DI Robert Bischof

GZ. G 28/24

12 E 8/23b BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 896 KG 90007 Dalaas

Arlbergstraße 51, 6752 Dalaas

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 16. Juli 2024

DI Robert Bischof
Ziviltechniker – Gerichtssachverständiger
Bauwesen & Immobilien

Wichnerstraße 43 b
A-6850 Dornbirn

T +43 5572 23960
M +43 664 3424012

office@sv-bischof.at
www.sv-bischof.at

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 5

1.1. Auftraggeber 5

1.2. Bewertungsstichtag 5

1.3. Zweck des Gutachtens 5

1.4. Betreibende Partei 5

1.5. Verpflichtete Parteien 5

1.6. Grundbuchstand 5

1.6.1. Allgemeines 5

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt 6

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt 6

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt 7

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt 7

1.6.6. Sonstiges 7

1.7. Bewertungsgrundlagen 7

1.8. Qualifikation/ Hinweise 9

2. Befundaufnahme 10

2.1. Lage der Liegenschaft 10

2.2. Besonnung 10

2.3. Verkehrsverhältnisse 11

2.4. Grundstücksform 11

2.5. Topografie 12

2.6. Flächenwidmung 12

2.7. Gefahrenzone 12

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko 13

2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit 13

2.9.1. Bebauung 13

2.9.2. Nutzung....14
2.9.3. Bebaubarkeit....14
2.10. Baubeschreibung....14
2.10.1. Erläuterung....14
2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung....14
2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung....15
2.10.4. Außenanlage....18
2.10.5. Zubehör....18
2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand....18
2.10.7. Bestandsverhältnisse....19
2.11. Sonstiges....20

3. Massenermittlung....21

4. Gutachten/ Bewertung....23
4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen....23
4.2. Methodik der Wertermittlung....23
4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens....24
4.4. Sachwertverfahren....25
4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen....25
4.4.1.1. Erläuterung....25
4.4.1.2. Definitionen....25
4.4.1.3. Technische Lebensdauer....26
4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer....27
4.4.1.5. Restnutzungsdauer....29
4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung....29
4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf....30
4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand....30

4.4.1.9. Zeitwert 31
4.4.2. Grundwert 34
4.4.2.1. Allgemeines 34
4.4.2.2. Erläuterung 34
4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse 35
4.4.2.4. Basiswert 35
4.4.2.5. Grundwert EZ 896 35
4.4.3. Sachwert 36
4.5. Barwert der aufrechten dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt 36
4.6. Verkehrswert 36
4.6.1. Allgemeines 36
4.6.2. Verkehrswert EZ 896 36
4.6.3. Verkehrswert Zubehör 37
4.6.4. Verkehrswert eines ½ Anteiles an EZ 896 38

5. Zusammenstellung 40
5.1. Verkehrswert EZ 896 40
5.2. Verkehrswert eines ½ Anteils an EZ 896 40

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz

Sparkassenplatz 4, 6700 Bludenz

1.2. Bewertungsstichtag

24. April 2024

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 896, KG 90007 Dalaas, Arlbergstraße 51, 6752 Dalaas, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 12 E 8/23b BG Bludenz

1.4. Betreibende Partei

start:bausparkasse AG

Wiedner Gürtel 11, 1100 Wien

1.5. Verpflichtete Parteien

1. Hans Fritz
   Arlbergstraße 51, 6752 Dalaas
2. Sabine Fritz
   Arlbergstraße 51, 6752 Dalaas

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-5.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bludenz KATASTRALGEMEINDE 90007 Dalaas EINLAGEZAHL 896

****

Letzte TZ 445/2024

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)		Fläche	Gst-Adresse
1723/1	G	GST-Fläche	*	1195 m²	
		Bauf. (10)		233 m²	
		Gärten (10)		962 m²	Arlbergstraße 51

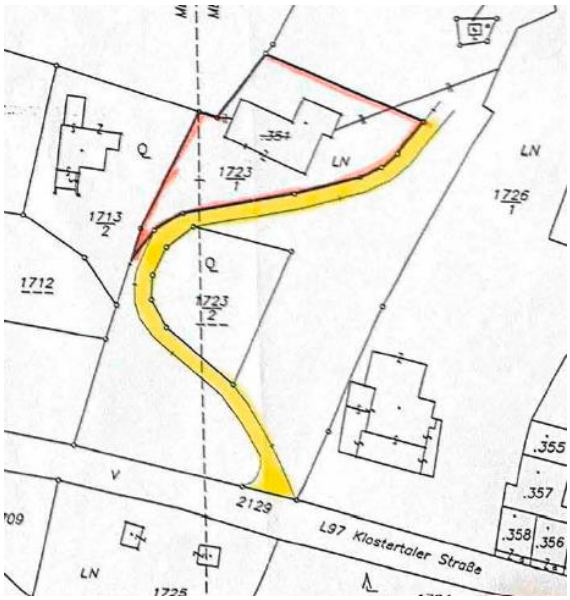
Legende:

G:	Grundstück im Grenzkataster
*:	Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10):	Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10):	Gärten (Gärten)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»2 a 4055/2004 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst. 1720/1 für Gst. 1723/1«

Grundbücherlich sichergestelltes, immerwährendes, uneingeschränktes und unentgeltliches Geh- und Fahrrecht ausgehend der Landesstraße L97 Arlbergstraße, über Gst. 1720/1 bergwärts führend und hierbei Gst. 1723/1 zur Erschließung tangierend (im Detail siehe Übergabe- und Schenkungsvertrag unter Punkt X. in Beilage ./SV-5.2 sowie Vermessungsurkunde in Beilage ./SV-5.3).



Quelle: Auszug Mappendarstellung siehe Beilage ./SV-5.2

Bezüglich der mit dem Geh- und Fahrrecht verbundenen Bedingungen wird auf die oben angeführte Beilage verwiesen. Im Speziellen ist hierbei auf die Kostenaufteilung zwischen dem Dienstbarkeitsgeber und dem Dienstbarkeitsnehmer für die Schneeräumung je zur Hälfte hinzuweisen. Eine Aufteilungsvereinbarung sonstiger Wegkosten wurde nicht bekannt gegeben.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

1 Anteil: 1/2 Hans Fritz (1964-04-16)

2 Anteil: 1/2 Sabine Fritz geb. Wieser (1964-12-23)

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»4 a 4055/2004 REALLAST des Ausgedinges gem Pkt VII. Vertrag 2004-07-15 für Alois Fritz (1934-06-21)«

Diese persönliche Dienstbarkeit gemäß Übergabe- und Schenkungsvertrag unter Punkt VIII. - nicht VII. - (siehe Beilage ./SV-5.2) ist infolge Ablebens des Berechtigten am 03.10.2023 erloschen.

1.6.6. Sonstiges

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

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 24.04.2024 im Beisein von
  - Hans Fritz, erstverpflichtete Partei
  - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- ergänzender Lokalaugenschein am 03.07.2024 im Beisein von
  - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
  - Auszug aus dem Hauptbuch vom 18.04.2024
  - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
    - Urkunde TZ 4055/2004, Übergabe- und Schenkungsvertrag vom 15.07.2004
    - Urkunde TZ 4055/2004, Vermessungsurkunde vom 13.01.2004
- Erhebungen beim Gemeindeamt Dalaas
  - Abt. Baurecht/ Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:

    - E-Mail vom 22.04.2024
    - Baubeschreibung »für den Anbau beim Wohnhaus« vom 08.03.1957 samt Planunterlagen
    - Bescheid vom 18.04.1957, Gemeindeamt Dalaas, Zubau an Haus Nr. 31 in Wald, baupolizeiliche Bewilligung
    - Lageplan Kanal und Wasser M 1.1.000
  - Abt. Abgaben
    - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
    - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoblatt)
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
  - Planung & Kataster
    - DKM/ Luftbild M 1:1.000
    - Höhenschichten M 1:500
    - FWP M 1:2.000
  - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
    - Sonnengangberechnung
    - Potenzielle Besonnung
  - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLV
    - GFZ M 1:2.000
- Erhebungen HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
- Einsichtnahme in die Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft, kurz BFW
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
  - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
    - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
  - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
    - Planzeichenverordnung
    - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
    - Baubemessungsverordnung BBV
    - Baugesetz BauG

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

1.8. Qualifikation/ Hinweise

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

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

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

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

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

2. Befundaufnahme

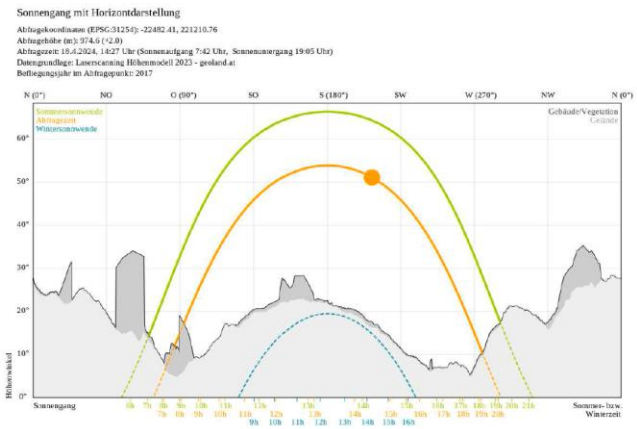
2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Dalaas, Ortsteil Wald am Arlberg, bergseitig der Landesstraße L97 Arlbergstraße. Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Dalaas beträgt ca. 3 km.

Quelle: Auszug digitaler Ortsplan Dalaas

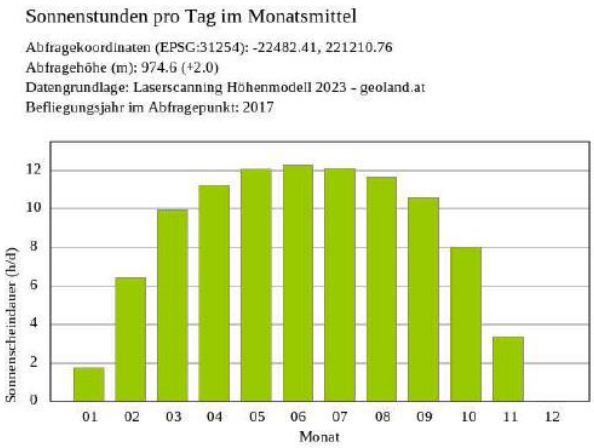
2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung im Speziellen in den Wintermonaten Einschränkungen betreffend die Besonnung, abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf.



Quelle: Auszug VoGIS Daten – Sonnengang mit Horizontaldarstellung

Ab dem 12. Dezember bis zum 12. Januar setzt die Besonnung gänzlich aus, ab Mitte Januar steigt das Ausmaß wiederum stark an.



Quelle: Auszug VoGIS Daten – Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Die potenzielle Sonnenscheindauer am 21. April wird in einer Bandbreite zwischen ca. 9 bis 10 Stunden, die Jahressumme der Solarenergie um 1400 kWh/m²a beziffert.

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 Erschließung erfolgt ausgehend der Landesstraße L97 Arlbergstraße über ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht über Gst. 1720/1.

Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in mittelbarer Entfernung von ca. 5 Gehminuten an der Arlbergstraße gegeben.

2.4. Grundstücksform

Das Grundstück weist eine unregelmäßige Form auf, die zur Talseite hin südwestseitig spitz zuläuft (siehe DKM Luftbild in Beilage ./SV-1.1)

2.5. Topografie

Die Liegenschaft befindet sich auf einer Höhe von rund 976 müA und weist eine süd- bis südwestseitige Hangneigung von rund 16,50 % und einen gesamten Höhenunterschied von rund 9,50 m auf. Zur schematischen Darstellung wird auf den beiliegenden Höhenschichtenplan (siehe Beilage ./SV-1.2) verwiesen.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dalaas ist die Liegenschaft mit Gst. 1723/1 mit einer Fläche von rund 790 m² in der Baufläche Wohngebiet BW und in der rechnerisch verbleibenden Restfläche von 405 m² in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem FWP-Plan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.3).

»Baufläche Wohngebiet BW« - Zitat § 14 Raumplanungsgesetz:

(3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

»Freiflächen« - Zitat § 18 Raumplanungsgesetz:

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

2.7. Gefahrenzone

Der Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) weist für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Gelbe Gefahrenzone Wildbach WG auf, die sich auf das Stelzistobel begründet. Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem GFZ-Plan (siehe Beilage ./SV-1.4) zu entnehmen.

Der HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) weist ein mittleres Gefährdungsrisiko für Hochwasser (100-jährlich) und Oberflächenabfluss (> 20 cm - ≤ 50 cm), eine geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen sowie ein hohes für Schneelasten (> 6,0 kN/m² - ≤ 8,0 kN/m²) aus. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine sehr grobe Beurteilung.

Hinweis

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

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Allgemeine Kenntnisse lassen hohe Grobanteile (Grus, Steine, Grobsteine) vermuten. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten jedenfalls entsprechende Untergrunderkundigungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen derzeit keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Auf Gst. 1723/1 besteht ein ehemals als landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutztes Objekt, das im Laufe der Zeit als Wohnhaus mit Anbau adaptiert worden ist. Im Wesentlichen zeigt sich der vertikale Geschossaufbau aus einer Teilunterkellerung, einem Erd-, Obergeschoss und einem Dachboden, einem Anbau mit Erdgeschoss und Dachboden sowie einem Wirtschaftstrakt mit Stallstock und einem Heustock, der überwiegend ausgebaut worden ist.

Für den Urbestand konnten bei der Baubehörde keine Unterlagen erhoben werden. Der Anbau ist für das Erdgeschoss baurechtlich bewilligt, die Dachform weicht von einem bewilligten Pultdach zu einem ausgeführten Satteldach ab. Für den Ausbau des Heustockes liegen keine baubehördlichen Bewilligungen vor. Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.9.2. Nutzung

Die Nutzung erfolgt für Wohnzwecke und der Ausbau des Heustockes als Fotostudio. Die Restflächen des Wirtschaftstraktes werden als Ablage genutzt.

2.9.3. Bebaubarkeit

Ein räumliches Entwicklungskonzept oder ein Teilbebauungsplan liegen nicht vor.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen, auf Basis der Akteneinsichtnahme sowie unter Mitwirkung von Hans Fritz und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen.

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

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

Die Konstruktion lässt sich nicht vollständig verifizieren und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen.

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Bauentwicklung:	Neubau Urbestand vor ca. 200 Jahren (keine Aufzeichnungen vorhanden)
	1957 Anbau, Einbau neuer Isolierglasfenster und Instandhaltungsmaßnahmen
	Dachneueindeckung vor ca. 25 bis 30 Jahren
Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz (Wassergenossenschaft)
	Strom-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Fundamente:	Urbestand Natursteinmauerwerk Anbau vermutlich Flachfundierung auf Streifenfundamenten in Beton
Kellerwände:	Urbestand Natursteinmauerwerk, möglicherweise zum Teil Beton
Umfassungswände:	Urbestand Holzkonstruktion, möglicherweise Holzstrickwerk, vermutlich Holzriegelkonstruktion Anbau Ziegelmauerwerk
Innenwände:	gemischt, Holzriegel- oder Holzstrickwerk, zum Teil Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion zum Anbau mit Kreuzgiebelausbildung
Dacheindeckung:	Aluminiumprofile (Prefereindeckung)
Dachwässerabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Detail unbekannt
Wärmedämmung:	keine besonderen Maßnahmen
Fassadengestaltung:	Putz oder Holzschirmschalung, Holzschindelanschlag
Innere Verkleidung:	Putz oder Spachtelungen, Trockenbaukonstruktionen
Fußböden:	überwiegend Holzunterkonstruktionen mit Belägen
Treppenanlage:	einfache einläufige Treppen in Holzkonstruktion mit Belägen
Fenster:	Kunststofffenster, zum Teil mit zusätzlichem einfach verglasten Aluminiumrahmen oder Holzalufenster
Sonnenschutz:	im Zwischenrahmen verlaufende Jalousien
Türen:	Vollbautüren und Füllungstüren

Haustechnik

Heizungsanlage:	Elektroeinzelofenheizungen oder Holzeinzelofen (Schwedenofen), zum Teil elektrische Infrarotpaneele, dezentrale elektrische Warmwasseraufbereitung
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

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

Erdgeschoss

Eingang:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz auf Holzunterkonstruktionen, Decke Täfelung;
Abstellraum (Küche):	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Plattenverkleidung, zum Teil Tapetenbelag, Decke Heraklithplatten;
Technische Einbauten:	eine Feuerstelle mit Kamin (außer Betrieb);
Wohnzimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Paneelverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Schwedenofen;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Paneelverkleidung;
Technische Einbauten:	Schiebetüren als Schrankablage;

Wirtschaftstrakt

Stallstock/ Tenne:	offener Kiesboden, Wände Putz, Holzbalkendecke;
Stallstock/ Stall:	offener Boden, Wände Putz oder Plattenverkleidung, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	alte Futterbarren, Hühnerleitern;
Kellerraum (KG):	offener Boden, Wände Putz, Holzbalkendecke;

Anbau

Treppenhaus:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Plattenverkleidung, Decke Putz;
Küche:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung mit Spachtelung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken;
Badezimmer:	Fußboden Fliesenbelag, Wände zum Teil Fliesenbelag, zum Teil Putz, Decke Putz;

Technische Einbauten:	eine Badewanne, ein Waschbecken, ein Warmwasserboiler, ein Waschmaschinenanschluss;
Seitengang:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;
WC:	Fußboden, Wände bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Paneelverkleidung;
Technische Einbauten:	ein kleines Waschbecken, eine WC-Schale;

