegungsplan vom 06.12.2019, GZ. 21.211/19, festgelegten Schlüssel entsprechend Punkt VIII zu tragen.

Begründung

Über Antrag der Stadt Feldkirch vom 17.09.2019 hat die Vorarlberger Landesregierung mit Verordnung vom 25.10.2019, Amtsblatt für das Land Vorarlberg Nr. 42/2019, für den Bereich „Churwaldenstraße“ in der Stadt Feldkirch ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 41 ff RPG eingeleitet.

Mit Schreiben vom 19.12.2019 legte die Stadt Feldkirch den Umlegungsplan vom 06.12.2019, GZ. 21.211/19, mit dem Antrag auf Genehmigung dem Amt der Vorarlberger Landesregierung vor. Dieser Umlegungsplan wurde in der Zeit vom 27.01.2020 bis 27.02.2020 im Amt der Stadt Feldkirch aufgelegt. Zum Umlegungsplan sind weder Einwendungen noch Änderungsvorschläge eingebracht worden.

Nach den Ergebnissen der von der Genehmigungsbehörde durchgeführten Überprüfung entspricht die Umlegung „Churwaldenstraße“ den einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes. Die Umlegung war daher spruchgemäß zu genehmigen.

Zu Spruchpunkt II. ergeben sich noch folgende weitere Bemerkungen:

Gemäß § 49 Abs. 1 RPG geht das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft dieses Bescheides auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die Eigentumsrechte an den bisherigen Grundstücken.

Die Stadt Feldkirch hat gemäß § 49 Abs. 2 RPG innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde über den neuen Grundstücksbestand vorzulegen.

Rechtsmittelbelehrung

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:

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

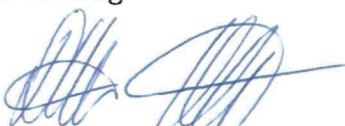
Hinweis zur Gebührenbefreiung:

Die Gebühr ist nicht zu entrichten, wenn im § 14 TP 6 Abs. 5 GebG oder im jeweils zur Anwendung kommenden (Verwaltungs)Materiengesetz eine Gebührenbefreiung für die Eingabe vorgesehen ist.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

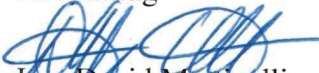
Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag


Ing. David Martinelli

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Dieser Bescheid ist rechtskräftig.
Bregenz, am 30.11.2020

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag


Ing. David Martinelli



Ergeht an:

1. Stadt Feldkirch, Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch, Brief: RSb, unter Anschluss einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Ausfertigung des Umlegungsplanes und mit dem Ersuchen um Zustellung des Umlegungsbescheides an die nachstehenden Parteien sowie um Vorlage der Zustellnachweise. Den Grundstückseigentümern ist über deren Verlangen in den Umlegungsplan Einsicht zu gewähren.
2. Carmen Stampfl, Tafernstraße 37, 6800 Feldkirch, Brief: RSb
3. Nicola Lins, Alter Kirchweg 12, 6800 Feldkirch, Brief: RSb
4. Remo Lins, Tafernstraße 41/2, 6800 Feldkirch, Brief: RSb
5. Römisch katholische Pfarrkirche zu den hll. Pankraz und Zeno in Altenstadt, Kirchgasse 1, 6800 Feldkirch, Brief: RSb
6. Stadt Feldkirch, z.H. Herr Bürgermeister, Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch, Brief: RSb
7. Josef Theodor Sinnstein, Sportplatzweg 32, 6811 Göfis, Brief: RSb
8. Marianne Agathe Walser, Josef-Herburger-Straße 3, 6800 Feldkirch, Brief: RSb
9. Dr. Josef Johann Walser, Hafnerstraße 17a, 6850 Dornbirn, Brief: RSb, zu Pkt. V.2
10. Elisabeth Walser, Müller-Friedbergstraße 29, 9400 ROHRSCACH, SCHWEIZ, Brief: RSb, zu Pkt. V.2
11. Pia Keckeis, Schlösslestraße 37, 6832 Röthis, Brief: RSb, zu Pkt. V.2
12. Max Walser, Mutterstraße 58a, 6800 Feldkirch, Brief: RSb, zu Pkt. V.2
13. Dr. Gabriele Köberl, Königshofstraße 47b, 6800 Feldkirch, Brief: RSb, zu Pkt. V.3
14. Sparkasse der Stadt Feldkirch, Sparkassenplatz 1, 6800 Feldkirch, Brief: RSb, zu Pkt. V.3

Nachrichtlich an:

1. Bezirksgericht Feldkirch, z.H. Grundbuch, Churerstraße 13, 6800 Feldkirch, zur Kenntnis und mit dem Bemerkung, dass unverzüglich nach Vorliegen eines dem Liegenschaftsteilungsgesetz entsprechenden Planes die zur Verbücherung erforderlichen Behelfe vorgelegt werden.
2. Vermessungsamt Bludenz, Sparkassenplatz 4/2, 6700 Bludenz
3. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch (BHK), Intern
4. Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern
5. Vermessung Markowski Straka ZT GmbH, zH Herrn DI Alexander Straka, Reichsstraße 33, 6800 Feldkirch, E-Mail: vermessung@markowski.at



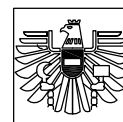
**VERMESSUNG
MARKOWSKI STRAKA
ZT GMBH**

Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
Dipl.-Ing. Martin HEIM

staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601

www.markowski.at

vermessung@markowski.at



VERMESSUNGSRURKUNDE

Geschäftszahl:

21.211U/20

vom:

8. Mai 2020

Umlegung "CHURWALDENSTRASSE"

Dieser Plan wurde auf Grund der vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit vom 29. März 2004, Zl. 91.519/21 - I/3/04 verliehenen Befugnis erstellt.

Diese Ausfertigung ist ein Gleichstück des elektronischen Originals.

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
Signaturwert	FwdRyAoJqKcP7rsveKZr0TpPQ/TYq1b8kC2/1Zb7bBv7igW2obvpeQyzlQGBNh+MhfGtSz hKj3RXGz9d3BlpCg==	
 Ziviltechniker	Signatur	Dipl.-Ing. Alexander Straka Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Kanzleisitz: Feldkirch
	Signaturdatum	UTC 2020-05-14T08:05:53
	Zertifizierungs- dienst	CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da tenverkehr GmbH,C=AT
	Seriennummer	318591172
	Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
	Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b



**VERMESSUNG
MARKOWSKI STRAKA
ZT GMBH**

Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
Dipl.-Ing. Martin HEIM
staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601
www.markowski.at vermessung@markowski.at



Republik : Österreich
Land : Vorarlberg
Kat.Gem.: **ALTENSTADT - 92.102**
Ger.Bez. : Feldkirch

GZ. 21.211U/20

VERMESSUNG SURKUNDE

BEILAGE

GEGENÜBERSTELLUNG :			ALTER STAND :					NEUER STAND :				
				FLÄCHE					FLÄCHE			Art der Ber.
Gst.Nr.	EZL.	Eigentümer	BA.	ha	a	m²	ΔF	BA.	ha	a	m²	
FLÄCHENNEUBERECHNUNG :												
1194	3572	- Röm.-kath. Pfarrkirche zu den Hll. Pankraz und Zeno in Altenstadt 6800 Feldkirch	LN		20	28	-25m²	LN		20	03	*
1192	1787	- Stadt Feldkirch Schmiedgasse 1-3 6800 Feldkirch	LN		8	83	-17m²	LN		8	66	*
1200/1	769	- Stampfl Carmen Tafernstraße 37 6800 Feldkirch Lins Nicola Alter Kirchweg 12 6800 Feldkirch Lins Remo Tafernstraße 41 6800 Feldkirch	LN		14	34	- 1m²	LN		14	33	o
1201	5383	- Walser Marianne Agathe Josef Herburger-Straße 3 6800 Feldkirch Sinnstein Josef Theodor Sportplatzweg 32 6811 Göfis	LN		18	71	-17m²	LN		18	54	o

* gem. Umlegungsplan

Dieser Plan ist ein Gleichstück des elektronischen Originalplanes. Die Richtigkeit der von uns am 18. Dezember 2019 vorgenommenen örtlichen Aufnahme, sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 A.B.G.B. wird bestätigt.

