Anita Rhomberg
Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

Beilagenverzeichnis zu 5 E 1427/26v

6850 Dornbirn ◆ Kreuzgasse 6a ◆ Telefon: +43-5572-245 39 ◆ E-mail: Anita. Rhomberg@aon.at

Beilagenverzeichnis

1 Beilage 3
1.1 Grundbuchauszug vom 07.07.2026 3
2 Beilage 5
2.1 Berechnung Nutzwerte vom 01.03.2007-1 5
2.2 Berechnung Nutzwerte vom 01.03.2007 18
2.3 Planunterlagen Nutzwertgutachten 31
3 Beilage 37
3.1 Notariatsakt vom 11.07.2007 37
4 Beilage 50
4.1 Baubescheid vom 16.04.1956 50
5 Beilage 51
5.1 Leitungspläne 51
6 Beilage 56
6.1 Lageplan 56
7 Beilage 58
7.1 Flächenwidmung, Luftbild, Stadtplan 58
8 Beilage 61
8.1 Fotodokumentation 61

1 Beilage

1.1 Grundbuchauszug vom 07.07.2026

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 450
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

****
Letzte TZ 3249/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
W=WOHNUNG
AP=ABSTELLPLATZ FÜR KFZ IM FREIEN
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.503		Bauf.(10)	166	Kirchgasse 15
533/1		GST-Fläche	614	
		Gärten(10)	448	
		Sonst(10)	166	
GESAMTFLÄCHE			780	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
********** A2 **********
********** B **********
5 ANTEIL: 192/494
[redacted]
a 3942/1994 Schenkungsvertrag 1994-01-13 Eigentumsrecht
b 9376/2007 Urkunde 2007-07-11 Eigentumsrecht
c 9376/2007 Wohnungseigentum an W 1
d gelöscht
15 ANTEIL: 4/494
[redacted]
a 3942/1994 Schenkungsvertrag 1994-01-13 Eigentumsrecht
b 9376/2007 Urkunde 2007-07-11 Eigentumsrecht
c 9376/2007 Wohnungseigentum an AP 4
e gelöscht
16 ANTEIL: 286/494
[redacted]
a 9376/2007 Wohnungseigentum an W 2
b 8135/2013 Amtsbestätigung 2013-09-02, Einantwortungsbeschluss 2013-06-18 Eigentumsrecht
17 ANTEIL: 8/494
[redacted]
a 9376/2007 Wohnungseigentum an AP 5
b 8135/2013 Amtsbestätigung 2013-09-02, Einantwortungsbeschluss 2013-06-18 Eigentumsrecht
18 ANTEIL: 4/494
[redacted]

Seite 1 von 2

[redacted]

a 9376/2007 Wohnungseigentum an AP 3
b 8135/2013 Amtsbestätigung 2013-09-02, Einantwortungsbeschluss
2013-06-18 Eigentumsrecht

********** C **********

7 auf Anteil B-LNR 16 17 18
a 9302/1994 Schuldschein und Pfandurkunde 1994-09-15
PFANDRECHT 352.000,--
15 % Z, 4,5 % VZ, NGS 88.000,-- für
Raiffeisenbank Feldkirch registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 9302/1994 VORRANG von LNR 7 vor 6
c gelöscht

18 auf Anteil B-LNR 5 15
a 519/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-11-21
PFANDRECHT EUR 140.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 14.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
c 6077/2025 Hypothekarklage (LG Feldkirch, 65 Cg 70/25b)
d 2947/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 20

19 auf Anteil B-LNR 5 15
a 6584/2009 Pfandurkunde 2009-08-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.000,--
für Raiffeisenbank Hohenems registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63123d)

20 auf Anteil B-LNR 5 15
a 2947/2026 3249/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von
- EUR 83.668,46 samt 5 % Zinsen und 5 % Zinseszinsen seit
1.10.2025 (Titelforderung),
- EUR 6.020,86 samt 4 % Zinsen seit 19.1.2026 (Kosten des
Titelverfahrens)
- EUR 1.685,28 (darin enthalten EUR 209,88 an USt und EUR
426,00 an Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages)
sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
(5 E 1427/26v)
b 2947/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 18

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

****

2 Beilage

2.1 Berechnung Nutzwerte vom 01.03.2007-1

- 9376/07

Heinz Allgäuer

Schwertgasse 9
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

Dr. Thomas Allgäuer

Pfänderweg 17
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Zahl 272 / 2007

Hard, den 1. März 2007

Gutachten

zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile

der selbständigen Wohnungen

und

der Abstellplätze für KFZ im Freien

in

6800 Feldkirch, Kirchstraße 15

auf der Liegenschaft in

92102 Altenstadt EZ 450

mit Gst-Nr. 533/1 + .503

Bezirksgericht Feldkirch

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Auftraggeber [redacted]

1. Gegenstand der Nutzwertfestsetzung

Zur Nutzwertfestsetzung gelangt das in Feldkirch, Kirchstraße 15 bereits errichtende Wohnhaus – derzeit bestehend aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß mit einem Dachboden sowie einer angebauten Tenne auf Gst-Nr. 533/1 und .503 je der Kat. Gem. Altenstadt.

2. Auftraggeber

Dieses Gutachten wurde von [redacted] in Auftrag gegeben.

3. Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung

Die Nutzwertberechnung wird aufgrund nachfolgender Unterlagen erstellt, wobei jedoch festgestellt wird, dass die Planunterlagen weder technisch noch rechtlich geprüft werden.

Als Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung gelten:

a) die beiliegenden Planunterlagen (KG, EG, OG, Lageplan).
b) die Bescheid Zl.IV-621/1155/56 der Stadt Feldkirch vom 16.04.1956.
c) die Kopie eines Mappenblattes im Maßstab 1:1000.
d) der beiliegende Grundbuchsauszug vom 20.02.2007.
e) die Besichtigung der Liegenschaft am 23.01.2007.

4. Gutsbestand

In die Nutzwertfestsetzung aufgenommen sind Grundstück Nr. 533/1 + .503 in EZ 450 der Kat. Gem. Altenstadt im Ausmaß von 780 m².

5. Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft steht derzeit im Eigentum von:
je 1/3 [redacted]

6. Dingliche Rechte und Lasten

Gemäß Grundbuchsauszug sind nachstehende Rechte und Lasten ersichtlich.

CLNr. 6: Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] auf BLNr. 3.
CLNr. 7: Pfandrecht für Raiffeisenbank Feldkirch reg. GenmbH.
CLNr. 12: Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] auf BLNr. 4.
CLNr. 13: Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] auf BLNr. 2.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden den Sachverständigen wie folgt bekanntgegeben:

Gemäß Aussagen des [redacted] ist auf der Nordseite des Grundstückes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Gst-Nr. 533/2 eingeräumt worden. Entsprechende Unterlagen konnten nicht vorgelegt werden.

7. Örtliche Lage

Die Liegenschaft in EZ 450 mit Gst-Nr. 533/1 + .503 je der Kat. Gem. Altenstadt befindet sich im Stadtteil Altenstadt - in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

a) Strom aus dem Ortsnetz der Vorarlberger Kraftwerke AG
b) Wasser durch Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt Feldkirch.
c) Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Feldkirch.
d) Das Wohnhaus wird mit einer Gasheizung bzw. mit festen Brennstoffen beheizt.
e) Telefon durch Anschluss an das öffentliche Telefonnetz.

9. Objektbeschreibung

Auf Gst-Nr. 533/1 + .503 je der Kat. Gem. Altenstadt wurde das Wohnhaus "Kirchstraße 15" errichtet - bestehend aus einem Keller-, einem Erd-, einem Obergeschoß und einem Dachboden sowie einer angebauten Tenne. Die Flächen rund um das Wohnhaus sind großteils gärtnerisch gestaltet. Die Zufahrt ist teils befestigt.

10. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft ist über die öffentliche Straße mit Fahrzeugen aller Art erreichbar.

11. Beschreibung der Außenanlagen

Auf dem gegenständlichen Grundstück wurde ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen errichtet, zusätzlich sind 3 (nicht überdachte) Abstellplätze im Freien vorhanden. Diese stellen wohnungseigentumstaugliche Objekte dar.

Die Zufahrt zum Wohnhaus wie auch die Fläche des Geh- und Fahrrechtes stellen allgemeine Flächen dar und werden im gemeinsamen Eigentum der zukünftigen Eigentümer sein.

12. Aufteilung der vorhandenen Räume

zugeteilte Flächen:

Dies sind Flächen, welche einem wohnungseigentumstauglichen Objekt (Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten, Abstellplätze für KFZ) angehören, entweder innerhalb dieser Einheit (gemäß § 2 Abs. 2 WEG) oder als werterhöhender Faktor (Terrassen, Balkone, gemäß § 8 Abs. 1 WEG) oder als Zubehör (Zubehör – Wohnungseigentum, gemäß § 2 Abs. 3 WEG).

Die Wohnung **W 1** ist im **Erdgeschoß** situiert - bestehend aus einem Wohnzimmer, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einem Kochen/Essen-Bereich und einem Bad.
Die **Kellerräume** (Keller 1, Keller 2), ein **Gartenanteil** sowie die **Tenne** (Stadel 1, Stadel 2) sind der W 1 zugordnet.
Gemäß Angaben des [redacted] soll diesem an der Tenne ein Benützungsrecht auf Lebzeiten eingeräumt werden.

Die Wohnung **W 2** ist im **Obergeschoß** mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Zimmer 1, einer Küche, einem Zimmer 2, einem Bad, einem Gang sowie dem - vom EG in den Dachboden reichenden - Stiegenhaus und im **Dachgeschoß** mit einem einfach ausgebauten Dachboden (diverse Räume und Gang) ausgestattet.
Der W 2 sind ein **Gartenanteil** sowie im Erdgeschoß zwischen der Tenne und dem Hauseingangsbereich ein großer **Abstell-/Geräteraum** zugeordnet.

Die nicht überdachten Abstellplätze im Freien für KFZ **AP 3** und **AP 4** sind im Bereich des Hauseinganges gelegen, **AP 5** an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

allgemeine Flächen:
Dies sind Flächen, die der allgemeinen Nutzung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (gem. § 2 Abs. 4 WEG) - an diesen Flächen wird kein Wohnugseigentum begründet.

allgemeine Räume/Flächen im Wohnhaus:
- Gang im EG.
- Heizraum im KG.

allgemeine Flächen im Freien, Gehwege:
- Zufahrt zum Wohnhaus (westseitig).
- der zum Grundstück gehörige Teil des Geh- und Fahrrechtes (nordseitig).

13. Baubeschreibung

1. Fundierung:	konnte nicht festgestellt werden.
2. Konstruktion:	teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion.
3. Decken:	großteils Holzdecken.
4. Dachkonstruktion:	Satteldach.
5. Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung.
6. Verblechungen:	großteils verzinkt.

7. Böden: Wohnbereich: großteils Holzböden, PVC, Teppich.
Bad + Terrassen: Fliesen.
8. Fenster: Holzfenster.
9. Innentüren: Holztüren.
10. Wand- und Deckenbehandlung:
Wohnbereich: verputzt bzw. Tapeten.
11. Heizung: Gasheizung und Heizung mittels festen Brennstoffen. Radiatoren.
12. Sanitäre Installationen: in den Bädern, WC's und in der Küche sind die notwendigen Zu- und Abläufe vorgesehen.
13. Elektroinstallationen: die nötigen Auslässe für Licht, Steckdosen und Geräte sind vorgesehen.
14. Außengestaltung: teils befestigte Hauseinfahrt.
Grünanlage gärtnerisch gestaltet.

14. Nutzflächenermittlung gemäß § 5 WEG

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von den unterfertigten Sachverständigen nach den beigehefteten Planunterlagen mit den darin dargestellten wohnungseigentums-tauglichen Objekten sowie dem Zubehör nach dem WEG 2002. Die ermittelten Flächen dienen daher nicht als Grundlage für das WBF-Ansuchen.

Bei der Berechnung der gegliederten Aufstellung der Nutzflächen treten manchmal kleine Rundungsdifferenzen im Hunderdstelbereich auf, die ihre Ursache darin haben, dass die Berechnungen auf drei Stellen gerechnet wurden.

Wohnung im Erdgeschoß – W 1

Erdgeschoß:						
Wohnen	4,19	x	4,18		17,51	m²
Eltern	4,18	x	3,19		13,33	m²
Kind	4,18	x	1,82		7,61	m²
Kochen/Essen	2,07	x	2,21	4,57		
	3,10	x	2,52	7,81		
	1,66	x	2,80	4,65		
	0,15	x	0,82	0,12	17,16	m²
Bad	2,94	x	2,20		6,47	m²
Nutzfläche W 1 im Erdgeschoß					**62,08**	m²

Zubehör zu W 1 - KG

Kellerraum 1	2,90	x	1,65	4,78		
	0,55	x	1,90	1,05	5,83	m²
Kellerraum 2	3,60	x	0,20	0,72		
	7,05	x	3,25	22,91		
	0,35	x	6,23	2,18	25,81	m²
gesamte Kellerfläche					**31,64**	m²

Tenne - von außen begehbar

Stadel 1	4,87	x	3,38	16,46		
	4,38	x	3,00	13,14	29,60	m²
Stadel 2	2,72	x	7,76		21,11	m²
gesamte Tennenfläche					**50,71**	m²

Gartenfläche	0,5x(14,900+14,934)x6,087	90,82	
	0,5x(14,934+13,597)x0,137	1,95	
	0,5x(14,602+14,988)x2,203	32,59	
	0,5x(14,988+1,749)x0,677	5,66	
	0,5x(0,044x1,749)	0,04	
	0,5x(4,223+3,69)x3,547	14,03	
	0,5x(0,077x3,677)	0,14	
	0,5x(0,012x0,077)	-	
	0,5x(3,833+3,75)x1,64	6,21	
	0,5x(0,033x3,747)	0,06	**151,50** m²

Wohnung im Obergeschoß – W 2

Obergeschoß:

Wohnen	0,63	x	3,21	2,02		
	4,30	x	3,70	15,91	17,93	m²
Schlafen	3,16	x	4,23		13,37	m²
Zimmer 1	6,580	x	1,82		11,98	m²
Kochen	3,160	x	2,52	7,96		
	1,53	x	2,91	4,45		
	0,18	x	0,690	0,12	12,54	m²

Gang	3,33	x	1,20	4,00		
	1,10	x	0,95	1,05		
	2,23	x	0,78	1,74	6,78	m²
Zimmer 2	3,520	x	4,200		14,78	m²
Bad	3,660	x	1,880		6,88	m²
Nutzfläche W 2 im Obergeschoß					**84,26**	m²

Stiegenhaus vom EG in den Dachboden

Dachboden:
einfach ausgebaute Räume

	7,50	x	4,30	32,25		
	3,45	x	4,10	14,15		
	7,55	x	0,07	0,53		
	3,98	x	5,33	21,21	68,14	m²
Gang	3,33	x	1,20	4,00		
	1,10	x	0,95	1,05		
	2,23	x	0,78	1,74	6,78	m²
gesamte Dachbodenfläche					**74,92**	m²

In diesem Dachboden sind teilweise noch Schrägen vorhanden; auch aufgrund der eher sehr einfachen Bauweise und Ausstattung dieser Flächen werden diese bei der Nutzwertfestsetzung nicht als vollwertige Wohnflächen berücksichtigt.