Obergeschoss

Vorraum:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Tapetenbelag;
Dusche/ WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Blechwaschbecken, ein Waschbecken, eine WC-Schale, eine Duschtasse, Waschmaschinenanschluss, Badewannenanschluss;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Tapetenbelag;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände Tapetenbelag, Decke Plattenverkleidung in Kunststoff;
Anmerkung:	ein Kohleofen nicht angeschlossen und außer Betrieb;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände Täfelung, Decke Plattenverkleidung in Kunststoff;
Dachboden:	Dielenboden, Außenwände Holzstrickwerk, Dachuntersicht Vollholzschalung;
Technische Einbauten:	zwei Kaminanlagen, eine mit zwei, eine mit einem Zug, Dachaufgang Dachfalle mit Aluminiumklappleiter (defekt);

Ausbau Wirtschaftstrakt/ Heustock – Studio

Vorraum:	Fußboden Holzdielen, Wände Plattenverkleidung oder sichtbares Holzstrickwerk;

Technische Einbauten:	zweiflügeliges Holztor;
Werkraum:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung (Gipskarton);
Studio:	Fußboden Teppichbelag oder Laminat, Wände Tapetenbelag, Dachschräge und Decke Plattenverkleidung (Gipskarton);
Anmerkung:	Außenwände mit ca. 30 cm Steinwolle gedämmt;

2.10.4. Außenanlage

Zufahrt/ Zugang:	nicht staubfrei befestigt/ bekiest;
Sitzplatz:	schwimmend verlegte Betonplatten;
Bergseitiger Ausgang:	schwimmend verlegte Betonplatten;
Aufgang zum Eingang:	gerade Betontreppenanlage mit Brüstungseinfassung;
Überdachung talseitig:	in Holzkonstruktion;

2.10.5. Zubehör

Küche:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 12 und Bild 13
Einbauküche:	Kastenverbauungen mit Schubladen und Türen, Arbeitsflächen Kunststeinbelag;
Küchengeräte:	ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Geschirrspüler, ein Kühlschrank, ein Zusatzofen;
Badezimmer:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 15 Waschtischverbau mit Seiten- und Unterschrank;
Dusche/ WC:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 18 und Bild 19 Waschtischunterbau, ein Hochschrank, ein Spiegelschrank, ein Eckschrank (Schranktüren stark verzogen);

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

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

Allgemeines
- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
- Holzschindelanschlag stark verwittert;
- über die Putzflächen, im Speziellen im Bereich des Wirtschaftstraktes Abplatzungen;

Haustechnik
- alte Elektroverkabelungen laut Angabe außer Betrieb;
- Elektroverteiler provisorischer Natur (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 17) – eine Überprüfung auf nachhaltige Betriebssicherheit wird empfohlen;

Erdgeschoss

Abstellraum
- Gesamtzustand desolat;
- Sanitärleitungen zum Teil frei liegend;

Tenne
- Schrägbodenunterkonstruktion zum Teil abgetragen oder nur lose anhaftend;

Badezimmer
- Ausbau desolat, derzeit nicht nutzbar;

Seiteneingang
- über die Außenwandflächen großflächige Absandungen, teilweise Abplatzungen, sowie umlaufend den Wandecken stärkere Verfärbungen;

Überdachung talseitig
- stark durchhängend, desolat und baufällig;

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft steht in Eigennutzung. Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kautionen wurden nicht bekannt gegeben. Eine rechtliche Beurteilung obliegt nicht

dem zeichnenden Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt, vorbehaltlich einer rechtlichen Beurteilung, bestandsfrei.

2.11. Sonstiges

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

Einheitswert	€	7.339,96
erhöhter Einheitswert	€	9.883,51
Grundsteuermessbetrag	€	14,32

offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer)	€	429,60

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

3. Massenermittlung

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

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

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

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

Bruttogrundfläche

Wohntrakt							
Kellergeschoss ca.	5,50	x	9,30	=		51,15	m²
Erdgeschoss	9,30	x	9,30	=	86,49		
Obergeschoss	9,30	x	9,30	=	86,49	172,98	m²
Dachboden	9,30	x	9,30	=		86,49	m²
Wirtschaftstrakt							
Stallstock	9,30	x	9,60	=		89,28	m²
Heustock/ Studio	9,30	x	9,60	=		89,28	m²
Anbau							
Erdgeschoss	5,60	x	8,80	=	49,28		
	0,40	x	6,80	=	2,72	52,00	m²
Dachboden	5,60	x	8,80	=	49,28		
	0,40	x	6,80	=	2,72	52,00	m²

Umbauter Raum

Wohntrakt							
Kellergeschoss	51,15	x	2,15	=		109,97	m³
Wohngeschosse							
Erdgeschoss	86,49	x	2,15	=	185,95		

Obergeschoss		86,49	x	2,15	=	185,95	
Anbau (inkl. Boden und Decke)		52,00	x	3,00	=	156,00	527,91 m³
Dachboden	0,50 x	86,49	x	2,50	=	108,11	
		52,00	x	0,70	=	36,40	
	0,50 x	52,00	x	2,50	=	65,00	209,51 m³
Wirtschaftstrakt							
Stallstock		89,28	x	3,35	=		299,09 m³
Heustock/ Studio		89,28	x	3,10	=	276,77	
	0,50 x	89,28	x	2,50	=	111,60	388,37 m³
Gesamtumbauter Raum							1.534,85 m³

Zusammenstellung der Nutzflächen

Wohntrakt		
Kellerraum		38,50 m²
Wohnflächen		
Erdgeschoss	60,50	
Anbau	37,50	
Obergeschoss	69,50	167,50 m²
Dachboden		116,00 m²
Wirtschaftstrakt		
Stallstock		68,00 m²
Heustock/ Ausbau Studio		75,00 m²

Hinweis

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht als vollständig stimmig zu werten.

4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150.
Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte bei wirtschaftlich nicht messbaren Interessen, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.
Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:
§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

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

4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

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

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

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

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

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen (insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

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

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

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

4.4.1.2. Definitionen

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

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

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

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

1 Aufschließung
2 Bauwerk-Rohbau
3 Bauwerk-Technik

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

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

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

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

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

Bei der Bemessung der technischen Lebensdauer der Bauelemente und damit letztlich der des Gebäudes insgesamt, sind zahlreiche Einflüsse zu beachten. Diese werden wie folgt unterteilt:

- Eigenschaften der Baustoffe
- Fehler bei der Planung
- Mängel bei der Bauausführung

- Verhalten der Nutzer
- Art und Umfang der Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

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

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

Gemäß »Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« vom SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020:
»Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlageteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden NutzerInnenansprüche noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.«

Die Gesamtnutzungsdauer GND einer Anlage oder die Nutzungsdauer ND eines Anlageteils definiert sich mit der zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung/ Produktion) bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängt.
Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlageteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« [(1)]
Die Bandbreite der Gesamtnutzungsdauer für landwirtschaftlich genutzte Objekte wird zwischen 30 bis 60 Jahre angegeben, bei Abkoppelung des Wohntraktes für diesen je nach Bauweise bis zu 80 Jahre.

Freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)	60 bis 100 Jahre

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« [2]
Die Einschätzung für landwirtschaftlich genutzte Objekte deckt sich im Wesentlichen mit der der Wertermittlungsrichtlinie.

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	60 bis 80 Jahre

»Liegenschaftsbewertung« [3]

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

Ein- und Zweifamilienhäuser	
normale Bauausführung	60 bis 70 Jahre

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« [4]
Landwirtschaftliche Bauten bewegen sich je nach Nutzungsanforderung zwischen 20 bis 50 Jahren. Wohntrakte sind den Wertangaben für Wohnhäuser, je nach Bauweise, im Speziellen für Holz-Massivbauweise zwischen 60 bis 70 Jahre, für Holz-Leichtbauweise zwischen 50 bis 60 Jahre und für Massivbauweise zwischen 60 bis 70 Jahre zuzuordnen.

Ein- und Zweifamilienhäuser	
Ortbau, Massivbauweise	60 bis 80 Jahre

»Die Nutzungsdauer« [5]
Die spezifischen Angaben sind annähernd deckungsgleich zu [4], die Bandbreiten etwas großzügiger gewählt.

Ein- und Zweifamilienhäuser	
Holz, Ständer, Riegelbauweise	40 bis 60 Jahre
Massivbauweise	60 bis 80 Jahre

Literaturnachweis

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

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

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

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

(5) SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.- Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV (2020):
Der Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

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

4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

Das gegenständliche Objekt weist ein Bestandsalter von ca. 200 Jahren auf. Dies zeigt deutlich, dass eine generelle Aussage zur Lebensdauer von »Holzhäusern« nur sehr schwer zu treffen ist. Bei fachgerecht angewandter Handwerkskunst zur Errichtung, gutem Bauholz, klimatisch »gesunden« Rahmenbedingungen und umsichtiger Instandhaltung, verbunden mit kontinuierlicher Durchführung von erforderlichen Teilerneuerungen, im Speziellen von tragenden Bauteilen, ist eine Überschreitung der Literaturangaben nicht nur denkbar möglich, sondern faktische Gegebenheit.

Gegenständlich wurden augenscheinlich im Laufe der Zeit diverse Balkenlagen erneuert, jedoch nicht alle statischen Erfordernisse im Detail fachgerecht erfüllt. Die Bilddokumentation in Beilage ./SV-2 zeigt deutlich einen Behebungs- respektive Instandsetzungsrückstau, der durch Bauteilöffnungen näher zu bestimmen sein wird. Aufgrund dieser Gegebenheiten werden das fiktive Alter und die Restnutzungsdauer wie folgt beurteilt:

Wohn- und Wirtschaftstrakt

Eine Differenzierung zwischen Wohntrakt mit Anbau und Wirtschaftstrakt mit Stall- und Heustock ist gegenständlich bewertungstechnisch vorzuziehen, um die stark unterschiedlichen Bau- und Ausbauzustände nachvollziehbarer als möglich abbilden zu können. Trotzdem ist hervorzuheben, dass es sich hierbei um Annahmen aus Augenscheinlichkeiten handelt.

tatsächliches Alter Bestand:	200 Jahre
Alter Anbau: 2024 – 1957 =	67 Jahre

Wohntrakt mit Anbau als Bewertungseinheit	
Alter Anbau	67 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer:	20 Jahre
rechnerische übliche Gesamtnutzungsdauer: 67 + 20 =	87 Jahre
durchschnittliche, rechnerische, lineare Wertminderung rund	77 %

Wirtschaftstrakt (ohne näheren Nachweis)	
Stallstock, in Anbetracht des gegebenen Zustandes Restwert 15 %, folglich Wertminderung	85 %
Heustock, in Anbetracht des gegebenen Zustandes, Restwert 40 %, folglich Wertminderung	60 %

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis (siehe ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4., Stand 01.03.2022).

Formelwerk für eine lineare Wertminderung WM_{linear} = A/GND x 100

WM = Wertminderung in %	GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren
A = Alter in Jahren	RND = Restnutzungsdauer in Jahren

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

In Anbetracht der unter 4.4.1.6. beschriebenen, technischen Wertminderungen befindet sich der Wohntrakt mit Anbau auf einem Wertniveau vergleichbar mit einem abgewerteten Rohbau. Darüberhinausgehende Wertkorrekturen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Für den Wirtschaftstrakt werden im Speziellen Investitionen im Bereich des Stallstockes erforderlich sein, um einen Weiterbestand, bis Ablauf der geschätzten Restnutzungsdauer im Verbund mit dem Wohntrakt mit Anbau sichern zu können. Die hierfür anfallenden Kosten sind der künftig erforderlichen Modernisierung zuzurechnen und in dieser Bewertung nicht weiter zu berücksichtigen.

4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand beinhaltet den Umstand, dass bei einem Verkauf einer bebauten Immobilie ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen nach seinen eigenen Bedürfnissen (Individualisierung) anders konzeptioniert und gebaut hätte (beispielsweise Anordnung, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausbau, Zusatzausstattungen) und somit die angebotene Immobilie den individuellen Interessen nicht gänzlich entspricht.

Des Weiteren findet hierbei eine Wertkorrektur Berücksichtigung, die sich auf eine »Qualitäts-/ Standardabweichung« zwischen dem Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und dem Bewertungsstichtag bezieht und im Speziellen Abweichungen betreffend die Baukonstruktion, den Ausbau, die Haustechnik, gesetzliche Vorschriften und Auflagen umfasst. Die Wertkorrektur rechnet sich ausgehend dem Herstellungswert zum stichtagbezogenen Stand der Technik und wird für die Bebauung mit 5 bis 10 gemittelt 7,50 % quantifiziert.

4.4.1.9. Zeitwert

Wohntrakt mit Anbau

Kellergeschoss		
umbauter Raum: 109,97 m³		
verglichener Wert: € 330,00/m³		
Herstellungswert: 109,97 x 330,00	€	36.290,00
Wohngeschosse		
umbauter Raum: 527,91 m³		
verglichener Wert (inkl. Treppenaufgang/ Eingang): € 760,00/m³		
Herstellungswert: 527,91 x 760,00	€	401.212,00
Dachboden		
umbauter Raum: 209,51 m³		
verglichener Wert: € 200,00/m³		
Herstellungswert: 209,51 x 200,00	€	41.902,00
	€	479.404,00
zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten	€	47.940,00
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik	€	527.344,00
zzgl. 20 % USt.	€	105.469,00
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	632.813,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung:		
77 % gemäß 4.4.1.6.	€	- 487.266,00
	€	145.547,00
verlorener Bauaufwand:		
7,50 % von € 632.813,00	€	- 47.461,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	98.086,00

Wirtschaftstrakt - Stallstock

umbauter Raum: 299,09 m^3		
verglichener Wert: € 230,00/m^3		
Herstellungswert: 299,09 x 230,00	€	68.791,00
zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten	€	6.879,00
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik	€	75.670,00
zzgl. 20 % USt.	€	15.134,00
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	90.804,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung:		
85 % gemäß 4.4.1.6.	€	- 77.183,00
	€	13.621,00
verlorener Bauaufwand:		
7,50 % von € 90.804,00	€	- 6.810,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	6.811,00

Wirtschaftstrakt - Heustock/ Studio

umbauter Raum: 388,37 m³		
verglichener Wert: € 230,00/m³		
Herstellungswert: 388,37 x 230,00	€	89.325,00
zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten	€	8.933,00
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik	€	98.258,00
zzgl. 20 % USt.	€	19.652,00
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	117.910,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung:		
60 % gemäß 4.4.1.6.	€	- 70.746,00
	€	47.164,00
verlorener Bauaufwand:		
7,50 % von € 117.910,00	€	- 8.843,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	38.321,00

Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohntrakt mit Anbau	€	98.086,00
Wirtschaftstrakt		
Heustock	€	6.811,00
Heustock/ Studio	€	38.321,00
Außenanlage (Befestigungen) – kein Zuschlag erforderlich	€	–,–
Gesamtzeitwert der baulichen Anlagen	**€**	**143.218,00**

4.4.2. Grundwert

4.4.2.1. Allgemeines

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

4.4.2.2. Erläuterung

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

Die Erhebungen beschränken sich auf die tatsächlichen und nachvollziehbar dargestellten Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2020 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie Grundstücke. Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dalaas ist die Liegenschaft mit Gst. 1723/1 mit einer Fläche von rund 790 m² in der Baufläche Wohngebiet BW und in der rechnerisch verbleibenden Restfläche von 405 m² in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL eingetragen.

Als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL gewidmeten Grundstücke unterliegen dem Grundverkehrsgesetz und sind gemäß § 2 Abs. (1) Grundverkehrsgesetz entsprechend ihrer Beschaffenheit und der Art der tatsächlichen Nutzung/ Verwendung zu beurteilen, zu bewerten und zu verwerten. Die aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtliche Benützungsart ist hierbei nicht von Bedeutung. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwidmungen oder auch durch sonstige, besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen würden, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde vorliegt.

4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Über den Beobachtungszeitraum zeigt sich eine unbereinigte Grundpreisbandbreite zwischen € 110,00/m² bis zu einem markanten Ausreißer von € 333,00/m². Nach einer Eliminierung des Ausreißers konkretisiert sich die lokale Grundpreisbandbreite zwischen € 100,00/m² bis € 156,00/m². Hieraus wiederum rechnet sich das arithmetische Mittel mit rund € 137,00/m² und das Flächenmittel mit rund € 139,00/m².

Die Angaben verstehen sich losgelöst von zuordenbaren Baunutzungen, deren Bekanntgabe grundsätzlich dem Datenschutz unterliegen. Eine zeitliche Harmonisierung ist über den Beobachtungszeitraum objektiv nicht erforderlich.

4.4.2.4. Basiswert

In Anbetracht der Situierung und der lokalen Gegebenheiten wird der Mittelwert des arithmetischen und des Flächenmittels vor angeführten Grundtransaktionen mit rund € 140,00/m² der Bewertung zugrunde gelegt.

4.4.2.5. Grundwert EZ 896

Gst. 1723/1

Widmung BW	790 m² x € 140,00/m² =	€	110.600,00

spezifische Wertkorrekturen:

Die Ausformung zeigt südwestseitig eine dreiecksförmige, unattraktive Konfiguration, die auf eine Fläche von ca. 40 m² keine besondere Nutzung zulässt. Diese Fläche wird mit einer Wertminderung von 50 % des anrechenbaren Grundpreises belegt.

abzgl.	- 40 m² x € 140,00/m² x 0,50 =	€	- 2.800,00

Widmung FL - Beurteilung

Der lokale, unregelmäßige Verlauf der Flächenwidmung basiert augenscheinlich auf der Nutzungsentwicklung. Inwieweit raumplanerische Korrekturen angedacht oder möglich sind, kann ohne entsprechendes, konkretes Ansuchen bzw. Bedürfnis nicht beurteilt werden. Die gewidmete Fläche ist teilweise durch das Bestandsobjekt bebaut oder wird als unmittelbare Kommunikations-/ Gartenfläche genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist weder gegeben noch möglich. Ableitend dieser Gegebenheiten wird die als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL gewidmete Restfläche, unter Mitberücksichti-

gung der Bestandsregelung gemäß § 58 Raumplanungsgesetz mit 50 % des anrechenbaren Grundpreises bewertet.