G.Z. 21.211U/20

BG 921-117-9172/2020



Abbild des Rundsiegels
gem. ZTG §19 (1)

HINWEISE :

- o Fläche aus Koordinaten berechnet
- g Fläche graphisch ermittelt
- R Fläche lt. Kataster od. Restfläche
- Ro Restfläche original
- T Teilfläche
- G Grenzkataster
- F urspr. Berechnungsfehler



**VERMESSUNG
MARKOWSKI STRAKA
ZT GMBH**

Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
Dipl.-Ing. Martin HEIM
staatl. bef. u. beeid. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601
www.markowski.at vermessung@markowski.at



Republik : Österreich
Land : Vorarlberg
Kat.Gem.: **ALTENSTADT - 92.102**
Ger.Bez. : Feldkirch

GZ. 21.211U/20

VERMESSUNGSRURKUNDE

GEGENÜBERSTELLUNG : **UMLEGUNG "CHURWALDENSTRASSE"**

ALTER STAND :

NEUER STAND :

			FLÄCHE									FLÄCHE			Art der Ber
Gst.Nr.	EZ.	BA.	ha	a	m²	Gst. Nr.	Abf. Bez.	BA.	Eigentümer	Anteil	ha	a	m²		
UMLEGUNGS-AUSWEIS:															
1190	1479	LN		14	49	6362	1	-	- Röm.-Kath. Pfarrkirche	1/1		49	65	o	
1193	3572	LN		15	13	zu den hll. Pankraz und Zeno in Altenstadt 6800 Feldkirch									
1194	3572	LN		20	03										
1191	1787	LN		9	25	6363	2	-	- Stadt Feldkirch	1/1		17	86	o	
1192	1787	LN		8	66	Schmiedgasse 1-3 6800 Feldkirch									
1200/1	769	LN		14	33	6364	3a	-	- Stampfl Carmen (1972-10-08)	1/1		5	52	o	
						Tafernstraße 37 6800 Feldkirch									
						6365	3b	-	- Lins Nicola (1976-01-09)	1/1		4	64	o	
						Alter Kirchweg 12 6800 Feldkirch									
						6366	3c	-	- Lins Remo (1980-03-22)	1/1		4	64	o	
						Tafernstraße 41 6800 Feldkirch									
1201	5383	LN		18	54	6367	4a	-	- Walser Marianne Agathe	1/1		5	22	o	
						(1937-07-12) Josef Herburger-Straße 3 6800 Feldkirch									
						6368	4b	-	Sinnstein Josef Theodor (1941-02-27)	1/1		5	01	o	
						6369	4c	-			Sportplatzweg 32		7	89	o
						6811 Göfis									
			1	00	43						1	00	43		

Auf Grund des Bescheides der Vorarlberger Landesregierung Zahl VIIa-50.030.25-8/-376 vom 12. März 2020 treten an die Stelle der im ALTEN STAND angeführten Grundstücke die Grundstücke im NEUEN STAND.

Dieser Plan ist ein Gleichstück des elektronischen Originalplanes. Die Richtigkeit der von uns am 18. Dezember 2019 vorgenommenen örtlichen Aufnahme, sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 A.B.G.B. wird bestätigt.



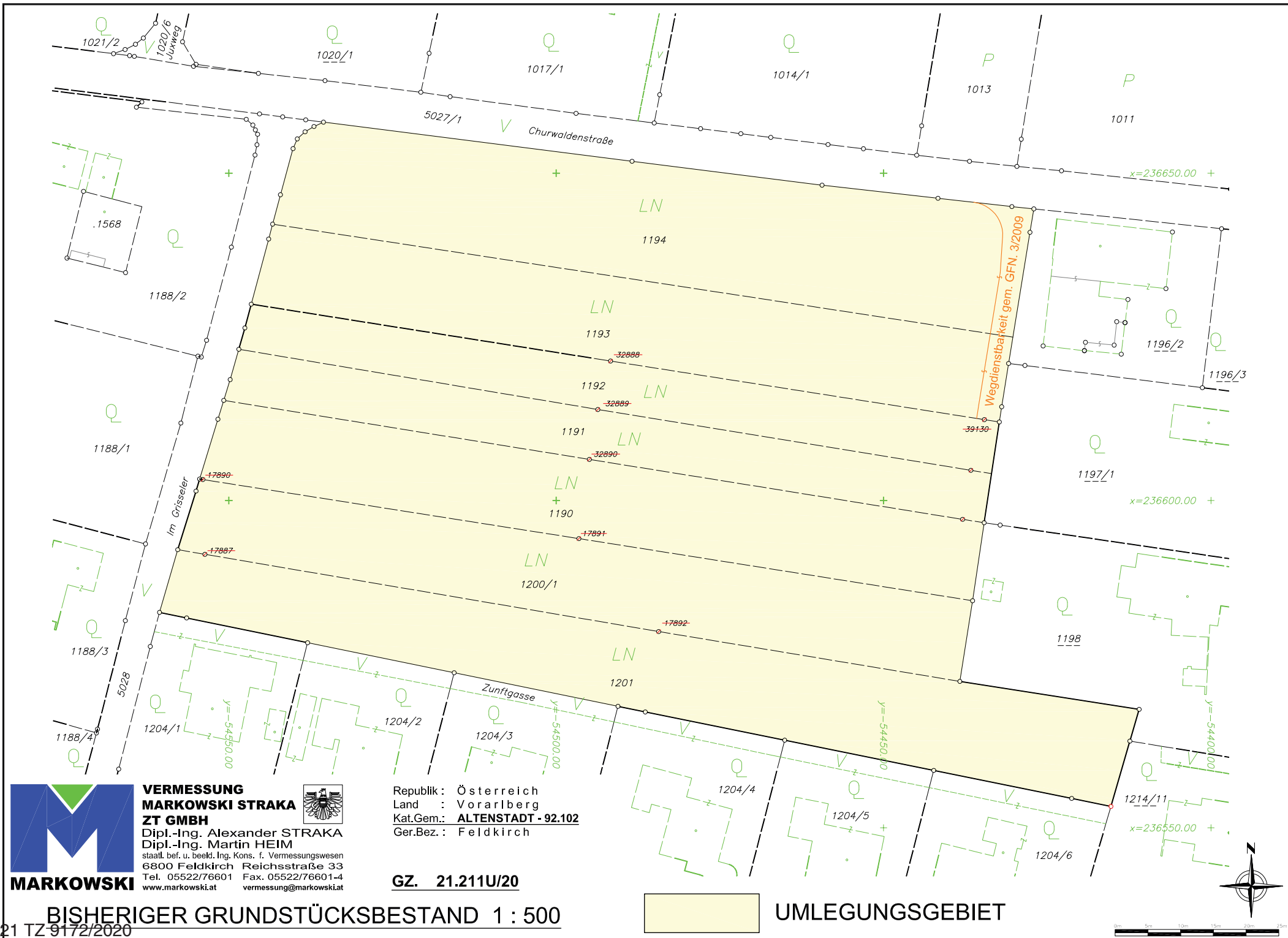
HINWEISE :