Zubehör zu W 2 - zwischen der Tenne und dem Hauseingang gelegen

Abstell-/Geräteraum im EG

	4,00	x	4,00		**16,00**	m²

Zubehör zu W 2

Gartenfläche	0,5x(1,749+1,718)x0,669	1,16	
	0,5x(1,717x0,031)	0,03	
	0,5x(11,983+11,96)x3,13	37,47	
	0,5x(0,147x11,952)	0,88	
	0,5x(0,008x0,147)	0,01	
	0,5x(16,455+16,452)x5,242	86,25	
	0,5x(0,506x16,43)	4,15	
	0,5x(0,022x0,506)	0,01	
	0,5x(13,238+13,233)x8,35	110,51	**240,47** m²

AP 3 - nicht überdachter Abstellplatz im Freien für KFZ

2,60	x	5,50	**14,30**	m²

AP 4 - nicht überdachter Abstellplatz im Freien für KFZ

2,60	x	5,50	**14,30**	m²

AP 5 - nicht überdachter Abstellplatz im Freien für KFZ (befestigt)

0,5x(8,351+8,351)	x	3,20	**26,72**	m²

Der Nutzwert

Der Nutzwert der beiden Wohnungen im Erdgeschoß und im Obergeschoß sowie des Abstellplatzes im Freien für KFZ ist in einer gesonderten Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0.5 durch Abrundung und ab 0.5 durch Aufrundung berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung der Nutzwerte wurden für die verschiedenen (Nutz)Flächen nachstehende Bewertungen der Berechnung zugrunde gelegt:

	Bewertungsziffer
Wohnnutzflächen im Erd- und Obergeschoß	
100% keine Zu- und Abschläge notwendig, da gleichwertig	1,00
Zubehör: Dachbodenfläche	
40% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,40
Zubehör: Kellerräume im KG	
30% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
Zubehör: Tenne	
20% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,20
Zubehör: Abstell-/Geräteraum im EG	
30% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
Zubehör: Garten	
10% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,10
Abstellplatzfläche für KFZ	
15% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,15

Zusammenstellung der Nutzflächen der beiden Wohnungen W 1 im Erdgeschoß und W 2 im Ober- und Dachgeschoß sowie der nicht überdachten Abstellflächen im Freien für KFZ AP 3, AP 4 und AP 5:

W 1					
62,08	m² Wohnfläche EG	100,00%	62,08	62	
Zubehör zu W 1:					
31,64	m² Kellerfläche KG	30,00%	9,49	9	
50,71	m² Tennenfläche	20,00%	10,14	10	
151,50	m² Gartenfläche	10,00%	15,15	15	**96**
W 2					
84,26	m² Wohnfläche OG	100,00%	84,26	84	
	Stiegenhaus		inkludiert		
74,92	m² Dachbodenfläche	40,00%	29,97	30	
Zubehör zu W 2:					
16,00	Abstell-/Geräteraum EG	30,00%	4,80	5	
240,47	Gartenfläche	10,00%	24,05	24	**143**
AP 3					
14,30	m² Fläche im Freien	15,00%	2,15	2	**2**
AP 4					
14,30	m² Fläche im Freien	15,00%	2,15	2	**2**
AP 5 (befestigt)					
26,72	m² Fläche im Freien	15,00%	4,01	4	**4**
Gesamt					**247**

Heinz Allgäuer und Dr. Thomas Allgäuer bestätigen hiermit, dass es sich bei den wohnungseigentumstauglichen Objekten W 1 und W 2 um selbständige Wohneinheiten bzw. AP 3, AP 4 und AP 5 um (nicht überdachte) Abstellplätze für KFZ im Freien im Sinne des WEG 2002 handelt.

Die Richtigkeit dieser Nutzwertfestsetzung wird von Heinz Allgäuer unter Hinweis auf den beim Bezirksgericht Bregenz am 5. Feber 1998 abgelegten Eid als Sachverständiger für das Immobilienwesen und das Dekret Pers. 9-A.-45 vom 19.1.1998 des Landesgerichtes Feldkirch bzw. von Dr. Thomas Allgäuer unter Hinweis auf den beim Bezirksgericht Bregenz am 1. April 2003 abgelegten Eid als Sachverständiger für das Immobilienwesen und das Dekret Pers. 9-A.-48 vom 11.3.2003 des Landesgerichtes Feldkirch bestätigt.

Hard, den 1. März 2007

Die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen:

Heinz Allgäuer

Mag. Dr. Thomas Allgäuer

BG 921 TZ 9376/2007

Zusammenstellung der Flächen der Wohnungen W 1 im EG und W 2 im OG/DG sowie der nicht überdachten Abstellplätze im Freien für KFZ AP 3, AP 4 und AP 5 in Gst-Nr. 533/1 + .503 je der EZ 450 KG Altenstadt.

Top	Bezeichnung	Stockwerk	Fläche in m²	Bewertungs-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	**Mindest-anteil**	
W 1	**Wohnung 1:**	EG	62,08	100,00%	62,08	62		
	Zubehör: Kellerfläche	KG	31,64	30,00%	9,49	9		
	Zubehör: Tennenfläche	EG	50,71	20,00%	10,14	10		
	Zubehör: Gartenfläche	außen	151,50	10,00%	15,15	15		
						96	**192 / 494**	38,87%
W 2	**Wohnung 2:**	OG	84,26	100,00%	84,26	84		
	Dachboden	DG	74,92	40,00%	29,97	30		
	Zubehör: Abstellraum	EG	16,00	30,00%	4,80	5		
	Zubehör: Gartenfläche	außen	240,47	10,00%	24,05	24		
						143	**286 / 494**	57,89%
AP 3	**Abstellplatz im Freien**	außen	14,30	15,00%	2,15	2		
	nicht überdacht					2	**4 / 494**	0,81%
AP 4	**Abstellplatz im Freien**	außen	14,30	15,00%	2,15	2		
	nicht überdacht					2	**4 / 494**	0,81%
AP 5	**Abstellplatz im Freien**	außen	26,72	15,00%	4,01	4		
	nicht überdacht / befestigt					4	**8 / 494**	1,62%

Gesamt	Wohnfläche	EG	62,08		
	Wohnfläche	OG	84,26		
	Kellerflächen	KG	31,64		
	Tennenflächen	EG	50,71		
	Gartenflächen	außen	391,97		
	Dachboden	DG	74,92		
	Abstellraum	EG	16,00		
	Abstellflächen im Freien	außen	55,32		
				494 / 494	100,00%

beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Heinz Allgäuer

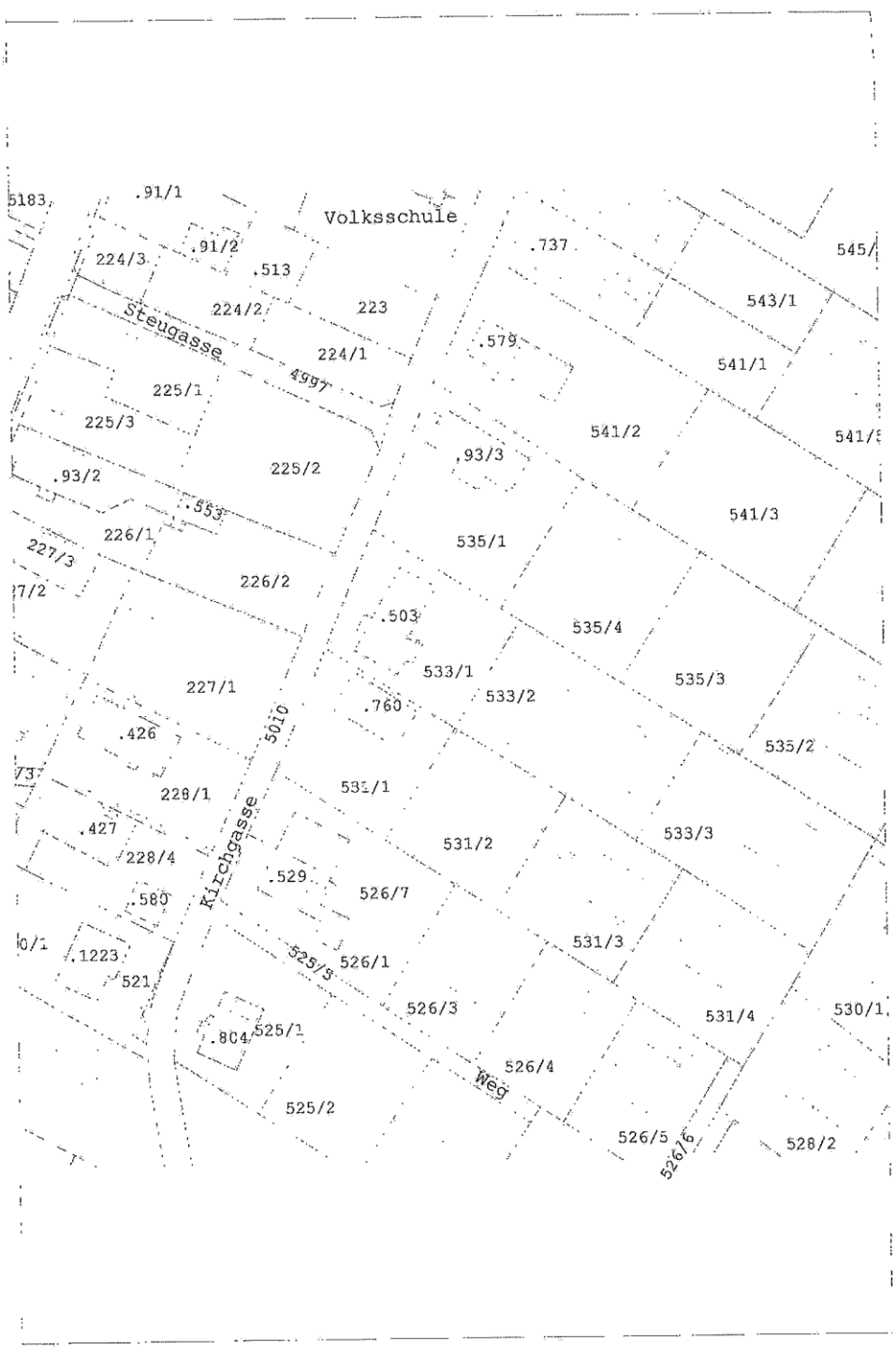
beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mag. Dr. Thomas Allgäuer

Anita Rhomberg

GRUNDBUCH 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 450
BEZIRKSGERICHT Feldkirch
********** ABFRAGEDATUM 2007-02-20
Letzte TZ 8019/2004
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
533/1		Baufl.(begrünt)	614	
.503		Baufl.(Gebäude)	166	Kirchgasse 15
GESAMTFLÄCHE			780	

********** A2 **********
********** B **********
2 ANTEIL: 1/3
[redacted]
a 3233/1959 Einantwortungsurkunde 1959-04-22 Eigentumsrecht
b 2150/1967 Einantwortungsurkunde 1965-02-19 Eigentumsrecht
c 2362/1974 Realteilungsvertrag 1973-10-17 Eigentumsrecht
d 7962/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
3 ANTEIL: 1/3
[redacted]
a 3942/1994 Schenkungsvertrag 1994-01-13 Eigentumsrecht
b 3942/1994 Belastungs- und Veräußerungsverbot
4 ANTEIL: 1/3
[redacted]
c 7962/2004 Kaufvertrag 2004-10-20 Eigentumsrecht
d 7962/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
6 auf Anteil B-LNR 3
a 3942/1994
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]
b 9302/1994 VORRANG von LNR 7 vor 6
d gelöscht
7 a 9302/1994 Schuldschein und Pfandurkunde 1994-09-15
PFANDRECHT 352.000,--
15 % Z, 4,5 % VZ, NGS 88.000,-- für
Raiffeisenbank Feldkirch registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 9302/1994 VORRANG von LNR 7 vor 6
12 auf Anteil B-LNR 4
a 7962/2004
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]
13 auf Anteil B-LNR 2
a 7962/2004
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,68 ********** 2007-02-20 09:41,17129 1I ********** ZEILEN: 52
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,29
Gesamtentgelt: EUR 1,97 zuzüglich 20% USt



KG 92102 Altenstadt

1:1000

BG 92102 Kz 93/16/2007 T 50 9878/2007 28 Y -54104 X 235779(in Bildmitte)

TZ 9376/07

Heinz Allgäuer **Dr. Thomas Allgäuer**

Schwertgasse 9
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

Pfänderweg 17
A - 6971 H a r d
05574 84233

GZ 272 / 2007

Hard, den 1. März 2007

Gutachten

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird von den Unterfertigten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 gutachtlich bestätigt, dass hinsichtlich der Liegenschaft

Grundbuch 92102 Altenstadt
Einlagezahl 450
GSt-Nr. 533/1 + .503
Bezirksgericht Feldkirch

2 selbständige Wohnungen
3 Abstellplätze für KFZ im Freien

bestehen.

Insgesamt befinden sich 5 Abstellplätze für KFZ auf der Liegenschaft.

Eine Kopie dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 an den Bürgermeister der Stadt Feldkirch als zuständige Baubehörde zur gefälligen Kenntnisnahme.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Heinz Allgäuer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mag. Dr. Thomas Allgäuer

BG 921 TZ 9376/2007

2.2 Berechnung Nutzwerte vom 01.03.2007

- 9376/07

Heinz Allgäuer

Schwertgasse 9
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

Dr. Thomas Allgäuer

Pfänderweg 17
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Zahl 272 / 2007

Hard, den 1. März 2007

Gutachten

zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile

der selbständigen Wohnungen

und

der Abstellplätze für KFZ im Freien

in

6800 Feldkirch, Kirchstraße 15

auf der Liegenschaft in

92102 Altenstadt EZ 450

mit Gst-Nr. 533/1 + .503

Bezirksgericht Feldkirch

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Auftraggeber: Ess Johann, 6800 Feldkirch, Kirchstraße 15.

BG 921 TZ 9376/2007

1. Gegenstand der Nutzwertfestsetzung

Zur Nutzwertfestsetzung gelangt das in Feldkirch, Kirchstraße 15 bereits errichtende Wohnhaus – derzeit bestehend aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß mit einem Dachboden sowie einer angebauten Tenne auf Gst-Nr. 533/1 und .503 je der Kat. Gem. Altenstadt.

2. Auftraggeber

Dieses Gutachten wurde von [redacted] in Auftrag gegeben.

3. Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung

Die Nutzwertberechnung wird aufgrund nachfolgender Unterlagen erstellt, wobei jedoch festgestellt wird, dass die Planunterlagen weder technisch noch rechtlich geprüft werden.

Als Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung gelten:
a) die beiliegenden Planunterlagen (KG, EG, OG, Lageplan).
b) die Bescheid Zl.IV-621/1155/56 der Stadt Feldkirch vom 16.04.1956.
c) die Kopie eines Mappenblattes im Maßstab 1:1000.
d) der beiliegende Grundbuchsauszug vom 20.02.2007.
e) die Besichtigung der Liegenschaft am 23.01.2007.

4. Gutsbestand

In die Nutzwertfestsetzung aufgenommen sind Grundstück Nr. 533/1 + .503 in EZ 450 der Kat. Gem. Altenstadt im Ausmaß von 780 m².

5. Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft steht derzeit im Eigentum von:
je 1/3 [redacted]

6. Dingliche Rechte und Lasten

Gemäß Grundbuchsauszug sind nachstehende Rechte und Lasten ersichtlich.
CLNr. 6: Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] auf BLNr. 3.
CLNr. 7: Pfandrecht für Raiffeisenbank Feldkirch reg. GenmbH.
CLNr. 12: Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] auf BLNr. 4.
CLNr. 13: Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] auf BLNr. 2.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden den Sachverständigen wie folgt bekanntgegeben:

Gemäß Aussagen des [redacted] ist auf der Nordseite des Grundstückes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Gst-Nr. 533/2 eingeräumt worden. Entsprechende Unterlagen konnten nicht vorgelegt werden.

7. Örtliche Lage

Die Liegenschaft in EZ 450 mit Gst-Nr. 533/1 + .503 je der Kat. Gem. Altenstadt befindet sich im Stadtteil Altenstadt - in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

a) Strom aus dem Ortsnetz der Vorarlberger Kraftwerke AG
b) Wasser durch Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt Feldkirch.
c) Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Feldkirch.
d) Das Wohnhaus wird mit einer Gasheizung bzw. mit festen Brennstoffen beheizt.
e) Telefon durch Anschluss an das öffentliche Telefonnetz.

9. Objektbeschreibung

Auf Gst-Nr. 533/1 + .503 je der Kat. Gem. Altenstadt wurde das Wohnhaus "Kirchstraße 15" errichtet - bestehend aus einem Keller-, einem Erd-, einem Obergeschoß und einem Dachboden sowie einer angebauten Tenne. Die Flächen rund um das Wohnhaus sind großteils gärtnerisch gestaltet. Die Zufahrt ist teils befestigt.

10. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft ist über die öffentliche Straße mit Fahrzeugen aller Art erreichbar.

11. Beschreibung der Außenanlagen

Auf dem gegenständlichen Grundstück wurde ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen errichtet, zusätzlich sind 3 (nicht überdachte) Abstellplätze im Freien vorhanden. Diese stellen wohnungseigentumstaugliche Objekte dar.

Die Zufahrt zum Wohnhaus wie auch die Fläche des Geh- und Fahrrechtes stellen allgemeine Flächen dar und werden im gemeinsamen Eigentum der zukünftigen Eigentümer sein.

12. Aufteilung der vorhandenen Räume

zugeteilte Flächen:

Dies sind Flächen, welche einem wohnungseigentumstauglichen Objekt (Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten, Abstellplätze für KFZ) angehören, entweder innerhalb dieser Einheit (gemäß § 2 Abs. 2 WEG) oder als werterhöhender Faktor (Terrassen, Balkone, gemäß § 8 Abs. 1 WEG) oder als Zubehör (Zubehör – Wohnungseigentum, gemäß § 2 Abs. 3 WEG).