405 m² x € 140,00/m² x 0,50 =	€	28.350,00

Sonstige Wertkorrekturen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erforderlich.

Grundwert	**€**	**136.150,00**

4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	143.218,00
Grundwert gemäß 4.4.2.5.	€	136.150,00

Sachwert	**€**	**279.368,00**

4.5. Barwert der aufrechten dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt

»2 a 4055/2004 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst. 1720/1 für Gst. 1723/1«

Die Erschließung der Liegenschaft EZ 896 und somit der Barwert des dinglichen Rechtes ist bereits im Grundwert unter 4.4.2.5. und in weiterer Folge im Verkehrswert unter 4.6.2. enthalten.

4.6. Verkehrswert

4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 896, KG 90007 Dalaas, Arlbergstraße 51, 6752 Dalaas, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. dem anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Recht, zum Bewertungsstichtag 24. April 2024. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.6.2. Verkehrswert EZ 896

Zeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	143.218,00
Grundwert gemäß 4.4.2.5.	€	136.150,00
Sachwert EZ 896	€	279.368,00

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

Gebäudealter / bautechnischer Zustand
Die Bebauung ist gebrauchstauglich, bedarf jedoch kurz- bis mittelfristig Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen. Diese wiederum beinhalten ein »bautechnisches Risiko« möglicherweise bislang nicht befundeter Gegebenheiten.

Marktgegebenheiten
Die aktuellen sehr strengen Kreditrichtlinien sowie stark gestiegene Baukosten und Zinsen beeinflussen eine Finanzierbarkeit sehr wesentlich und dämpfen grundsätzlich die Kauffreudigkeit wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer.

Schlussfolgerung
Aufgrund der gegebenen Preiskategorie werden sich diese Umstände jedoch nur gemäßigt auswirken. Zur Anpassung an die Marktgegebenheiten wird dem Sachwert ein Abschlag in Höhe von 5 % zugemessen.

abzgl. 5 % Wertkorrektur	€	- 13.968,00
	€	265.400,00
Verkehrswert EZ 896 abgerundet	**€**	**265.000,00**

In Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend;

4.6.3. Verkehrswert Zubehör

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

Auflistung Zubehör gemäß 2.10.5.:

Einbauküche	€	2.500,00

Badezimmer und Dusche/ WC	€	500,00
Verkehrswert Zubehör pauschal	**€**	**3.000,00**

In Worten: Euro dreitausend;

4.6.4. Verkehrswert eines ½ Anteiles an EZ 896

Bei der Bewertung eines ideellen Anteiles einer Liegenschaft wird vorerst der Wert der gesamten Liegenschaft ermittelt. In weiterer Folge wird der Anteil rechnerisch festgestellt und von diesem – gegebenenfalls – ein so genannter »Mitbesitzerabschlag« in Abzug gebracht.

Prinzipiell wird bei der Berechnung eines Mitbesitzerabschlages davon ausgegangen, dass der gegenständliche Anteil am freien Markt veräußert wird und somit von jedem Marktteilnehmer (mehr als ein Interessent) erworben werden kann. Dieser Abschlag berücksichtigt den Umstand, dass ein Liegenschaftsanteil in der Regel nur schlechter – falls überhaupt – zu veräußern ist als ein Alleinbesitz. Die Höhe dieses Abschlages orientiert sich in der Regel an den rechtlichen und den zeitlichen Folgen respektive den damit verbundenen Kosten bzw. den zeitabhängigen Zinsverlusten.

Bei den Prozentsätzen für den Mitbesitzerabschlag handelt es sich um Empfehlungen des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen Tirol und Vorarlberg, jedoch nicht um eine uneingeschränkte Bewertungspraxis.

Sollte jedoch dementgegen durch einen möglichen Ankauf durch einen Miteigentümer beispielsweise Majoritätsanteil entstehen, könnten individuell ideelle Wertzumessungen zum Tragen kommen, dass genau diesem Eigentümer der Anteilszukauf mehr Wert ist als der rechnerische Anteil und mit einem Zuschlag bemessen wird. Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sind derartige Umstände (ideelle Wertzumessungen) jedoch zu vernachlässigen. Der Ermittlung des Verkehrswertes obliegt der Markt, der keinem Individualwert entspricht.

Der Mitbesitzerabschlag ist am freien Markt faktisch gegeben, unterliegt jedoch im Rechtsverfahren der Rechtsprechung oder einvernehmlichen Ansätzen der Beteiligten.

Verkehrswert EZ 896 gemäß Verkehrswertgutachten unter 4.6.2.	€	265.000,00
hiervon ½ Anteil	€	132.500,00
Mitbesitzerabschlag gemäß den Empfehlungen abzgl. 11 %	€	- 14.575,00
Verdoppelung des Empfehlungsansatzes im Speziellen infolge der baulichen Gegebenheiten und des damit verbundenen Investitionsrisikos bei einem bestehenden Miteigentum	€	- 14.575,00
	€	103.350,00
Verkehrswert ½ Anteil am Zubehör – praktisch und faktisch wertlos	€	–,–
Verkehrswert für den 1/2 Anteil an EZ 896 abgerundet	**€**	**103.000,00**

In Worten: Euro einhundertdreitausend;

5. Zusammenstellung

5.1. Verkehrswert EZ 896

Verkehrswert gemäß 4.6.2.	€	265.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.3.	€	3.000,00
Verkehrswert EZ 896 inkl. Zubehör	**€**	**268.000,00**

In Worten: Euro zweihundertachtundsechzigtausend;

Sonstiges gemäß 2.11

offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer)	€	429,60

In Worten: vierhundertneunundzwanzig-komma-sechzig;

5.2. Verkehrswert eines ½ Anteils an EZ 896

Verkehrswert gemäß 4.6.4.	€	103.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.4.	€	–,–
Verkehrswert ½ Anteil an EZ 896 inkl. Zubehör	**€**	**103.000,00**

In Worten: Euro einhundertdreitausend;

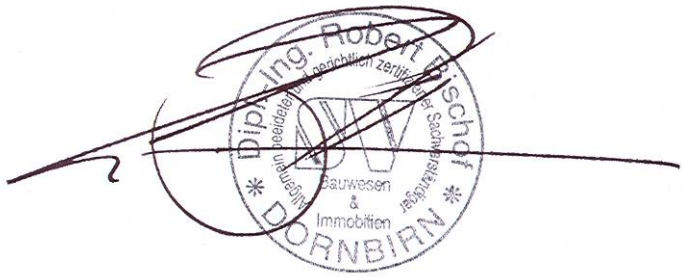
Anmerkung
Bei einer Einzelverwertung der jeweiligen Hälfteanteile ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein höheres Meistbot erzielbar, dementgegen ist sogar von einem geringeren Gesamterlös auszugehen.

Hinweise

1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, inkl. anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 16. Juli 2024



Der Gerichtssachverständige

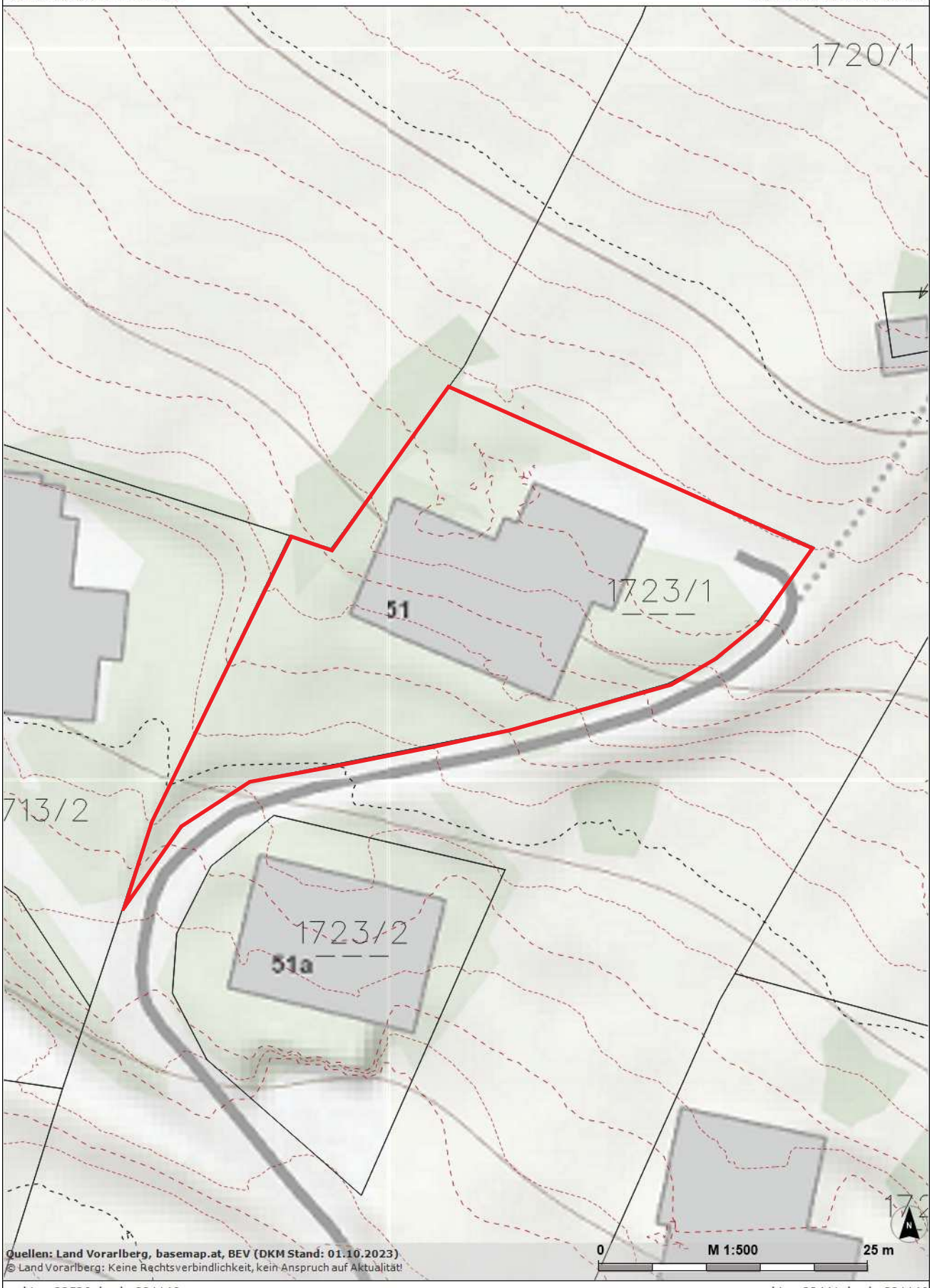
Verzeichnis der Beilagen

./SV-1	Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten	
	1.1	DKM/ Luftbild M 1:1.000
	1.2	Höhenschichten M 1:500
	1.3	FWP M 1:2.000
	1.4	GFZ M 1:2.000
	1.5	Lageplan Kanal und Wasser
./SV-2	Bilddokumentation	
./SV-3	Auszug aus dem Bauakt	
	3.1	Baubeschreibung und Planunterlagen 1957
	3.2	Bescheid vom 18.04.1957, Gemeindeamt Dalaas, Zubau an Haus, baupolizeiliche Bewilligung
./SV-4	Unterlagen Gemeindeamt Dalaas	
	4.1.	Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
	4.2.	Kontoblatt
./SV-5	Unterlagen des Bezirksgerichtes Bludenz	
	5.1	Auszug aus dem Hauptbuch vom 18.04.2024
	5.2	Urkunde TZ 4055/2004, Übergabe- und Schenkungsvertrag vom 15.07.2004
	5.3	Urkunde TZ 4055/2004, Vermessungsurkunde vom 13.01.2004

Beilage ./SV-1

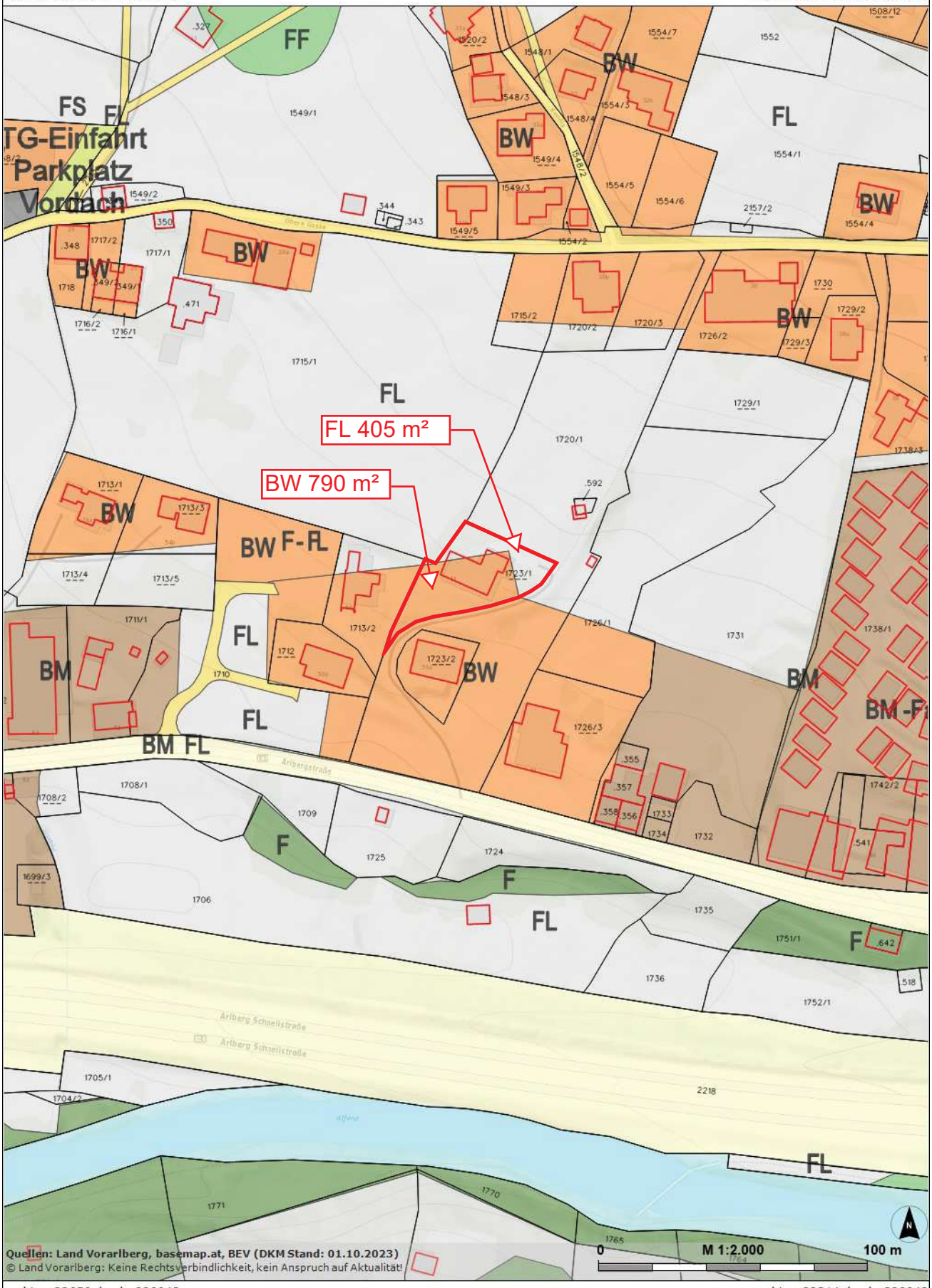
1715/2
1720/2
1720/3
1715/1
1720/1
.592
1723/1
1713/2
1726/1
1712
1723/2
1726/3
.355
.357
.358
.356
1733
1734
1709
1725
1724
N
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2023)
© Land Vorarlberg; Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
0
M 1:1.000
50 m

rechts: -22526; hoch: 221264 rechts: -22441; hoch: 221264

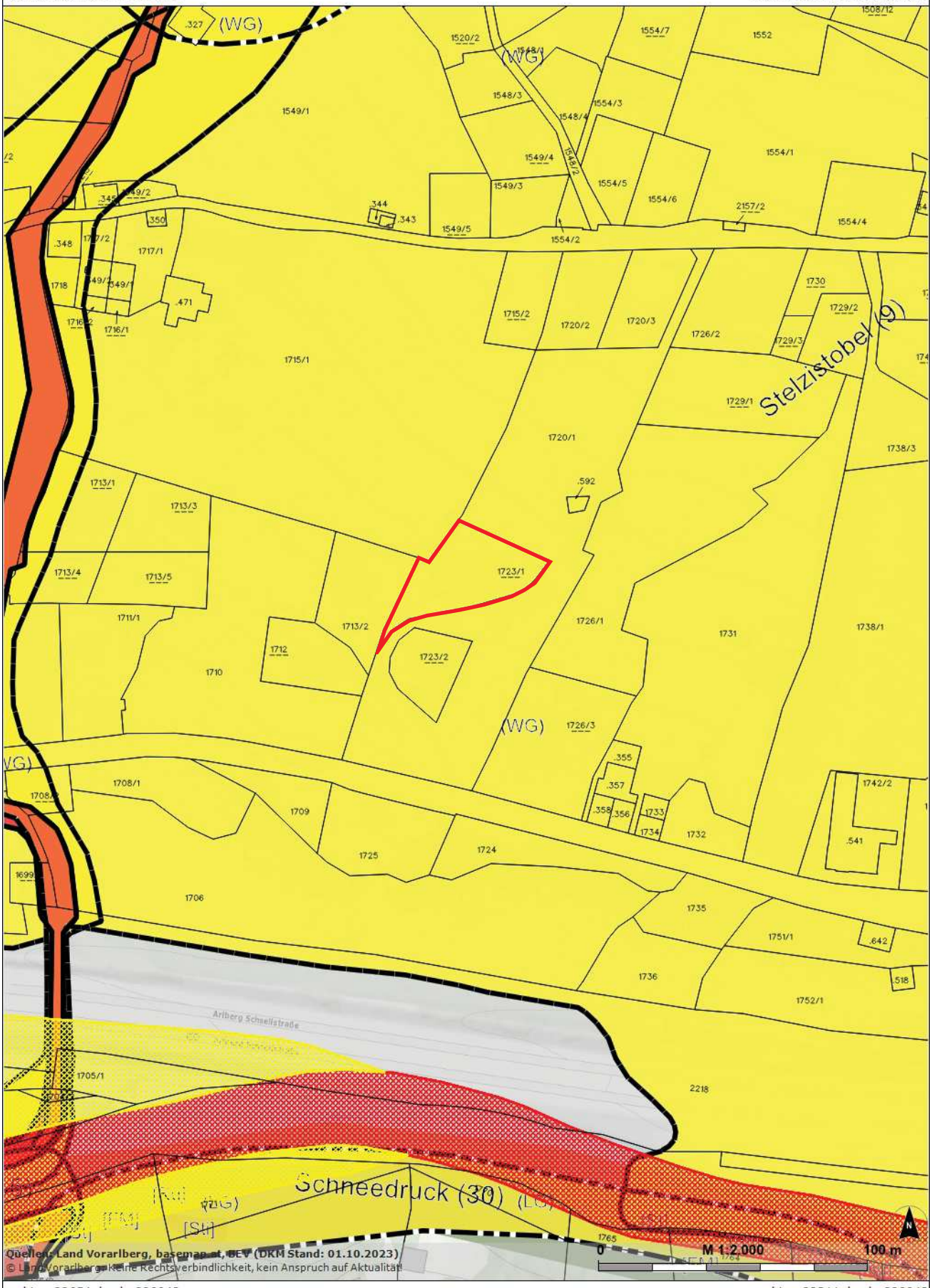


Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2023)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