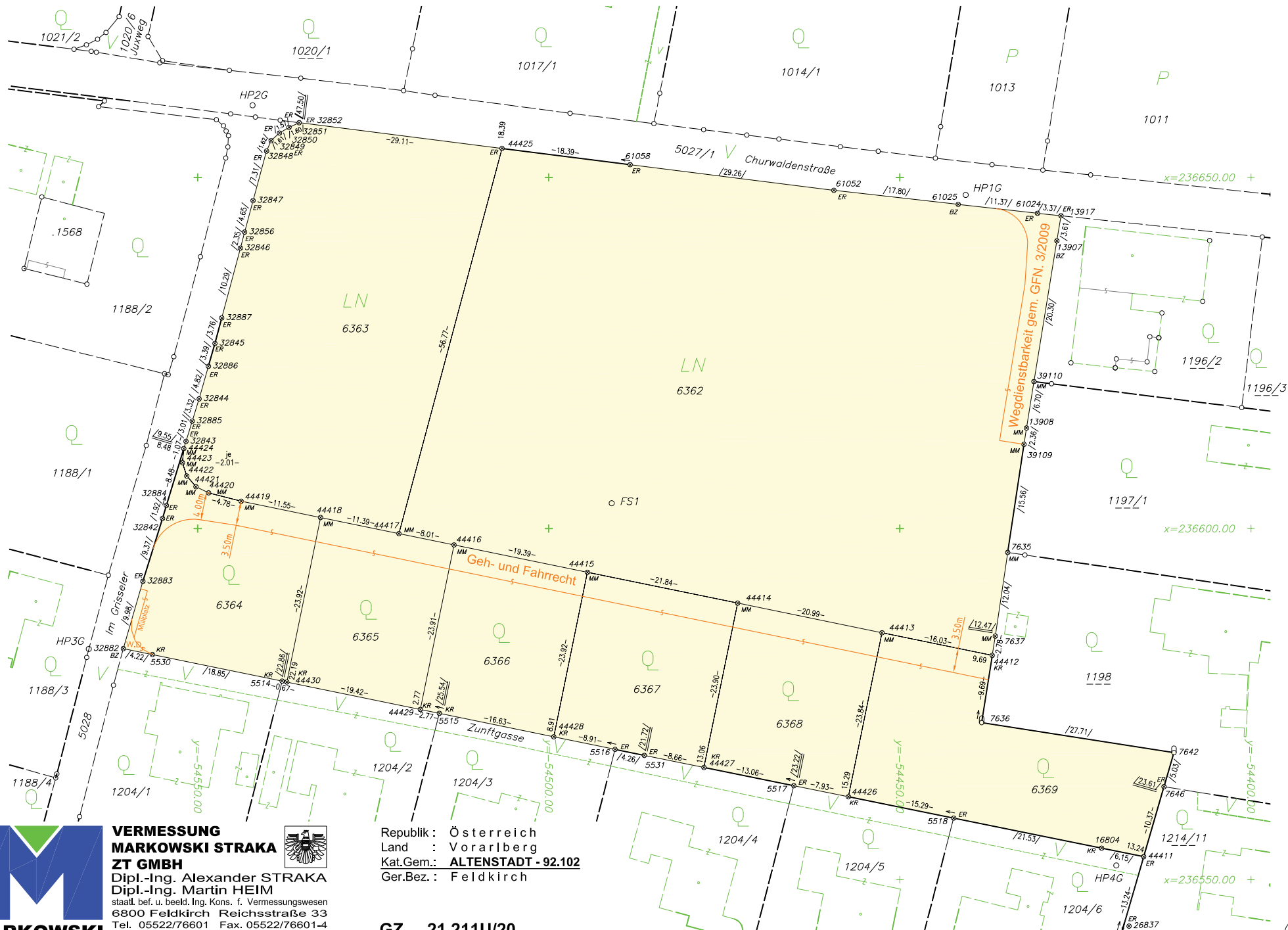
- o Fläche aus Koordinaten berechnet
- g Fläche graphisch ermittelt
- R Fläche lt. Kataster od. Restfläche
- Ro Restfläche original
- T Teilfläche
- G Grenzkataster
- F urspr. Berechnungsfehler

G.Z. 21.211U/20

BG 921-17-9172/2020

Abbild des Rundsiegels
gem. ZTG §19 (1)





**VERMESSUNG
MARKOWSKI STRAKA
ZT GMBH**
Dipl.-Ing. Alexander STRAKA
Dipl.-Ing. Martin HEIM
staatl. bef. u. beeld. Ing. Kons. f. Vermessungswesen
6800 Feldkirch Reichsstraße 33
Tel. 05522/76601 Fax. 05522/76601-4
www.markowski.at vermessung@markowski.at

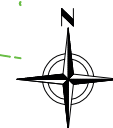


Republik: Österreich
Land: Vorarlberg
Kat.Gem.: **ALTENSTADT - 92.102**
Ger.Bez.: Feldkirch

GZ. 21.211U/20

NEUER GRUNDSTÜCKSBESTAND 1 : 500

UMLEGUNGSGEBIET



0m 5m 10m 15m 20m 25m

Stadt Feldkirch
vertreten durch Vermessung Markowski
Straka ZT GmbH
Reichsstraße 33
6800 Feldkirch

Wolfgang Krenn
SachbearbeiterIn

bludenz@bev.gv.at
+43 5552 622 67
Fax +43 1 211 10-82991605
Sparkassenplatz 4/2
6700 Bludenz

UID: ATU384 732 00

KG-Nummer: 92102
KG-Name: Altenstadt

Geschäftsfallnummer: 572/2020/90

FL43010309_2019-06-15

Bescheid

Bludenz, 28. Mai 2020

Der Plan vom 08. Mai 2020 mit der GZ 21.211U/20, PlanverfasserIn Vermessung Markowski Straka ZT GmbH, wird

bescheinigt.

Rechtsgrundlage: § 39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 in geltender Fassung.

Die im Plan verwendeten neuen Grundstücksnummern 6362, 6363, 6364, 6365, 6366, 6367, 6368, 6369 werden gemäß § 39 Abs. 4 Z 1 VermG endgültig festgesetzt.

Begründung

Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991 in geltender Fassung, da dem Antrag stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich, mittels Telefax oder E-Mail bei dieser Behörde einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen

hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde ist gemäß § 14 Tarifpost 6 Abs. 5 Z 1 lit b des Gebührengesetzes 1957 BGBl Nr. 267/1957 in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der BuLVwG-Eingabengebührverordnung BGBl II Nr. 387/2014 mit Euro 30,- zu vergebühren. Die Eingabengebühr ist an das

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel auf die Kontonummer
IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109
BIC: BUNDATWW

zu entrichten, wobei der **Name des Einzahlers** und **als Verwendungszweck die Geschäftszahl des bekämpften Bescheides** anzugeben sind.

Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung der Zahlungsanweisung bei der Einbringung der Beschwerde nachzuweisen.

Bitte beachten: Der Betrag von € 30,- ist nur dann zu bezahlen, wenn Sie gleichzeitig Beschwerde erheben!

Zur Beachtung: Nach § 39 Abs. 1 VermG muss der Antrag auf grundbücherliche Durchführung des bescheinigten Planes innerhalb 18 Monate, spätestens am 28. November 2021 beim Grundbuchsgericht einlangen.