Die Wohnung **W 1** ist im **Erdgeschoß** situiert - bestehend aus einem Wohnzimmer, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einem Kochen/Essen-Bereich und einem Bad.
Die **Kellerräume** (Keller 1, Keller 2), ein **Gartenanteil** sowie die **Tenne** (Stadel 1, Stadel 2) sind der W 1 zugordnet.
Gemäß Angaben des [redacted] soll diesem an der Tenne ein Benützungsrecht auf Lebzeiten eingeräumt werden.

Die Wohnung **W 2** ist im **Obergeschoß** mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Zimmer 1, einer Küche, einem Zimmer 2, einem Bad, einem Gang sowie dem - vom EG in den Dachboden reichenden - Stiegenhaus und im **Dachgeschoß** mit einem einfach ausgebauten Dachboden (diverse Räume und Gang) ausgestattet.
Der W 2 sind ein **Gartenanteil** sowie im Erdgeschoß zwischen der Tenne und dem Hauseingangsbereich ein großer **Abstell-/Geräteraum** zugeordnet.

Die nicht überdachten Abstellplätze im Freien für KFZ **AP 3** und **AP 4** sind im Bereich des Hauseinganges gelegen, **AP 5** an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

allgemeine Flächen:
Dies sind Flächen, die der allgemeinen Nutzung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (gem. § 2 Abs. 4 WEG) - an diesen Flächen wird kein Wohnugseigentum begründet.

allgemeine Räume/Flächen im Wohnhaus:
- Gang im EG.
- Heizraum im KG.

allgemeine Flächen im Freien, Gehwege:
- Zufahrt zum Wohnhaus (westseitig).
- der zum Grundstück gehörige Teil des Geh- und Fahrrechtes (nordseitig).

13. Baubeschreibung

1. Fundierung:	konnte nicht festgestellt werden.
2. Konstruktion:	teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion.
3. Decken:	großteils Holzdecken.
4. Dachkonstruktion:	Satteldach.
5. Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung.
6. Verblechungen:	großteils verzinkt.

7. Böden: Wohnbereich: großteils Holzböden, PVC, Teppich.
Bad + Terrassen: Fliesen.
8. Fenster: Holzfenster.
9. Innentüren: Holztüren.
10. Wand- und Deckenbehandlung:
Wohnbereich: verputzt bzw. Tapeten.
11. Heizung: Gasheizung und Heizung mittels festen Brennstoffen. Radiatoren.
12. Sanitäre Installationen: in den Bädern, WC's und in der Küche sind die notwendigen Zu- und Abläufe vorgesehen.
13. Elektroinstallationen: die nötigen Auslässe für Licht, Steckdosen und Geräte sind vorgesehen.
14. Außengestaltung: teils befestigte Hauseinfahrt.
Grünanlage gärtnerisch gestaltet.

14. Nutzflächenermittlung gemäß § 5 WEG

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von den unterfertigten Sachverständigen nach den beigehefteten Planunterlagen mit den darin dargestellten wohnungseigentums-tauglichen Objekten sowie dem Zubehör nach dem WEG 2002. Die ermittelten Flächen dienen daher nicht als Grundlage für das WBF-Ansuchen.

Bei der Berechnung der gegliederten Aufstellung der Nutzflächen treten manchmal kleine Rundungsdifferenzen im Hunderdstelbereich auf, die ihre Ursache darin haben, dass die Berechnungen auf drei Stellen gerechnet wurden.

Wohnung im Erdgeschoß – W 1

Erdgeschoß:						
Wohnen	4,19	x	4,18		17,51	m²
Eltern	4,18	x	3,19		13,33	m²
Kind	4,18	x	1,82		7,61	m²
Kochen/Essen	2,07	x	2,21	4,57		
	3,10	x	2,52	7,81		
	1,66	x	2,80	4,65		
	0,15	x	0,82	0,12	17,16	m²
Bad	2,94	x	2,20		6,47	m²
Nutzfläche W 1 im Erdgeschoß					**62,08**	m²

Zubehör zu W 1 - KG

Kellerraum 1	2,90	x	1,65	4,78		
	0,55	x	1,90	1,05	5,83	m²
Kellerraum 2	3,60	x	0,20	0,72		
	7,05	x	3,25	22,91		
	0,35	x	6,23	2,18	25,81	m²
gesamte Kellerfläche					**31,64**	m²

Tenne - von außen begehbar

Stadel 1	4,87	x	3,38	16,46		
	4,38	x	3,00	13,14	29,60	m²
Stadel 2	2,72	x	7,76		21,11	m²
gesamte Tennenfläche					**50,71**	m²

Gartenfläche	0,5x(14,900+14,934)x6,087	90,82	
	0,5x(14,934+13,597)x0,137	1,95	
	0,5x(14,602+14,988)x2,203	32,59	
	0,5x(14,988+1,749)x0,677	5,66	
	0,5x(0,044x1,749)	0,04	
	0,5x(4,223+3,69)x3,547	14,03	
	0,5x(0,077x3,677)	0,14	
	0,5x(0,012x0,077)	-	
	0,5x(3,833+3,75)x1,64	6,21	
	0,5x(0,033x3,747)	0,06	**151,50** m²

Wohnung im Obergeschoß – W 2

Obergeschoß:

Wohnen	0,63	x	3,21	2,02		
	4,30	x	3,70	15,91	17,93	m²
Schlafen	3,16	x	4,23		13,37	m²
Zimmer 1	6,580	x	1,82		11,98	m²
Kochen	3,160	x	2,52	7,96		
	1,53	x	2,91	4,45		
	0,18	x	0,690	0,12	12,54	m²

Gang	3,33	x	1,20	4,00		
	1,10	x	0,95	1,05		
	2,23	x	0,78	1,74	6,78	m²
Zimmer 2	3,520	x	4,200		14,78	m²
Bad	3,660	x	1,880		6,88	m²
Nutzfläche W 2 im Obergeschoß					**84,26**	m²

Stiegenhaus vom EG in den Dachboden

Dachboden:
einfach ausgebaute Räume

	7,50	x	4,30	32,25		
	3,45	x	4,10	14,15		
	7,55	x	0,07	0,53		
	3,98	x	5,33	21,21	68,14	m²
Gang	3,33	x	1,20	4,00		
	1,10	x	0,95	1,05		
	2,23	x	0,78	1,74	6,78	m²
gesamte Dachbodenfläche					**74,92**	m²

In diesem Dachboden sind teilweise noch Schrägen vorhanden; auch aufgrund der eher sehr einfachen Bauweise und Ausstattung dieser Flächen werden diese bei der Nutzwertfestsetzung nicht als vollwertige Wohnflächen berücksichtigt.

Zubehör zu W 2 - zwischen der Tenne und dem Hauseingang gelegen

Abstell-/Geräteraum im EG

	4,00	x	4,00		**16,00**	m²

Zubehör zu W 2

Gartenfläche	0,5x(1,749+1,718)x0,669	1,16	
	0,5x(1,717x0,031)	0,03	
	0,5x(11,983+11,96)x3,13	37,47	
	0,5x(0,147x11,952)	0,88	
	0,5x(0,008x0,147)	0,01	
	0,5x(16,455+16,452)x5,242	86,25	
	0,5x(0,506x16,43)	4,15	
	0,5x(0,022x0,506)	0,01	
	0,5x(13,238+13,233)x8,35	110,51	**240,47** m²

AP 3 - nicht überdachter Abstellplatz im Freien für KFZ

2,60	x	5,50	**14,30**	m²

AP 4 - nicht überdachter Abstellplatz im Freien für KFZ

2,60	x	5,50	**14,30**	m²

AP 5 - nicht überdachter Abstellplatz im Freien für KFZ (befestigt)

0,5x(8,351+8,351)	x	3,20	**26,72**	m²

Der Nutzwert

Der Nutzwert der beiden Wohnungen im Erdgeschoß und im Obergeschoß sowie des Abstellplatzes im Freien für KFZ ist in einer gesonderten Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0.5 durch Abrundung und ab 0.5 durch Aufrundung berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung der Nutzwerte wurden für die verschiedenen (Nutz)Flächen nachstehende Bewertungen der Berechnung zugrunde gelegt:

	Bewertungsziffer
Wohnnutzflächen im Erd- und Obergeschoß	
100% keine Zu- und Abschläge notwendig, da gleichwertig	1,00
Zubehör: Dachbodenfläche	
40% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,40
Zubehör: Kellerräume im KG	
30% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
Zubehör: Tenne	
20% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,20
Zubehör: Abstell-/Geräteraum im EG	
30% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
Zubehör: Garten	
10% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,10
Abstellplatzfläche für KFZ	
15% der Fläche wg. geringer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,15

Zusammenstellung der Nutzflächen der beiden Wohnungen W 1 im Erdgeschoß und W 2 im Ober- und Dachgeschoß sowie der nicht überdachten Abstellflächen im Freien für KFZ AP 3, AP 4 und AP 5:

W 1					
62,08	m² Wohnfläche EG	100,00%	62,08	62	
Zubehör zu W 1:					
31,64	m² Kellerfläche KG	30,00%	9,49	9	
50,71	m² Tennenfläche	20,00%	10,14	10	
151,50	m² Gartenfläche	10,00%	15,15	15	**96**
W 2					
84,26	m² Wohnfläche OG	100,00%	84,26	84	
	Stiegenhaus		inkludiert		
74,92	m² Dachbodenfläche	40,00%	29,97	30	
Zubehör zu W 2:					
16,00	Abstell-/Geräteraum EG	30,00%	4,80	5	
240,47	Gartenfläche	10,00%	24,05	24	**143**
AP 3					
14,30	m² Fläche im Freien	15,00%	2,15	2	**2**
AP 4					
14,30	m² Fläche im Freien	15,00%	2,15	2	**2**
AP 5 (befestigt)					
26,72	m² Fläche im Freien	15,00%	4,01	4	**4**
Gesamt					**247**

Heinz Allgäuer und Dr. Thomas Allgäuer bestätigen hiermit, dass es sich bei den wohnungseigentumstauglichen Objekten W 1 und W 2 um selbständige Wohneinheiten bzw. AP 3, AP 4 und AP 5 um (nicht überdachte) Abstellplätze für KFZ im Freien im Sinne des WEG 2002 handelt.

Die Richtigkeit dieser Nutzwertfestsetzung wird von Heinz Allgäuer unter Hinweis auf den beim Bezirksgericht Bregenz am 5. Feber 1998 abgelegten Eid als Sachverständiger für das Immobilienwesen und das Dekret Pers. 9-A.-45 vom 19.1.1998 des Landesgerichtes Feldkirch bzw. von Dr. Thomas Allgäuer unter Hinweis auf den beim Bezirksgericht Bregenz am 1. April 2003 abgelegten Eid als Sachverständiger für das Immobilienwesen und das Dekret Pers. 9-A.-48 vom 11.3.2003 des Landesgerichtes Feldkirch bestätigt.

Hard, den 1. März 2007

Die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen:

Heinz Allgäuer

Mag. Dr. Thomas Allgäuer

BG 921 TZ 9376/2007

Zusammenstellung der Flächen der Wohnungen W 1 im EG und W 2 im OG/DG sowie der nicht überdachten Abstellplätze im Freien für KFZ AP 3, AP 4 und AP 5 in Gst-Nr. 533/1 + .503 je der EZ 450 KG Altenstadt.

Top	Bezeichnung	Stockwerk	Fläche in m²	Bewertungs-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Mindest-anteil	
W 1	**Wohnung 1:**	EG	62,08	100,00%	62,08	62		
	Zubehör: Kellerfläche	KG	31,64	30,00%	9,49	9		
	Zubehör: Tennenfläche	EG	50,71	20,00%	10,14	10		
	Zubehör: Gartenfläche	außen	151,50	10,00%	15,15	15		
						96	**192 / 494**	38,87%
W 2	**Wohnung 2:**	OG	84,26	100,00%	84,26	84		
	Dachboden	DG	74,92	40,00%	29,97	30		
	Zubehör: Abstellraum	EG	16,00	30,00%	4,80	5		
	Zubehör: Gartenfläche	außen	240,47	10,00%	24,05	24		
						143	**286 / 494**	57,89%
AP 3	**Abstellplatz im Freien**	außen	14,30	15,00%	2,15	2		
	nicht überdacht					2	**4 / 494**	0,81%
AP 4	**Abstellplatz im Freien**	außen	14,30	15,00%	2,15	2		
	nicht überdacht					2	**4 / 494**	0,81%
AP 5	**Abstellplatz im Freien**	außen	26,72	15,00%	4,01	4		
	nicht überdacht / befestigt					4	**8 / 494**	1,62%

Gesamt	Wohnfläche	EG	62,08					
	Wohnfläche	OG	84,26					
	Kellerflächen	KG	31,64					
	Tennenflächen	EG	50,71					
	Gartenflächen	außen	391,97					
	Dachboden	DG	74,92					
	Abstellraum	EG	16,00					
	Abstellflächen im Freien	außen	55,32				**494 / 494**	100,00%

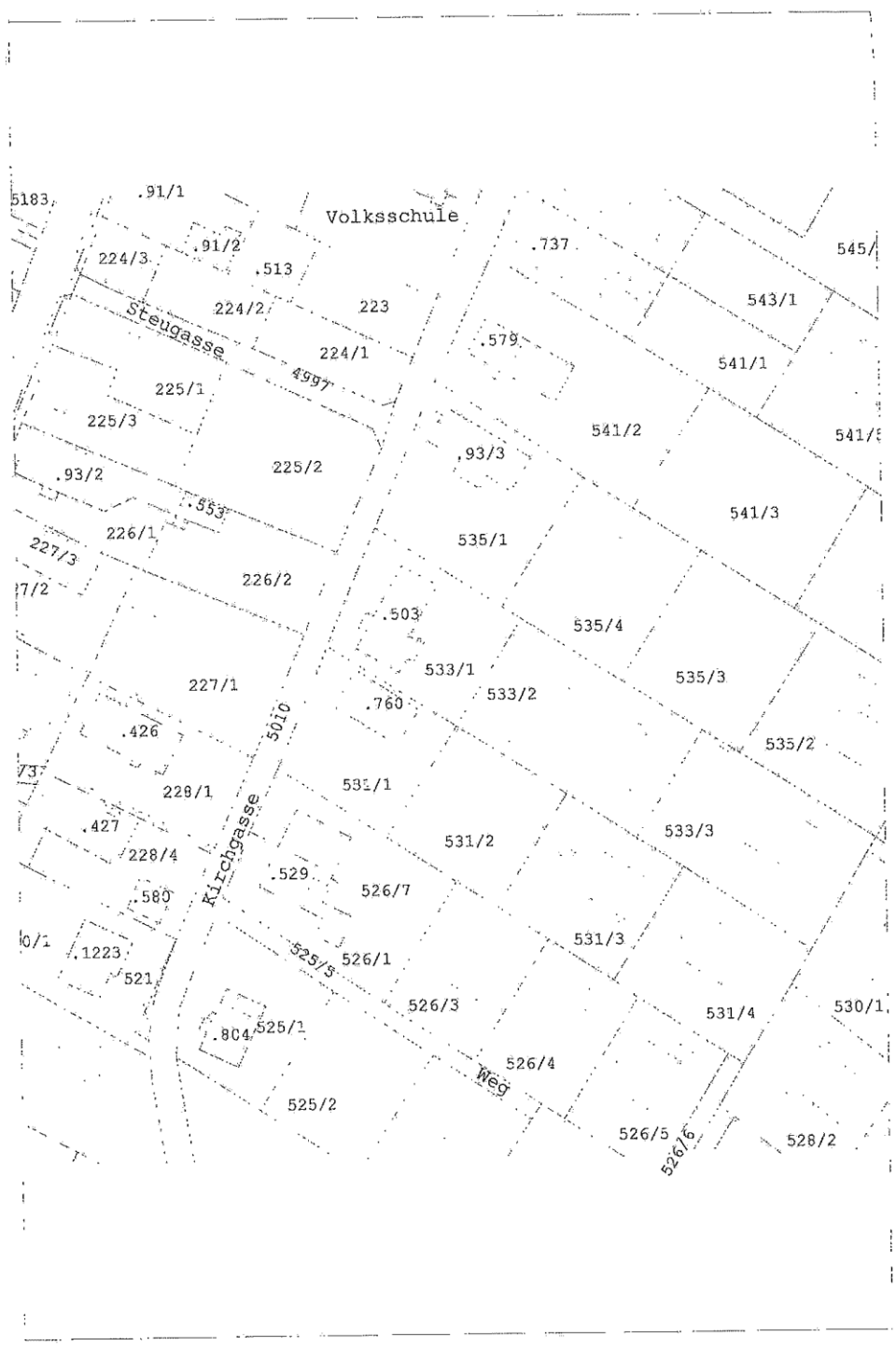
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Heinz Allgäuer

gerichtlich zertifizierter und beeideter Sachverständiger Mag. Dr. Thomas Allgäuer