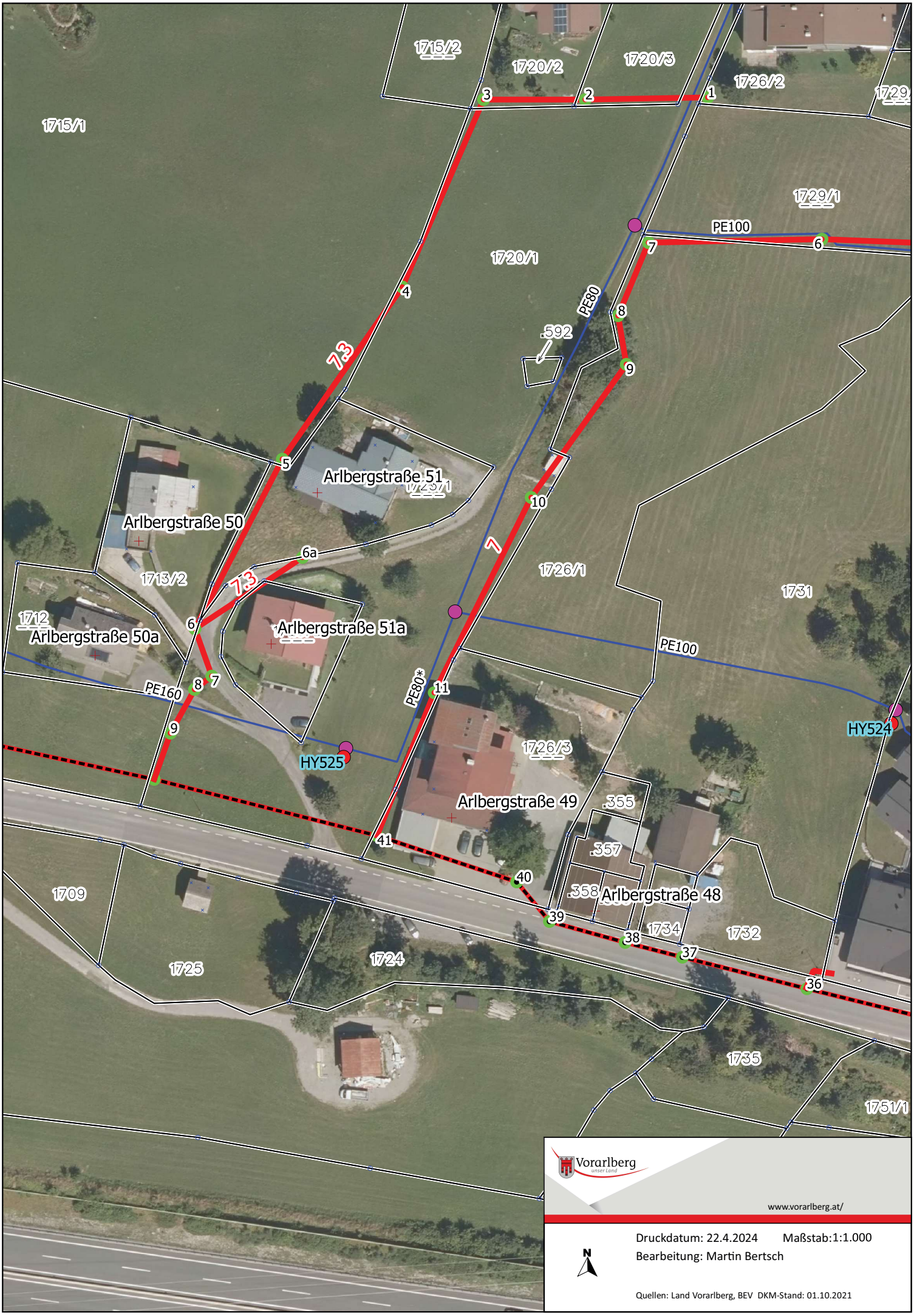
rechts: -22526; hoch: 221146 rechts: -22441; hoch: 221146


FL 405 m²
BW 790 m²
FF
FS
TG-Einfahrt
Parkplatz
Vordach
BW
FL
BM
F
BW F-FL
BM FL
Arlbergstraße
Arlberg Schnellstraße
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2023)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
0
M 1:2.000
100 m

rechts: -22654; hoch: 221420 rechts: -22311; hoch: 221420



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2023)
© Land Vorarlberg - keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!


1715/2
1720/2
1720/3
1726/2
1729
1715/1
1729/1
PE100
1720/1
PE80
.592
7.3
Arlbergstraße 51
1729/1
Arlbergstraße 50
1713/2
6a
7.3
1726/1
1731
1712
Arlbergstraße 50a
Arlbergstraße 51a
PE100
PE160
PE80*
HY524
HY525
1726/3
Arlbergstraße 49
.355
.357
.358
Arlbergstraße 48
1709
1734
1732
1725
1724
1735
1751/1
Vorarlberg
unser Land
www.vorarlberg.at/
Druckdatum: 22.4.2024
Maßstab:1:1.000
Bearbeitung: Martin Bertsch
N
Quellen: Land Vorarlberg, BEV DKM-Stand: 01.10.2021

Beilage ./SV-2

Bild 1 Ansicht

Bild 2 Ansicht

Bild 3 Ansicht

Bild 4 Ansicht

Bild 5 Ansicht

Bild 6 Ansicht

Bild 7 Ansicht

Bild 8 Kellergeschoss Kellerraum

Bild 9 Wirtschaftstrakt/ Stallstock Tenne

Bild 10 Wirtschaftstrakt/ Stallstock Stall

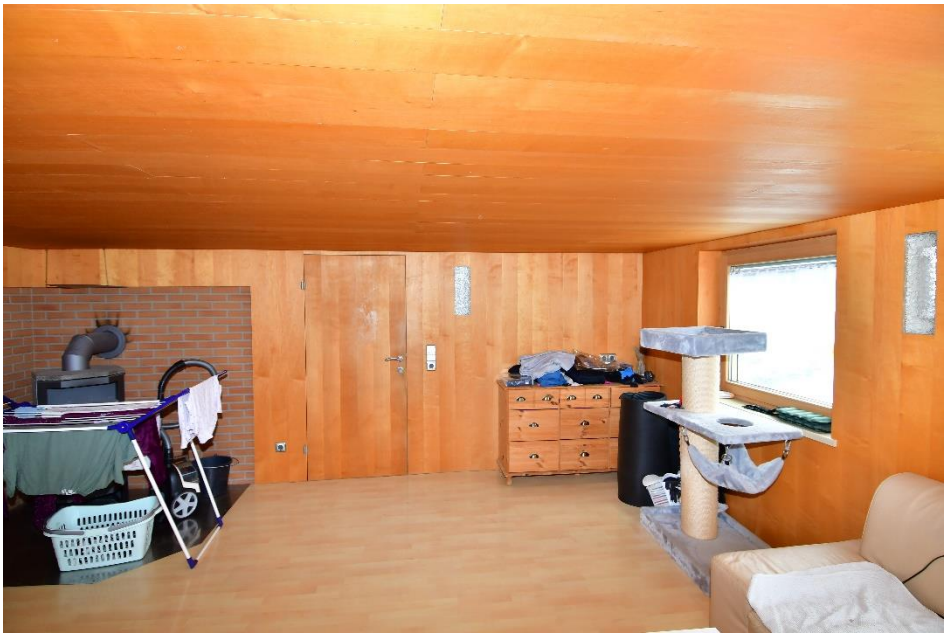


Bild 11 Erdgeschoss Wohnzimmer

Bild 12 Erdgeschoss/ Anbau Küche

Bild 13 Erdgeschoss/ Anbau Küche

Bild 14 Erdgeschoss/ Anbau Badezimmer

Bild 15 Erdgeschoss/ Anbau Badezimmer

Bild 16 Erdgeschoss/ Anbau WC

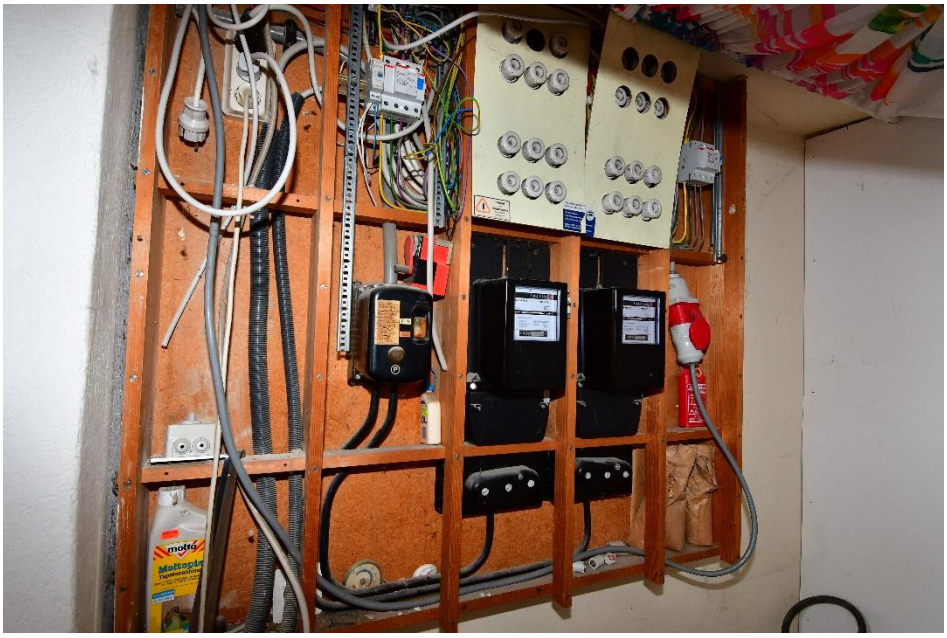


Bild 17 Elektroverteiler

Bild 18 Obergeschoss Dusche/ WC

Bild 19 Obergeschoss Dusche/ WC

Bild 20 Obergeschoss Zimmer

Bild 21 Dachboden

Bild 22 Wirtschaftstrakt/ Heustock Werkraum

Bild 23 Wirtschaftstrakt/ Heustock Studio

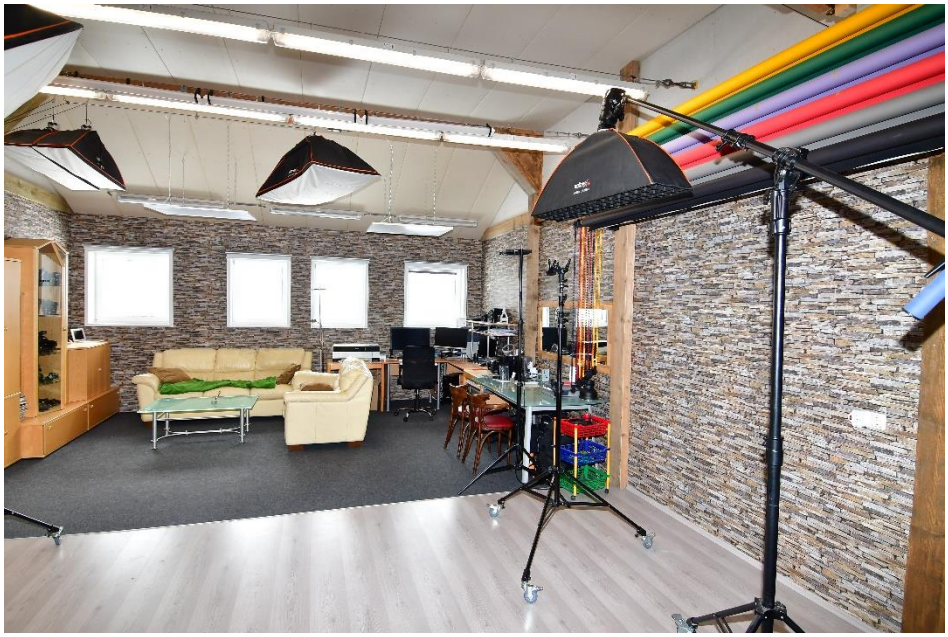


Bild 24 Wirtschaftstrakt/ Heustock Studio

Beilage ./SV-3

Wald am Arlberg, 8. 3. 1957

B a u b e s c h r e i b u n g

für den Anbau beim Wohnhaus von Herrn Ludwig Fritz, Wald am Arlberg.

Der Anbau beim Wohnhaus lt. beiliegendem Plan wird au f der Nordseite des Hauses, an der Stelle wo bisher der Holzschopf war, erstellt.

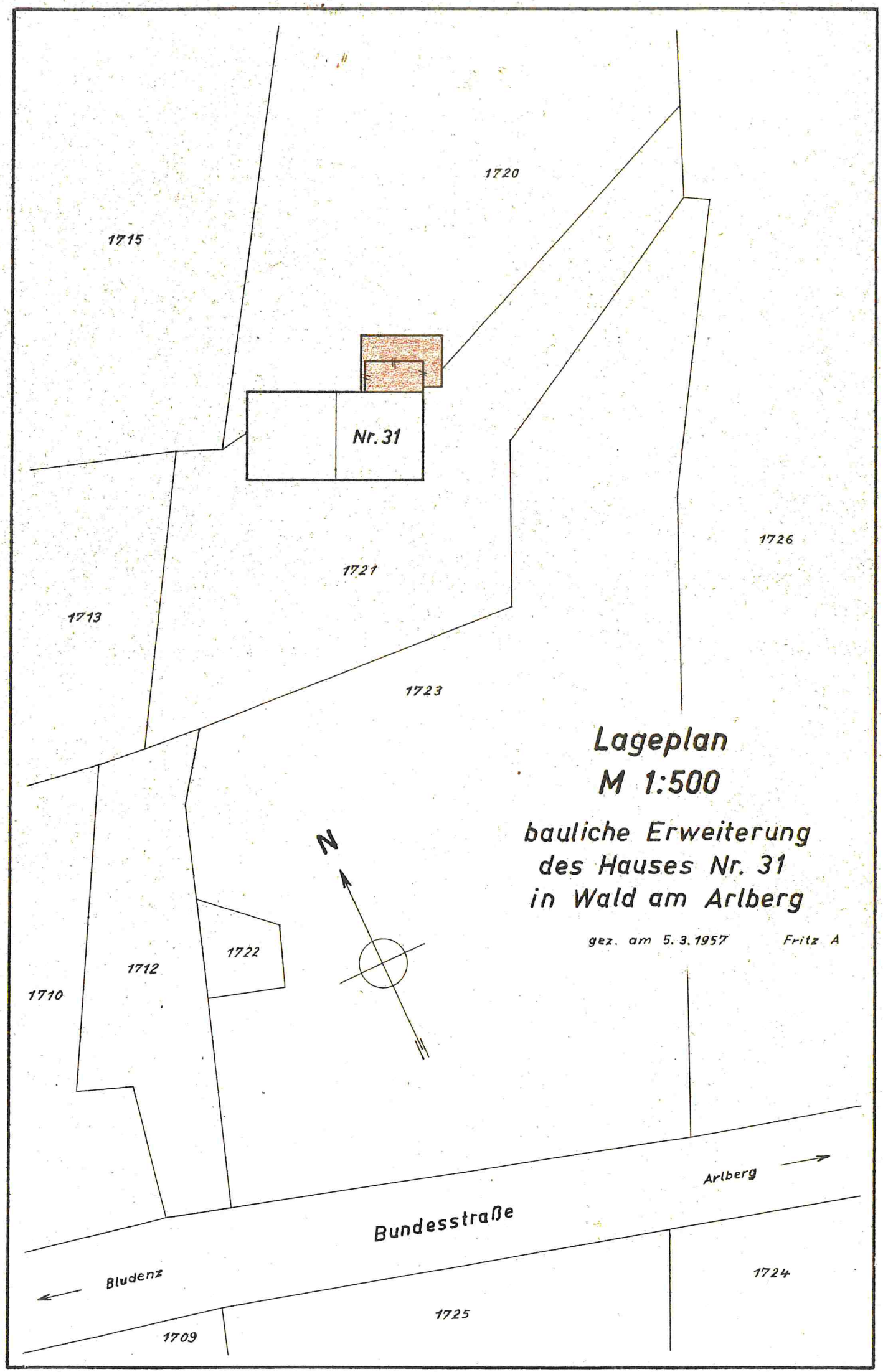
In diesem Anbau ist eine Wohnküche für die obere Wohnung einschl. Aborte, Bad und Waschküche vorgesehen. Der Baugrund ist guter Kiesgrund, die Fundamente werden bis in Frosttiefe geführt. Auf der Bergseite wird der Aufbau bis oberhalb Terrain senkrecht isoliert. Die waagrechte Isolierung aller Betonmauern, ebenso die Fußboden für Wohnküche, Vorraum und Speis werden 20 cm unter dem Fußboden mit einer Lage teerfreier Dachpappe Nr. 350 auf Bitumenanstrich hergestellt. Die aufgehenden Außenmauern werden mit Isoliersteinen 30 cm stark in Kalkmörtl hergestellt. Auf der Innenseite werden die Außenmauern mit 2 1/2 cm Heraklith zur Wärmeisolierung verkleide Die Decke wird als Balkenlage ausgebildet, und auf der Unterseite mit einem Heraklithanschlag als Putzträger versehen. Die Wände und Decken werden alle mit Kalkmörtel sauber verputzt und abgerieben. Das Kamin wird mit Normalziegel in Kalkmörtel 1:3 aufgemauert, Schlotweite 20/25 cm, und inder Balkenlage und Dachhaut vorschriftsmäßig ausgerollt.