DI Georg Falch
Leiter des Vermessungsamtes Bludenz
[elektronisch signiert]

Sicherheitscode: 6903
Geschäftsfallnummer: 572/2020/90

Elektronische Amtssignatur Official Electronic Signature		
Signaturwert / Signature Value	Syr9czXWrThvKNU3un90bW8b4WglWLw4uLGW1qr2ke9NyBw8vli+6w1EVMLnMDGWveYZTkzh2ZiVlsZq8j4o2e xisjoo0JJ0YD9+RXiu4/NkUb5VpRM65mWKpv0W8pR7Xy9VBgxMP8zHsacLQAWPEQIAej+sGf401wNOeS4rFUsjL r25SqBQ9UjcZjKJTIVDkNXtiRp1W/mDftSCycYc3zqkdx/cgGDcQwQ/e+iiiBo7dWstuxAAtzZtAz3gCsUn2Ktc j+TCiQEumTRnfUDxHrgyX1YNZhM0akM5cDdLtfN+uhh7CYgnIZcQqaspthBT0EpuKaox2WbbHoqqQptPQ==	
	Unterzeichner / Signatory	Vermessungsamt
	Datum und Zeit / Date and Time	2020-05-28T09:02:43+02:00
	Zertifikat-Aussteller / Certificate Issuer	CN=a-sign-corporate-light-03,OU=a-sign-corporate-light-03,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr. / Serial No.	1906624897
Prüfinformation Verification Information	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bev.gv.at/amtssignatur Information about the verification of the electronic signature and the printout can be found at: https://www.bev.gv.at/amtssignatur	
Hinweis Note	Dieses Dokument wurde amtssigniert. This document was signed with an official electronic signature.	



Grunderwerbsteuer selbst berechnet zu
Erfassungs-Nr. 10-137.440/2021
Feldkirch, am 03.03.2021

Registriert im Treuhandregister des
Österreichischen Notariates zu Zahl
N506004-1/21/2021

verbüchert zu TZ

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der Verkäuferseite

Remo Lins (22.03.1980),
wohnhaft in 6800 Feldkirch, Alter Kirchweg 14,

und

2. der Käuferseite

██████████ (03.04.1977),
wohnhaft in 6845 Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 19

██████████ (12.07.1982),
wohnhaft in 6845 Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 19

wie folgt:

1. Allgemeines

- 1.1. Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf das **Grundbuch der Katastralgemeinde 92102 Altenstadt (Bezirksgericht Feldkirch)**, soweit nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist, wobei im Folgenden Grundbuch mit "GB", Einlagezahl mit "EZ" und Grundstücknummer(n) mit "GST" abgekürzt werden.
- 1.2. Die Käuferseite erklärt hiermit an Eides statt, dass sie die **Staatsbürgerschaft eines Staates der Europäischen Union** inne hat.
- 1.3. Ist an manchen Stellen dieser Urkunde nur die männliche Form angeführt, obwohl auch die weibliche Form betroffen ist, so ist dies ausschließlich aus Gründen der Lesbarkeit. Die weibliche Form ist in diesem Falle selbstverständlich mit gleicher Wert-schätzung mitumfasst. Dies gilt auch für den gegenteiligen Fall.

2. Feststellungen und Erklärungen zum Kaufobjekt

- 2.1. Laut offenem Grundbuchsstand ist **Remo Lins** Alleineigentümer, **B-LNR 1**, der Liegen-schaft **EZ 6031** mit **GST 6366**. Der aktuelle Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 6031
 BEZIRKSGERICHT Feldkirch
 ***** ABFRAGEDATUM 13.01.2021
 Letzte TZ 9172/2020
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 6366 Gärten(10) (* 464) Änderung in Vorbereitung
 Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 2 a 9172/2020 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 6364 6365 für Gst 6366
 3 a 9172/2020 RECHT des Müllplatzes auf Gst 6364 für Gst 6366
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Remo Lins
 GEB: 1980-03-22 ADR: Tafernstraße 41, Feldkirch 6800
 a 994/2016 Schenkungs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2015-12-28
 Eigentumsrecht
 b 9172/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 769
 c 9172/2020 Bescheid 2020-03-12 Eigentumsrecht
 d 9172/2020 Zusammenziehung der Anteile
 e 9172/2020 Vorkaufsrecht
 ***** C *****
 1 a 9172/2020
 VORKAUFSRECHT für
 Carmen Stampfl geb 1972-10-08
 Nicola Lins geb 1976-01-09
 2 a 9172/2020
 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes
 auf Gst 6366 für Gst 6367 6368 6369
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 2.2. Die Käuferseite erklärt hiermit ausdrücklich, dass ihr sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus den vorangeführten im Gutsbestandsblatt unter **A2-LNR 2** und unter **A2-**

LNR 3 und im Lastenblatt unter **C-LNR 2** in **EZ 6031** verbücherten Rechten und Lasten vollinhaltlich bekannt sind. Die Verkäuferseite überbindet mit nachstehendem Verkauf zum vertragsgegenständlichen Übergabestichtag sämtliche diesbezüglichen (anteiligen) Rechte und Verpflichtungen auf die Käuferseite, welche diese Rechtsüberbindung auf Grund des nachstehenden Kaufs zur Kenntnis und annimmt. Diese (anteilige) Rechtsüberbindung auf die Käuferseite erfolgt mit der Verpflichtung, sämtliche genannten Rechte und Verpflichtungen auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, diese Rechte und Verpflichtungen ihrerseits zu überbinden.

- 2.3. Festgestellt wird, dass das kaufgegenständliche **GST 6366** in **EZ 6031** in den Grenzkataster aufgenommen wird. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der nach Katastralgemeinden angelegte Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der im Grenzkataster enthaltenen Grundstücke bestimmt ist und die Ersitzung von Teilen eines im Grenzkataster enthaltenen Grundstückes ausgeschlossen ist (§ 8 Z 1 und § 50 VermG).

- 2.4. Darüber hinaus wird festgestellt, dass das vertragsgegenständliche **GST 6366** im Flächenwidmungsplan der **Stadt Feldkirch** derzeit teilweise als **Baufläche Wohngebiet** und teilweise als **Vorbehaltsfläche – Baufläche Wohngebiet** ausgewiesen ist.

- 2.5. Die Verkäuferseite erklärt hiermit, dass die Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zum kaufgegenständlichen **GST 6366** wie folgt besteht:

_über **GST 5028** in **EZ 1087** (im Alleineigentum der Stadt Feldkirch),
 _über **GST 6364** in **EZ 769** (im Alleineigentum von Carmen Stampfl),
 _über **GST 6365** in **EZ 6029** (im Alleineigentum von Nicola Lins).

Die Käuferseite erklärt hiermit ausdrücklich, dass ihr sämtliche Rechte und Verpflichtungen hinsichtlich der Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zum kaufgegenständlichen **GST 6366**, insbesondere die Vereinbarungen betreffend das Geh- und Fahrrecht und den Müllsammelplatz gemäß Punkt VII. des Umlegungsplanes vom 06.12.2019, GZ 21.211/19 im Sinne des Bescheides des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 12.03.2020 vollinhaltlich bekannt sind. Die Verkäuferseite überbindet mit nachstehendem Verkauf zum vertragsgegenständlichen Übergabestichtag sämtliche diesbezüglichen (anteiligen) Rechte und Verpflichtungen, speziell aber auch alle Rechte und Verpflichtungen, die auf welche Art auch immer im Zusammenhang mit dieser Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit bestehen, beispielsweise Erschließungsrechte, Leitungsrechte, Parkrechte, etc., auf die Käuferseite, welche diese Rechtsüberbindung auf Grund des nachstehenden Kaufs zur Kenntnis und annimmt. Diese Rechtsüberbindung auf die Käuferseite erfolgt mit der Verpflichtung, sämtliche genannten Rechte und Verpflichtungen auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, diese Rechte und Verpflichtungen ihrerseits zu überbinden. Sämtliche diesbezüglichen Unterlagen und Dokumente wurden vor allseitiger ordnungsgemäßer Unterfertigung von der Verkäuferseite an die Käuferseite ausgehändigt, welche den diesbezüglichen Erhalt hiermit bestätigt und quittiert.