GRUNDBUCH 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 450
BEZIRKSGERICHT Feldkirch
********** ABFRAGEDATUM 2007-02-20
Letzte TZ 8019/2004
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
533/1		Baufl.(begrünt)	614	
.503		Baufl.(Gebäude)	166	Kirchgasse 15
GESAMTFLÄCHE			780	

********** A2 **********
********** B **********
2 ANTEIL: 1/3
[redacted]
a 3233/1959 Einantwortungsurkunde 1959-04-22 Eigentumsrecht
b 2150/1967 Einantwortungsurkunde 1965-02-19 Eigentumsrecht
c 2362/1974 Realteilungsvertrag 1973-10-17 Eigentumsrecht
d 7962/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
3 ANTEIL: 1/3
[redacted]
a 3942/1994 Schenkungsvertrag 1994-01-13 Eigentumsrecht
b 3942/1994 Belastungs- und Veräußerungsverbot
4 ANTEIL: 1/3
[redacted]
c 7962/2004 Kaufvertrag 2004-10-20 Eigentumsrecht
d 7962/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
6 auf Anteil B-LNR 3
a 3942/1994
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]
b 9302/1994 VORRANG von LNR 7 vor 6
d gelöscht
7 a 9302/1994 Schuldschein und Pfandurkunde 1994-09-15
PFANDRECHT 352.000,--
15 % Z, 4,5 % VZ, NGS 88.000,-- für
Raiffeisenbank Feldkirch registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 9302/1994 VORRANG von LNR 7 vor 6
12 auf Anteil B-LNR 4
a 7962/2004
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]
13 auf Anteil B-LNR 2
a 7962/2004
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,68 ********** 2007-02-20 09:41,17129 1I ********** ZEILEN: 52
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,29
Gesamtentgelt: EUR 1,97 zuzüglich 20% USt



KG 92102 Altenstadt

1:1000

BG 9210[illegible] 728 Y -54104 X 235779(in Bildmitte)

E 9376/07

Heinz Allgäuer **Dr. Thomas Allgäuer**

Schwertgasse 9
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

Pfänderweg 17
A - 6971 H a r d
05574 84233

GZ 272 / 2007

Hard, den 1. März 2007

Gutachten

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird von den Unterfertigten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 gutachtlich bestätigt, dass hinsichtlich der Liegenschaft

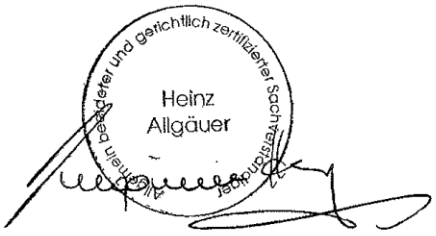
Grundbuch 92102 Altenstadt
Einlagezahl 450
GSt-Nr. 533/1 + .503
Bezirksgericht Feldkirch

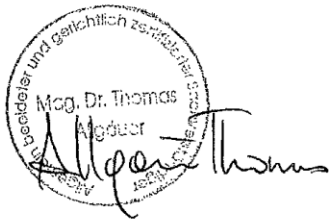
2 selbständige Wohnungen
3 Abstellplätze für KFZ im Freien

bestehen.

Insgesamt befinden sich 5 Abstellplätze für KFZ auf der Liegenschaft.

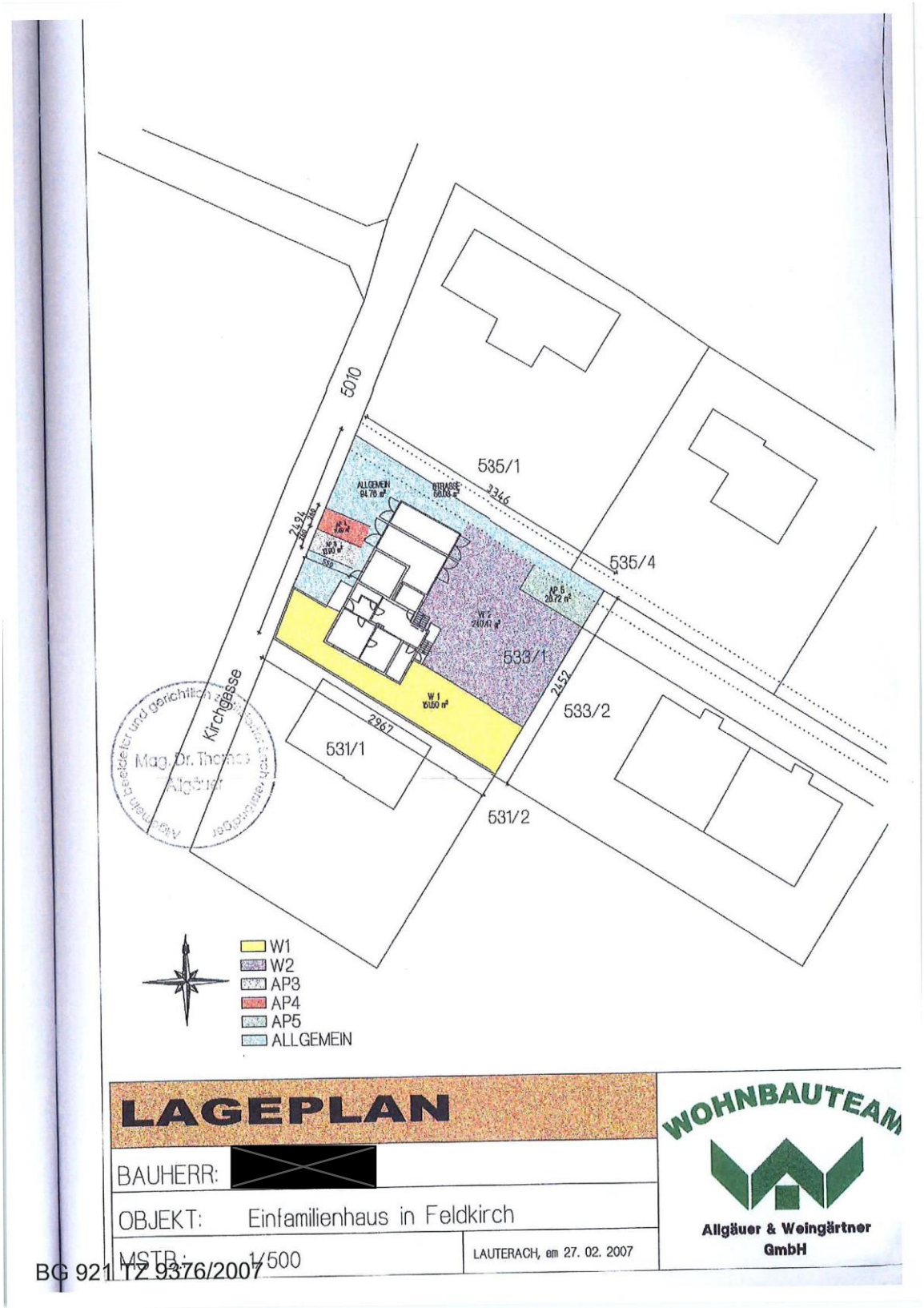
Eine Kopie dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 an den Bürgermeister der Stadt Feldkirch als zuständige Baubehörde zur gefälligen Kenntnisnahme.



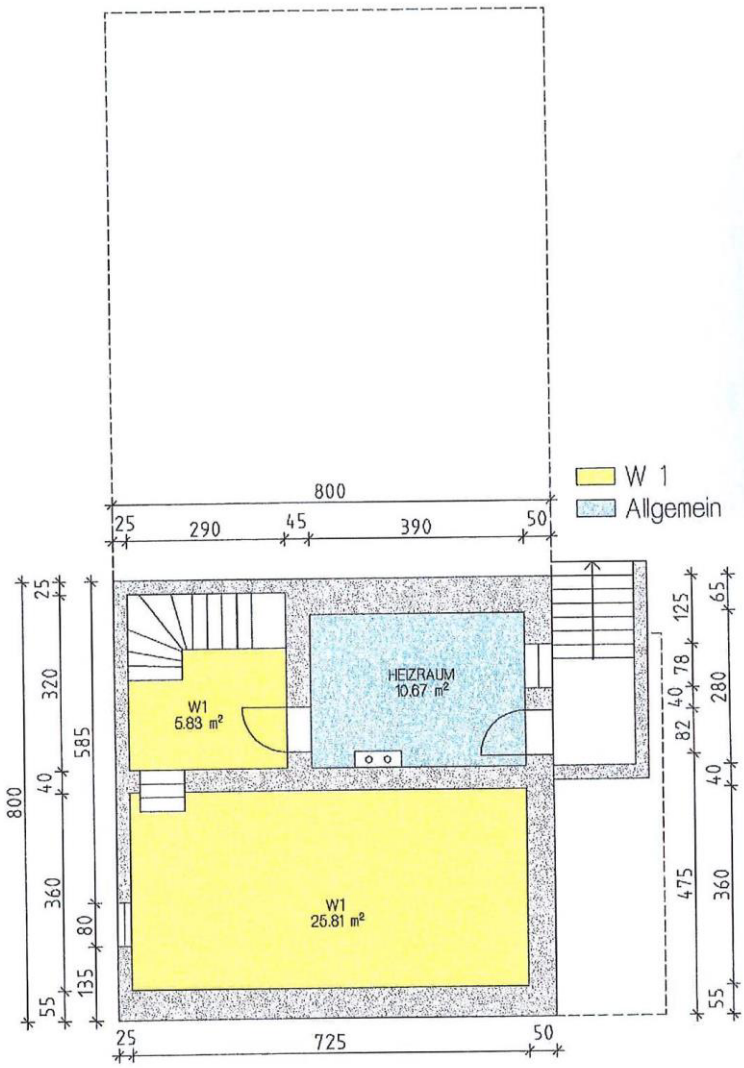


BG 921 TZ 9376/2007

2.3 Planunterlagen Nutzwertgutachten



BG 921 TZ 9376/2007



KELLERGESCHOSS

BAUHERR: [redacted]

OBJEKT: Einfamilienhaus in Feldkirch

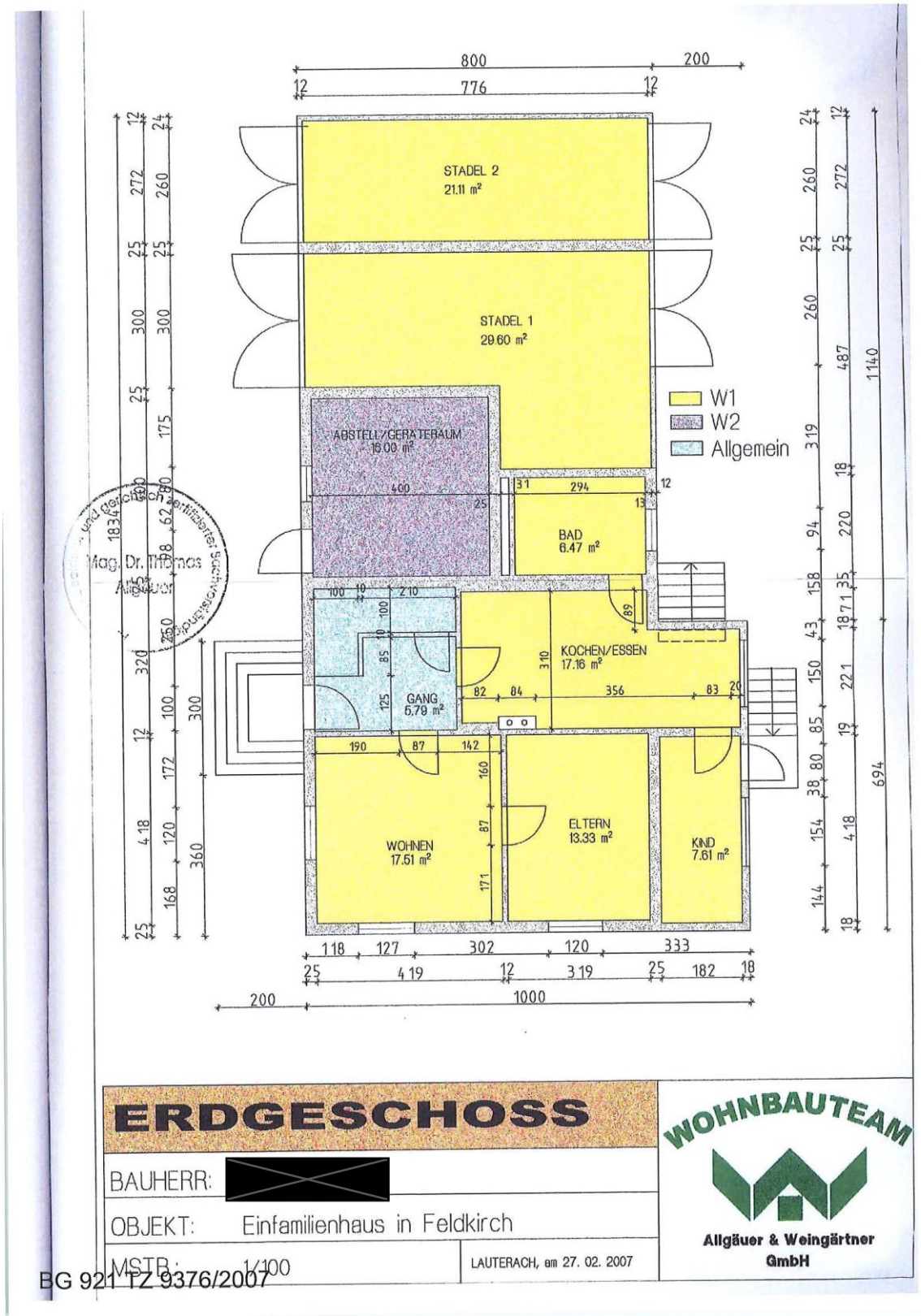
MSTB.: 1:100

LAUTERACH, am 27. 02. 2007

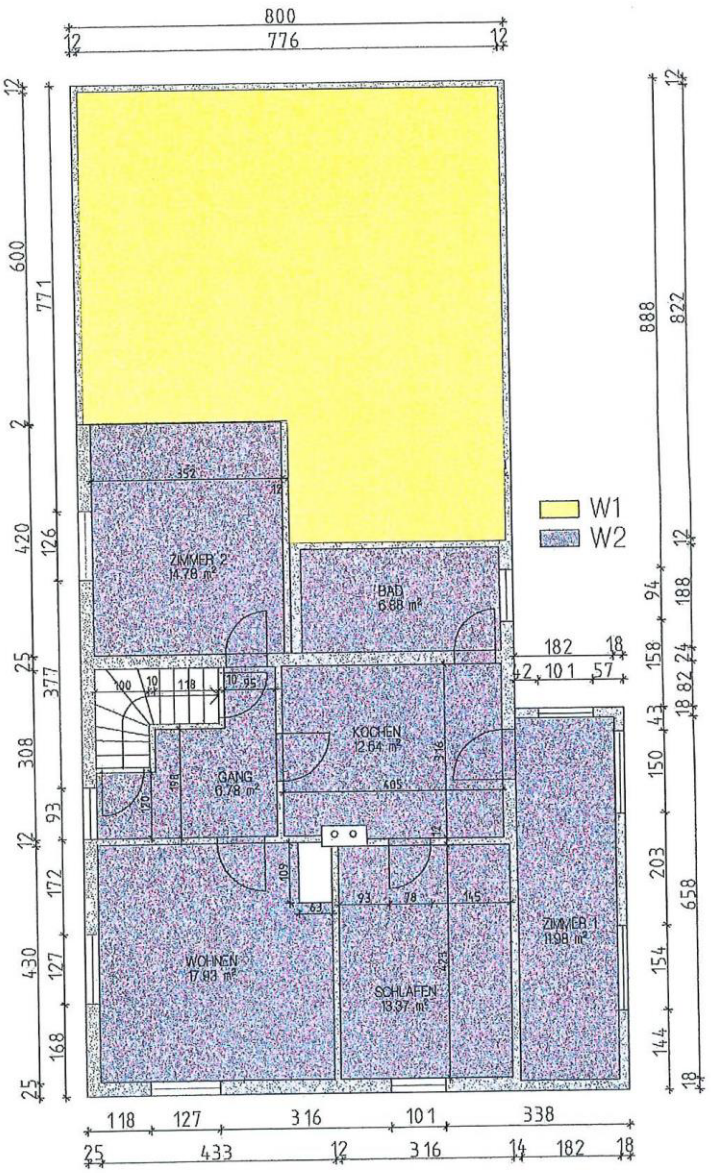
WOHNBAUTEAM

Allgäuer & Weingärtner GmbH

BG 921 TZ 9376/2007



BG 921 TZ 9376/2007



OBERGESCHOSS

BAUHERR: [redacted]

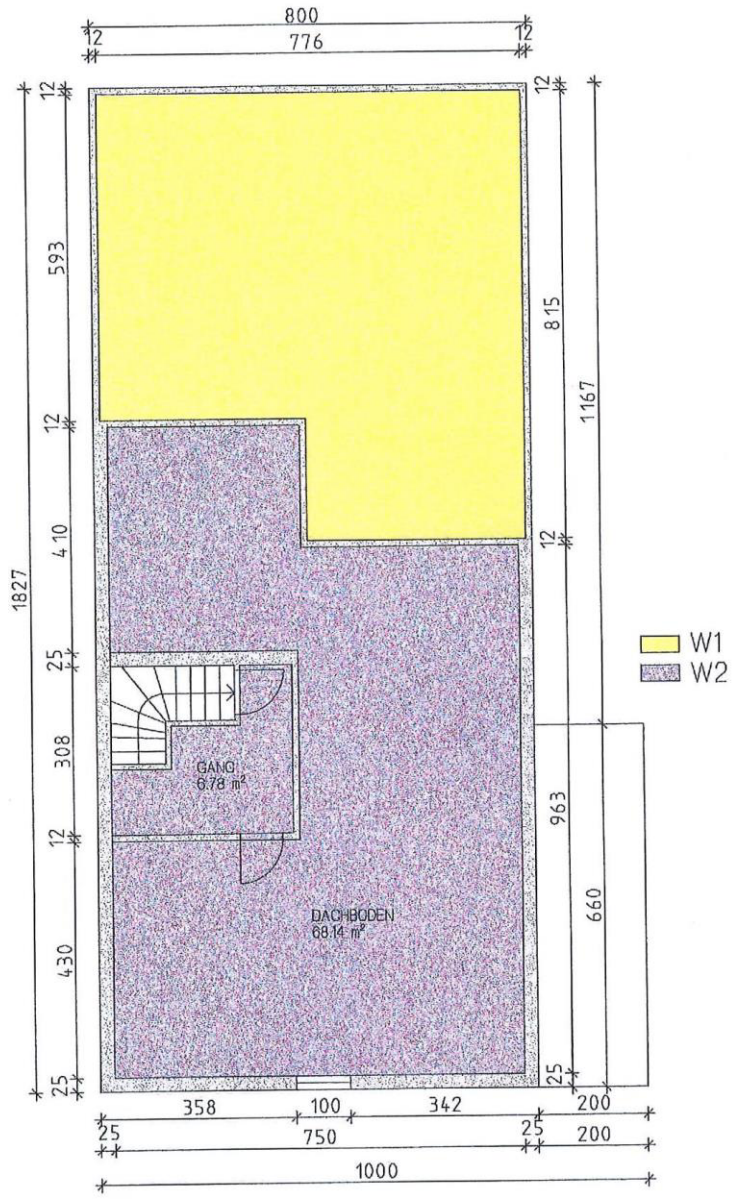
OBJEKT: Einfamilienhaus in Feldkirch

MSTB.: 1/100

LAUTERACH, am 27. 02. 2007

WOHNBAUTEAM
Allgäuer & Weingärtner GmbH

BG 921 TZ 9376/2007



DACHGESCHOSS

WOHNBAUTEAM

Allgäuer & Weingärtner GmbH

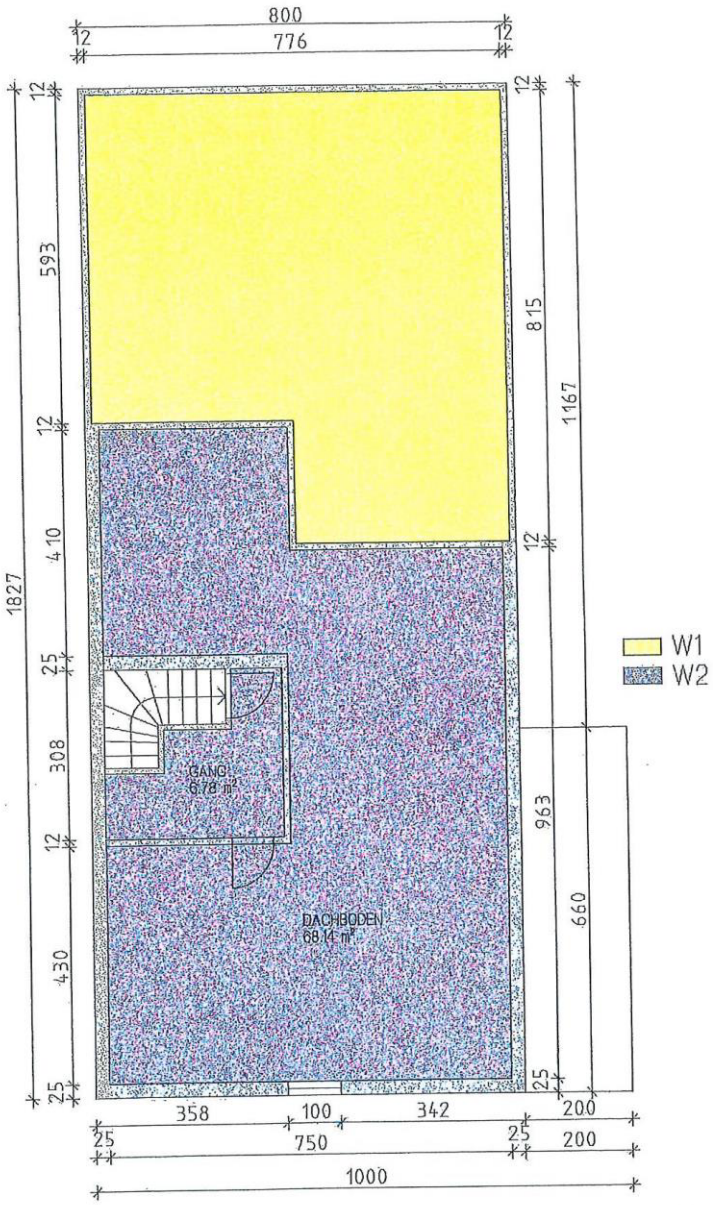
BAUHERR: [redacted]

OBJEKT: Einfamilienhaus in Feldkirch

MSTB.: 1/100

LAUTERACH, am 27. 02. 2007

BG 921 TZ 9376/2007



DACHGESCHOSS

BAUHERR: [redacted]

OBJEKT: Einfamilienhaus in Feldkirch

MSTB.: 1/100

LAUTERACH, am 27. 02. 2007

WOHNBAUTEAM

Allgäuer & Weingärtner GmbH

BG 921 TZ 9376/2007

3 Beilage

3.1 Notariatsakt vom 11.07.2007

Dr. Alfred Bachmann
öffentlicher Notar

A-6780 Schruns · Bahnhofstr. 22
Telefon 05556/74682
Telefax 05556/74682-4
E-Mail: kanzlei@notar-bachmann.at

E 9376/07

Geschäftszahl: 411/2007 Seite eins

ERSTE AUSFERTIGUNG

NOTARIATSAKT

aufgenommen vom öffentlichen Notar Doktor Alfred Bachmann mit dem Amtssitz in Schruns im Haus Feldkirch, Kirchgasse 15, wohin ich mich über Ersuchen der Parteien begeben habe. ----------

Anwesend sind: ----------

1) [redacted]

2) [redacted]

3) [redacted]

Die Identität der Parteien einschließlich ihrer Geburtsdaten wurde mir durch amtliche, mit eigenhändiger Unterschrift versehene Lichtbildausweise bestätigt. ----------

---

BG 921 TZ 9376/2007
DVR: 1077368

DER NOTAR

4) Die mir persönlich bekannten Aktszeugen: ----------
a) Herr **Magister (Mag.) Klaus T u s c h** , Rechtsanwalt, 6800 Feldkirch, Amberggasse 31a, ----------
b) Herrn **Dr. Egon K a s s e r o l e r** , Rechtsanwalt, 6710 Nenzing, Simmesgasse 1. ----------

Die Vertragsparteien errichten vor mir den folgenden, von Herrn RA Mag. Klaus Tusch verfaßten ----------

S C H E N K U N G S - und

W O H N U N G S E I G E N T U M S V E R T R A G

I.

Grundbuchsstand

[redacted] und [redacted] sind zu je 1/3-Anteil Eigentümer am Grundbuchskörper in EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt mit ----------
GStNr 533/1 Baufl. (begrünt) 614 m², ----------
GStNr .503 Baufl. (Gebäude) 166 m² (Kirchgasse 15) ----------

Die genannten Liegenschaften sind belastet wie folgt: ----------

C-LNR 6: lediglich der 1/3-Anteil des [redacted] (B-LNR 3) durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] ---

C-LNR 7 aufgrund Schuldschein und Pfandurkunde vom 15.09.1994 durch das Pfandrecht für die Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Höhe von ATS 352.000,00 s. A., ----------

C-LNR 12 lediglich der 1/3-Anteil der [redacted] (B-LNR 4) durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für [redacted] ---

C-LNR 13 lediglich der 1/3-Anteil des Johann Ess durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für Erika Ess (11.09.1945), ----------

II.

Schenkung

[redacted] schenken und übergeben nunmehr jeweils 47/1482-Anteile vom Ganzen, somit insgesamt 47/741-Anteile vom Ganzen an den Liegenschaften GStNr 533/1 und GStNr .503 jeweils in EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt samt Wohnhaus Kirchgasse 15 an [redacted] welcher die Vertragsannahme erklärt und die genannten, jeweils 47/1482-Anteile in sein Eigentum übernimmt und somit nunmehr zu insgesamt zu 196/494-Anteilen Eigentümer an dieser Liegenschaft ist.----------

Durch diese Schenkung ergeben sich nunmehr folgende neue Eigentumsverhältnisse an den Liegenschaften in EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt: ----------

1) [redacted] ----------
2) ----------
3) ----------

III.

Besitzübergang und Gewährleistung

Die Vertragsparteien bestätigen durch Unterfertigung dieses Vertrages, dass die tatsächliche Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages sinngemäß § 312 ABGB in einer nach außen hin erkennbaren Art erfolgt ist, und zwar dadurch, dass der Geschenknehmer die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Gebäulichkeit zum Zwecke der Besitzergreifung begangen und betreten, sowie die Verwaltungsakte hierüber übernommen hat.----------

Die Übergabe und Übernahme erfolgte in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken und Dienstbarkeiten, so wie die Vorbesitzer diese Liegenschaft samt Gebäulichkeit besessen und benützt haben oder hiezu berechtigt gewesen wären. ----------

Für eine besondere Beschaffenheit, Flächenmaß, Bau- und Kulturzustand der Vertragsliegenschaften samt Gebäulichkeit wird keine Haftung übernommen. Für schulden- und hypothekenfreie Übergabe, mit Ausnahme des unter C-LNR 7 für die Raiffeisenbank Feldkirch registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Höhe von ATS 352.000,00 lastenden Pfandrechtes sowie für die Freiheit von Bestandrechten wird jedoch ausdrücklich Gewähr geleistet. ----------

Besitz und Genuss, Wag und Gefahr, gehen an der Vertragsliegenschaft samt Gebäulichkeit mit der Übergabe auf den Geschenknehmer über. Ebenso hat dieser die von den übernommenen Liegenschaften samt Gebäulichkeit zu entrichtenden Steuern, Lasten und Abgaben aller Art vom selben Tage an zu tragen. ----------

IV.

Zustimmungserklärungen

1) [redacted] verzichtet durch Unterfertigung dieses Vertrages auf das in EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt unter C-LNR 6 zu seinen Gunsten eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot und erteilt seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung dieses Belastungs- und Veräußerungsverbotes. ----------

2) [redacted] verzichten durch Unterfertigung dieses Vertrages auf das in EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt unter C-LNR 12 bzw. C-LNR 13 eingetragene Bealastungs- und Veräußerungsverbot und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung dieser Belastungs- und Veräußerungsverbote (C-LNR 12 bzw. C-LNR 13) ----------

V.

Wohnungseigentumsbegründung

1) Aufgrund des Gutachtens des gerichtlich beeideten Sachverständigen Dr. Thomas Allgäuer, Pfänderweg 17, 6971 Hard, vom 01.03.2007, GZ 272/2007, wird gemäß § 6 Abs 1 Ziffer 2 WEG 2002 gutachtlich bestätigt, dass hinsichtlich der Liegenschaft EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt (mit GStNr 533/1 und GStNr .503) zwei selbstständige Wohnungen und drei Abstellplätze für KFZ im Freien bestehen und sich insgesamt fünf Abstellplätze für KFZ auf der Liegenschaft befinden.

2) Laut Nutzwertgutachten des Dr. Thomas Allgäuer vom 01.03.2007, GZ 272/2007, über die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbstständigen Wohnungen und der Abstellplätze für KFZ im Freien in 6800 Feldkirch, Kirchgasse 15, auf der Liegenschaft in 92102 Altenstadt, EZ 450, mit GStNr 533/1 und GStNr .503 werden die Nutzwerte der Einheiten W 1 und W 2 bzw. AP 3 bis AP 5 festgesetzt wie folgt:

W1: Wohnfläche im Erdgeschoss	62,08 m²
Zubehör zu W1:	
Kellerfläche	31,64 m²
Tennenfläche	50,71 m²
Gartenfläche:	151,50 m²
Nutzwert	96
W2: Wohnfläche Obergeschoss mit Stiegenhaus	84,26 m²
Dachbodenfläche	74,92 m²
Zubehör zu W2:	
Abstell-/Geräteraum EG	16,00 m²
Gartenfläche	240,47 m²
Nutzwert	143
AP3: Fläche im Freien	14,30 m²

Nutzwert ---------- 2 ----------

AP 4: Fläche im Freien ---------- 14,30 m² ----------

Nutzwert ---------- 2 ----------

AP5: Fläche im Freien ---------- 26,72 m² ----------

Nutzwert ---------- 4 ----------

Gesamtnutzwert: ---------- 247 ----------

Die Vertragsparteien räumen sich nunmehr im Sinne des WEG 2002 gegenseitig das Wohnungseigentum ein, also das Recht, die nachstehenden Einheiten ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, und zwar: ----------

a) [redacted] an den Einheiten W 2, AP 3 und AP 5 entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu je 149/494-Anteilen ----------

b) [redacted] an den Einheiten W 1 sowie am PKW-Abstellplatz AP 4 entsprechend seinen Miteigentumsanteilen zu 196/494-Anteilen ----------

Die nicht im Wohnungseigentum stehenden Anteile der Liegenschaft stehen im gewöhnlichen Miteigentum der Liegenschaftseigentümer und werden gemeinsam genutzt. ----------

[redacted] verbinden jeweils ihre Miteigentumsanteile an den ihnen je zur Hälfte gehörenden Wohnungseigentumseinheiten gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002. ----------

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit schon jetzt im Sinne der Bestimmungen der §§ 9 und 10 WEG 2002, dass bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile in Folge der Neufestsetzung der Nutzwerte, die Übertragung der entsprechenden Miteigentumsanteile unentgeltlich zu er-

folgen hat, sofern sich im Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten bzw. selbstständigen Räumlichkeiten tatsächlich nichts ändert. ----------

VI.

Belastungs- und Veräußerungsverbot

1) [redacted] als nunmehrige Eigentümer von je 149/494-Anteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum an W2, AP 3 und AP 5 sowie Alexander Ess zu in insgesamt 196/494-anteilen samt Wohnungseigentum an W1 bzw. AP 4 verpflichten sich nunmehr jeweils gegenseitig ihre oben angeführten Miteigentumsanteile samt den jeweils damit verbundenen Wohnungseigentumseinheiten nicht zu veräußern und räumen sich daher jeweils gegenseitig hinsichtlich der oben angeführten Miteigentumsanteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum ein gegenseitiges Veräußerungsverbot ein. ----------
Ausdrücklich festgestellt wird, dass von diesem Veräußerungsverbot ein Belastungsverbot nicht mitumfasst ist. ----------

Ausdrücklich wird die grundbücherliche Sicherstellung dieses Veräußerungsverbotes vereinbart. ----------

2) [redacted] als nunmehrige Eigentümer von insgesamt je 149/494-Anteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum an W2, AP 3 und AP 5 verpflichten sich nunmehr jeweils gegenseitig die angeführten Miteigentumsanteile samt dem jeweils damit verbundenen Wohnungseigentum jeweils nicht zu veräußern und räumen sich nunmehr jeweils gegenseitig hinsichtlich der jeweiligen 143/494-Anteilen samt Wohnungseigentum an W 2, der jeweiligen 2/494-Anteilen samt Wohnungseigentum an AP 3 sowie der jeweiligen 4/494-Anteilen samt Wohnungseigentum an AP 5 ein gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot ein.----------

Ausdrücklich wird die grundbücherliche Sicherstellung dieses Belastungs- und Veräußerungsverbotes vereinbart. ----------

Anita Rhomberg

VII.

Kosten

Sämtliche mit der Errichtung grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten und Gebühren werden vom Geschenknehmer übernommen. ----------

VIII.

Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die tusch. flatz. dejaco rechtsanwälte gmbh in 6800 Feldkirch alle zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen. Sie erteilen ihre insbesondere Vollmacht, die Parteien vor Behörden und vor Gericht zu vertreten und Zustellungen aller Art, insbesondere Bescheide oder Grundbuchsbeschlüsse in Empfang zu nehmen. Sie bevollmächtigen sie weiters, allfällige Verbesserungen oder Ergänzungen dieses Vertrages im verbücherungsfähiger Form zu nehmen und erteilen ihre Vollmacht auch etwaiger Grundbuchserklärungen (§ 32 Abs 1 GBG) abzugeben. ----------

IX.

Ergänzende Vertragsbestimmungen

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Geschenknehmer erhält. Die Geschenkgeber erhalten eine Kopie.----------

Die Vertragsteile vereinbaren Schriftform, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind daher nur gültig, wenn sie schriftlich unter gegenseitiger Unterfertigung festgehalten worden sind. ----------

---

X.

Grundbuchseintragungen

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Vornahme folgender Grundbuchseintragungen: ----------

In **EZ 450 Grundbuch 92102 Altenstadt** (zu je 1/3-Anteil im Eigentum des [redacted] ----

1) Auf je 47/1482-Anteilen des [redacted] und der [redacted] ----------
die Einverleibung des Eigentumsrechtes für: ----------
[redacted] ----------
sodass dieser nunmehr zu insgesamt 196/494-Anteilen Eigentümer an diesem Grundbuchskörper ist. ----------

2) In der Aufschrift Ersichtlichmachung Wohnungseigentum. ----------

3) Auf nunmehr 192/494-Anteilen des Alexander Ess (21.03.1971), ----------
a) die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohnung W 1 (Wohnfläche im Erdgeschoss)----------
b) die Einverleibung des Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 1. dieses Vertrages für: ----------
[redacted] ----------
----

4) Auf nunmehr je 143/494-Anteilen des [redacted] und der [redacted] ----------
a) die Einverbleibung des Wohnungseigentums an der Wohnung W 2 (Wohnfläche im Obergeschoss) bei gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 WEG 2002 ----------
b) die Einverbleibung des Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 1. dieses Vertrages für: ----------
[redacted] ----------

5) Auf den 143/494-Anteilen des [redacted] ----------
die Einverbleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes im Sinne und

Umfange des Punktes VI. 2. dieses Vertrages für: ----------
[redacted]
---

6) Auf den 143/494-Anteilen de[redacted]
die Einverbleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 2. dieses Vertrages für: ----------
[redacted]
---

7) Auf nunmehr 4/494-Anteilen des [redacted]
a) die Einverleibung des Wohnungseigentums an AP 4 (Fläche im Freien) ---
b) die Einverleibung des Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 1. dieses Vertrages für: ----------
[redacted]
---

8) Auf nunmehr je 2/494-Anteilen [redacted] und [redacted]
[redacted]
---
a) die Einverbleibung des Wohnungseigentums an AP 3 (Fläche im Freien) bei gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 WEG 2002, ----------
b) die Einverbleibung des Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 1. dieses Vertrages für: ----------
[redacted]
---

9) Auf den 2/494-Anteilen des [redacted]
die Einverbleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 2. dieses Vertrages für: ----------
[redacted]
---

10) Auf den 2/494-Anteilen der [redacted]
die Einverbleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 2. dieses Vertrages für: ----------
[redacted]
---

11) Auf nunmehr je 4/494-Anteilen des [redacted] und der [redacted]
[redacted]
---

a) die Einverbleibung des Wohnungseigentums an AP 5 (Fläche im Freien) bei gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 WEG 2002 ----------

b) die Einverleibung des Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 1. dieses Vertrages für: ----------
[redacted] ----------

12) auf den 4/494-Anteilen de[redacted] ----------
die Einverbleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 2. dieses Vertrages für: ----------
[redacted] ----------

13) Auf den 4/494-Anteilen der[redacted] ----------
die Einverbleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes im Sinne und Umfange des Punktes VI. 2. dieses Vertrages für: ----------
[redacted] ----------

Die Vertragsparteien erklären, daß sie diesen Vertrag weder zum Scheine noch zur Umgehung des Gesetzes noch zur widerrechtlichen Benachteiligung eines Dritten abgeschlossen haben. ----------

Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, den Vertragsparteien in Gegenwart der beiden Aktszeugen, welche bei der Vorlesung des ganzen Aktes und bei der Einwilligung und Unterzeichnung anwesend waren, seinem ganzen Inhalte nach vorgelesen, von ihnen als ihrem Vertragswillen entsprechend genehmigt und sodann von ihnen und den beiden Aktszeugen mit der Bestimmung zur Hinausgabe auch wiederholter Ausfertigungen, beglaubigter und einfacher Ablichtungen an die Vertragsparteien, Ämter, Behörden und Gerichte

---
---

vor mir, Notar, unterschrieben, worauf meine Amtsfertigung folgte. ----------

Feldkirch, am elften Juli zweitausendsieben (11.7.2007). ----------

[redacted]

[redacted]

[redacted]

DR. ALFRED BACHMANN, ÖFFENTL. NOTAR * SCHRUNS, VORARLBERG *

öffentlicher Notar

BG 921 TZ 9376/2007

Diese für Herrn [redacted] bestimmte Erste Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zu Geschäftszahl 411/2007 erliegenden und aus sechs Halbbogen bestehenden Urschrift in Wort und Ziffer überein. ----------
Schruns, am elften Juli zweitausendsieben (11.7.2007). ----------



öffentlicher Notar

BG 921 TZ 9376/2007

4 Beilage

4.1 Baubescheid vom 16.04.1956

16. 4. 1956

Zl: IV-621/1155/56

Betrifft: [redacted]
Anbau einer Veranda

B e s c h e i d

[redacted] hat mit der Eingabe vom 4. 4. 1956 ha. um die baupolizeiliche Genehmigung zum Anbau einer Veranda an das bestehende Wohnhaus in Altenstadt, Kirchgasse 13, angesucht. Die beabsichtigte Bauführung ist aus dem vorgelegten Plane hinreichend erläutert. Anrainer- und öffentliche Interessen bleiben durch die geplante Bauführung gewahrt. Es ergeht daher folgender

S p r u c h

Gemäss § 25 der Vorarlberger Landesbauordnung in der derzeitgeltenden Fassung wird der Anbau einer Veranda an das bestehende Objekt Altenstadt, Kirchgasse 13, unter Einhaltung nachstehender Bedingungen bewilligt.

1. Der Anbau ist von hierzu berechtigten Personen nach den Vorschriften der VLBO plan- und beschreibungsgemäss auszuführen.
2. Abweichungen von den genehmigten Plänen im Zuge der Bauausführung bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Baubehörde.
3. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde zur Vornahme der Schlussüberprüfung unaufgefordert anzuzeigen.
4. Sofern es im öffentlich rechtlichen Interesse notwendig erscheint, behält sich die Baubehörde das Recht vor, weitere Vorschreibungen zu machen.

Für diese Bewilligung ist gemäss § 78 AVG, in Verbindung mit der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. 34/1954, eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 10.-- zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht gemäss § 63 AVG, die innerhalb zweier Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung an das Gemeindeamt der Stadt Feldkirch offen, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat. Die Berufungsschrift ist mit S 6.-- für jeden Bogen zu stempeln.

16.4.56

Der Bürgermeister:
i.V.

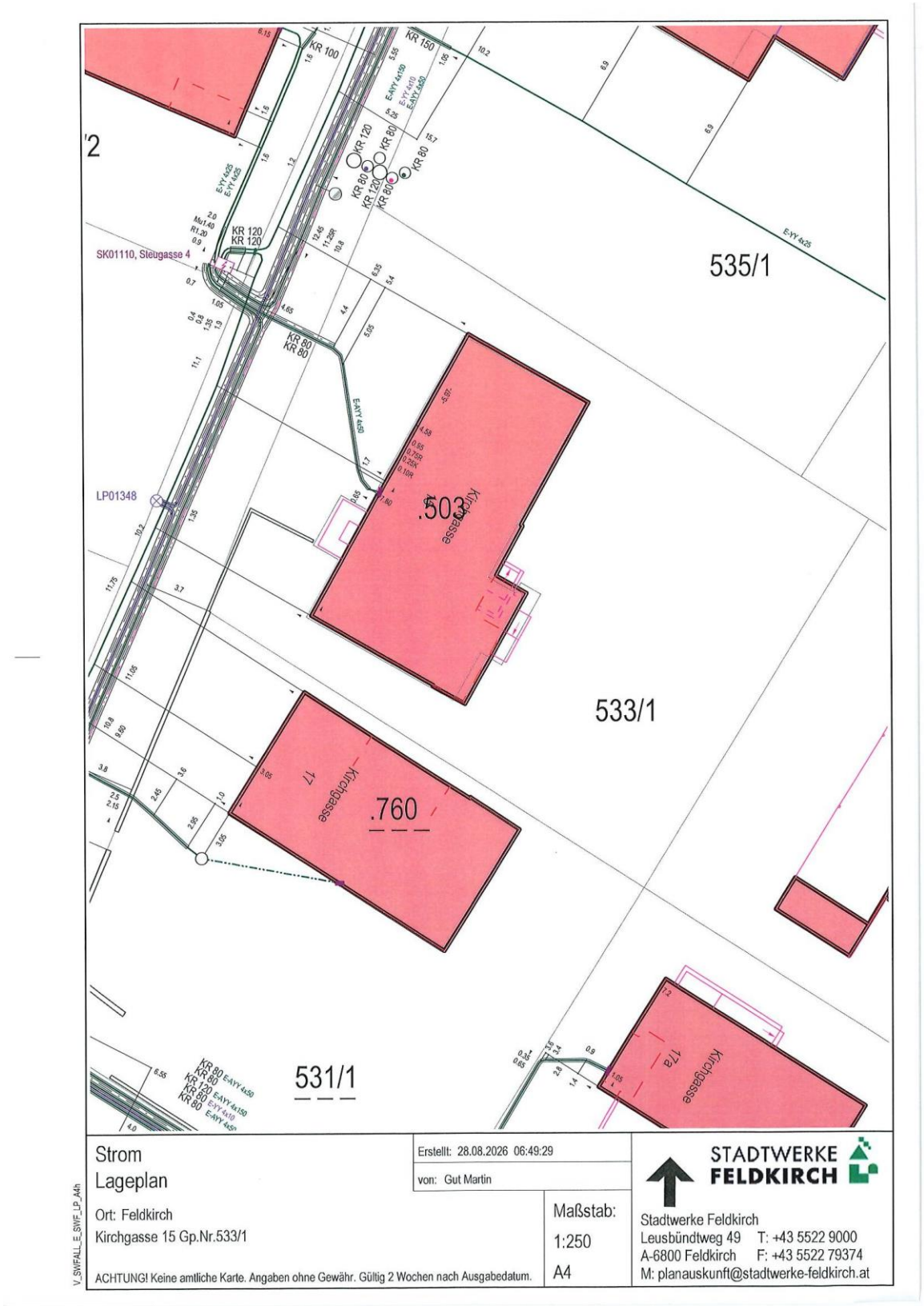
Ergeht an:

[redacted]

A l t e n s t a d t
Kirchgasse 13

5 Beilage

5.1 Leitungspläne




GPS 063
535/1
533/1
531/1
.503
.760
Kirchgasse
17
17a
3.55
4.0
3.8
8.4
7.4
10.9
8.05
7.6
1.0
2.5
2.4
17.7
3.4
7.85
AW Y PE
AW Y PE
AW Y PE
AW Ubidder
Wasser
Lageplan
Ort: Feldkirch
Kirchgasse 15 Gp.Nr.533/1
ACHTUNG! Keine amtliche Karte. Angaben ohne Gewähr. Gültig 2 Wochen nach Ausgabedatum.
Erstellt: 28.08.2026 06:43:02
von: Gut Martin
Maßstab:
1:250
A4
STADTWERKE FELDKIRCH
Stadtwerke Feldkirch
Leusbündtweg 49 T: +43 5522 9000
A-6800 Feldkirch F: +43 5522 79374
M: planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at
V_SWFALL_W_SWF_LP_A4h

Stadtwerke Feldkirch
Pläne/Vermessung
Leusbündtweg 49, 6800 Feldkirch, Tel +43 5522 9000, Fax 79374
planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at

STADTWERKE FELDKIRCH

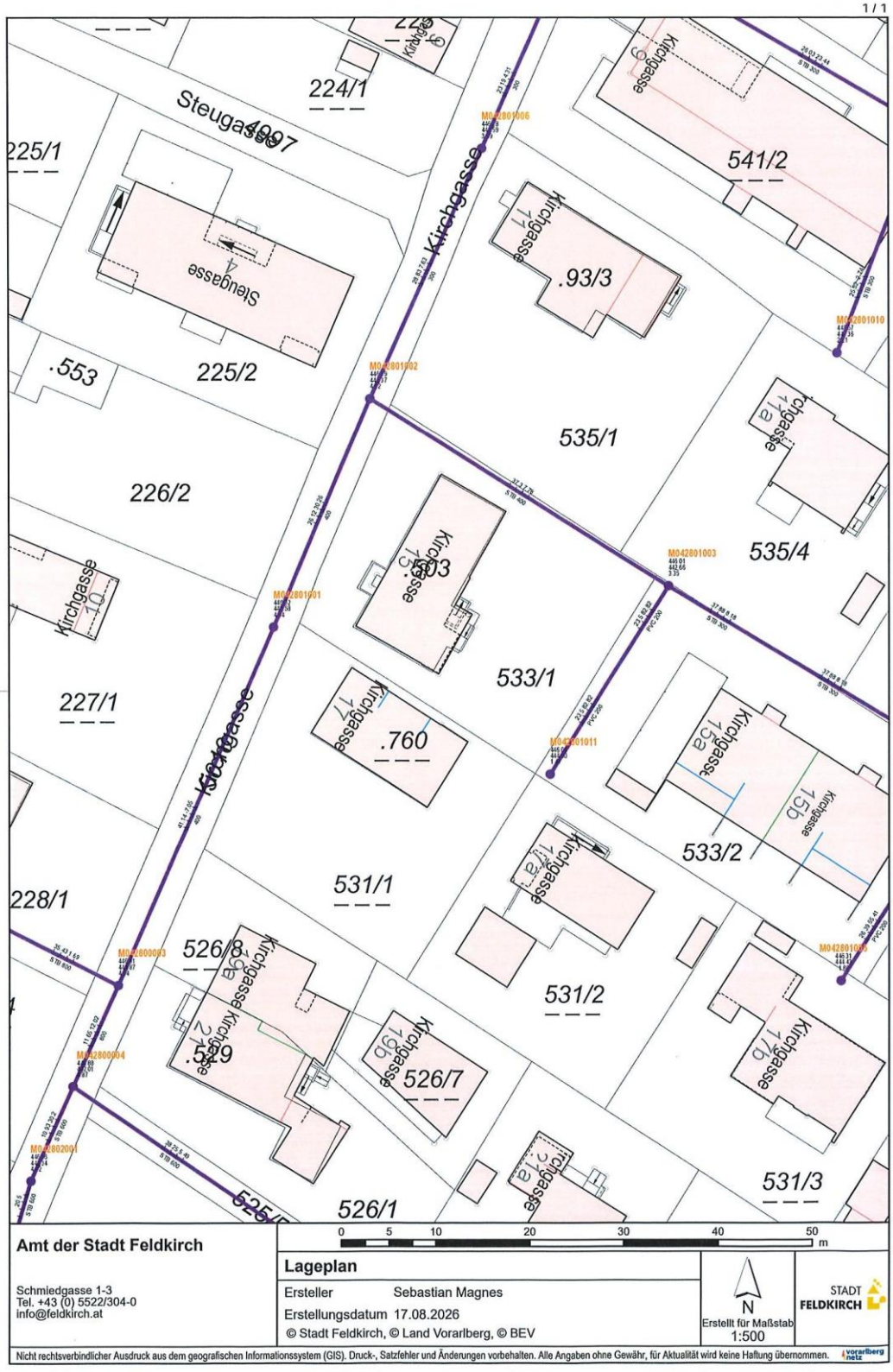
PLANLEGENDE



- Wasser-Schieber
- 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!**

STROM WASSER STADTBUS ELEKTROTECHNIK TELEKOMMUNIKATION



Amt der Stadt Feldkirch

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

0 5 10 20 30 40 50 m

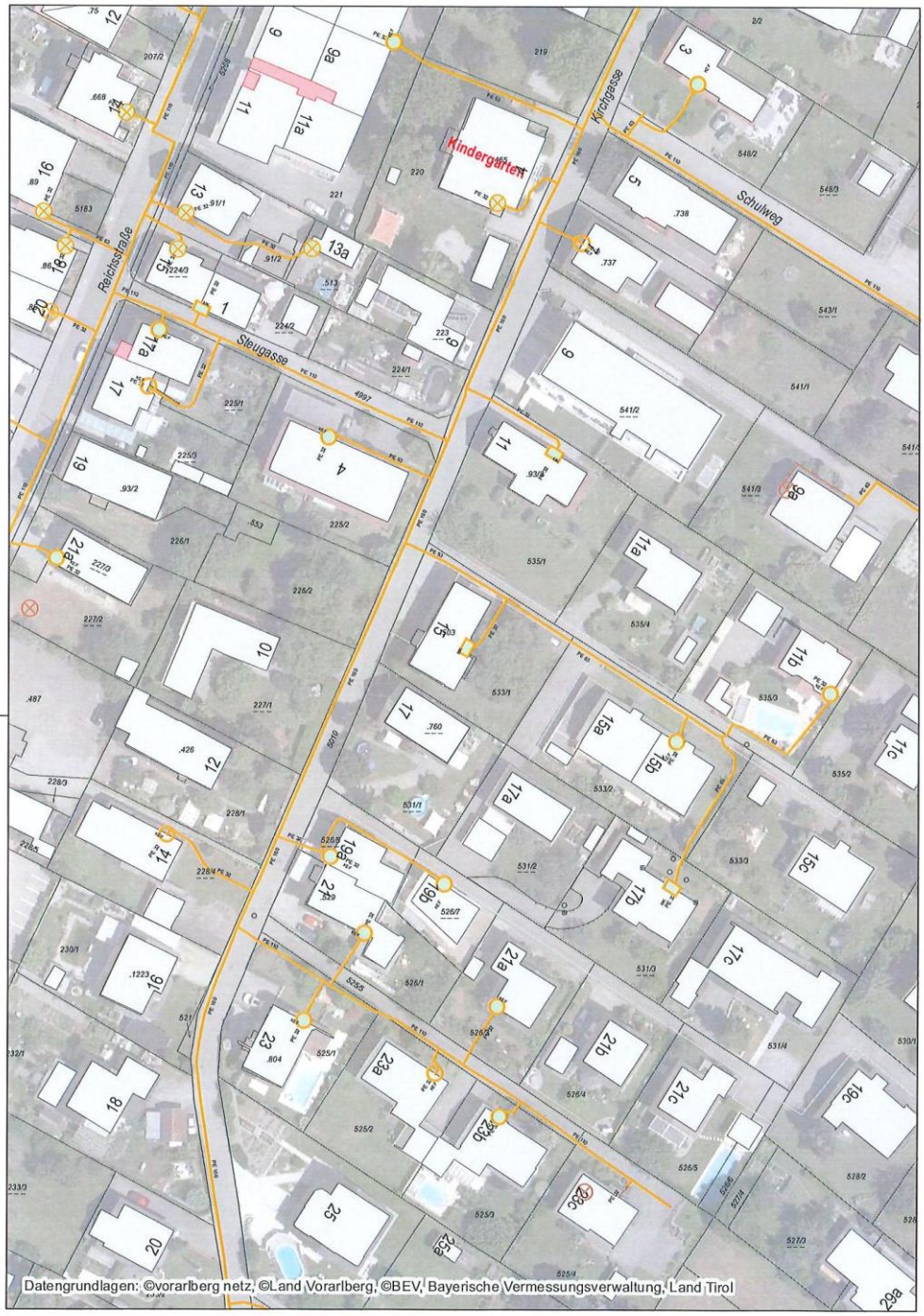
Lageplan

Ersteller Sebastian Magnes
Erstellungsdatum 17.08.2026
© Stadt Feldkirch, © Land Vorarlberg, © BEV

N
Erstellt für Maßstab 1:500

STADT FELDKIRCH

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


Kindergarten
Kirchgasse
Schulweg
Reichsstraße
Steugasse
Datengrundlagen: ©vorarlberg netz, ©Land Vorarlberg, ©BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol
vorarlberg netz
N
Marc.Giesinger@vorarlbergnetz.at
02.09.2026
1:1000

6 Beilage

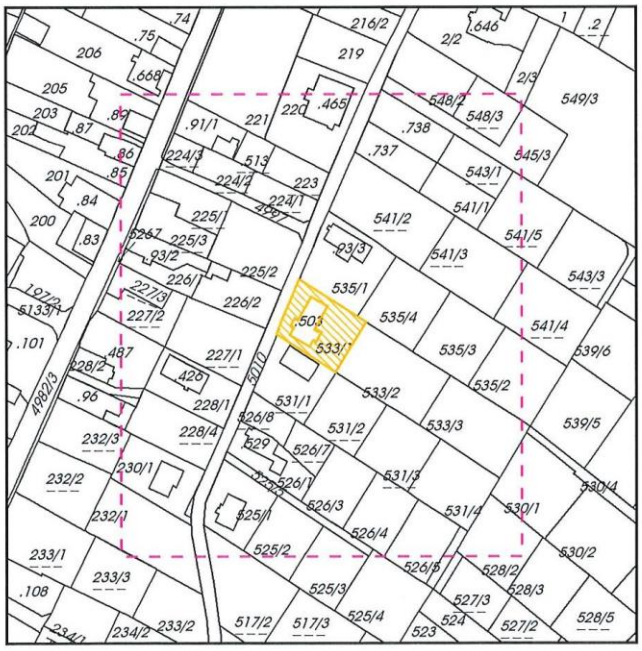
6.1 Lageplan

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Bestelldokumentation

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

Bestelldatum	20.08.2026
Bestellnummer	0105882039
Kundendaten	Anita Rhomberg Anita Rhomberg Kreuzgasse 6a 6850 Dornbirn Österreich
Benutzer	anita.rhomberg@aon.at
Email	anita.rhomberg@aon.at
Kundennummer	0000114924
Auswahl	Grundstücke 1 Objekt
Übersicht	

© BEV 2026 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Abgabedatum: 20.08.2026, Bestellnr: 0105882039

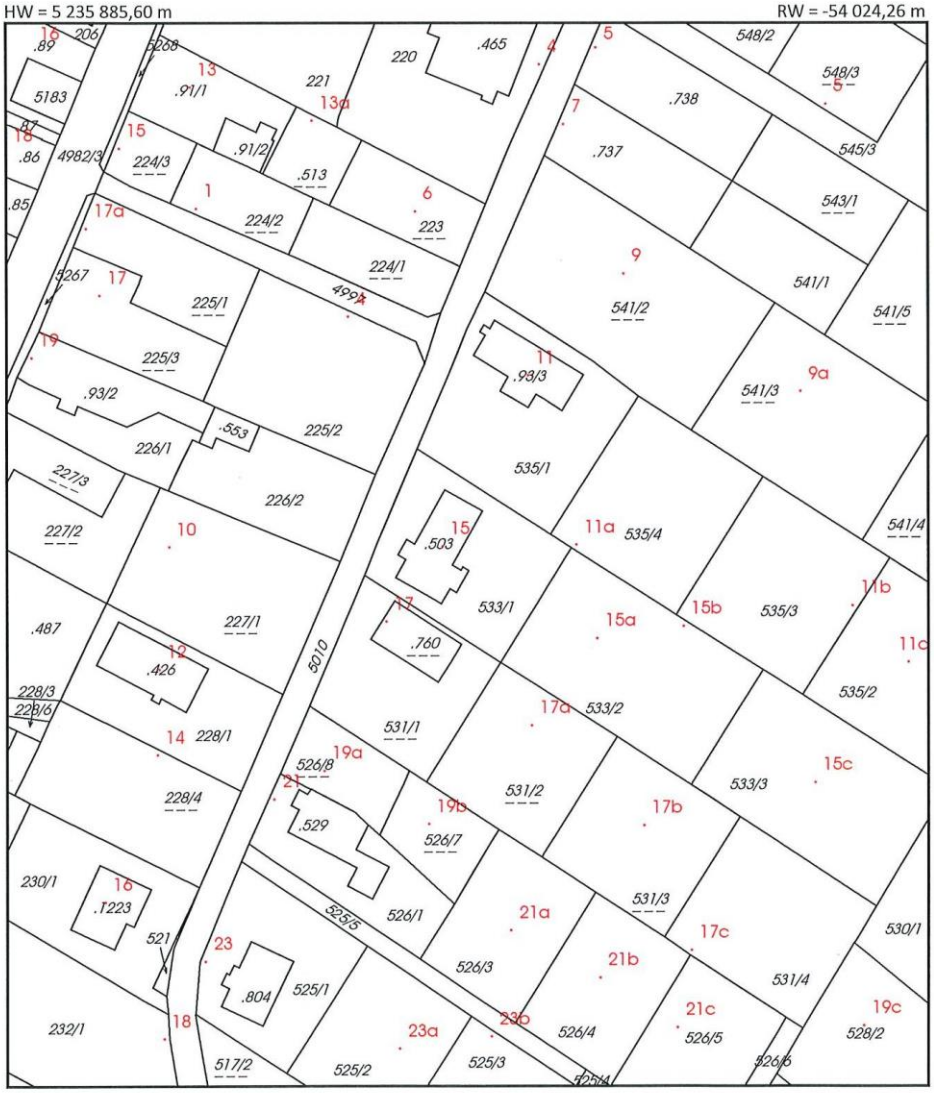
Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

Vermessungsamt:	Vermessungsamt Bludenz
Katastralgemeinde:	Altenstadt (92102)
Mappenblatt-Nr.:	1024-37/2
Koordinatenrahmen:	MGI Gauss-Krüger M28

HW = 5 235 885,60 m RW = -54 024,26 m

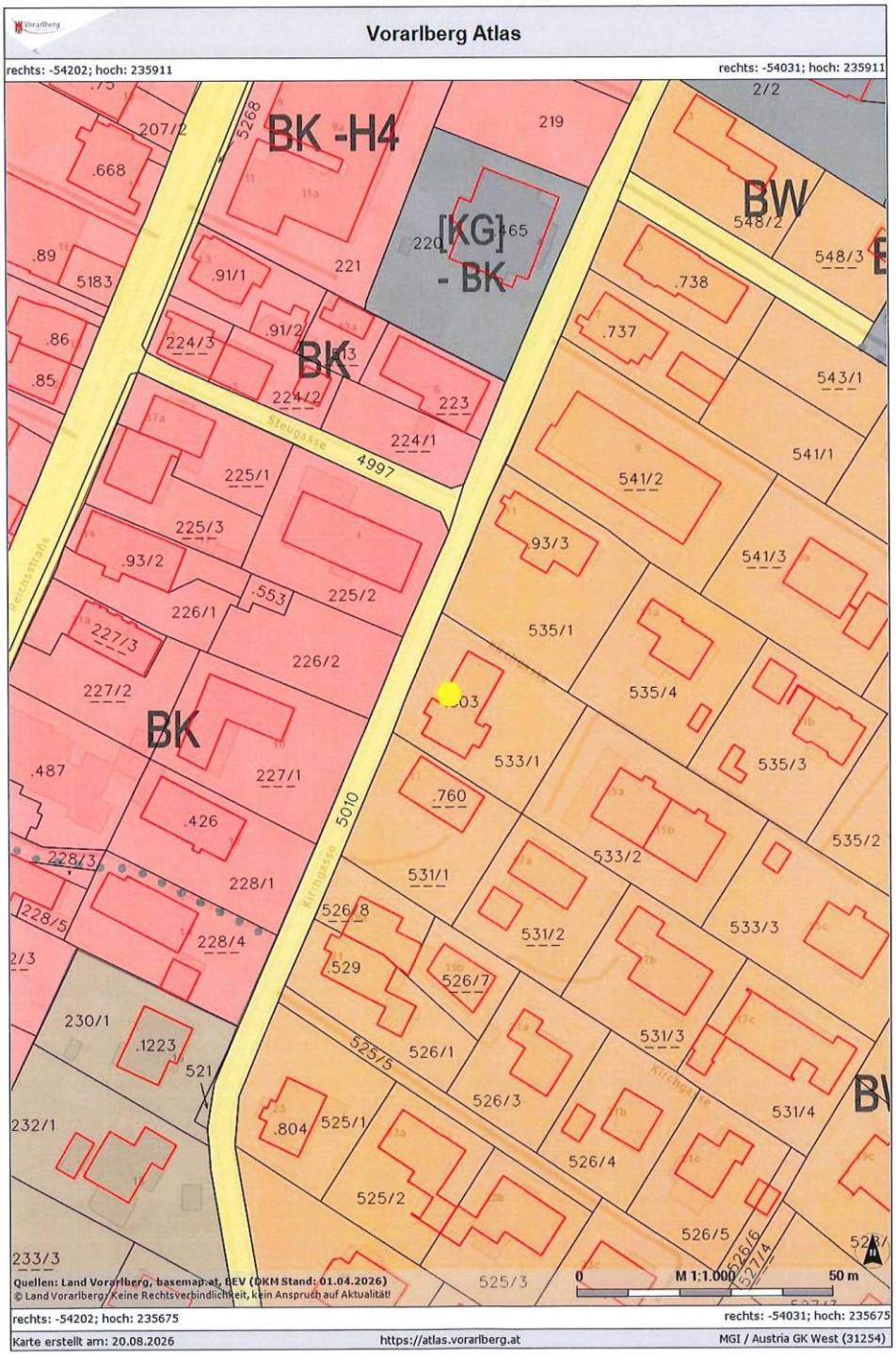

16
.89
206
5268
13
.91/1
221
220
.465
4
5
548/2
548/3
5183
13a
.738
7
5
.87
18
.86
4982/3
15
224/3
.91/2
.513
.737
545/3
1
6
.85
17a
224/2
223
543/1
224/1
9
3267
17
225/1
4998
541/1
541/2
541/5
19
225/3
11
.98/3
9a
.93/2
541/3
.553
225/2
226/1
535/1
227/3
226/2
541/4
227/2
10
15
.503
11a
535/4
11b
533/1
15a
15b
535/3
.487
227/1
17
.760
11c
12
.426
228/3
228/5
535/2
17a
533/2
14
228/1
531/1
19a
526/8
15c
21
531/2
533/3
228/4
19b
17b
.529
526/7
230/1
16
.1223
531/3
526/1
21a
17c
530/1
521
23
526/3
21b
531/4
.804
525/1
232/1
18
23a
23b
526/4
21c
19c
526/5
528/2
517/2
525/2
525/3
525/4
526/6
RW = -54 193,16 m
0 5 10 20 30 40 50
Meter
HW = 5 235 692,60 m

© BEV 2026 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

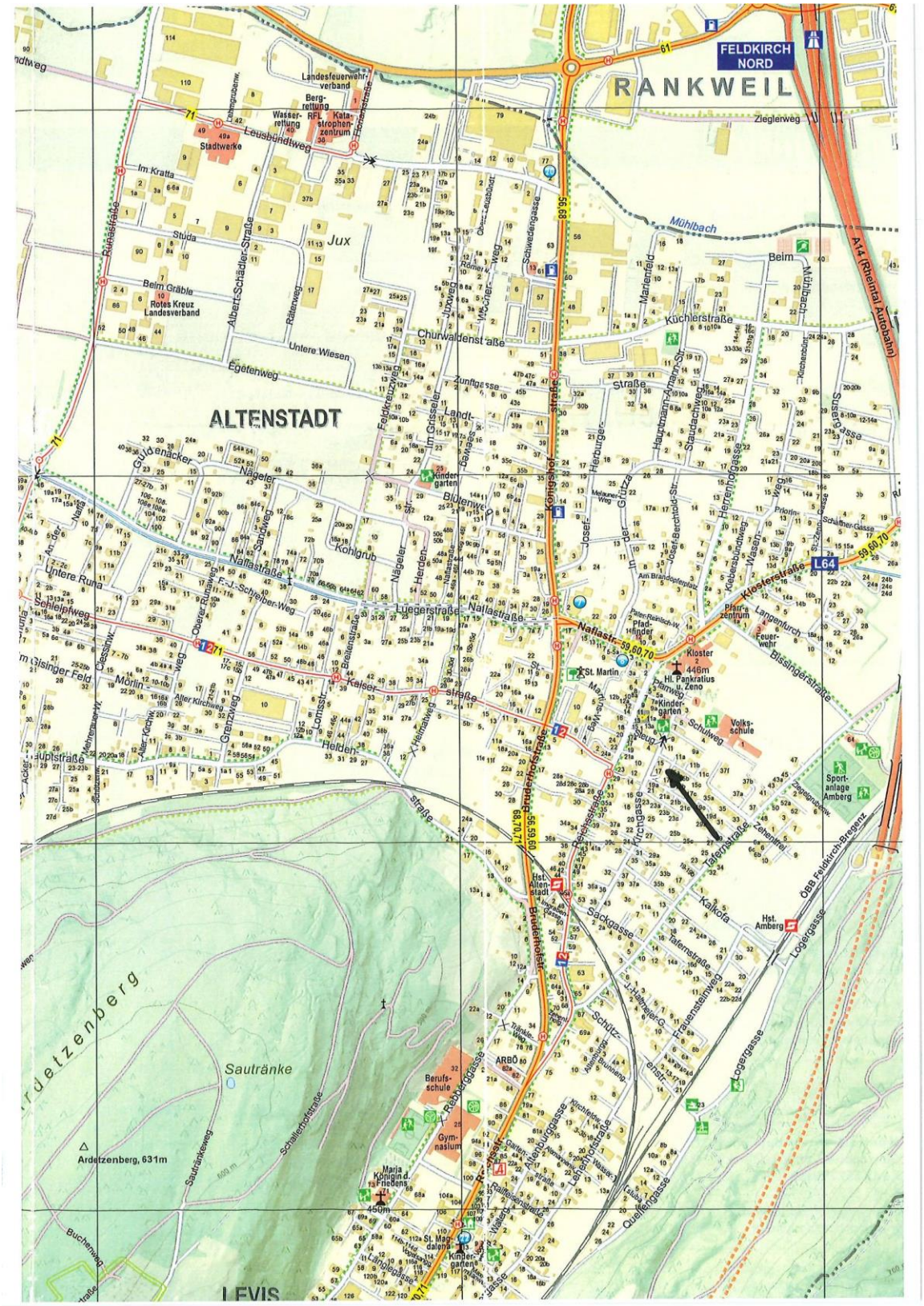
Abgabedatum: 20.08.2026, Bestellnr: 0105882039

7 Beilage

7.1 Flächenwidmung, Luftbild, Stadtplan




Vorarlberg Atlas
rechts: -54159; hoch: 235852
rechts: -54074; hoch: 235852
224/2
223
224/1
4997
225/1
541/2
93/3
553
225/2
535/1
226/2
503
535/
533/1
227/1
760
5010
533/2
531/1
228/1
526/8
531/2
529
526/7
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2026)
© Land Vorarlberg; Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
0
M 1:500
25 m
rechts: -54159; hoch: 235734
rechts: -54074; hoch: 235734
Karte erstellt am: 20.08.2026
https://atlas.vorarlberg.at
MGI / Austria GK West (31254)


FELDKIRCH NORD
RANKWEIL
ALTENSTADT
Jux
Mühlbach
A14 (Rheintal Autobahn)
Landesfeuerwehrverband
Bergrettung
Wasserrettung
RFL
Katastrophenzentrum
Stadtwerke
Leusbündtweg
Im Kratta
Stuba
Beim Gräble
Rotes Kreuz Landesverband
Albert-Schädler-Straße
Untere Wiesen
Egetenweg
Churwaldenstraße
Feldkreuzweg
Im Grisseler
Landstraße
Kinder-garten
Bildenweg
Nägeler
Kohlgrub
Naflastraße
Untere Runa
Schelpweg
F.-J.-Schreiber-Weg
Luegerstraße
Mörlin
Alter Kirchweg
Grenzweg
Hauptstraße
Helfenstraße
Kaiserstraße
Ardetzenberg
Sautränke
Ardetzenberg, 631m
Schallenhofstraße
Sautränkeweg
Buchenweg
Berufsschule
Gymnasium
ARBÖ
Maria Königin d. Friedens
450m
St. Magdalena
Kinder-garten
LEVIS
Zieglerweg
Küchlerstraße
Marienfeld
Beim Bühel
Herburger Straße
Hauptmann-Ahamer-Straße
Staudachweg
Herrenhofgasse
Josef-Berchtold-Straße
Am Brandoferfeld
Pfad-finder
Kloster
446m
Hl. Pankratius und Zeno
St. Martin
Kinder-garten
Volks-schule
Schulweg
Pfarr-zentrum
Feuer-wehr
Lanenfurch
Bissingerstraße
Klosterstraße
L64
Sport-anlage Amberg
Tafernstraße
Zehentfrei
Reichsstraße
Kirchgasse
Hst. Alten-stadt
Hst. Amberg
Sackgasse
Brunnenfeldstraße
Schützengasse
Frauenstein-weg
Logergasse
ÖBB Feldkirch-Bregenz
Quellengasse
Lehenhofstraße
Rabbigergasse
Schützengasse
Kalkofa
Ehrenbürgstraße
Brunnenweg
Lehenstraße
Wasserfassung
Kapelle
Ruine
Steinbruch
Schacht
Quelle
Aussichtspunkt
Bildstock
Kreuz
Wasserbehälter
Mühlbach
Beim Bühel
Obere Leusbündt
Schwedengasse
Zunftgasse
Gutza
Josef-Berchtold-Straße
Schaffner-Gasse
Priorin-Wasserbündtweg
Kleberstraße
Kloesterstraße
Lanenfurch
Feuerwehr
Bissingerstraße
Pfarrer-Reinisch-Weg
Pfad-finder
Kinder-garten
Schulweg
Volksschule
Sportanlage Amberg
Tafernstraße
Zehentfrei
Reichsstraße
Kirchgasse
Hst. Altenstadt
Hst. Amberg
Sackgasse
Brunnenfeldstraße
Schützengasse
Frauenstein-weg
Logergasse
ÖBB Feldkirch-Bregenz
Quellengasse
Lehenhofstraße
Rabbigergasse
Kalkofa
Ehrenbürgstraße
Brunnenweg
Lehenstraße
Wasserfassung
Kapelle
Ruine
Steinbruch
Schacht
Quelle
Aussichtspunkt
Bildstock
Kreuz
Wasserbehälter
Mühlbach
Beim Bühel
Obere Leusbündt
Schwedengasse
Zunftgasse
Gutza
Josef-Berchtold-Straße
Schaffner-Gasse
Priorin-Wasserbündtweg
Kleberstraße
Kloesterstraße
Lanenfurch
Feuerwehr
Bissingerstraße
Pfarrer-Reinisch-Weg
Pfad-finder
Kinder-garten
Schulweg
Volksschule
Sportanlage Amberg
Tafernstraße
Zehentfrei
Reichsstraße
Kirchgasse
Hst. Altenstadt
Hst. Amberg
Sackgasse
Brunnenfeldstraße
Schützengasse
Frauenstein-weg
Logergasse
ÖBB Feldkirch-Bregenz
Quellengasse
Lehenhofstraße
Rabbigergasse
Kalkofa
Ehrenbürgstraße
Brunnenweg
Lehenstraße
Wasserfassung
Kapelle
Ruine
Steinbruch
Schacht
Quelle
Aussichtspunkt
Bildstock
Kreuz
Wasserbehälter

8 Beilage

8.1 Fotodokumentation



Nordwestansicht

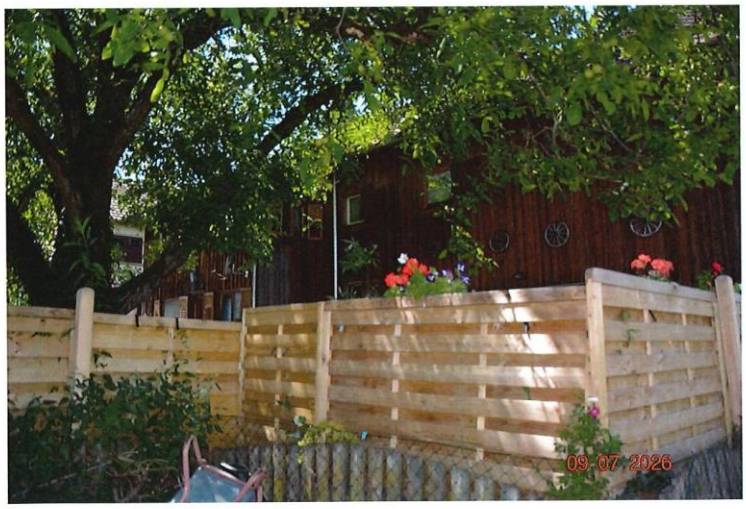




Nordostansicht



Südwestansicht



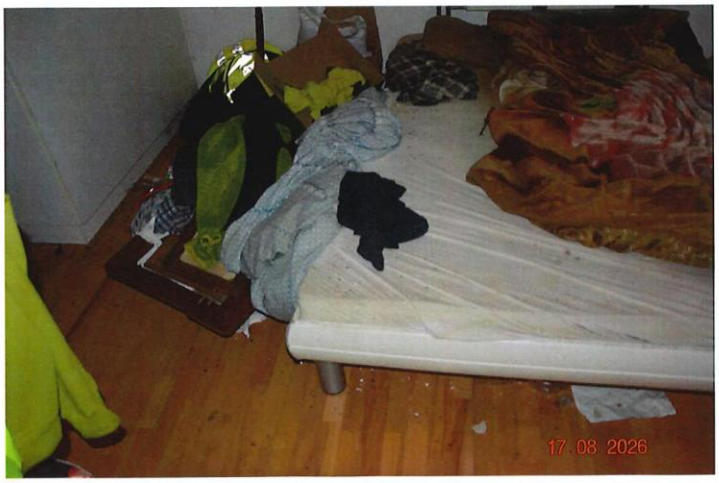
Südostansicht

W 1

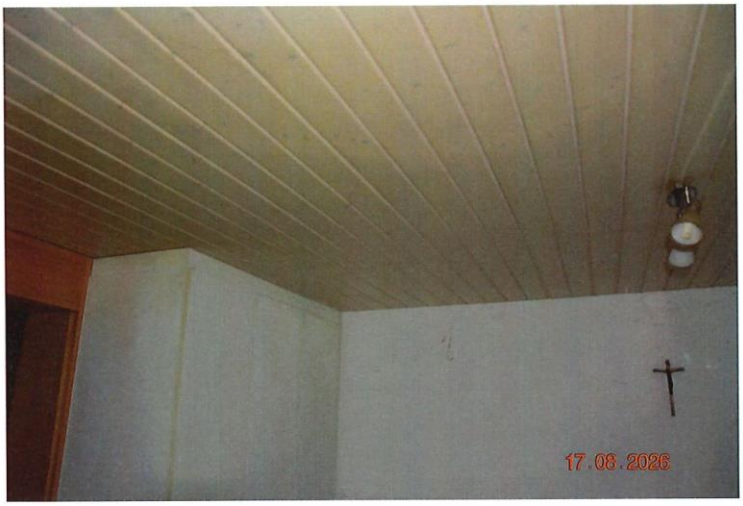


Wohnen





Eltern



W 1

Zimmer

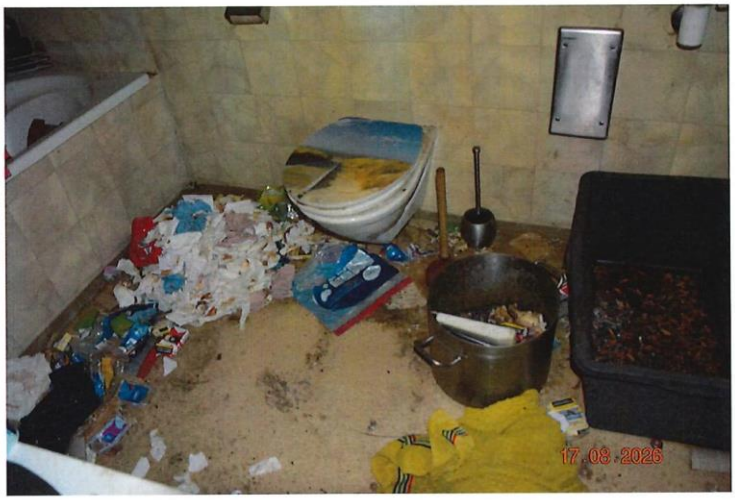




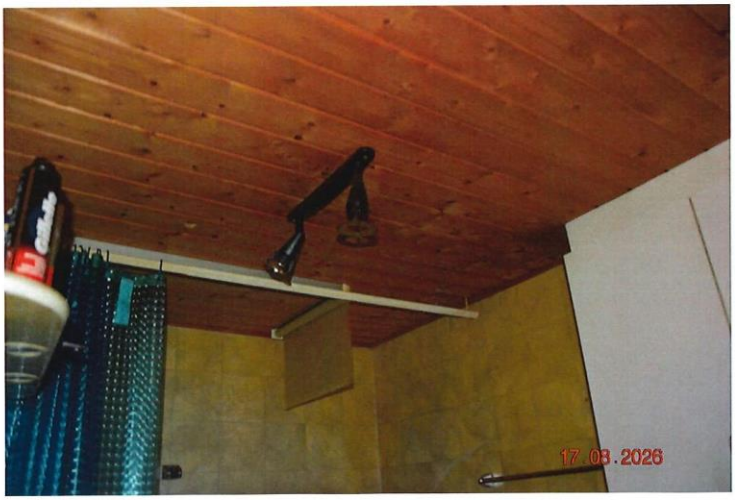
Kochen/
Essen



Kochen / Essen



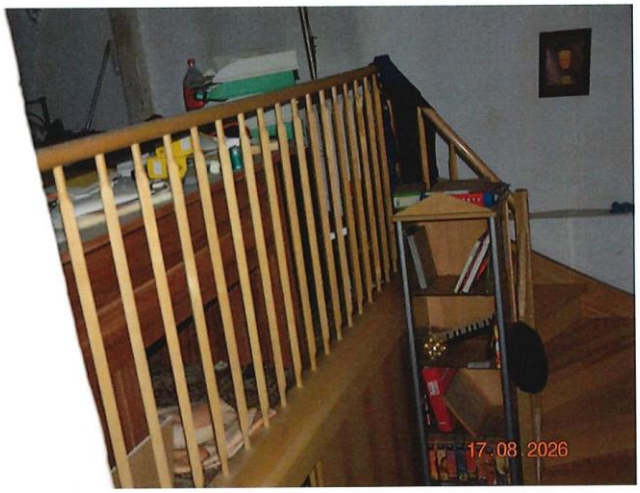
Bad





Keller zu W 1

Keller 1



Keller 2



Zubehör zu W 1



Garten

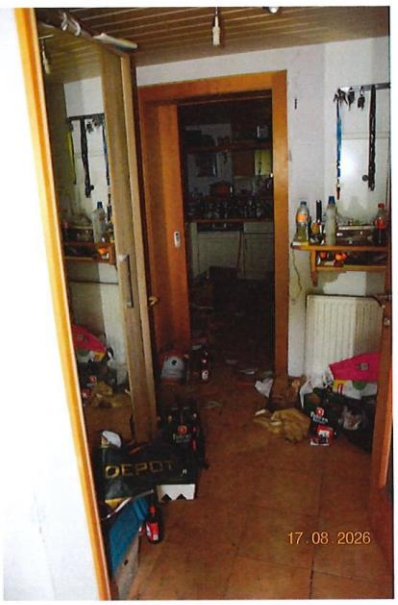


Stadel 1

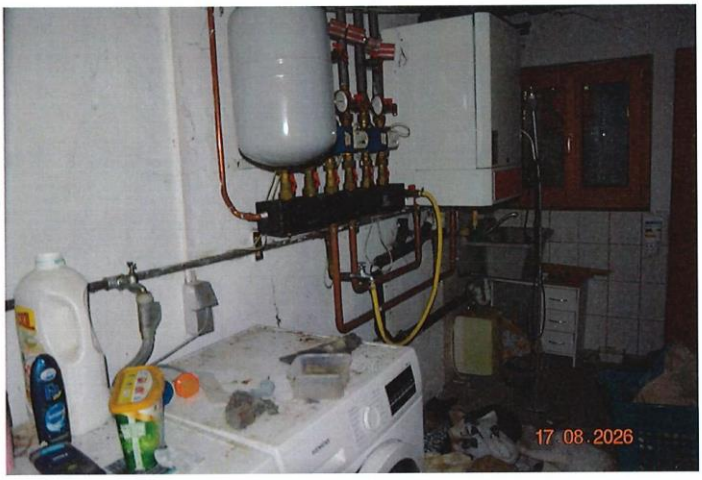


Stadel 2

ALLGEMEIN



Gang



Heizraum