Das Dach für den Anbau wird in einem Gefälle von 20 cm hergestellt, und mit einer genuteter Dachschalung, 3 cm stark, als Unterlage für die Blecheindeckung versehen. Das Blechdach wird mus verzinktem Blech, Nr. 22 hergestellt.

Die Belichtung der Räume ist laut Plan durch Kastenfenster mit Doppelverglasung vorgesehen.

Die Fußböden sind aus Fichtenholz, 30 mm stark, mit Kamm und Nut hergestellt und werden auf Polsterhölzer verlegt.

Leo Gantner
Baumeister
Wald a/Arlberg

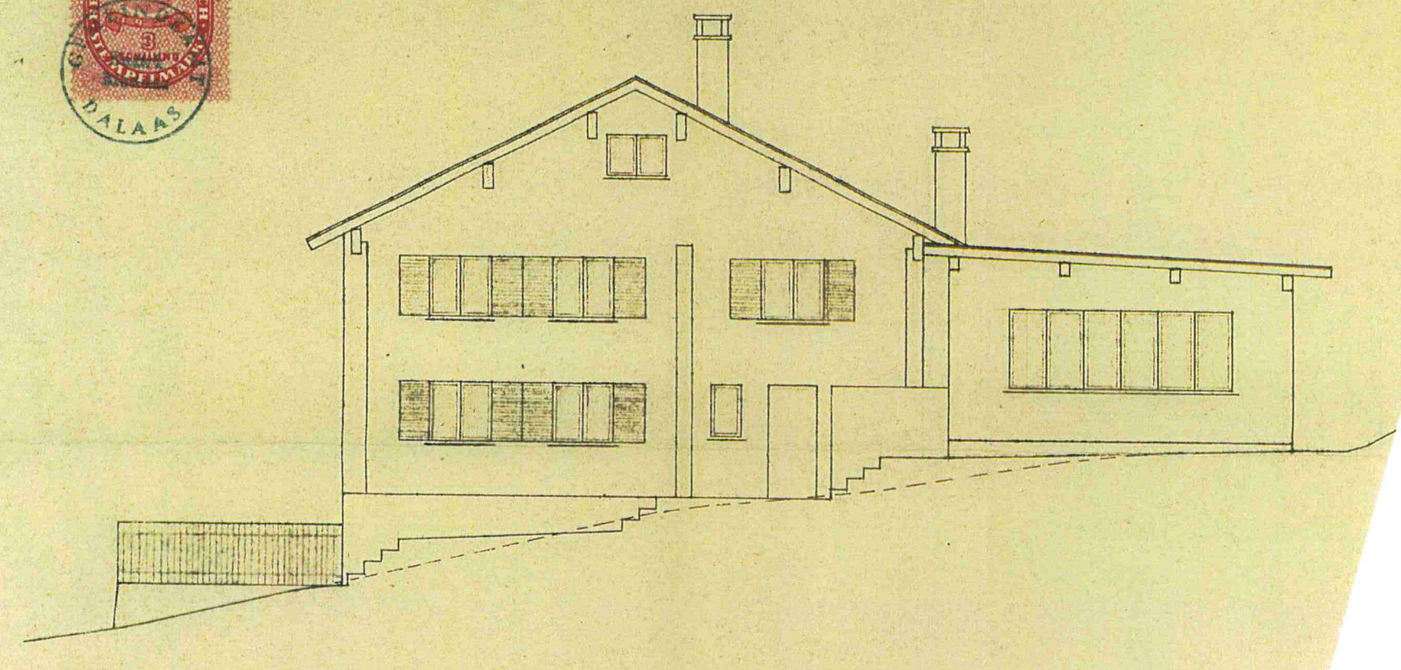


Lageplan
M 1:500

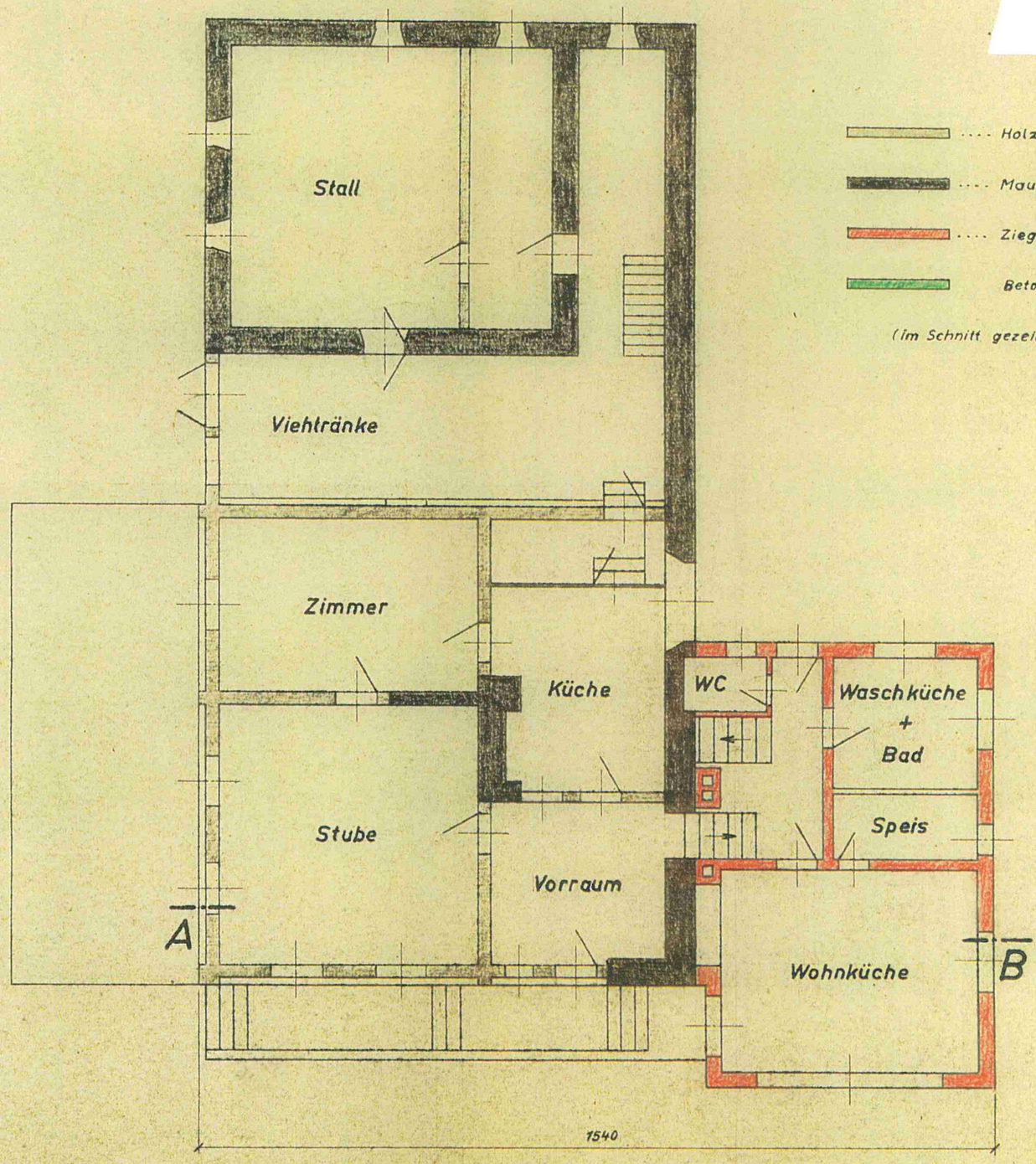
bauliche Erweiterung
des Hauses Nr. 31
in Wald am Arlberg

gez. am 5. 3. 1957 Fritz A

Ost - Ansicht



Erdgeschoß + Anbau



Holz

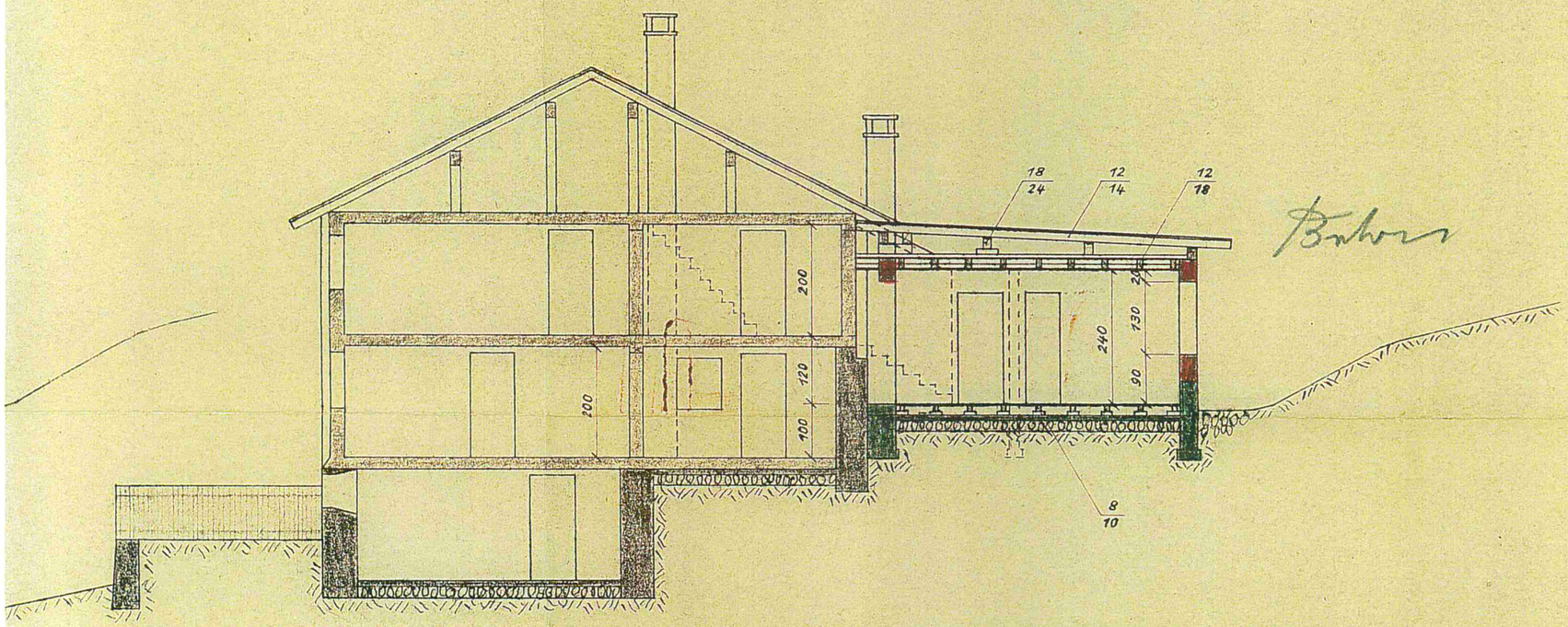
Mauerwerk alt

Ziegel neu

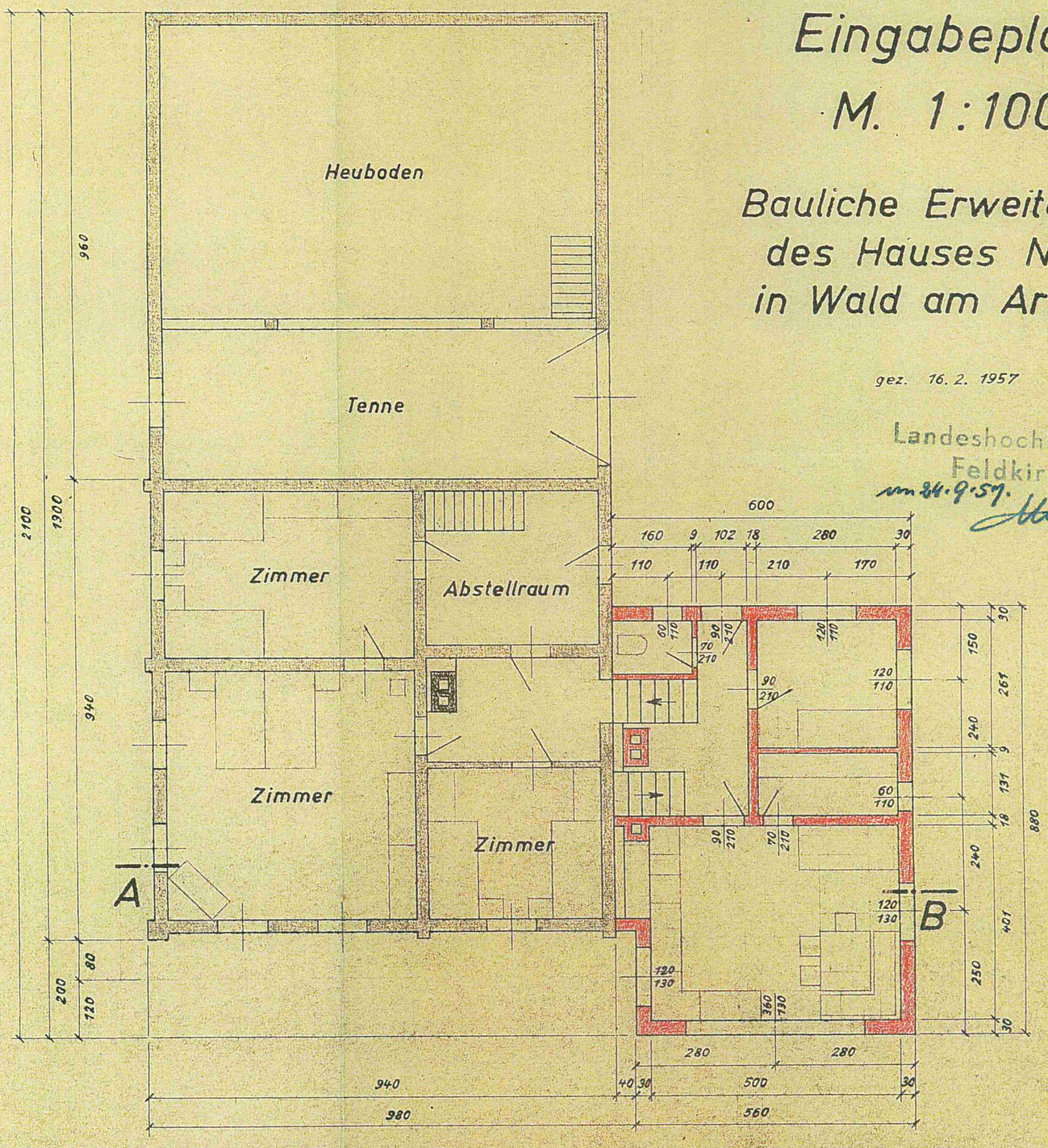
Beton neu

(im Schnitt gezeichnet)

Schnitt A-B



Obergeschoß + Anbau



Eingabeplan

M. 1:100

Bauliche Erweiterung des Hauses Nr. 31 in Wald am Arlberg

gez. 16. 2. 1957 Fritz A.

Landeshochbauamt
Feldkirch
am 24.9.57.

GEMEINDEAMT DALAAS
Bez. Bludenz (Vorarlberg)

Dalaas, den 18.4.1957.

Betrifft: Fritz Ludwig, Wald 31;
Zubau an Haus Nr. 31 in Wald.

B e s c h e i d :

Fritz Ludwig, Wald 31 hat mit Eingabe vom 8.3.1957 um die baupolizeiliche Bewilligung zur Erstellung eines Anbaues an das bestehende Wohnhaus Wald 31 angesucht.