- 2.6. Die Verkäuferseite erklärt weiters, dass das Kaufobjekt mit den Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Kanal, Strom Telefon und TV erschließbar ist. Zur Klarstellung wird

festgehalten, dass sämtliche mit dem Kaufobjekt diesbezüglich noch anfallenden Erschließungskosten (auch bezüglich der wegmäßigen Erschließung) von der Käuferseite getragen werden.

- 2.7. Die Verkäuferseite stellt hiermit fest, dass sie mit **Carmen Stampfl** und **Nicola Lins**, für welche im Lastenblatt in **EZ 6031** unter **C-LNR 1** jeweils das Vorkaufsrecht grundbücherlich einverleibt ist, bereits hinsichtlich dieses Verkaufs Rücksprache gehalten hat und von diesen eine Löschungserklärung betreffend das genannte Recht beglaubigt unterfertigt wird.

3. Aufschiebende Bedingung

- 3.1. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft **GST 6366** derzeit noch teilweise als Baufläche Wohngebiet und teilweise als „Kirche - Vorbehaltsfläche - Baufläche Wohngebiet“ gewidmet ist.

- 3.2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der gegenständliche Kaufvertrag unter der **ausdrücklichen aufschiebenden Bedingung** abgeschlossen wird, dass das Kaufobjekt **GST 6366** bis **spätestens zum 30.04.2021** (dreißigsten April zweitausendeinundzwanzig) umgewidmet wird, und zwar derart, dass das Kaufobjekt zur Gänze als Baufläche Wohngebiet gewidmet ist. Die diesbezügliche Bestätigung, alsbald diese vorliegt, werden die Vertragsparteien unverzüglich an den Urkundenverfasser und Treuhänder übermitteln.

In diesem Zusammenhang stellen die Vertragsparteien fest, dass die angestrebte Umwidmung ausschließliche Sache der Käuferseite ist. Die Verkäuferseite verpflichtet sich jedoch sämtliche Urkunden und Dokumente, welcher Art auch immer, unverzüglich zu unterfertigen sowie sonstigen Erklärungen und Handlungen jeglicher Art unverzüglich abzugeben bzw. zu setzen, die zur Umwidmung der kaufgegenständlichen Liegenschaft zur Gänze in Baufläche Wohngebiet erforderlich sind.

Sollte diese aufschiebende Bedingung nicht fristgerecht erfüllt werden, so gilt dieser Kaufvertrag als nicht rechtsgültig zustande gekommen und ist daher gegenstandslos. Die Parteien vereinbaren, dass Kosten, die allenfalls bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung im Rahmen der Erschließung des Kaufobjektes anfallen (beispielsweise Kanalgebühren etc) nach Unterzeichnung dieses Vertrages von der Käuferseite zu tragen sind. Sollte die aufschiebende Bedingung nicht fristgerecht erfüllt werden, verpflichtet sich die Verkäuferseite diese allenfalls von der Käuferseite nachweislich getragenen Kosten unverzüglich nach schriftlicher Aufforderung und entsprechendem Nachweis der Käuferseite spesen- und abzugsfrei vollumfänglich zu ersetzen. Die Parteien vereinbaren weiters, dass sämtliche aufgrund der Vertragserrichtung angefallenen Kosten und Gebühren bei nicht fristgerechter Erfüllung der aufschiebenden Bedingung je zur Hälfte von der Verkäuferseite und Käuferseite getragen werden.

4. Kaufobjekt und Besichtigung

- 4.1. **Kaufobjekt** gemäß diesem Vertrag ist das vorangeführte **GST 6366** in **EZ 6031 KG 92102 Altenstadt** samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör sowie samt allen

Rechten und Verpflichtungen, wie sie die Verkäuferseite diesbezüglich inne hat, soweit nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist.

- 4.2. Die Käuferseite bestätigt hiermit, dass ihr von der Verkäuferseite ausreichend Zeitraum geboten wurde, das **Kaufobjekt** in Natura auch unter Beiziehung eines geeigneten all-gemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen uneingeschränkt zu besichtigen und dieses daher **genau zu kennen**. Zudem bestätigen die Vertragspar-teien, dass ihnen der wahre Wert des Kaufobjekts auf Grund der selbständigen Einho-lung von diesbezüglichen Informationen bei hierfür geeigneten Personen bekannt ist und sie die vertragsgegenständlichen Leistungen bzw. Gegenleistungen als angemes-sen erachten.

5. Kauf und Kaufpreis

- 5.1. **Remo Lins** verkauft und übergibt hiermit das Kaufobjekt je zur Hälfte an [REDACTED] und [REDACTED] welche das Kaufobjekt kaufen und in ihr jeweiliges Eigentum übernehmen, und zwar um den einvernehmlich vereinbarten, von sämtlichen Vertragsparteien als angemessen erachteten Kaufpreis von **EUR 400.000,00 (Euro vierhunderttausend)**.
- 5.2. Der Kaufpreis wird umsatzsteuerfrei behandelt. Es ist keine Option zur Umsatzsteuer gewünscht.
- 5.3. Die Käuferseite verpflichtet sich hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger ausdrück-lich, für den genannten Kaufpreis solidarisch zu haften.

6. Kaufpreiszahlung und Sicherstellung

- 6.1. Der Kaufpreis von **EUR 400.000,00 (Euro vierhunderttausend)** ist spesen- und ab-zugsfrei an den Urkundenverfasser und Treuhänder Notar Mag. Clemens Schmölgz, LL.M., Feldkirch, zH dessen noch bekannt zu gebendes Treuhandkonto bei der Notart-reuhandbank AG (BLZ 31500), zu überweisen, und zwar **innen 21 Tagen** (spätester Zahlungseingang beim Urkundenverfasser und Treuhänder) nach allseitiger ordnungs-gemäßer beglaubigter **Unterfertigung** dieses Vertrages und fristgerechtem Eintritt der in **Punkt 3.** dieses Vertrages genannten aufschiebenden Bedingung sowie Vorschrei-bung durch den Urkundenverfasser und Treuhänder.
- 6.2. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit keine Verzinsung oder Wertsicherung oder Sicherstellung (beispielsweise eine Bankgarantie) des Kaufpreises bis zu dessen Fällig-keit. Für den Fall des Zahlungsverzuges hinsichtlich der Überweisung des Kaufpreises an den Urkundenverfasser und Treuhänder werden 4% per anno Verzugszinsen verein-bart, unbeschadet der sonstigen gesetzlichen Verzugsfolgen. Die Verrechnung allfälli-ger Verzugszinsen erfolgt ohne Einbindung des Urkundenverfassers und Treuhänders unmittelbar zwischen den Vertragsparteien. Der Urkundenverfasser und Treuhänder übernimmt diesbezüglich keinerlei Treuhandchaft. Insbesondere ist die vertragsge-mäße Bezahlung der Verzugszinsen keine Kaufpreisverwendungs- bzw. Kaufpreiswei-terleitungsvoraussetzung.

7. Treuhandschaft, Verbücherung und Auszahlung des Kaufpreises

7.1. Die Vertragsparteien bestellen hiermit – auch unter Verweis auf die gleichzeitig von allen Vertragsparteien ordnungsgemäß unterfertigte Treuhandvereinbarung zu diesem Kaufvertrag – Notar Mag. Clemens Schmölz, LL.M., Feldkirch, zum Treuhänder hinsichtlich dieses Rechtsgeschäftes.

7.2. Der Urkundenverfasser und Treuhänder ist erst bei Vorliegen sämtlicher für die Verbücherung erforderlichen Urkunden, und zwar

- _ Vorliegen des allseits beglaubigt unterfertigten Kaufvertrages,
- _ Vorliegen der allseits unterfertigten Treuhandvereinbarung zu diesem Kaufvertrag,
- _ Vorliegen eines Ranganmerkbungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des Kaufobjektes,
- _ Vorliegen eines nach erwirkter Ranganmerkung aktualisierten Grundbuchsatzuges, aus dem sich der im Übrigen unveränderte Grundbuchstand des Kaufobjektes gemäß dem vertragsgegenständlichen Grundbuchsatzug ergibt,
- _ Vorliegen des Staatsbürgerschaftsnachweises oder einer beglaubigten Kopie des Reisepasses oder des Personalausweises der Käuferseite,
- _ Vorliegen der Bestätigung der Erklärung gemäß § 15a Abs. 4 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes,
- _ Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes hinsichtlich der anfallenden Grunderwerbsteuer, jedoch nur für den Fall, dass die steuerliche Berechnung in Form einer Abgabenerklärung erfolgt ist,
- _ Vorliegen einer von Carmen Stampfl und Nicola Lins beglaubigt unterfertigten Löschungserklärung betreffend das im Lastenblatt in EZ 6031 unter C-LNR 1 zu Gunsten für diese verbücherte Vorkaufsrecht,

berechtigt und verpflichtet, den Grundbuchsatztrag für die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages beim zuständigen Bezirksgericht zu stellen, soweit nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist.

7.3. Ausschließlich im Innenverhältnis ohne jegliche Außenwirkung vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Urkundenverfasser und Treuhänder vor der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages berechtigt und verpflichtet ist, zu prüfen, ob der Kaufpreis sowie die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr vertragsgemäß, somit vollständig auf dem diesbezüglichen Treuhandkonto bzw. Sammelanderkonto einbezahlt wurden, wobei sodann die Grundbucheingabe hinsichtlich diesem Rechtsgeschäft – soweit sämtliche sonstigen Voraussetzungen gemäß diesem Vertrag vorliegen – durch den Urkundenverfasser und Treuhänder erfolgen kann.

7.4. Der Urkundenverfasser und Treuhänder wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich beauftragt den Treuhänderlag nach **Abdeckung einer allfälligen Immobilienenertragsteuer** zuzüglich der Zinsen und abzüglich der Spesen und Kapitalertragsteuer des Treuhandkontos an die Verkäuferseite nach deren Weisungen auf ein inländisches Bankkonto auszubezahlen, sobald das Eigentumsrecht ob dem Kaufobjekt für die Käuferseite vertragsgemäß einverleibt ist und der diesbezügliche Grundbuchsatzschluss dem Urkundenverfasser und Treuhänder zugestellt wurde, wobei jedoch vom

Urkundenverfasser und Treuhänder die Rechtskraft des diesbezüglichen Grundbuchsbeschlusses nicht abzuwarten ist.

- 7.5. Die Vertragsparteien begeben sich hiermit ausdrücklich ihres Rechtes, ein Rechtsmittel gegen den bewilligenden Grundbuchseintragungsbeschluss einzubringen.

8. Rücktrittsrecht der Verkäuferseite

- 8.1. Sollte die Käuferseite den Kaufpreis zuzüglich der gleichzeitig vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr bis zur Fälligkeit nicht vollständig erlegt haben, wobei für das fristgerechte Einlangen die jeweilige Valuta auf dem Treuhandkonto bzw. Sammelanderkonto des Urkundenverfassers und Treuhänders maßgeblich ist, ist die Verkäuferseite gemäß §§ 918 ff ABGB berechtigt – nach diesbezüglicher schriftlicher Verständigung durch den Urkundenverfasser und Treuhänder – entweder auf Vertragserfüllung zu bestehen, oder von diesem Kaufvertrag unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist zurückzutreten. Die Verkäuferseite hat ihre Entscheidung der Käuferseite und dem Urkundenverfasser und Treuhänder mittels eingeschriebenen Briefs bekannt zu geben.
- 8.2. Im Falle eines Vertragsrücktrittes im vorangeführten Sinne gilt der Kaufvertrag sodann als zwischen den Vertragsparteien ex tunc nicht zustande gekommen und sind die Vertragsparteien verpflichtet, sämtliche Urkunden und Dokumente, welcher Art auch immer, unverzüglich zu unterfertigen sowie sonstigen Erklärungen und Handlungen jeglicher Art unverzüglich abzugeben bzw. zu setzen, die zur Rückabwicklung dieses Rechtsgeschäftes erforderlich sind. Insbesondere hat der Urkundenverfasser und Treuhänder einen zwischenzeitig zumindest teilweise bei ihm treuhändig hinterlegten Kaufpreis samt Anhang ohne weitere Erklärung der Verkäuferseite an die Käuferseite zurückzubezahlen und bei ihm hinterlegte Urkunden an den jeweils Bezugsberechtigten ohne weitere Zustimmung der Vertragsparteien nach eigenem Ermessen herauszugeben. Im Falle des Vertragsrücktrittes im vorangeführten Sinne hat die Käuferseite sämtliche angefallenen Kosten, insbesondere die Vertragserrichtungs- und Abwicklungskosten, allfälligen Steuern, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, zu tragen. Davon unbeschadet sind allfällige Schadenersatzansprüche der Verkäuferseite.

9. Übergabestichtag und Besitzübergang

- 9.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt unter der Bedingung des fristgerechten Einlangens des Kaufpreises zuzüglich der gleichzeitig vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr auf vorstehendem Treuhandkonto bzw. Sammelanderkonto - soweit zwischen der Verkäuferseite und der Käuferseite nicht einvernehmlich schriftlich ein früherer Übergabezeitpunkt vereinbart wird - am Tage des diesbezüglichen Einlangens der vorangeführten Beträge beim Urkundenverfasser und Treuhänder (Valuta ob dem jeweiligen diesbezüglichen Konto), somit frühestens beim vollständigen Einlangen der vorangeführten Beträge (Übergabestichtag), im vorgesehenen, gebrauchten Zustand, ansonsten in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken, so wie die Verkäuferseite das Kaufobjekt bisher selbst besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wäre.

- 9.2. Besitz und Nutzung, Gefahr und Zufall am Kaufobjekt gehen am Übergabestichtag auf die Käuferseite über, welche auch von diesem Zeitpunkt ab die hiervon zu entrichtenden Steuern, Lasten, Versicherungsprämien und sonstigen Abgaben aller Art zu tragen hat, soweit nichts anderes bzw. gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist. Der Übergabestichtag gilt somit zwischen der Verkäuferseite und der Käuferseite als Verrechnungstichtag.