Anläßlich der am 1o.4.1957 durchgeführten kommissionellen Verhandlung wurde folgendes festgestellt:

Nach dem vorliegenden Plan und der Beschreibung ist beabsichtigt an das bestehende Wohnhaus zur Gewinnung einer Wohnung eine Wohnküche, Speis, Bad und WC, sowie eine Waschküche anzubauen.

Nach dem vorliegenden Lageplan wird der gesetzlich vorgeschriebene Bauabstand allseits gewahrt.

Die Fundamente und das aufgehende Mauerwerk, soweit es im Erdreich steht, wird in Stampfbeton, der übrige Aufbau in Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Abweichend vom genehmigten Baupolan soll die Bedachung nicht in Blech, sondern als Massivdecke mit einer entsprechenden Isolierung erstellt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an die Hauswasserleitung.

Die Bezirkshauptmannschaft Bludenz hat mit Schreiben vom 3o.9.1957 Zl. II - 900 - 1957 dem Gemeindeamt Dalaas mitgeteilt, daß das gegenständliche Bauvorhaben nicht gegen öffentliche Rücksichten verstoße.
Die Baukostensumme beträgt: S 3o.ooo.-
Hierüber ergeht folgender

S p r u c h

Das beantragte Bauvorhaben wird gemäß § 25 LGBl Nr. 9/1924 in der derzeit geltenden Fassung bei Einhaltung nachstehender Vorschreibungen bewilligt:

1. Vor Baubeginn sind der Genehmigungsbescheid und die genehmigte Planausfertigung den verantwortlichen Bauausführenden zur Einsichtnahme vorzulegen.
2. Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben bedürfen der rechtzeitigen vorherigen Genehmigung der Baupolizeibehörde.
3. Das Fundamentmauerwerk ist bis auf tragfähigen Grund und frostfreie Tiefe zu führen. Das Gebäude ist gegen aufsteigende und seitliche Feuchtigkeit fachgerecht zu isolieren.
4. Die 3-Kammerklärgrube ist gemäß ÖNORM B 25o2 auszuführen. Sie ist mindestens 1o cm entfernt vom übrigen Mauerwerk zu erstellen und den statischen Erfordernissen entsprechend mit einer Eisenbetondecke abzudecken. Die Klärgrube muß mindestens 4 m3 Fassungsraum erhalten.
5. Der Kamin ist in Vollziegelmauerwerk mit mindestens 1o cm starken Wandungen auszuführen. Im übrigen wird auf § 59 und 6o der VLBO verwiesen.
6. Die Abwasser sind so abzuleiten, daß Anrainer-und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden.

7. Gegen die Grundgrenzen ist der gesetzlich vorgeschriebene Bauabstand einzuhalten.
8. Der Fußboden der Wohnküche muß mindestens 3o cm über Terrain zu liegen kommen oder mit einer entsprechenden Betonunterlage abisoliert werden.
9. Die Beton-und Stahlbetonarbeiten sind gemäß ÖNORM 42oo auszuführen.
1o. Die elektrischen Einrichtungen sind nach den dzt. in Österreich geltenden Vorschriften durch befugte Unternehmer auszuführen und instandzuhalten.
11. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist beim Gemeindeamt Dalaas um Durchführung der Schlußüberprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
12. Im übrigen ist das Bauvorhaben durch befugte Unternehmer den statischen Erfordernissen entsprechend, plan-und beschreibungsgemäß unter Einhaltung der Vorschriften der VLBO sowie der geltenden Normen und Unfallverhütungsvorschriften auszuführen.

Anläßlich der Erteilung dieser Baubewilligung ist gemäß Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung vom 3o.11.1954 LGBl 14/54 eine Verwaltungsabgabe von S 75.- sowie an Kommissionskosten für Sachverständige gemäß § 76 BGBl Nr. 274/1925 ein Betrag von S 3o.- und an Bundesstempel für Verhandlungsniederschrift S 6.-, somit insgesamt der Betrag von S 111.- binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides an die Gemeindekassa Dalaas zur Einzahlung zu bringen.

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt schriftlich einzubringen wäre.

Der Bürgermeister:

Ergeht an:
1. Fritz Ludwig, Wald 31 unter Anschluß einer mit Genehmigungsklausel versehenen Planausfertigung und Baubeschreibung;
2. die Bezirksahuptmannschaft Bludenz.

Beilage ./SV-4

Finanzamt Feldkirch
Reichsstr. 154
6800 Feldkirch
EW-AZ 98/007-2-0451/8

8. April 2013
DVR 0009989
Tel.: (05522) 301-0
Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Retouren an: Finanzamt Feldkirch
Reichsstr. 154, 6800 Feldkirch

An 98/02
Fritz Hans und Miteigentümer
z.H. Fritz Hans
Arlbergstr 51/1
6752 Dalaas

ab 1. Jänner 2008

EINGEGANGEN - 8. Juli 2013

Betr.: Grundbesitz (Mietwohngrundstück)
6752 Wald 51
Gemeinde Dalaas
Grundbuch/Katastralgemeinde 90007 Dalaas
Einlagezahl 896 Grundstücksnummer 1723/1

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	Anteil	
Fritz Hans	1/2	1)
Fritz Sabine	1/2	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen erfolgter Schenkung durchzuführen.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 9.883,51 Euro (das sind unverändert 136.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 7.339,96 Euro (das sind unverändert 101.000 ATS).
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 14,32 Euro. (Das sind unverändert 197 ATS.)
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

Finanzamt Feldkirch DVR 0009989 1983 03 23

EW-AZ 007-2-0451/8 Ref 81 Mitteilung gemäß § 194 (4) BAO

98/81

FRITZ ~~ALOIS~~ HANS
WALD 51
6752

Für den Grundbesitz

6752 WALD 51
KG DALAAS EZ 265 teilw.wurde
für das MIETWOHNGRUNDSTUECK (Art des Steuergegenstandes)

der zum 1. Jänner 1983 geltende, nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelte Einheitswert in Höhe von S 101.000
mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1983 um 35 v.H., das sind S 35.350
auf S 136.000
==========
erhöht.

Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1983

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 für den vorstehend angeführten Grundbesitz festgesetzt mit (gerundet gemäß § 18 GrStG)

Steuermeßzahl	1,0 v.T. von S	50.000 S	50,00	
Steuermeßzahl	1,5 v.T. von S	50.000 S	75,00	
Steuermeßzahl	2,0 v.T. von S	36.000 S	72,00	
			Steuermeßbetrag	S 197

==========

Der Grundsteuermeßbescheid war im Hinblick auf die Erhöhung des (der) zum 1. Jänner 1983 geltenden Einheitswerte(s) zu erlassen.

Gemeinde Dalaas
Bahnhofstraße 140, 6752 Dalaas
UID: ATU 42940001

Kontoblatt Kunde

Homepage: dalaas-wald.info
E-Mail: gemeindeamt@dalaas.at
Telefon: 05585/7201-14
Fax: 05585/7520

Person: **132, Fritz Hans, Arlbergstraße 51, Tür 1, 6752 Wald am Arlberg**

Jahr: **2024**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	rs/3	30.01.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	71,60		71,60		
11/	7/ 1	rs/46	06.02.2024	10.01.2024	Kanal, Bel: 949 Endabrechnung		80,14		7,29 10,00 %	RB
99/	28/ 1	rs/46	06.02.2024	10.01.2024	Müllgrundgebühr, Bel: 950 Jahresbetrag 2023		34,00		3,09 10,00 %	RB
99/	*22/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*09.11.2017*	*Müllsackgebühr Jahresbetrag 2017*	*54,00*		*54,00*	*4,91 10,00 %*	
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*09.11.2017*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2017*	*63,00*		*63,00*	*5,73 10,00 %*	
1/	*2/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*17.04.2018*	*Grundsteuer B 2018*	*71,60*		*71,60*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*28.08.2018*	*Kanal-Akonto 1. Halbjahr 2018*	*158,62*		*158,62*	*14,42 10,00 %*	
99/	*22/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*27.11.2018*	*Müllsackgebühr Jahresbetrag 2018*	*39,60*		*39,60*	*3,60 10,00 %*	
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*27.11.2018*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2018*	*64,00*		*64,00*	*5,82 10,00 %*	
99/	*29/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*27.11.2018*	*Hundesteuer Jahresbetrag 2018*	*47,00*		*47,00*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*28.12.2018*	*Kanalgebühr Endabrechnung*	*90,64*		*90,64*	*8,24 10,00 %*	
1/	*2/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*15.05.2019*	*Grundsteuer B 2019*	*71,60*		*71,60*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*09.07.2019*	*Kanal-Akonto 1. Halbjahr 2019*	*127,05*		*127,05*	*11,55 10,00 %*	
99/	*22/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*04.11.2019*	*Müllsackgebühr 40L*	*43,20*		*43,20*	*3,93 10,00 %*	
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*19.12.2019*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2019*	*65,30*		*65,30*	*5,94 10,00 %*	
99/	*29/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*19.12.2019*	*Hundesteuer Jahresbetrag 2019*	*48,00*		*48,00*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*26.12.2019*	*Kanalgebühr Endabrechnung*	*138,60*		*138,60*	*12,60 10,00 %*	
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*09.07.2020*	*Kanalgebühr 2. Halbjahr 2019*	*65,34*		*65,34*	*5,94 10,00 %*	
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*15.01.2021*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2020*	*28,20*		*28,20*	*2,56 10,00 %*	
99/	*39/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*15.01.2021*	*Hundesteuer Jahresbetrag 2020*	*50,00*		*50,00*		
1/	*2/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*15.05.2021*	*Grundsteuer B 2021*	*71,60*		*71,60*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*16.07.2021*	*Kanalgebühr 2. Halbjahr 2020*	*34,10*		*34,10*	*3,10 10,00 %*	
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*12.01.2022*	*Kanalgebühr Endabrechnung*	*49,39*		*49,39*	*4,49 10,00 %*	
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*26.01.2022*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2021*	*30,00*		*30,00*	*2,73 10,00 %*	
99/	*39/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*26.01.2022*	*Hundesteuer Jahresbetrag 2021*	*55,00*		*55,00*		
1/	*2/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*15.05.2022*	*Grundsteuer B 2022*	*71,60*		*71,60*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*27.05.2022*	*Kanal Akonto 1. HJ 2022*	*40,39*		*40,39*	*3,67 10,00 %*	
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*11.01.2023*	*Kanalgebühr Endabrechnung*	*44,09*		*44,09*	*4,01 10,00 %*	
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*13.01.2023*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2022*	*32,00*		*32,00*	*2,91 10,00 %*	
99/	*39/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*13.01.2023*	*Hundesteuer Jahresbetrag 2022*	*58,00*		*58,00*		
1/	*2/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*15.05.2023*	*Grundsteuer B 2023*	*71,60*		*71,60*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*22.07.2023*	*Kanalgebühr 2. Halbjahr 2022*	*43,70*		*43,70*	*3,97 10,00 %*	
99/	*39/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*24.08.2023*	*Hundesteuer Jahresbetrag 2023*	*63,00*		*63,00*		
11/	*7/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*10.01.2024*	*Kanalgebühr Endabrechnung*	*80,14*			*7,29 10,00 %*	

Gemeinde Dalaas
Bahnhofstraße 140, 6752 Dalaas

UID: ATU 42940001

Kontoblatt Kunde

Homepage: dalaas-wald.info
E-Mail: gemeindeamt@dalaas.at
Telefon: 05585/7201-14
Fax: 05585/7520

Person: **132, Fritz Hans, Arlbergstraße 51, Tür 1, 6752 Wald am Arlberg**

Jahr: **2024**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
99/	*28/ 1*	*rs/79*	*07.03.2024*	*10.01.2024*	*Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2023*	*34,00*			*3,09 10,00 %*	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2.004,36	71,60	114,14	1.961,82	1.961,82
Konto	2.004,36	71,60	114,14	1.961,82	1.961,82

Gemeinde Dalaas
Bahnhofstraße 140, 6752 Dalaas
UID: ATU 42940001

Kontoblatt Kunde

Homepage: dalaas-wald.info
E-Mail: gemeindeamt@dalaas.at
Telefon: 05585/7201-14
Fax: 05585/7520

Person: **132, Fritz Hans, Arlbergstraße 51, Tür 1, 6752 Wald am Arlberg**

Jahr: **2024**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	358,00	71,60	71,60					429,60	429,60	
7	Kanalgebühr	872,06				80,14	72,85	7,29	791,92	719,93	71,99
22	#Müllsackgebühr	136,80							136,80	124,36	12,44
28	Müllgrundgebühr	316,50				34,00	30,91	3,09	282,50	256,81	25,69
29	#Hundesteuer	95,00							95,00	95,00	
39	Hundesteuer	226,00							226,00	226,00	
Summe		**2.004,36**	**71,60**	**71,60**		**114,14**	**103,76**	**10,38**	**1.961,82**	**1.851,70**	**110,12**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 3 / 6

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90007 Dalaas EINLAGEZAHL 896
BEZIRKSGERICHT Bludenz

****
Letzte TZ 445/2024
Plombe 1123/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1723/1	G	GST-Fläche	*	1195	
		Bauf.(10)		233	
		Gärten(10)		962	Arlbergstraße 51

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 4055/2004 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 1720/1 für Gst 1723/1

********** B **********

1 ANTEIL: 1/2
Hans Fritz
GEB: 1964-04-16 ADR: Arlbergstraße 51, Dalaas 6752
a 4055/2004 Übergabsvertrag und Schenkungsvertrag 2004-07-15
Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2
Sabine Fritz geb. Wieser
GEB: 1964-12-23 ADR: Sturnengasse 10, Bludenz 6700
a 4055/2004 Übergabsvertrag und Schenkungsvertrag 2004-07-15
Eigentumsrecht

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

4 a 4055/2004
REALLAST des Ausgedinges gem Pkt VII. Vertrag 2004-07-15
für Alois Fritz (1934-06-21)
b gelöscht

7 a 4318/2014 Schuld-und Pfandurkunde 2014-11-03
PFANDRECHT EUR 189.000,--
6% Z jährl, 7% VZ jährl, 7% ZZ jährl, NGS Höchstbetrag EUR 37.800,-- für start:bausparkasse e.Gen. (FN 93724f)
b 1985/2016 Klage wegen EUR 203.619,72 s.A.
(8 Cg 55/16i LG Feldkirch)
c 6112/2023 Zwangsversteigerung siehe LNR 13

8 auf Anteil B-LNR 1
a 2689/2016 Rückstandsausweis 2016-06-24
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.734,39
samt 7,88 % Z aus EUR 4.976,66 ab 2016-06-21
Antragskosten EUR 241,-- für
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft - Landesstelle Vorarlberg (9 E 1324/16z)

9 auf Anteil B-LNR 1

a 4703/2016 Rückstandsausweis 2016-11-21
PFANDRECHT vollstr EUR 10.333,96
696,40 für Republik Österreich (FA Feldkirch)
19E 1635/16b

10 a 5254/2017 Rückstandsausweis 2017-07-10
PFANDRECHT vollstr EUR 10.797,26
Kosten EUR 701,40 für
Republik Österreich (FA Feldkirch)
(19E 920/17p)

11 auf Anteil B-LNR 2
a 968/2018 Zahlungsbefehl 2017-06-20
PFANDRECHT vollstr EUR 5.471,10
18 % Z jährl aus EUR 5.328,68 ab 30.06.2016
EUR 492,44 samt 4 % Z ab 20.06.2017
EUR 413,26, EUR 548,44 für
Universalversand Ges.m.b.H. (FN 235040y)
(9E 696/18z)

12 auf Anteil B-LNR 2
a 2162/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-04-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Land Vorarlberg (als Träger der Mindestsicherung)

13 a 6112/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 203.619,72 samt 2,065% Z sowie
2,065% ZZ hieraus jeweils ab 01.05.2016
Kosten EUR 6.888,73 samt 4% Z ab 24.06.2016
EUR 330,64, EUR 2.283,24 für
start:bausparkasse AG (FN 441019h)
(12 E 8/23b)
b 6112/2023 Pfandrecht siehe LNR 7

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

****

DR. ANTON TSCHANN
Rechtsanwalt & Strafverteidiger

Finanzamt Feldkirch
Zur Gebührenbemessung
Steuerfestsetzung 28. Juli 2004
angezeigt am 30.2908
unter ERFNR

ÜBERGABE- UND SCHENKUNGSVERTRAG

A Caminades

TZL 4055/04

abgeschlossen zwischen:

1. Alois F r i t z (1934-06-21), Wald am Arlberg Nr.51, 6752 Dalaas,

   vertreten durch die vom Bezirksgericht Bludenz zu 6 P 25/97 h bestellte Sachwalterin Dagmar Wachter (1962-07-25), 6752 Dalaas, Wald am Arlberg Nr. 38b, und

2. Hans F r i t z (1964-04-16), Wald am Arlberg Nr.51, 6752 Dalaas, und

3. Sabine F r i t z geb. Wieser (1964-12-23), Wald am Arlberg Nr.51, 6752 Dalaas,

wie folgt:

I. GRUNDBUCHSTAND

Alle in diesem Vertrag genannten Liegenschaften kommen im **Grundbuch 90007 Dalaas** vor.

Alois Fritz ist auf Grund der Einantwortungsurkunde 1975-06-26 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaften GST-NRn 1720/1, 1720/3, 1723/1, 1725, 1819 und .351 in EZ 265.

Das Eigentumsrecht des Alois Fritz ist beschränkt durch die fideikommissarische Substitution zugunsten Fritz Reinhard (1961-04-15), Wachter-Fritz Dagmar (1962-07-25), Fritz Hans (1964-04-16), Tomaselli Ute geb. Fritz (1966-01-29), Fritz Jutta (1967-12-11) und der noch geboren werdenden Kinder des Alois Fritz.

Diese Liegenschaften sind grundbücherlich wie folgt belastet:

1 a 1698/1958
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1958-08-03 auf Gst 1720/1 für Gst .437 in EZ 450 Rieden BG Bregenz

2 a 4776/2002 Pfandurkunde 2002-11-18 Höchstbetrag EUR 74.000,00
PFANDRECHT
für Raiffeisenbank Bludenz registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

II. VERMESSUNG

Auf Grund der Vermessungsurkunde des Vermessungsbüro Bischofberger + Partner, GZl. 12716/2003, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet, werden folgende Veränderungen vorgenommen:

- die Einbeziehung der Teilfläche 1 im Ausmaß vom 264 m² aus GST-NR 1720/1 in das GST-NR 1723/1
- die Einbeziehung der Teilfläche 2 im Ausmaß vom 3.286 m² aus GST-NR 1723/1 in das GST-NR 1720/1
- die Vereinigung des GST-NR .351 mit dem GST-NR 1723/1
- die Löschung des GST-NR .351

III. ÜBERGABE

Alois Fritz überlasst und übergibt hiemit die Liegenschaft **GST-NR 1723/1** mit Haus Wald am Arlberg 51 samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör an seinen Sohn Hans Fritz. Dieser erklärt die Vertragsannahme und übernimmt diese Liegenschaft samt Haus Wald am Arlberg 51 und allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör in sein Alleineigentum.

IV. ANRECHNUNGSVERPFLICHTUNG

Hans Fritz verpflichtet sich für sich und seine Nachkommen, sich den Wert der vertragsgegenständlichen Liegenschaft GST-NR 1723/1 mit Haus Wald am Arlberg 51 anlässlich der künftigen Aufteilung des Substitutionsnachlassvermögens nach Ludwig Fritz (A 309/74), die nach dem Ableben des Vorerben Alois Fritz vorzunehmen sein wird, anrechnen zu lassen.
Die von Hans Fritz in diesem Vertrag übernommenen und allfällige sonstige erbrachte Gegenleistungen werden bei dieser Anrechnung nicht berücksichtigt.

V. SCHENKUNG

Hans Fritz schenkt und übergibt einen Hälfteanteil an der Liegenschaft GST-NR 1723/1 mit Haus Wald am Arlberg 51 und allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör an seine Ehegattin Sabine Fritz geb. Wieser.

Diese nimmt diese Schenkung an und diesen ½-Anteil am GST-NR 1723/1 mit Haus Wald am Arlberg 51 und allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör in ihr Eigentum.

VI. WOHNUNGSRECHT

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser räumen hiemit Alois Fritz das höchstpersönliche, lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsrecht am Wohnzimmer und Schlafzimmer im ersten Obergeschoss des Hauses Wald am Arlberg 51 ein.

Dieses Wohnungsrecht umfasst die Mitbenützung des Bades, des WCs und der Küche im ersten Obergeschoss sowie der Außenanlagen.
Alois Fritz ist berechtigt, einen PKW auf dem PKW-Abstellplatz des GST-NR 1723/1 abzustellen.

Sämtliche Betriebskosten sowie die öffentlichen Gebühren und Abgaben hinsichtlich des Hauses Wald am Arlberg 51 (Wasser, Heizung, Kanal- und Müllgebühren, Grundsteuer, Versicherungen, etc.) werden von Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser zu ¾ getragen. Alois Fritz hat ¼ dieser Kosten sowie die auf die Wohnrechtswohnung entfallenden Stromkosten zu bezahlen. Die sonstigen Stromkosten tragen Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser. Die Telefonkosten trägt jeder selbst.

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser haben die vom Wohnungsrecht umfassten Räume bzw. Gebäudeteile auf ihre Kosten in gutem Zustand zu erhalten und instand zu setzen. Alois Fritz hat Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser vorhandene Mängel jeweils unverzüglich anzuzeigen.

Alois Fritz nimmt diese Rechtseinräumung an.

Dieses Wohnungsrecht wird nur für den persönlichen Bedarf des Alois Fritz eingeräumt. Die notwendige Aufnahme einer Pflegeperson ist ihm gestattet.

Dieses Wohnungsrecht wird als Dienstbarkeit begründet und grundbücherlich sichergestellt.
Zu Steuerbemessungszwecken wird das Wohnrecht mit monatlich € 250,00 bewertet.

VII. SCHULDÜBERNAHME

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser übernehmen das auf der Vertragsliegenschaft sub C-LNR 2 a sichergestellte Darlehen der Raiffeisenbank Bludenz registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (Kto.Nr. 15.068.448, offen per 31.12.2003: € 43.449,54, und Kto.Nr. 15.068.455, offen per 31.12.2003: € 6.610,95) zur alleinigen Verzinsung und Rückzahlung.

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser haben Alois Fritz im Falle seiner Inanspruchnahme durch die Raiffeisenbank Bludenz vollkommen schad- und klaglos zu halten.

VIII. PFLEGELEISTUNG

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser verpflichten sich, Alois Fritz in alten und kranken Tagen, soweit dies erforderlich und im häuslichen Rahmen objektiv möglich und zumutbar ist, zu pflegen, zu betreuen, ihm die ortsüblichen und dem Gesundheitszustand angepassten Mahlzeiten (Essen und Trinken) zu verabreichen, für die Reinigung seiner Kleider, Wäsche, Schuhe und der von ihm bewohnten Räumlichkeiten zu sorgen sowie alle Besorgungen für Alois Fritz unentgeltlich zu übernehmen, soweit Letzterer diese nicht mehr selbst verrichten kann.

Die mit der Pflege und Betreuung verbundenen Auslagen (Kosten für Lebensmittel, Reinigungsmittel, Medikamente, etc.) sind Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser von Alois Fritz zu ersetzen. Im Übrigen erfolgen die Ausgedingeleistungen unentgeltlich.

Diese Verpflichtung wird als Reallast des Ausgedinges zu Gunsten von Alois Fritz begründet und grundbücherlich sichergestellt.

Im Falle einer außerhäuslichen Pflege und Betreuung entfällt die gegenständliche Pflegeverpflichtung von Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser.

Die mit der außerhäuslichen Pflege und Betreuung verbundenen Kosten und Auslagen sind, soweit diese nicht durch die Eigeneinkünfte von Alois Fritz oder öffentlich rechtliche Leistungen gedeckt sind, von allen seinen Kindern entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu tragen.

IX. BESITZÜBERGANG UND GEWÄHRLEISTUNG / ANFECHTUNGSVERZICHT

Die wirkliche Übergabe und Übernahme gem. § 312 ABGB des Vertragsobjektes (1/1-Anteil) an Hans Fritz sowie des von diesem an Sabine Fritz geb. Wieser übertragenen ½-Anteiles wurde bereits vorgenommen.

Die Übergabe und Übernahme erfolgte in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken und Dienstbarkeiten, so wie Alois Fritz den 1/1-Anteil bzw. Hans Fritz den ½-Anteil am Vertragsobjekt besessen und benützt haben bzw. hiezu berechtigt gewesen wären.

Besitz und Genuss, Wag und Gefahr sind zum selben Zeitpunkt auf Hans Fritz bzw. Sabine Fritz geb. Wieser übergegangen.

Diese haben ab diesem Zeitpunkt sämtliche von der Vertragsliegenschaft zu entrichtenden Steuern, Lasten und Abgaben aller Art zu tragen.

Auf Grund der Einbeziehung der Teilfläche 1 im Ausmaß von 264 m² aus dem mit der Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung (C-LNR 1a) belasteten GST-NR 1720/1 in das GST-NR 1723/1 haftet nunmehr auch dieses für diese Dienstbarkeit.

Alois Fritz und Hans Fritz übernehmen hinsichtlich der Vertragsobjekte keine Gewährleistung für eine bestimmte Beschaffenheit, Flächenausmaß, Verwendbarkeit, etc. Sie haften auch nicht für mögliche versteckte Mängel und Mängelfolgeschäden.

Alois Fritz und Hans Fritz haften jedoch dafür, dass das Vertragsobjekt – mit Ausnahme des Pfandrechtes der Raiffeisenbank Bludenz, C-LNR 2, und der Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung, C-LNR 1, – vollkommen schulden- und lastenfrei, insbesondere auch frei von Nutzungsrechten Dritter, auf Hans Fritz bzw. Sabine Fritz geb. Wieser übergehen.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.

X. DIENSTBARKEIT DES GEH- UND FAHRWEGES

Alois Fritz räumt hiemit als Dienstbarkeitsgeber für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des GST-NR 1720/1 Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des GST-NR 1723/1 das immerwährende, uneingeschränkte und unentgeltliche Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrweges über den auf dem GST-NR 1720/1 verlaufenden Weg zu nachstehenden Bedingungen ein:

a) Hinsichtlich Ausmaß und Verlauf des Dienstbarkeitsweges wird auf den einen Vertragsbestandteil bildenden Lageplan vom 19.1.2003 verwiesen, in dem der Dienstbarkeitsweg gelb eingezeichnet ist.

b) Das Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrweges darf von den Dienstbarkeitsberechtigten nur zum Zwecke des Zuganges und der Zufahrt zum GST-NR 1723/1 sowie den darauf errichteten oder noch zu errichtenden Gebäuden uns sonstigen Baulichkeiten ausgeübt werden.

c) Zur Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechtes sind nicht nur die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Liegenschaft, sondern insbesondere auch deren Besucher, Gäste, Kunden, Bestandnehmer und sonstige Nutzungsberechtigte, Beauftragte und Bevollmächtigte berechtigt.

d) Die Eigentümer und Benutzer des Weges sind verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Ausübung des Geh- und Fahrrechtes beeinträchtigt. Es ist insbesondere auch das Halten und Parken auf den Geh- und Fahrflächen sowie das Verstellen mit Gegenständen, welche Art immer, untersagt.

e) Die Kosten der Schneeräumung werden von Alois Fritz sowie Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser je zur Hälfte getragen. Die Aufteilung der sonstigen Wegkosten (Erhaltungs- und Instandsetzungskosten, Reinigungskosten, Versicherungskosten etc.) bleibt einer gesonderten Regelung zwischen den Vertragsparteien vorbehalten.

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser nehmen diese Dienstbarkeitseinräumung an. Dieses Dienstbarkeitsrecht wird grundbücherlich sichergestellt.

Zu Gebührenzwecken wird dieses Dienstbarkeitsrecht mit € 200,00 bewertet.

XI. VORRANGEINRÄUMUNG

Die Raiffeisenbank Bludenz registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung räumt hiemit der unter Punkt IX. dieses Vertrages begründeten, Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes den bücherlichen Vorrang vor ihrem Pfandrecht C-LNR 2 a im Höchstbetrag von € 74.000,00 ein.

Die Vertragsparteien stimmen dieser Vorrangeinräumung zu.

Sie erteilen ebenso wie die Raiffeisenbank Bludenz registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieser Vorrangeinräumung ob der für das vertragsgegenständliche GST-NR 1723/1 neu zu eröffnenden Einlagezahl.

XII. KOSTEN UND GEBÜHREN

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren tragen Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser zur ungeteilten Hand.

XIII. GENEHMIGUNGEN

Der gegenständliche Übergabs- und Schenkungsvertrag bedarf wegen der im Grundbuch eingetragenen fideikommissarischen Substitution zu seiner Rechtswirksamkeit der substitutionsgerichtlichen Genehmigung.

Hinsichtlich der Alois Fritz betreffenden Regelungen ist dieser Vertrag überdies sachwaltergerichtlich zu genehmigen, da Alois Fritz unter Sachwalterschaft steht.

Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist nicht erforderlich, da Hans Fritz ein leiblicher Sohn des Alois Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser seine Ehegattin ist.

XIV. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Ein Abgehen von der Schriftform ist nur schriftlich möglich.

Hans Fritz und Sabine Fritz geb. Wieser wurden über die Bestimmungen der §§ 70, 71 Versicherungsvertragsgesetz informiert.

XV. AUFSANDUNG

Die Vertragsparteien erklären nochmals die Vertragsannahme und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über nur einseitiges Ansuchen im **Grundbuch 90007 Dalaas**, in EZ 265, bestehend aus den GST-NRn 1720/1, 1720/3, 1723/1, 1725, 1819 und .351, im Eigentum des Alois Fritz (1934-06-21), nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

I. 1. die Einbeziehung der Teilfläche 1 im Ausmaß vom 264 m² aus GST-NR 1720/1 in das GST-NR 1723/1,

2. die Einbeziehung der Teilfläche 2 im Ausmaß vom 3.286 m² aus GST-NR 1723/1 in das GST-NR 1720/1,

3. die Vereinigung des GST-NR .351 mit dem GST-NR 1723/1,

4. die Löschung des GST-NR .351;

II. die Abschreibung des GST-NR 1723/1, Eröffnung der neuen EZ ____ d.H. hiefür und hierauf

1. die Einverleibung des Eigentumes je zur Hälfte für

a) Hans Fritz (1964-04-16);
b) Sabine Fritz geb. Wieser (1964-12-23);

2. die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsrechtes gemäß Punkt V. dieses Vertrages für

Alois Fritz (1934-06-21);

3. die Einverleibung der Reallast des Ausgedinges gemäß Punkt VII. dieses Vertrages für

Alois F r i t z (1934-06-21);

4. die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentum am GST-NR 1723/1 die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges gemäß Punkt IX. dieses Vertrages auf GST-NR 1720/1 in EZ 265 verbunden ist ;

III. die Einverleibung des Dienstbarkeitsrechtes des Geh- und Fahrweges auf GST-NR 1720/1 gemäß Punkt IX. dieses Vertrages für GST-NR 1723/1 in EZ.....

Das in Punkt VI. geregelte Wohnungsrecht ist ein Wohnungsgebrauchsrecht.
Diese Anmerkung wurde vor Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages eingefügt.
Bludenz, 30. Juni 2004

Anhang:

Lageplan vom 19.1.2004

Hans Fritz 16.04.1964
Fritz Sabine geb. Wieser 23.12.1964
Jutta Fritz 11.12.1967 Reinhard Fritz 15.04.1961
Ute Tomaselli geb. Fritz 29.1.1966
Dagmar Wachter geb. Fritz 25.7.1962
für mich und als Sachwalterin für Alois Fritz

Laut Legalisierungsregister Zahl 243/2004 haben alle nachfolgend angeführten, mir persönlich bekannten Personen diesen ÜBERGABE- und SCHENKUNGSVERTRAG eigenhändig und vor mir unterschrieben :

Herr HANS FRITZ, Fahrschullehrer, geboren 16.04.1964 und Gattin
Frau SABINE FRITZ geborene Wieser, Hausfrau, geboren 23.12.1964,
beide wohnhaft in 6752 DALAAS - WALD HNr. 51, ...

Frau JUTTA FRITZ, Flugbegleiterin, 11.12.1967,
wohnhaft in 6754 KLÖSTERLE HNr. 106 .....

Frau UTE TOMASELLI geborene Fritz, Hausfrau und Tagesmutter,
geboren 29.01.1966, wohnh. 6710 NENZING, Bragadella 8 .....

Frau DAGMAR WACHTER geborene Fritz, Hausfrau, geboren 25.07.1962,
für sich und als gerichtl.bestellte Sachwalterin für ALOIS FRITZ,
wohnhaft in 6752 DALAAS-WALD HNr.38b.....

Herr REINHARD FRITZ, Mechaniker, geboren 15.04.1961,.....
wohnhaft in 6752 DALAAS-WALD HNr.51a.....

Beglaubigungsklausel-Fortsetzung - siehe Blatt 10;

Beglaubigungsklausel-Fortsetzung von Seite 9;

Dalaas, 15.07.2004 (Fünfzehnter Juli Zweitausendvier)

Legalis.Gebühr	EURO	70,00
Bd.Stempelgeb.	EURO	13,00
	EURO	83,00

Hubert Kurzemann,
Legalisator,Dalaas

Hubert Kurzemann Legalisator in Dalaas

Kurzemann Hubert

AZ 6P 25/97h
Beschluss
Diese/r/~~s~~ Übergabe- und Schenkungsvertrag
wird ~~namens des~~
~~nach~~ für den Betroffenen Klaus Alwin FRITZ
pflegschaftsgerichtlich/
~~vorlassgerichtlich~~ genehmigt.
Bezirksgericht Bludenz
Abt., 6 am 14.9.2004

BEZIRKSGERICHT BLUDENZ 2

Mag. Michael Schallhart
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

als Posteritätskuratorin

107

5 P 18/02g -17

Das Bezirksgericht Bludenz fasst in der Pflegschaftssache der **allenfalls noch geboren werdenden Kinder des Vorerben Alois Fritz** (21.06.1934), 6752 Dalaas, Wald am Arlberg Nr.51, den

B e s c h l u s s :

Der Übergabe- und Schenkungsvertrag vom 15.07.2004, abgeschlossen zwischen Alois, Hans und Sabine FRITZ hinsichtlich des GST-NR 1723/1 GB 9007 Dalaas wird für die allenfalls noch geboren werdenden Kinder des Vorerben Alois FRITZ (21.06.1934) **pflegschaftsgerichtlich g e n e h m i g t.**

Bezirksgericht Bludenz
Abt.1, am 27.10.2004

Dr. Brigitte Ciresa
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

AZ A 309/74
Beschluss
Diese/r/s Übergabe- und Schenkungsvertrag
wird ~~nehmens der~~
~~nach für~~ Substitutionsgericht a genehmigt.
~~pflegschaftsgerichtlich genehmigt.~~
~~verlassgerichtlich genehmigt.~~
Bezirksgericht Bludenz
Abt., ____ am ____

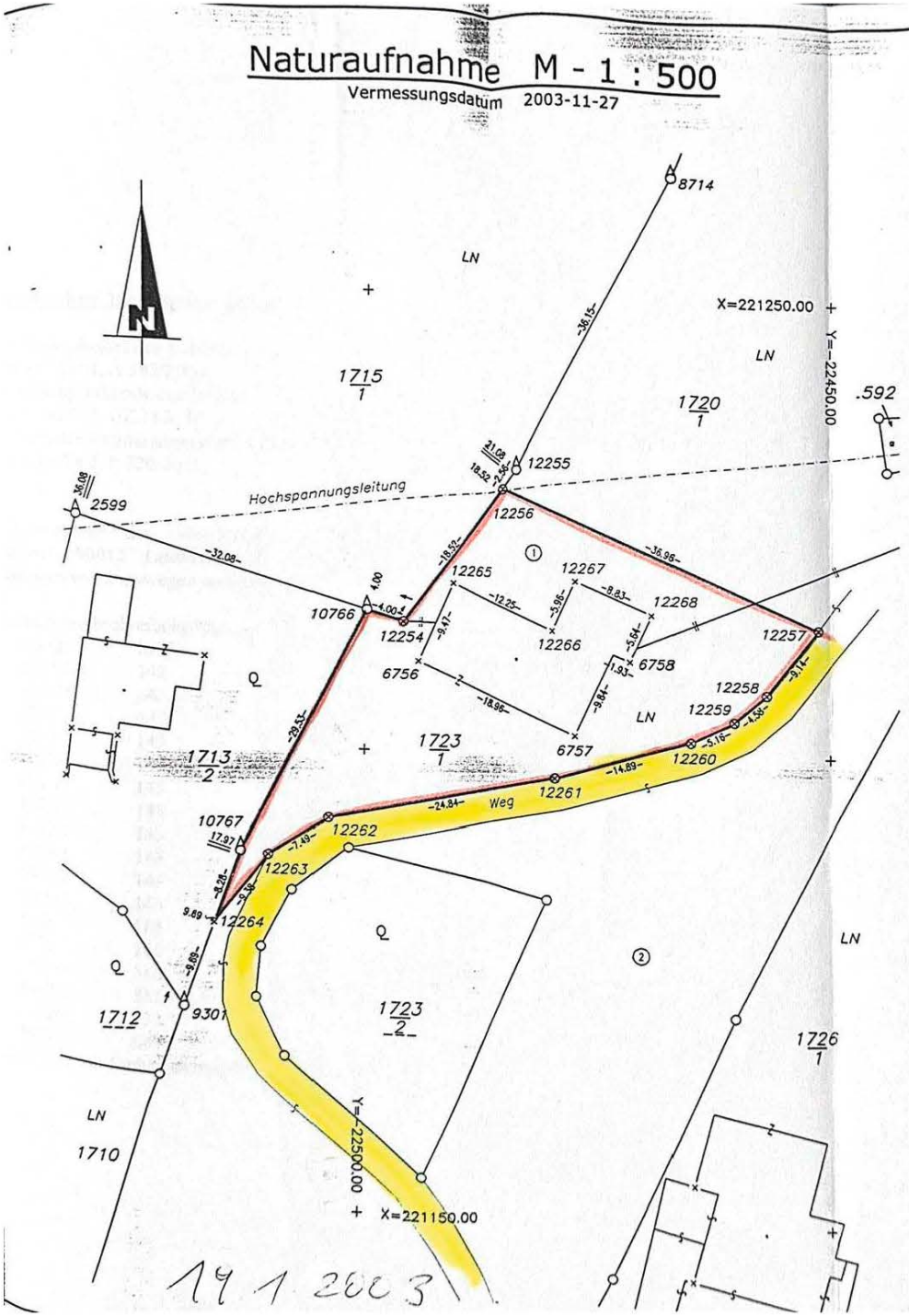
Mag. Michael Schallhart
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

Diese Abschrift stimmt mit der aus ...3..... Bogen bestehenden

Urschrift überein.
Bezirksgericht Bludenz,
Gesch. Abt. 8, am ...20. Okt. 2004

Naturaufnahme M - 1 : 500

Vermessungsdatum 2003-11-27

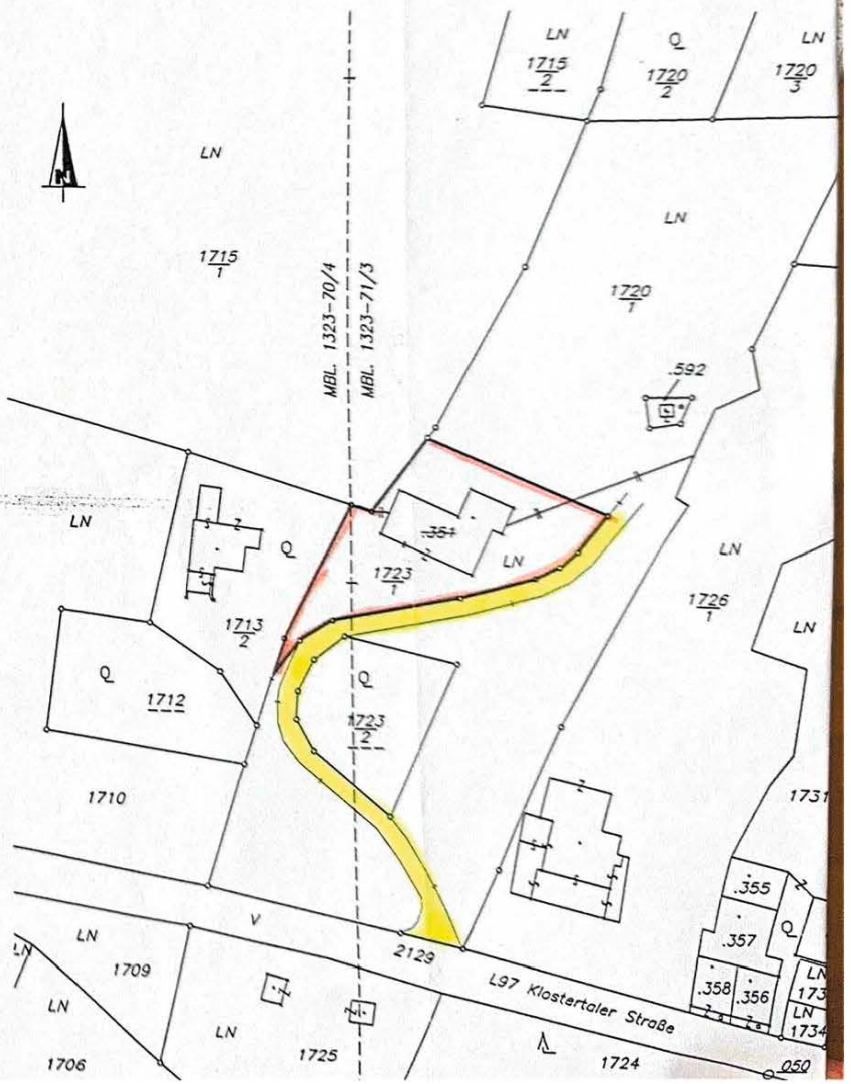


vermessungsbüro
bischofberger+partner

GZ: 12716/2003

KG: Dalaas 90 00

Mappendarstellung M - 1 : 1000



vermessungsbüro bischofberger+partner

vermessungsbüro bischofberger+partner zt oeg
inhaber: dipl.-ing. brigitte schösser, dipl.-ing. norbert bolter
ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen
6700 bludenz, hermann sanderstr.21
tel 05552 62308, fax 05552 62308 85

Die Verfassung dieses Planes erfolgte auf Grund des Befugnisbescheides des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 08.02.2001, Zahl 91.519/13-III/7/01

FÜR DAS GRUNDBUCH IZL 4055/04

Geschäftszahl 12716/2003

Katastralgemeinde Dalaas 90 007 Gerichtsbezirk: Bludenz

Vermessungsurkunde

Inhalt:

- ☐ Mappenberichtigungsplan
- ☒ Gegenüberstellung
- ☒ Mappendarstellung 1:1000
- ☒ Naturaufnahme 1:500
- ☒ Koordinatenverzeichnis
- ☐ Anschlussmessung
- ☐ Zustimmungserklärung
- ☐ Gegenüberstellung (V408)
- ☐ Bescheid

GEM. VERWALTUNGSABGABE
BUNDESSTEMPELGEBÜHREN
Betrag: EURO .....
bezahlt am: .....
Register Nummer: .....

Gemeindeamt Dalaas
Zl. 18/1-2004
Gemäß § 39 Raumplanungsgesetz genehmigt.
Dalaas, am 25.2.04 Der Bürgermeister

GEMEINDE DALAAS BEZ. BLUDENZ

Vorausgehende Pläne:

Dieser Plan ist ein Gleichstück des Originalplanes.
Die vorgenommene Aufnahme, sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt.

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen beim Planverfasser.
Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.

ING. BRIGITTE SCHÖSSER Zivil-Ing. Kons. f. Vermessungswesen BLUDENZ

Bludenz, am 2004-01-13

GZ: 12716/2003

Mappendar

LN

1715

LN

vermessungsbüro
bischofberger+partner

GZ: 12716/2003

KG: Dalaas 90007

Gegenüberstellung

Grundstücksvereinigung

Stand vor der Vereinigung				Stand nach der Vereinigung				Eigentümer
EZ	Gst-Nr	Ben	Fläche	Gst-Nr	Ben	Fläche	Ber	Name und Anschrift
265	1723/1	LN	4107					
265	.351	Bf51	232	Erloschen				
	Summe		4339	1723/1		4339	R	Fritz Alois
					Bf51	232		Wald 51
					LN	4107		6752 Dalaas

Grundstücksteilung

Stand vor der Vermessung				Stand nach der Vermessung				Eigentümer
EZ	Gst-Nr	Ben	Fläche	Gst-Nr	Ben	Fläche	Ber	Name und Anschrift
265	1720/1	LN	3909	1720/1	LN	6931	R	Fritz Alois Wald 51 6752 Dalaas
265	1723/1		4339	1723/1		1195	o	Fritz Hans
		Bf51	232		Bf51	233		Wald 51
		LN	4107		LN	962		6752 Dalaas
		uBF	-122					
	Summe:		8126			8126		

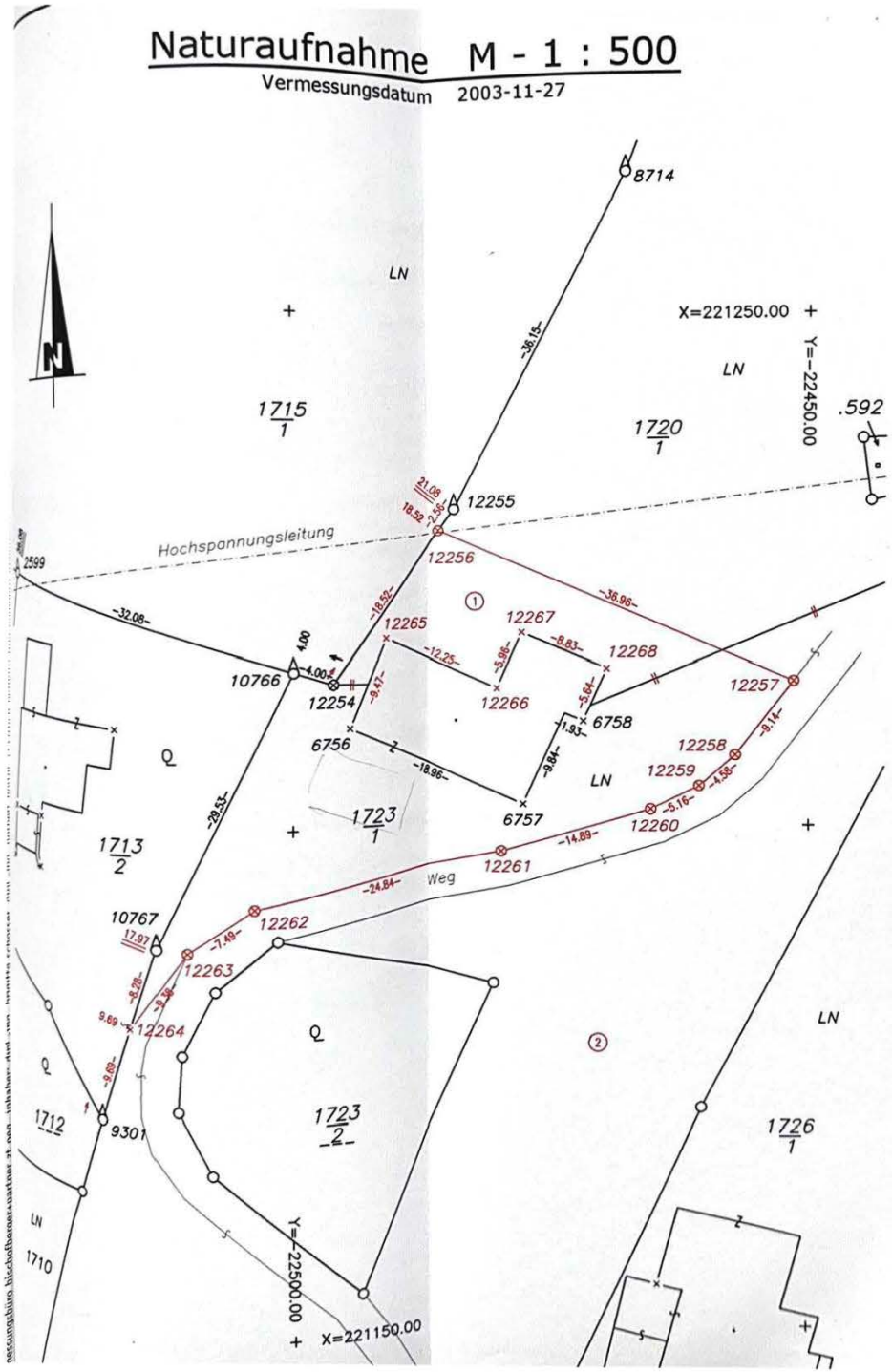
Veränderungen

	Gst-Nr	Kommentar	Gst-Nr	Tfl	Fläche	Ber	Anmerkungen
	1720/1	gibt an	1723/1	1	264	g	
	1723/1	gibt an	1720/1	2	3286	g	

Verzeichnis der Abkürzungen in der Spalte Ber
o = Fläche aus Koordinaten
g = Fläche graphisch
R = Restfläche laut Kataster
Ro = Restfläche aus Koordinaten

Naturaufnahme M - 1 : 500

Vermessungsdatum 2003-11-27

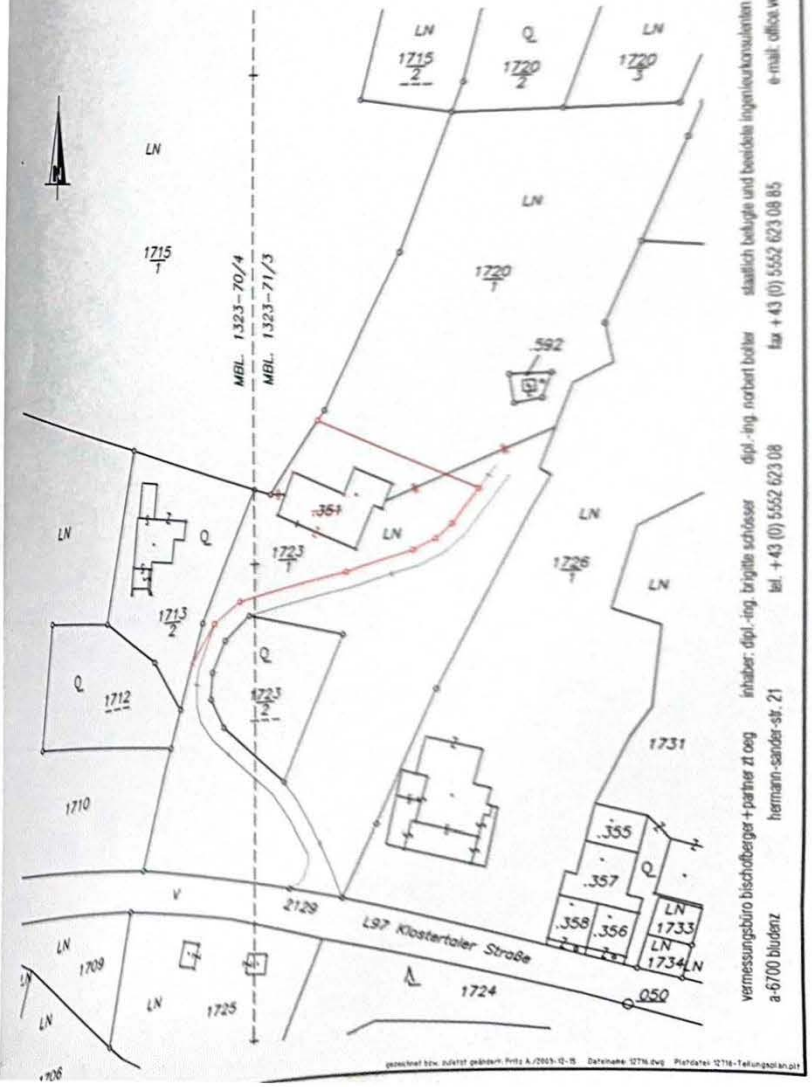


vermessungsbüro
bischofberger+partner

GZ: 12716/2003

KG: Dalaas 90 007

Mappendarstellung M - 1 : 1000



vermessungsbüro bischofberger+partner zt oeg inhaber: dipl.-ing. brigitte schlosser dipl.-ing. norbert bohler staatlich befugte und beeidete ingenieurkonsulenten für vermessungswesen
a-6700 bludenz hermann-sander-str. 21 tel. +43 (0) 5552 623 08 fax +43 (0) 5552 623 08 85 e-mail: office.vermessung@pobox.at