10. Gewährleistung

- 10.1. Die Verkäuferseite übernimmt keine Haftung bzw. leistet keine Gewähr für ein Flächenmaß oder einen bestimmten Bau- und Kulturzustand, Beschaffenheit, Verwendbarkeit, Grenzverlauf sowie bestimmte sachliche Eigenschaften des Kaufobjektes, soweit nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist.
- 10.2. Die Verkäuferseite leistet jedoch ausdrücklich dafür Gewähr, dass
- _ sie ohne jegliche Einschränkung Alleineigentümerin des Kaufobjektes ist.
 - _ das Kaufobjekt hypothekarlasten- und schuldenfrei übergeben wird.
 - _ das Kaufobjekt frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Lasten ist, insbesondere frei von Dienstbarkeiten und Bestandrechten, ausgenommen Leitungsrechte, die üblicherweise von einem Versorgungsunternehmen im Falle des Anschlusses für weiterführende Leitungen vorbehalten wurden.
 - _ eine rechtlich gesicherte Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zum Kaufobjekt besteht und diesbezüglich keine Vereinbarungen getroffen werden müssen.
 - _ das Kaufobjekt mit den Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Kanal, Strom, Telefon und TV vollständig erschließbar ist.
 - _ keine Abstandsnachsichten gemäß § 7 Abs. 1 lit. a des Vorarlberger Baugesetzes bezüglich sämtlicher an das Kaufobjekt direkt angrenzenden Grundstücke erteilt wurden.
 - _ zum Übergabestichtag keine das Kaufobjekt betreffenden Steuern, Lasten, Versicherungsprämien oder sonstige Abgaben aller Art aushaften, somit sämtliche Verbindlichkeiten jeglicher Art bis zum Übergabestichtag vollumfänglich von der Verkäuferseite beglichen werden.
 - _ hinsichtlich des Kaufobjektes keine Rechtsstreitigkeiten sowie Verwaltungsverfahren anhängig sind oder angedroht wurden.
 - _ das Kaufobjekt nicht kontaminiert, somit keine gesundheits- oder umweltschädigende Verunreinigung gegeben ist, und auch keine anderweitigen Altlasten und Altabfälle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes beziehungsweise gleichartiger Gesetze und Verordnungen hinsichtlich diesem vorliegen.
- 10.3. Die vorangeführten Gewährleistungen der Verkäuferseite gelten nur insoweit, als nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist oder eine diesbezügliche Eintragung im Grundbuch auf dem Kaufobjekt auf Veranlassung der Käuferseite erfolgt, insbesondere Verbücherungen von Belastungen im Lastenblatt.
- 10.4. Die Verkäuferseite erklärt, dass
- _ ihr keine verdeckten Mängel des Kaufobjektes (Rechts- oder Sachmängel) bekannt sind und solche der Käuferseite auch nicht verschweigt,

_durch den gegenständlichen Kauf zu ihren Gunsten keine Rechte jeglicher Art mehr am Kaufobjekt bestehen,
dies jedoch nur insoweit, als nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist.

- 10.5. Hierzu bestätigen die Vertragsparteien, dass sie bezüglich allfälliger nachteiliger Rechtsfolgen, die mit einem Gewährleistungsausschluss oder mit einer Gewährleistungsübernahme im Zusammenhang stehen, informiert sind.

11. Rangordnung

Die Verkäuferseite verpflichtet sich, hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu erwirken und die diesbezügliche einzige Ausfertigung des Grundbuchsbeschlusses der Käuferseite zu Händen des Urkundenverfassers und Treuhänders als gemeinsamen, von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich beauftragten treuhändigen Verwahrer für dieses Rechtsgeschäft zur Verfügung zu stellen. Das betreffende Grundbuchsge- such ist von der Verkäuferseite Zug um Zug mit der vorliegenden Urkunde in beglau- bigter, grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen und vom Urkundenverfasser und Treuhänder unverzüglich beim zuständigen Bezirksgericht einzureichen, wozu die Ver- käuferseite den Urkundenverfasser und Treuhänder hiermit beauftragt. In diesem Zu- sammenhang verpflichtet sich die Verkäuferseite für sich und ihre Rechtsnachfolger hiermit ausdrücklich, über jederzeitiges einseitiges Verlangen des Urkundenverfassers und Treuhänders unverzüglich ein weiteres Rangordnungsgesuch jeglicher Art im vor- angeführten Sinne zu unterfertigen, sollte dieses Rechtsgeschäft nicht vor Ablauf der gegenständlichen Zug um Zug unterfertigten Rangordnung, aus welchem Grunde auch immer, grundbücherlich durchgeführt werden können. Diese Aufforderung kann vom Urkundenverfasser und Treuhänder gegenüber der Verkäuferseite beliebig oft wieder- holt werden und ist mit einer weiteren Rangordnung wie oben beschrieben zu verfahr- en.

12. Bebauungserklärung

Die Käuferseite ist hinsichtlich der Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes informiert, wonach der Erwerb eines unbebauten Baugrundstückes, welches als Baufläche gewidmet ist, einer Erklärung bedarf, das unbebaute Baugrundstück inner- halb einer Frist von zehn Jahren einer Bebauung zuzuführen. Diese Erklärung ist unter Angabe, ob und in welchem Ausmaß bereits Eigentum oder sonstige Rechte, die eine Bebauung ermöglichen, bestehen, innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages seitens der Käuferseite direkt bei der Geschäftsstelle der Grundverkehrs- Landeskommission in Bregenz gegenüber dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Lan- deskommission schriftlich abzugeben. Zu beachten ist, dass der Rechtserwerb nur bis zu einem Ausmaß von fünf Hektar möglich ist (absolute Obergrenze mit Ausnahmen). Die Bebauungserklärung wird vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Eine positive Erledigung führt zur Bestätigung des Antrags, andernfalls erfolgt eine Abweisung. Das Ergebnis wird auch

der betroffenen Gemeinde übermittelt. Die nachteiligen Folgen der Verletzung der grundverkehrsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Sanktionen bei Nichteinhaltung der Bebauungserklärung, sind der Käuferseite bekannt.

Weiters ist der Käuferseite bekannt, dass die vorgenannte Erklärungspflicht bei einem Rechtserwerb durch eine natürliche Person an einem unbebauten Baugrundstück mit einem Flächenausmaß bis 800 m² nicht besteht, wenn die diesbezügliche Befreiung von der Erklärungspflicht in Anspruch genommen wird. Die Käuferseite wurde vom Vertragserrichter über den Umstand in Kenntnis gesetzt, dass diese Befreiung von jeder natürlichen Person nur einmalig in Anspruch genommen werden kann. Wird die Befreiung in Anspruch genommen, so ist diese immer konsumiert, auch wenn das befreite Grundstück unverzüglich dennoch bebaut wird.

In Kenntnis der diesbezüglichen Rechtsvorschriften erklärt die Käuferseite, das Kaufobjekt innerhalb der zehnjährigen Bebauungsfrist zu bebauen, wobei die Errichtung von Gebäude mit untergeordneter Bedeutung nicht als Bebauung gilt.

13. Kostentragung

13.1. Die Käuferseite bezahlt zur Gänze alleine

_sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten und Gebühren, insbesondere auch alle Kosten, die mit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung verbunden sind,
_die zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr, soweit nichts Anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist. Die Käuferseite verpflichtet sich hiermit, die Verkäuferseite hieraus vollkommen schad- und klaglos zu halten.

13.2. Die Kosten für die Lastenfreistellung des Kaufobjektes werden von der Verkäuferseite zur Gänze alleine bezahlt.

13.3. Eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Immobilienertragsteuer sowie die damit einhergehenden Kosten für die Berechnung durch den Urkundenverfasser und Treuhänder werden von der Verkäuferseite zur Gänze alleine getragen. Diesbezüglich wird auf den Auftrag zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer verwiesen, welcher von der Verkäuferseite dem Urkundenverfasser und Treuhänder in gesonderter Urkunde erteilt wird.

13.4. Die Kosten eines eigenen ergänzenden Rechtsberaters trägt jede Vertragspartei selbst.

13.5. Über die bestehende Solidarhaftung aller Vertragsparteien im Außenverhältnis für Notarkosten, Gebühren und Steuerschulden sind die Beteiligten in Kenntnis gesetzt.

14. Bevollmächtigung

14.1. Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beauftragt die Käuferseite den öffentlichen Notar Mag. Clemens Schmölz, LL.M., Feldkirch. Die Vertragsparteien bevollmächtigen weiters den öffentlichen Notar Mag. Clemens Schmölz, LL.M. oder die Notarsubstitutin Dr. Alexandra Hoffenscher-Summer oder die Notarsubstitutin Mag. Eva Hämmerle oder den Notariatskandidaten Mag. Matthias

Hinteregger namens der Vertragsparteien die entsprechenden Grundbuchseingaben sowie alle in dieser Vertragssache erforderlichen Eingaben bei Behörden und Ämtern zu unterfertigen, Beschlüsse in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben und auf Rechtsmittel dagegen zu verzichten. Des Weiteren ist jeder für sich allein berechtigt, Nachträge zu diesem Vertrag für sämtliche Vertragsparteien verbindlich in der hierzu notwendigen, auch beglaubigten oder Notariatsaktform zu schließen, soweit ihnen dies zur Verbücherung dieses Vertrages nützlich oder notwendig erscheint. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der Vorteil einer Vertragspartei der Nachteil der anderen Vertragspartei sein kann. Vom Verbot der Doppelvertretung wird jeder der Bevollmächtigten ausdrücklich befreit. Die Vollmacht umfasst auch die Vertretung vor Finanzbehörden, insbesondere für Tätigkeiten im Sinne des § 90 a BAO.

- 14.2. Hinsichtlich der in dieser Vertragssache anfallenden Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr ist die diesbezügliche Selbstberechnung durch den Urkundenverfasser und Treuhänder vorgesehen. Die Käuferseite verpflichtet sich daher, die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr unverzüglich nach deren Vorschreibung an den Urkundenverfasser und Treuhänder auf das von diesem noch bekannt zu gebende betreffende Konto bei der Notartreuhandbank AG spesen- und abzugsfrei zu überweisen, mit der Maßgabe, diesen Erlag widmungsgemäß abzuführen.

15. Beiziehung eines Steuerberaters

Die Vertragsparteien bestätigen hiermit, dass sie vom Urkundenverfasser und Treuhänder darauf hingewiesen wurden, dass die Beiziehung eines Steuerberaters bei einer Vertragsabwicklung sinnvoll sein kann bzw. teilweise sogar erforderlich ist, um steuerliche Nachteile zu vermeiden. Die Vertragsparteien erklären hierzu, dass sie diesbezüglich informiert sind und die Beiziehung eines Steuerberaters zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich ist, da die diesbezüglichen Angelegenheiten bereits vor allseitiger ordnungsgemäßer Unterfertigung dieser Urkunde von den Vertragsparteien selbst geklärt wurden und somit die gegenständliche Urkunde mit dem gegebenen Inhalt unterfertigt werden kann. Die Vertragsparteien entbinden den Urkundenverfasser und Treuhänder hiermit ausdrücklich von einer Haftung für steuerliche Nachteile aus diesem Rechtsgeschäft.

16. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien bewilligen – auch über einseitiges Ansuchen der Käuferseite – nachstehende Eintragungen im **Grundbuch 92102 Altstadt**:

In EZ **6031** mit GST **6366**, ob dem Alleineigentum des Remo Lins, geboren am 22.03.1980, B-LNR 1,

die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für

– [REDACTED] geboren am 03.04.1977, wohnhaft in 6845 Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 19, und

– [REDACTED] geboren am 12.07.1982, wohnhaft in 6845 Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 19.

17. Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien verzichten hiermit ausdrücklich, diesen Vertrag wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage und/oder wegen Irrtums anzufechten oder dessen Anpassung aus diesen Gründen zu verlangen.

18. Allgemeine Bestimmungen

- 18.1. Sämtliche nicht höchstpersönlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen allseits auf sämtliche zukünftigen jeweiligen Erben bzw. Gesamt- oder einschlägigen Einzelrechtsnachfolger über und treffen mehrere hiervon zur ungeteilten Hand.
- 18.2. Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus bzw. im Zusammenhang mit diesem Vertrag, unterwerfen sich die Vertragsparteien der Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Vorarlberg, wobei für die örtliche Zuständigkeit der Wohnsitz der Verkäuferseite zum Zeitpunkt der allseitigen ordnungsgemäßen Unterfertigung dieses Vertrages maßgeblich ist. Die Vertragsparteien verzichten, soweit gesetzlich zulässig, auf ihre etwaigen anderweitigen Gerichtsstände.
- 18.3. Im Fall der Ungültigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages bleiben die übrigen Bestimmungen weitest möglich aufrecht. Die ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen haben die Vertragsparteien unverzüglich nach Kenntnisnahme durch gültige oder wirksame Bestimmungen zu ersetzen und zwar weitest möglich gemäß ihrem ursprünglichen bzw. hypothetischen Parteiwillen bei Abschluss dieses Vertrages. Dies gilt grundsätzlich sinngemäß auch für Lücken, also für das Fehlen von vertraglichen Regelungen für zukünftig relevant werdende Aspekte, dies jedoch nur, soweit nicht ohnedies dispositives Recht Regelungen bietet, die dem hypothetischen Parteiwillen bei Abschluss des Vertrages entsprechen.
- 18.4. Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Daten automationsunterstützt verarbeitet werden.
- 18.5. Die Vertragsparteien erteilen ihre Zustimmung zur Speicherung dieser Urkunde im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates (cyberDOC) und zur Freigabe der gespeicherten Urkunde insbesondere für den Zugriff durch Gerichte und Finanzbehörden.
- 18.6. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

Feldkirch, am 19.01.2021



Remo Lins



Beurkundungsregister Zahl 260/2021

Hiemit bestätige ich die Echtheit der Unterschriften von: _____

1. **Remo Lins**, geboren am 22.03.1980 (zweiundzwanzigsten März neunzehnhundertachtzig),
wohnhaft in A-6800 Feldkirch, Alter Kirchweg 14, _____
2. _____ geboren am 03.04.1977 (dritten April neunzehnhundertsiebenundsiebzig),
wohnhaft in A-6845 Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 19, und _____
3. _____ geboren am 12.07.1982 (zwölften Juli neunzehnhundertzweiundacht-
zig), wohnhaft in A-6845 Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 19. _____

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und
deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. _____

Feldkirch, am 19.01.2021 (neunzehnten Jänner zweitausendeinundzwanzig). _____

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



[Handwritten Signature]
öffentlicher Notar

**GRUNDVERKEHRS-LANDESKOMMISSION
FÜR VORARLBERG**



GVLK- 50-068/012-2021
Es wird bestätigt, dass für den vorstehend beurkundeten
Grundverkehr eine Erklärung gemäß § 6a
Grundverkehrsgesetz abgegeben wurde.

Datum: 22.03.2021

Der Vorsitzende:

[Handwritten Signature]



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag.jur. Clemens Schmölz öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag.jur. Clemens Schmölz
	Datum/Zeit-UTC	2021-03-30T08:10:04Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	770376875
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .