

Immobilienbewertung

digitale Ausfertigung

**Exekutions-/Versteigerungsverfahren
Bezirksgericht Dornbirn, 25 E 130/25 a**

**Wohnhaus
Vorachstraße 37a
6890 Lustenau**

**EZ 5900
Grundstück 132/2**

**Katastralgemeinde 92005 Lustenau
Bezirksgericht Dornbirn**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Betreibende Partei	4
1.3. Erste Verpflichtete Partei	4
1.4. Zweite Verpflichtete Partei	4
1.5. Auftrag.....	4
1.6. Immobilie	5
1.7. Bewertungsstichtag	5
1.8. Preisbasis	5
1.9. Eigentümer	5
2. Erklärung des Sachverständigen	5
3. Bewertungsgrundlagen	6
4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung	7
4.1. Grundstücksbeschreibung	7
4.1.1. Lage / Zufahrt / Infrastruktur	8
4.1.2. Form und Topographie des Grundstückes	9
4.1.3. Gefahrenzone	9
4.1.4. Altlastenabfrage	12
4.1.5. Versorgungsleitungen	13
4.2. Baubeschreibung	13
4.2.1. Außenanlagen	55
4.2.2. Heizung / Warmwasser	55
4.2.3. Energieausweis	55
4.2.4. Zubehör	55
4.2.5. Gebäudenutzflächen und Planunterlagen	56
4.3. Rechte und Lasten	64
4.3.1. Gebühren / Abgaben	64
4.4. Nutzung / Vermietung	65
5. Gutachten / Bewertung	72
5.1. Berechnung Grundstückswert	73
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten	76
5.3. Berechnung Liegenschaftswert	81
6. Zusammenfassung / Werte	82
7. Beilagen	83
7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 5900, KG 92005 Lustenau	84
7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung, 1970	88

7.3. Beilage SV 3, Baubeschreibung, Dachgeschossausbau, 1990.....	89
7.4. Beilage SV 4, Baubeschreibung Anbau, 2002.....	91
7.5. Beilage SV 5, Vereinbarung Dienstbarkeit Geh-/Fahrrecht, 1971	92
7.6. Beilage SV 6, Baubescheid Errichtung Einfamilienwohnhaus, 1971.....	93
7.7. Beilage SV 7, Bewohnungs-/Benützungsbewilligung Einfamilienwohnhaus, 1972.....	98
7.8. Beilage SV 8, Baubescheid Ausbau des Dachgeschosses, 1990.....	99
7.9. Beilage SV 9, Bewohnungs-/Benützungsbewilligung Dachgeschossausbau, 1991	102
7.10. Beilage SV 10, Bescheid Anbau eines Stiegenhauses beim bestehenden Wohnhaus mit Bescheid Bauabstandsnachsicht und Planunterlagen, nicht maßstabgetreu, 1997, NICHT AUSGEFÜHRT	103
7.11. Beilage SV 11, Bescheid Zubau beim bestehenden Wohnhaus, 2003	111
7.12. Beilage SV 12, Schlussüberprüfung Zubau, nicht datiert	114
7.13. Beilage SV 13, Lageplan Wasserleitung.....	117
7.14. Beilage SV 14, Lageplan Abwasserleitungen	118
7.15. Beilage SV 15, Lageplan Stromleitung mit Legende	119
7.16. Beilage SV 16, Lageplan Gasleitung mit Legende	121
7.17. Beilage SV 17, Lageplan Leitung A1-Telekom mit Legende	123

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Dornbirn
Kapuzinergasse 12
6850 Dornbirn

AZ 25 E 130/25 a

1.2. Betreibende Partei

Dornbirner Sparkasse Bank AG
Sparkassenplatz 1
6850 Dornbirn

vertreten durch:

Dornbirner Sparkasse Bank AG
Sparkassenplatz 1
6850 Dornbirn

1.3. Erste Verpflichtete Partei

Herr
Frank Hämmerle
Widum 19/2
6890 Lustenau

1.4. Zweite Verpflichtete Partei

Frau
Claudia Waldhof
Hatlerstraße 62b
6850 Dornbirn

1.5. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau, Grundstück 132/2, bebaut mit einem Wohnhaus, verbüchert in EZ 5900, KG 92005 Lustenau, BG Dornbirn, im Exekutions-/Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 130/25 a.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unberücksichtigt bei der Wertermittlung bleibt der Zeitfaktor, wodurch der Wert sowohl unterschritten (unbedingter rascher Verkauf) als auch überschritten werden kann, wenn genügend Zeit für den Verkauf vorhanden ist.

Die mit dem Gebäude verbundenen Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, eingebaute Elektroanlagen und eingebaute Beleuchtungskörper etc. sind in der Bewertung enthalten. Das

vorhandene Zubehör (z. B. Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbel etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z. B. Esstisch mit Stühlen, Bett, freistehende Elektrogeräte etc. und das Haushaltsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

1.6. Immobilie

Wohnhaus
Vorachstraße 37a
6890 Lustenau

EZ 5900
Grundstück 132/2

KG 92005 Lustenau
BG Dornbirn

1.7. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 07.04.2025 als Tag der örtlichen Befundaufnahme.

1.8. Preisbasis

Alle Preise sind in Euro angegeben. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt inklusive Umsatzsteuer (Nutzung im Privatbereich), die Berechnung des Ertragswertes erfolgt exklusive Umsatzsteuer (Renditeobjekt). Grundstücksumsätze sind umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 9a UstG.

1.9. Eigentümer

Gem. Grundbuch:

EZ 5900, KG 92005 Lustenau
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

B lfd. Nr. 3
Hälfteanteil: Frank Hämmerle, geb. 1984-12-05, Vorachstraße 37b, 6890 Lustenau

B lfd. Nr. 4
Hälfteanteil: Claudia Waldhof, geb. 1985-06-07, Vorachstraße 37b, 6890 Lustenau

2. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Für unvollständige bzw. unrichtige Angaben im Grundbuch wird keine Haftung übernommen, hier wird auf das Publizitätsprinzip des Grundbuches verwiesen.

Funktionsprüfungen bei technischen Anlagen wurden nicht vorgenommen, es wird von einer ordnungsgemäßen Betriebsmöglichkeit ausgegangen.

Nachfolgende Untersuchungen und Beurteilungen liegen nicht in der Befugnis des zeichnenden Sachverständigen und müssen eigens beauftragt werden: Stellungnahmen bzgl. Grundstücksgrenzen,

Grundkontamination und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, Statikberechnungen, Altlasten bei Baustoffen sowie die Überprüfungen, ob die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (z. B. Kanal, Wasser, Strom) ordnungsgem. erstellt worden sind. Für versteckte und nicht offenkundige Schäden oder Mängel kann keine Haftung übernommen werden. Sichtbare Schäden und Mängel sind unter Pkt. 4.2. Baubeschreibung angeführt und in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Erhebungen von Kaufvertragsdetails und statistischen Daten wurden Drittanbieter wie z. B. IM-MOUnited GmbH, ZT datenforum eGen., Statistik Austria etc. genutzt und deren Richtigkeit unterstellt. Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt ohne Namen von Käufern/Verkäufern und ohne Liegenschaftsanschriften, es wird daher von einer DSGVO-Konformität ausgegangen.

Mündliche Angaben von Auskunftspersonen wurden in das Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Gem. Standesregeln des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verweist der zeichnende Sachverständige auf seine zum Bewertungs- und Ausfertigungstag aufrechte Zertifizierung und Eintragung in der Sachverständigen- und Dolmetscherliste des Bundesministeriums für Justiz in den nachfolgenden Fachgebieten:

Eingetragen für: 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)

94.10	Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentum)
94.17	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20	Wohnungseigentum
94.23	Geschäftsräumlichkeiten
94.65	Baugründe
94.70	Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die Bewertung ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jede wiederholte Nutzung, zu genannten oder anderen Zwecken, durch den/die Auftraggeber/in oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig.

3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

- Besichtigung der Liegenschaft am 07.04.2025, 09:00 Uhr bis ca. 10:10 Uhr
- Anwesende Personen: Herr Frank Hämmerle (Miteigentümer und erste verpflichtete Partei), Herr Dr. Ralph Vetter (Rechtsvertretung der Marktgemeinde Lustenau, im Grundbuch besicherte Gläubigerin), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszug EZ 5900, KG 92005 Lustenau, vom 05.03.2025
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 05.03.2025
- Einsicht in den Bauakt und Auskünfte aus dem Marktgemeindeamt Lustenau
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2024
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte beim Lokalausweis

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

4. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Grundstücksbeschreibung

EZ 5900, KG 92005 Lustenau

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Fläche

Grundstück 132/2

Fläche gem. Grundbuch 588 m²

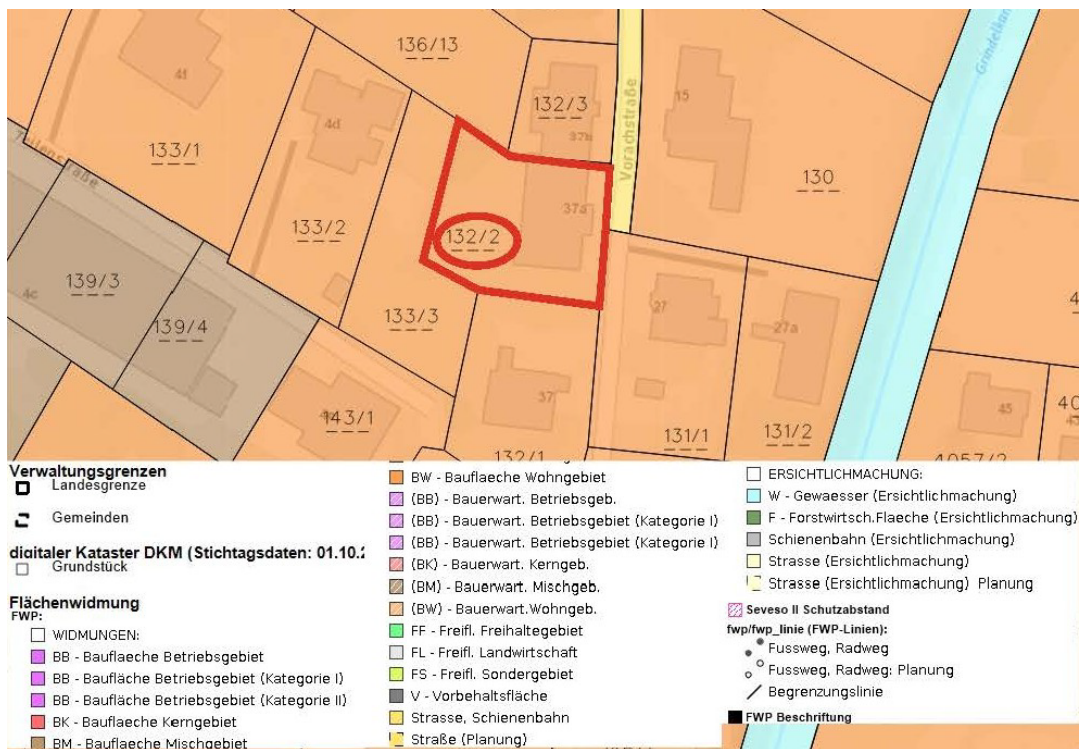
Das gegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Widmung

Grundstück 132/2

BW – Baufläche Wohngebiet gem. § 14 Abs. 3 RPG

Gem. Auskunft aus dem Marktgemeindeamt Lustenau ist die im Vorarlberg Atlas veröffentlichte Widmung korrekt.



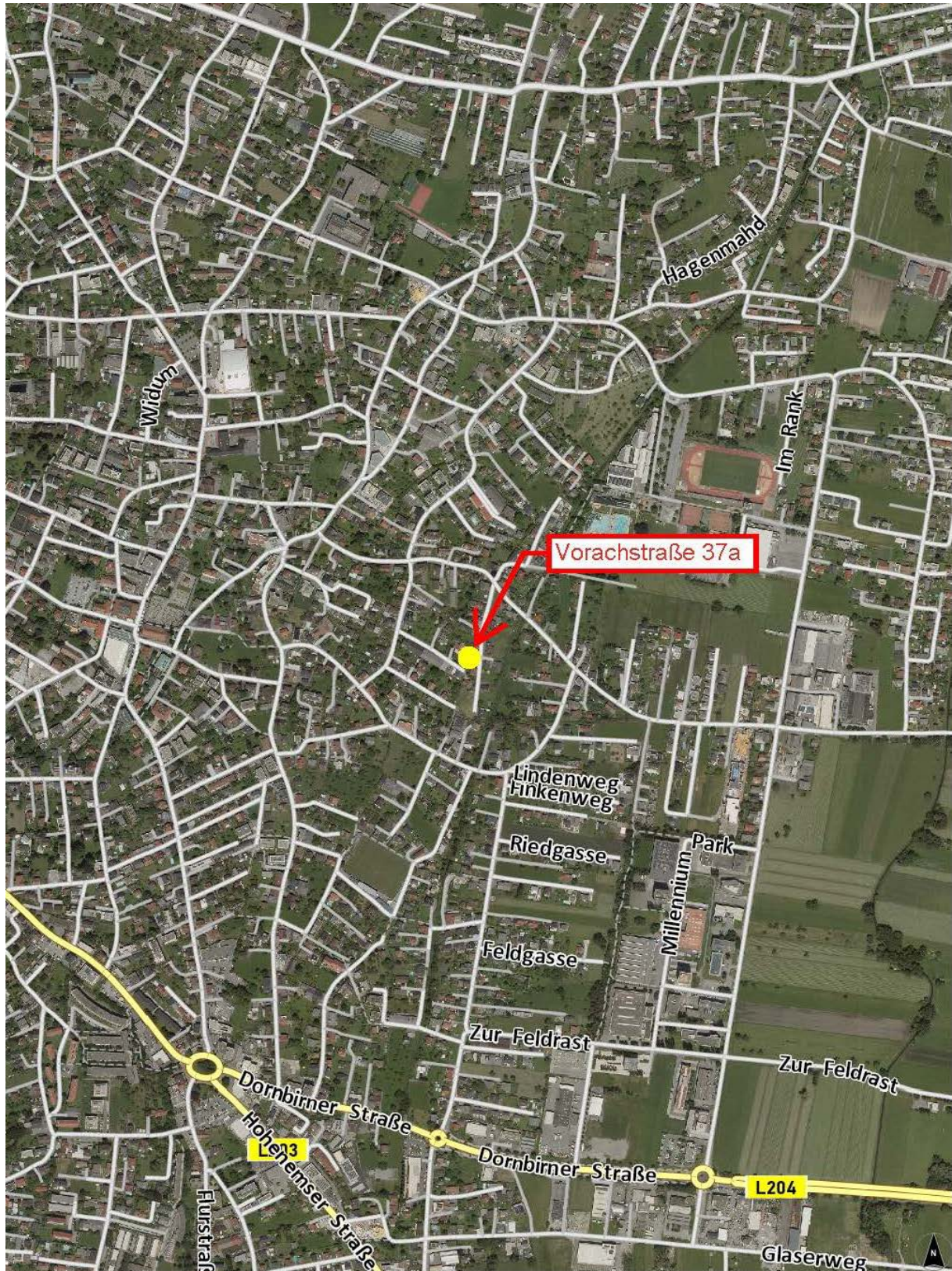
Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:

§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 3:

(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.

4.1.1. Lage / Zufahrt / Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) östlich des Zentrums der Marktgemeinde Lustenau.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 05.03.2025

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Vorachstraße (Gemeindestraße) sowie über eine Teilfläche des südostseitigen Privatgrundstückes 131/1, Dienstbarkeitsvertrag siehe Beilage SV 5.

Die Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule etc.) ist in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar.

4.1.2. Form und Topographie des Grundstückes

Die Grundstücksform ist dem nachfolgenden Luftbild-/Katastrerauszug zu entnehmen. Das Gelände des gegenständlichen Grundstückes ist augenscheinlich relativ eben.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 05.03.2025

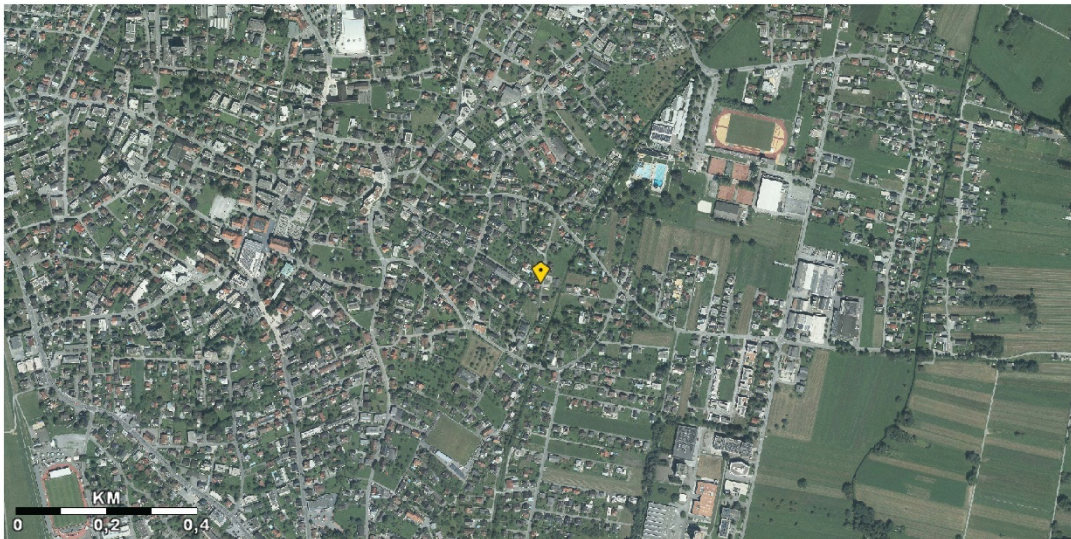
4.1.3. Gefahrenzone

Gemäß elektronischer Abfrage (eHORA), siehe nachfolgend, beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft befindet sich die Liegenschaft in einer niedrigen Gefährdung für eine Überflutung bei einem 300-jährlichen Hochwassers sowie in einer niedrigen Gefährdung eines Oberflächenwasserabflusses, Wassertiefe ≥ 20 cm.

HORA-Pass

Adresse: Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau
 Seehöhe: 403 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,42614° N | 9,66667° O




Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.








Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen


















Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0




Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

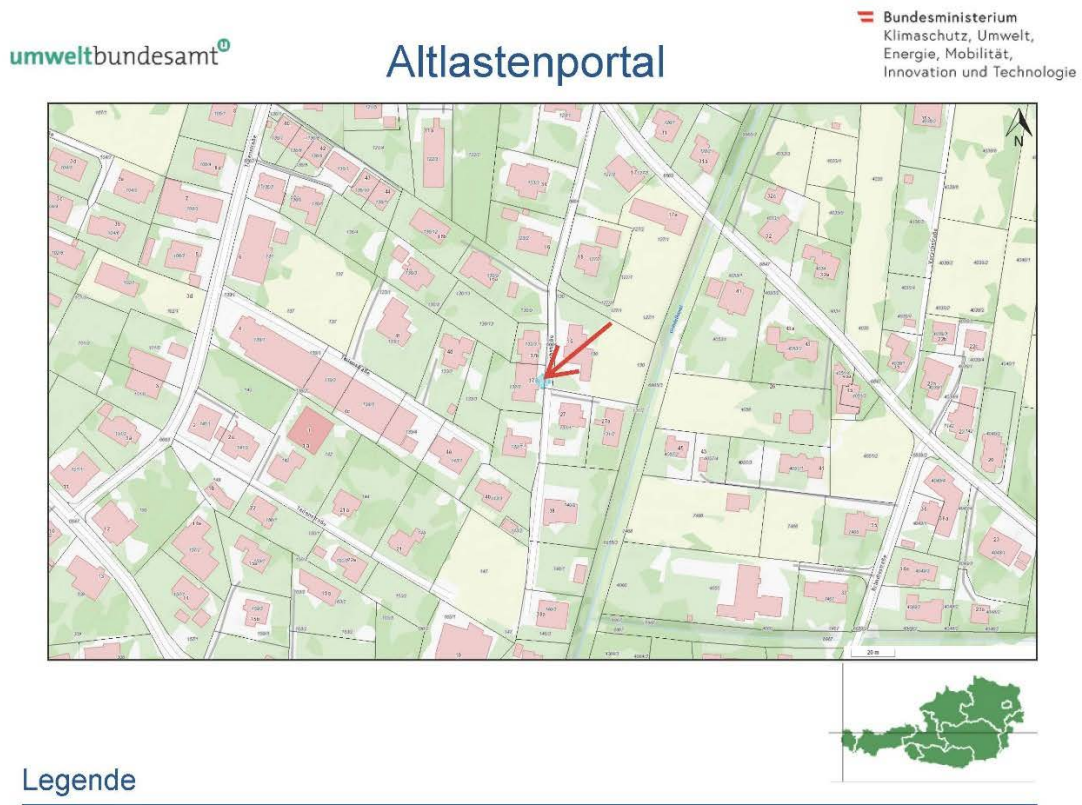
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

4.1.4. Altlastenabfrage

Gem. Abfrage vom 16.03.2025 beim Altlastenportal Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, siehe nachfolgend, sind auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Flächen vorhanden, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.



Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



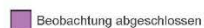
Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

4.1.5. Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück bzw. im nahen Umfeld der Liegenschaft sind die Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und A1-Telekom gegeben, siehe Beilagen SV 13 bis SV 17.

4.2. Baubeschreibung

Das Wohnhaus ist dreigeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss) errichtet. Das Kellergeschoss ist als Souterrain ausgeführt und liegt ca. 30 cm unter dem Außenniveau. Das Gebäude ist gem. den vorliegenden Baubeschreibungen im Kellergeschoss und im Erdgeschoss in Massivbauweise und im Dachgeschoss bzw. beim Wintergartenanbau im Erdgeschoss/Hochparterre teilweise als Holzkonstruktion errichtet. Die Baubeschreibungen des Bauaktes sind in den Beilagen SV 2 bis SV 4 ersichtlich. Bezüglich weiterer Beschreibungen der Nutzflächen siehe Punkt 4.2.5. Gebäudenutzflächen und Planunterlagen.

An der Gebäudenordseite ist das Haus direkt an das Nachbarhaus Vorachstraße 37b angebaut.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Erteilung einer Abstandsnachsicht, Marktgemeinde Lustenau AZ 153-9-10/71A, 16.03.1971, **Anmerkung:** die Bauabstandsnachsicht auf 3 m wurde mit den Grundstücken 133 und 136/3 (nach Grundstücksteilungen nun 133/3 und 136/13) auf Gegenseitigkeit vereinbart
- Bescheid baupolizeiliche Bewilligung zur Erstellung eines Einfamilien-Wohnhauses, Marktgemeinde Lustenau, AZ 153-9-4/71, 08.04.1971, siehe Beilage SV 6
- Bescheid Bewohnungs- und Benützungsbewilligung, Marktgemeinde Lustenau, AZ 153-9-4/71, 03.10.1972, siehe Beilage SV 7
- Bescheid baupolizeiliche Bewilligung Ausbau des Dachgeschosses, Marktgemeinde Lustenau AZ 131-9-131/90, 08.10.1990, siehe Beilage SV 8
- Bescheid Bewohnungs- und Benutzungsbewilligung (Dachgeschossausbau), Marktgemeinde Lustenau, AZ 131-9-131/90, 22.02.1991, siehe Beilage SV 9
- Bescheid Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 Straßengesetz (Bauabstandsnachsicht), Marktgemeinde Lustenau, AZ 131-9-10/97S, 18.03.1997
- Bescheid Anbau eines Stiegenhauses beim bestehenden Wohnhaus, Marktgemeinde Lustenau AZ 131-9-10/97, 18.03.1997, siehe Beilage SV 10, **Anmerkung: der Anbau des Stiegenhauses wurde nicht ausgeführt**
- Bescheid Zubau beim bestehenden Wohnhaus, Marktgemeinde Lustenau, AZ 131-9-288/02, 14.01.2003, siehe Beilage SV 11
- Schlussüberprüfung (§ 43 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001), Marktgemeinde Lustenau, AZ 131-9-, keine Datumsangabe, siehe Beilage SV 12

Der Bauakt wurde von der Gemeinde Lustenau in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die übermittelten Unterlagen vollständig sind. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle in den Bescheiden erteilten Auflagen erfüllt wurden und somit die Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen sind.

Der vorgefundene Baubestand stimmt mit den Baugenehmigungen nicht überein. Gem. den oben angeführten Baubescheiden sind im Gebäude zwei Wohnungen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit einem Gästezimmer im Kellergeschoss baurechtlich genehmigt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war im Kellergeschoss eine dritte Wohnung gegeben: Ein Kellerraum wurde als Schlafzimmer (beheizt) genutzt, das Gästezimmer wurde als Küche und der Waschraum als Badezimmer genutzt.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf dem Lokalausganschein. Nachdem keine Baustoffüberprüfungen und zerstörenden Bauteilöffnungen in Auftrag gegeben wurden, sind diese Angaben mit Vorbehalt anzusehen.

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

Außenfassade: verputzt

Beschattung: teilweise keine Außenbeschattung, teilweise Alufensterläden, teilweise Jalousien

Dach: Giebeldach mit einer Tonpfannenziegeleindeckung



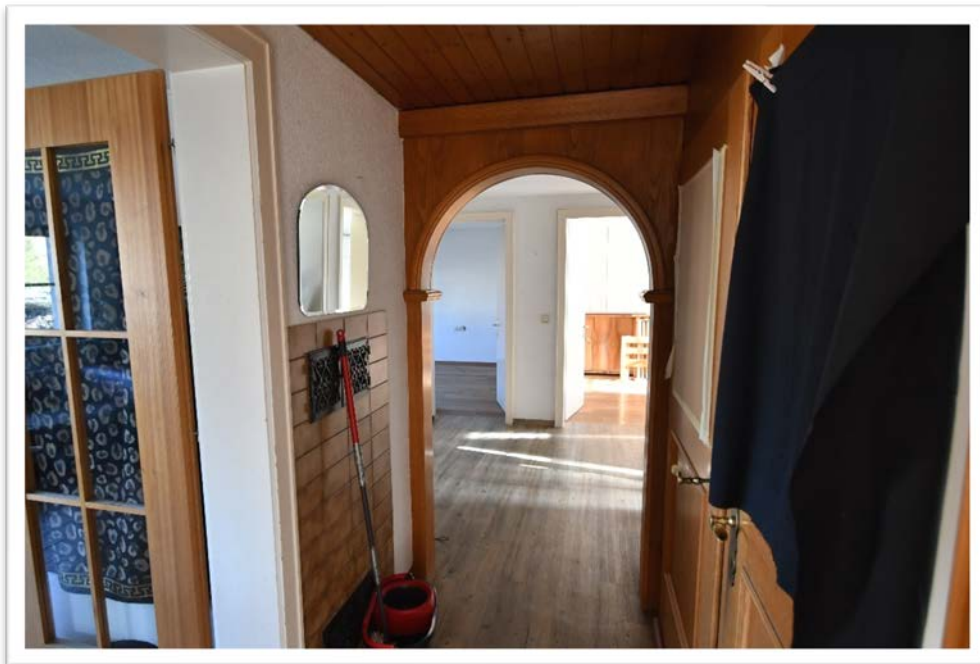


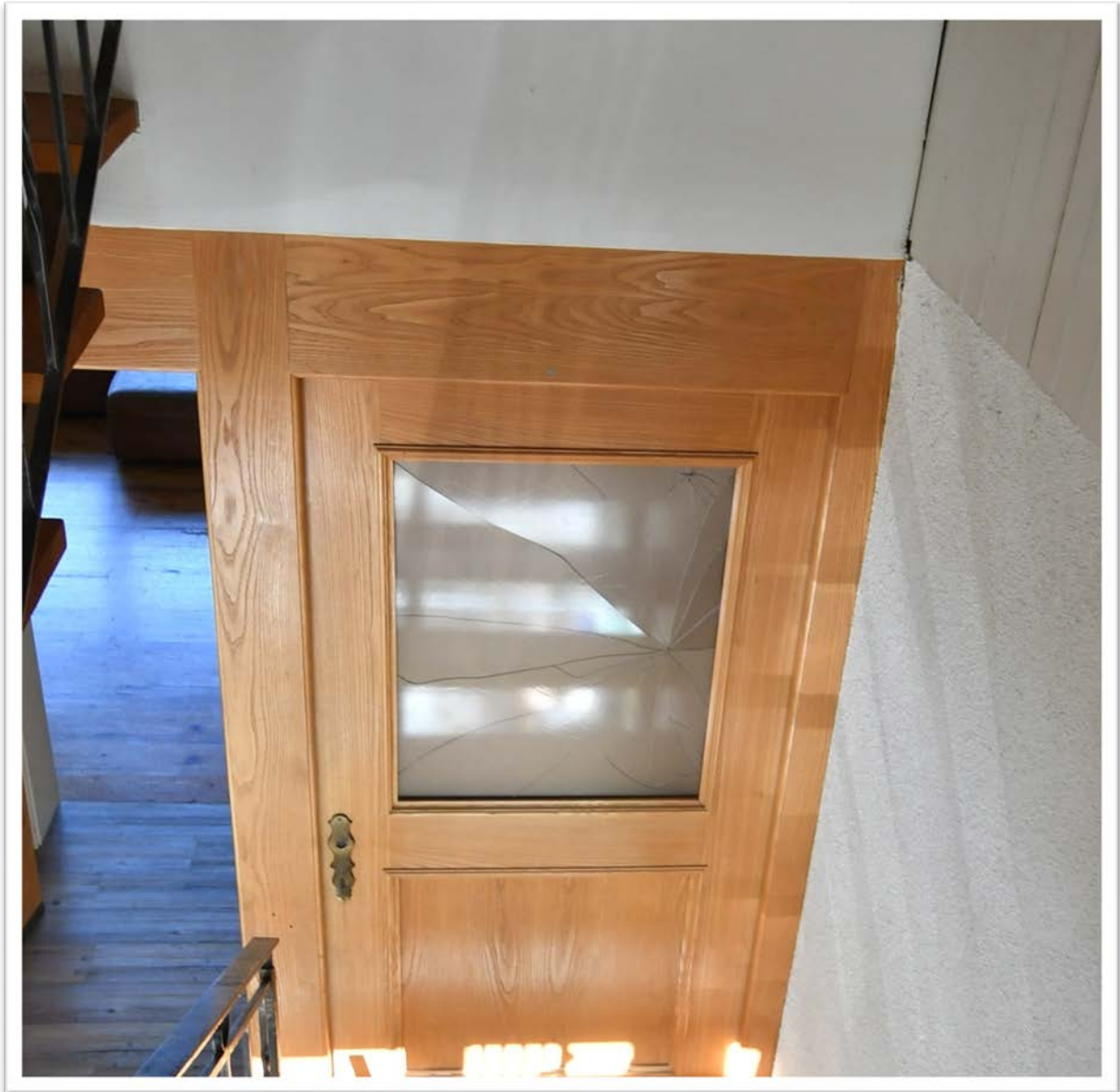


Erdgeschoss/Hochparterre

Wohnung Erdgeschoss/Hochparterre

Gang:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise gefliest (im Bereich der Luftauslässe des Kachelofens)
	Decke:	teilweise tapeziert, teilweise Holztäfelung
	Schaden:	der Glaseinsatz der Türe zum Stiegenhaus ist gebrochen





Kochen/Essen/Wintergarten:

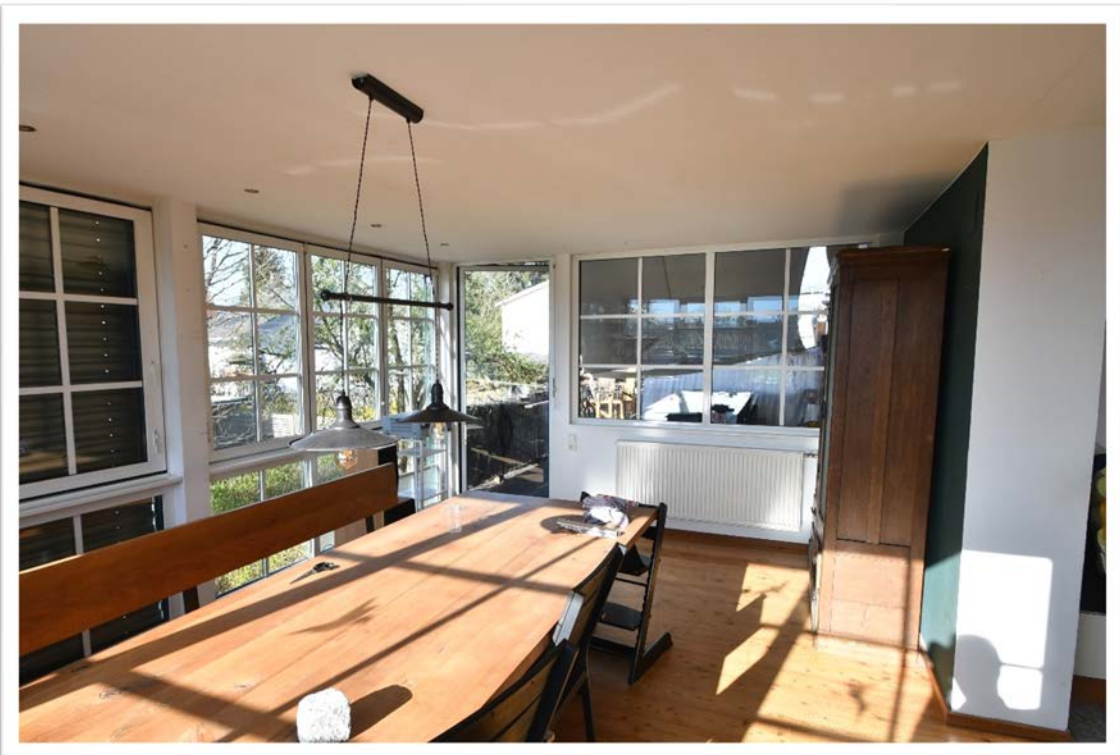
Bodenbelag: teilweise Kunststoff, teilweise Holz
Wände: verputzt, im Bereich der Arbeitsfläche der Küche beschichtete Holzplatten
Decke: verputzt
Zubehör: Einbauküche mit Waschbecken und Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Küpersbusch (beschädigt), Backrohr Marke Küpersbusch, Dunstabzug Marke nicht bekannt, Geschirrspüler Marke AEG, die Länge der Küche inklusive Sideboard beträgt ca. 4 m. Das Alter der Küche beträgt ca. 15 Jahre.

Vom Raum ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.







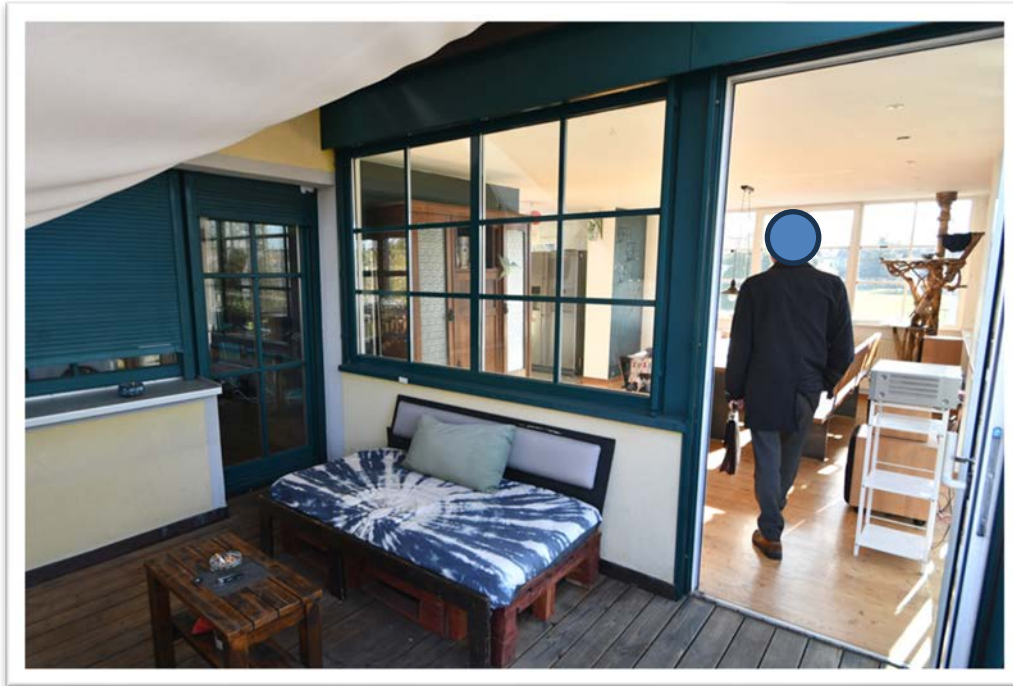




Terrasse: Bodenbelag: Holzlattenrost
Geländer: Metallkonstruktion

Von der Terrasse ist ein Stiegenabgang in den Garten gegeben.





Wohnzimmer: Bodenbelag: Holz
 Wände: verputzt
 Decke: tapeziert

Im Zimmer ist ein Kachelofen gegeben, welcher als Grundofen ausgeführt ist, die Feuerstelle befindet sich im Kellergeschoss.

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.





Badezimmer: Bodenbelag: gefliest
Wände: bis an die Decke gefliest
Decke: verputzt

Einbauten: ein Handwaschbecken, ein Klosett und eine Badewanne

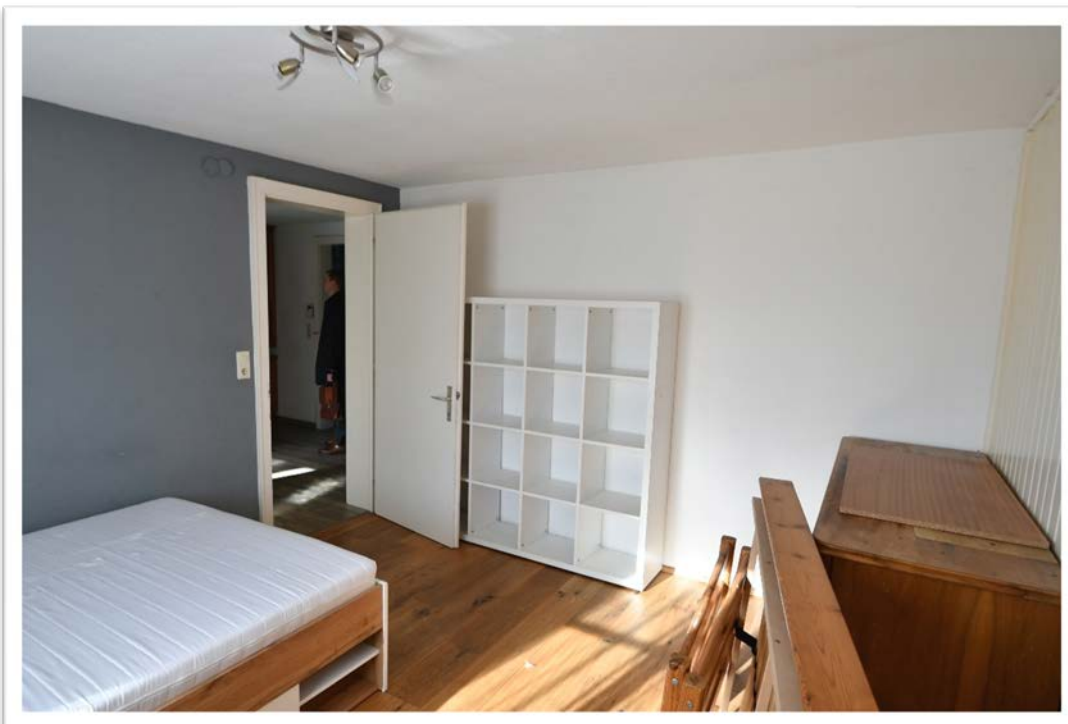
Zubehör: ein Spiegelschrank, das Alters des Spiegelschranks beträgt ca. 2 Jahre



WC: Bodenbelag: gefliest
Wände: bis an die Decke gefliest
Decke: tapeziert
Einbauten: ein Handwaschbecken und ein Klosett



Schlafzimmer: Bodenbelag: Laminat
Wände: teilweise verputzt, teilweise Holztäfelung
Decke: tapeziert



Zimmer:

Bodenbelag:

Laminat

Wände:

verputzt

Decke:

tapeziert

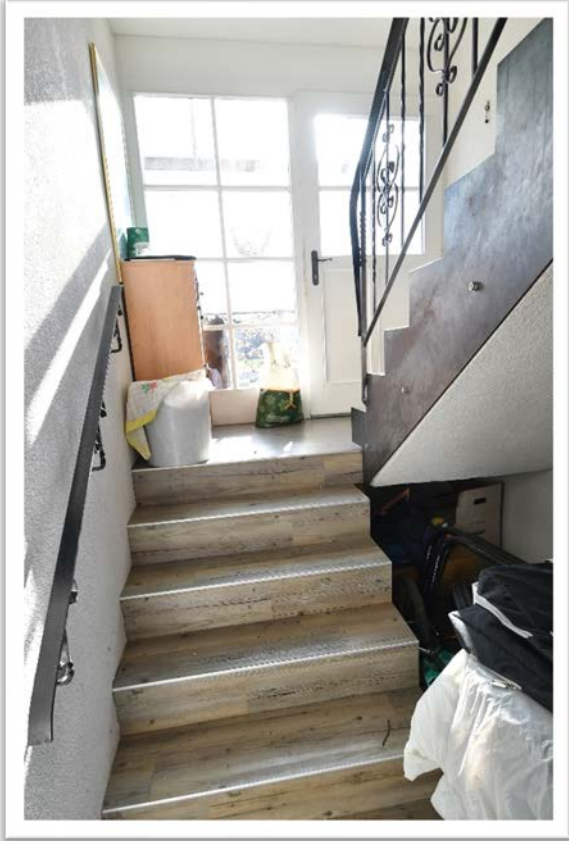
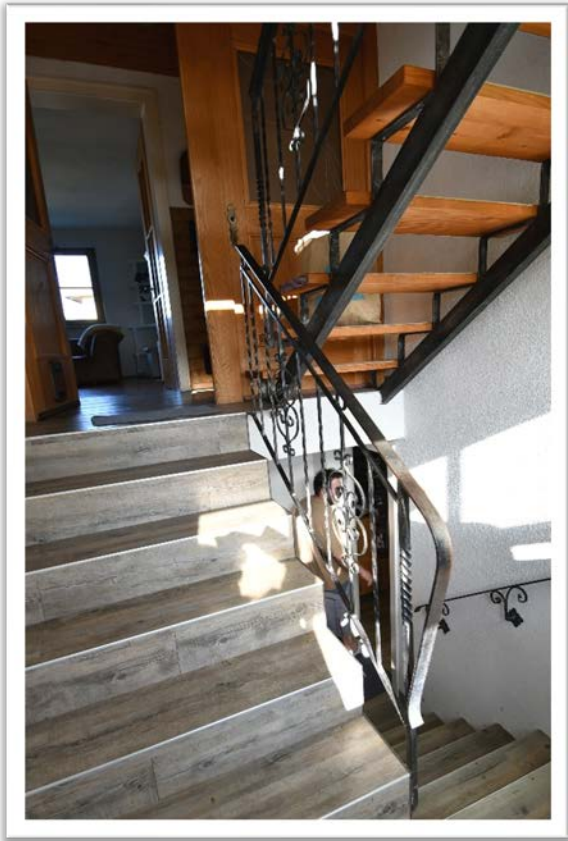


Zimmer: Bodenbelag: Laminat
Wände: verputzt
Decke: verputzt



Im Erdgeschoss/Hochparterre sind teilweise Alufenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung und teilweise Holz-Alufenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung gegeben.

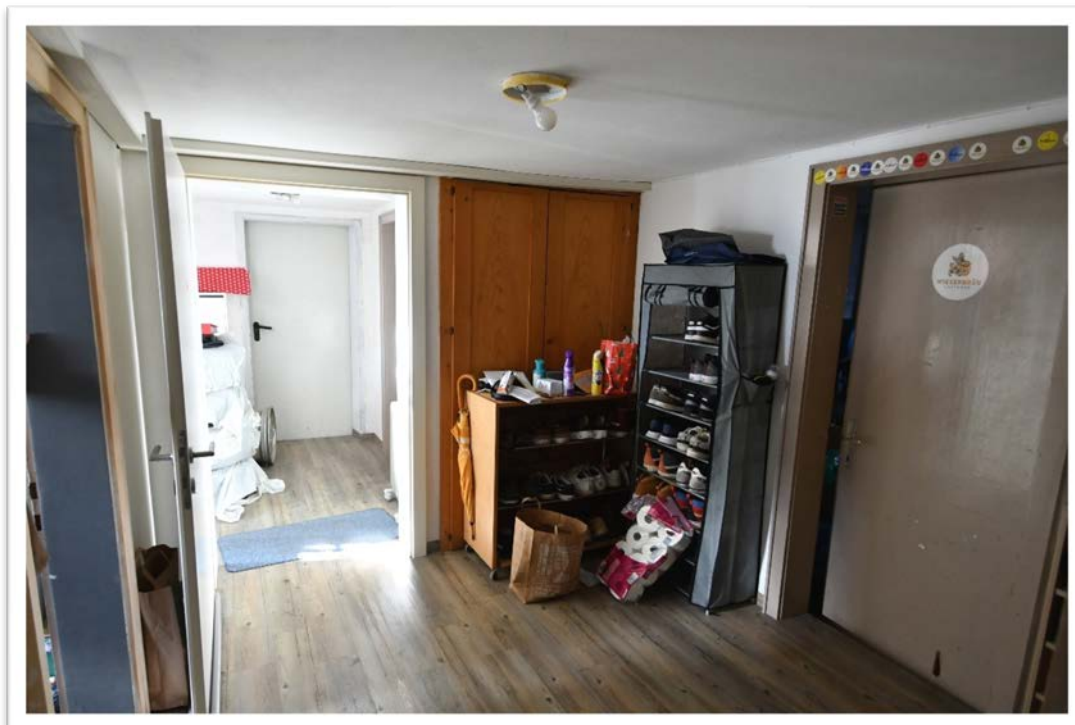
Der Stiegenabgang in das Kellergeschoss ist massiv ausgeführt, die Trittbeläge sind mit Kunststoff belegt.



Kellergeschoss

Wohnung Kellergeschoss

Vorraum: Bodenbelag: Laminat
Wände: verputzt
Decke: verputzt

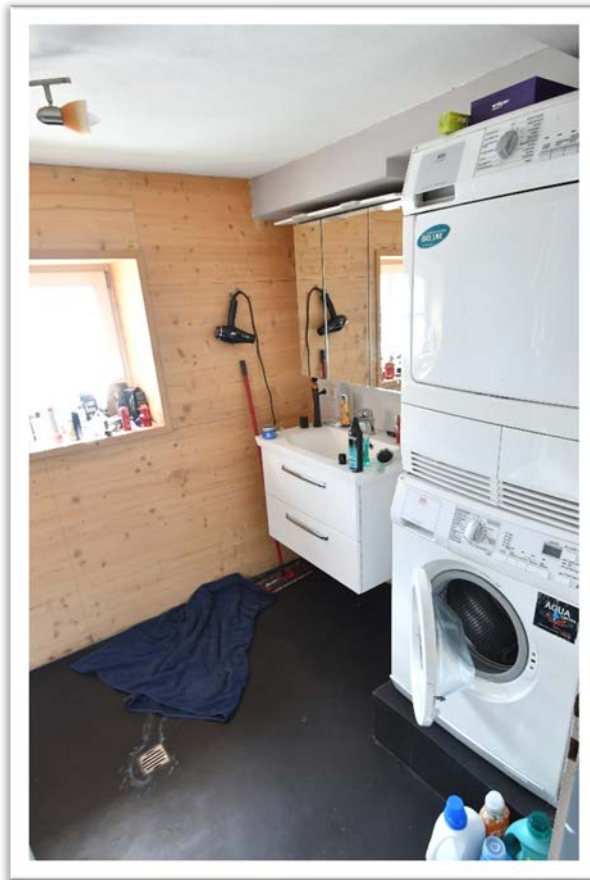


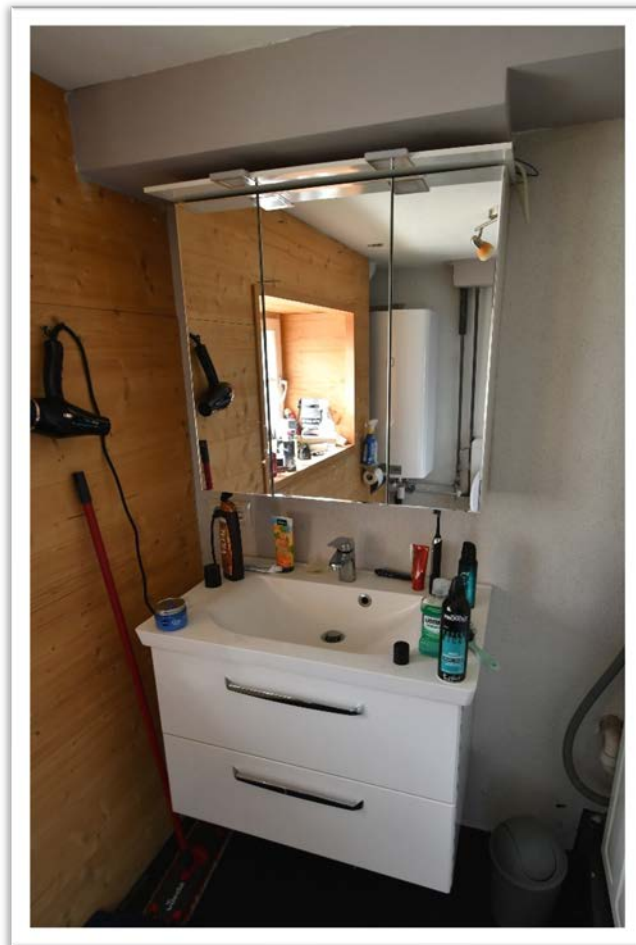
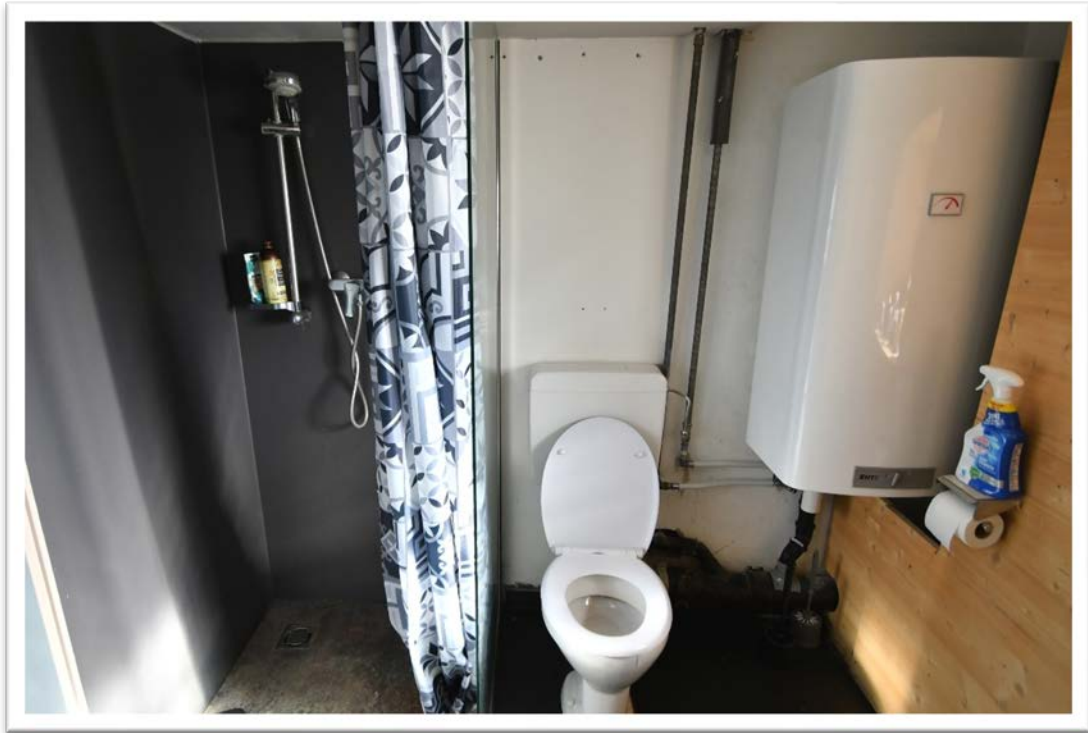
Badezimmer, gem. Grundriss Waschküche:

Bodenbelag: Beton gestrichen
Wände: teilweise verputzt, teilweise Holz
Decke: verputzt

Einbauten: ein Handwaschbecken, ein Klosett, eine Dusche, ein Elektroboiler (der Elektroboiler dient zur Warmwasseraufbereitung für die Wohnung im Kellergeschoss und im Erdgeschoss/Hochparterre) und die Anschlüsse für die Waschmaschine

Zubehör: ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank, das Alters des Zubehörs beträgt ca. 4 Jahre

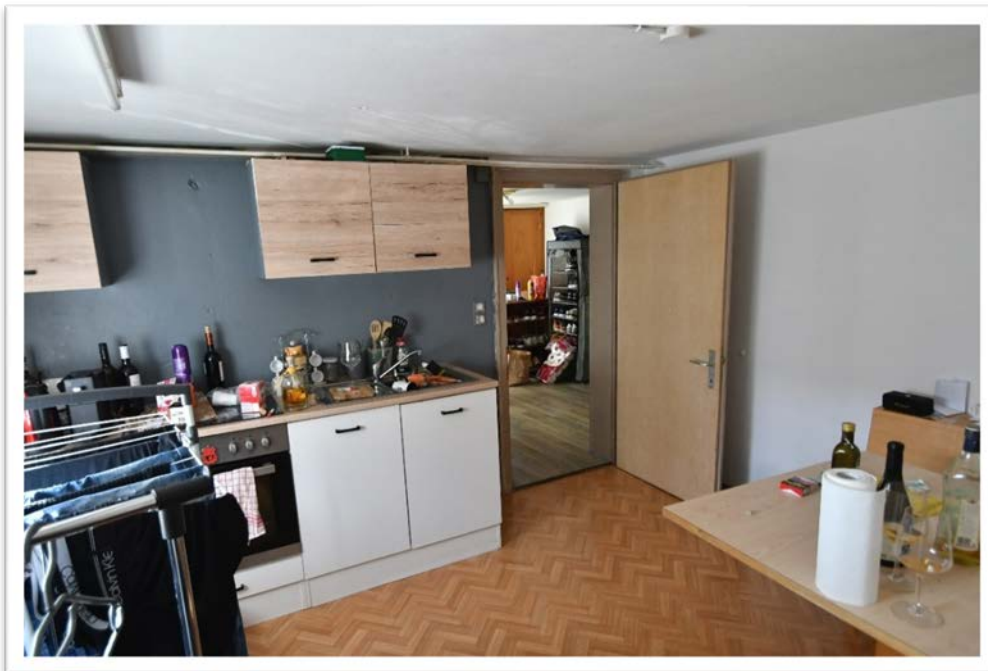


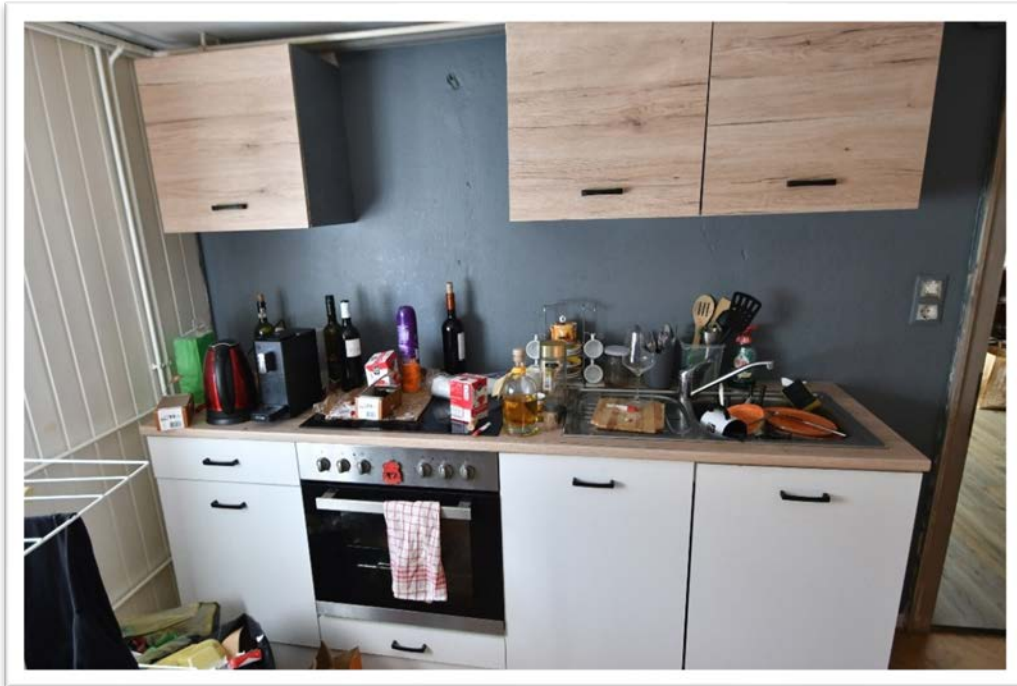


Kochen/Essen, gem. Grundriss Gästezimmer:

Bodenbelag: Kunststoff
Wände: teilweise verputzt, teilweise Holztäfelung
Decke: verputzt

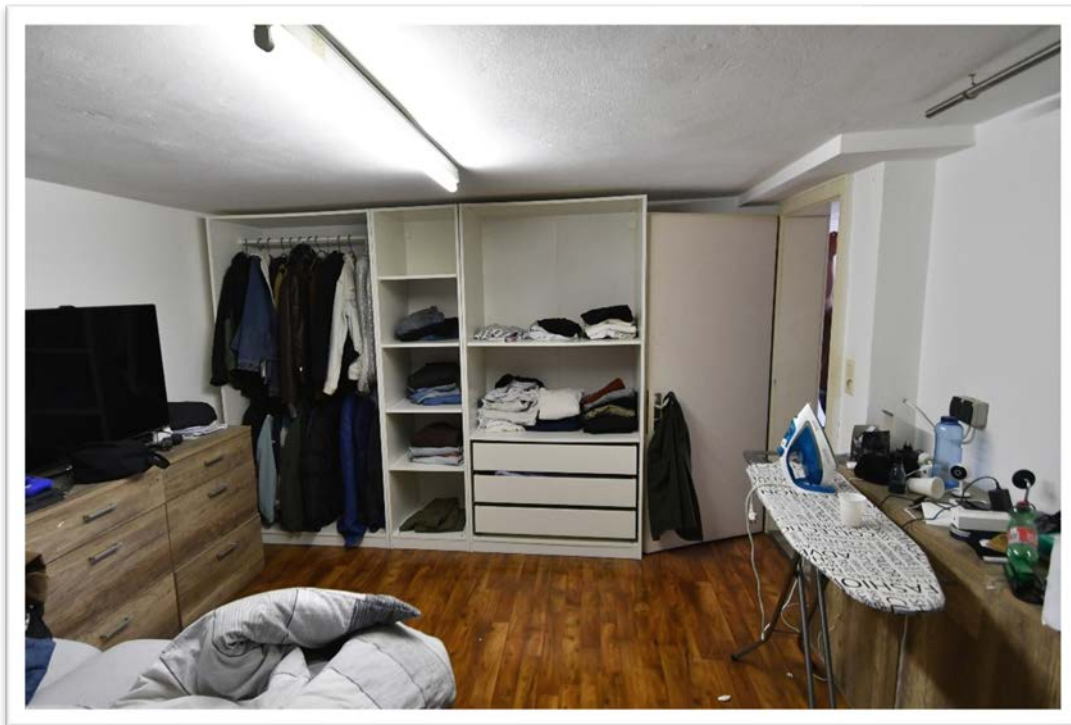
Zubehör: eine Küchenzeile, Länge ca. 2,5 m, mit Glaskeramikkochfeld, Backrohr und Waschbecken, Alter ca. 15 Jahre





Schlafzimmer, gem. Grundriss Kellerraum:
Bodenbelag: Kunststoff
Wände: verputzt
Decke: verputzt

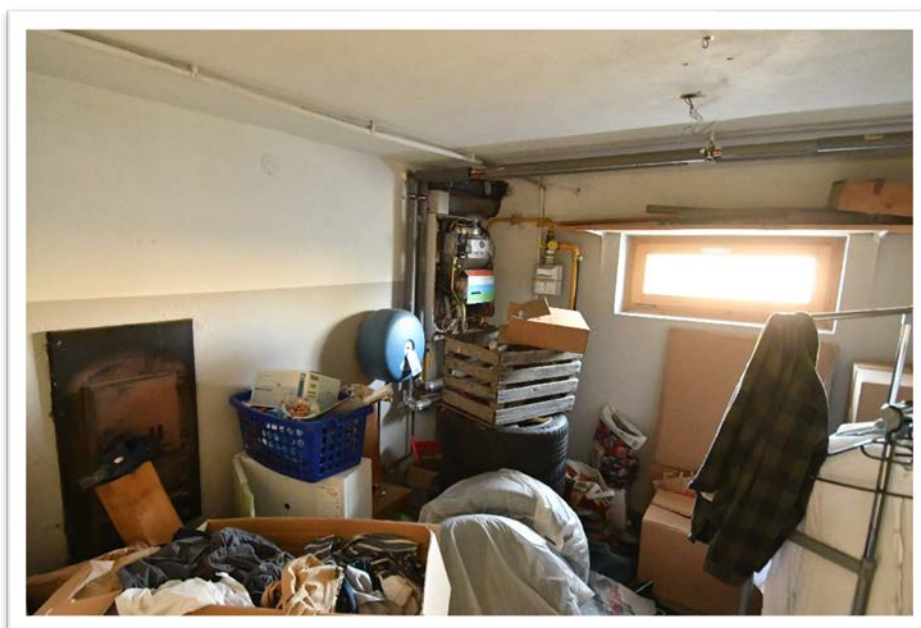




Kellergeschoss Nebenflächen

Heizraum:	Bodenbelag:	Beton gestrichen
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt

Im Heizraum sind die Gasthermen zur Beheizung des Wohngebäudes und die Feuerstelle zur Beheizung des Kachelofens, welcher sich in dem Wohnzimmer im Erdgeschoss/Hochparterre befindet, gegeben.

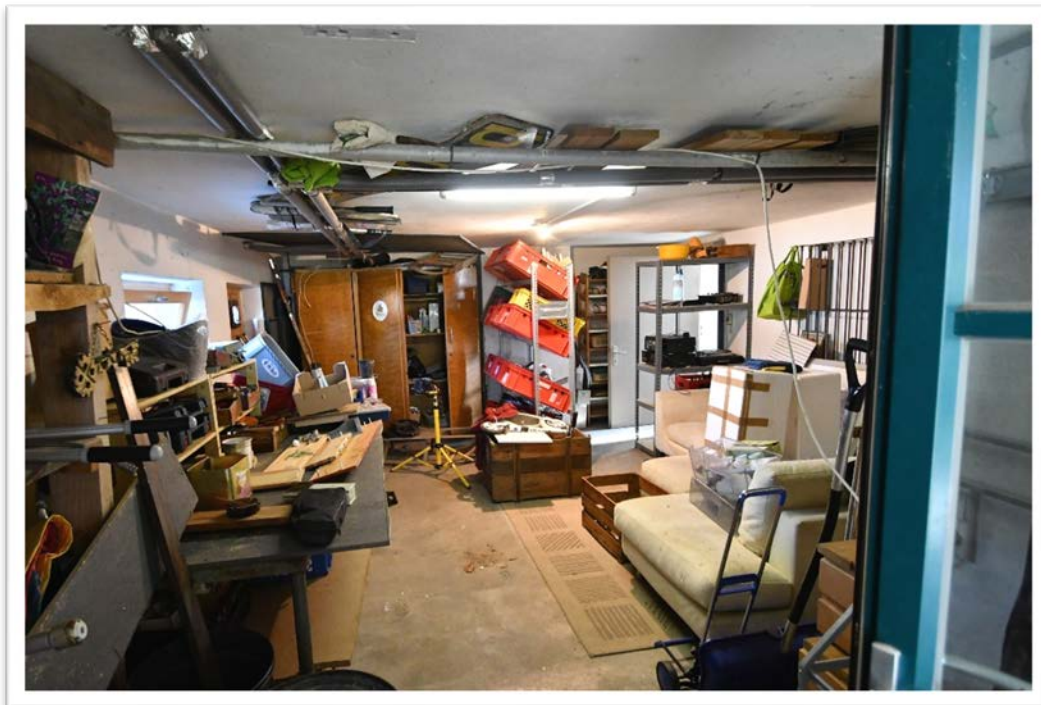




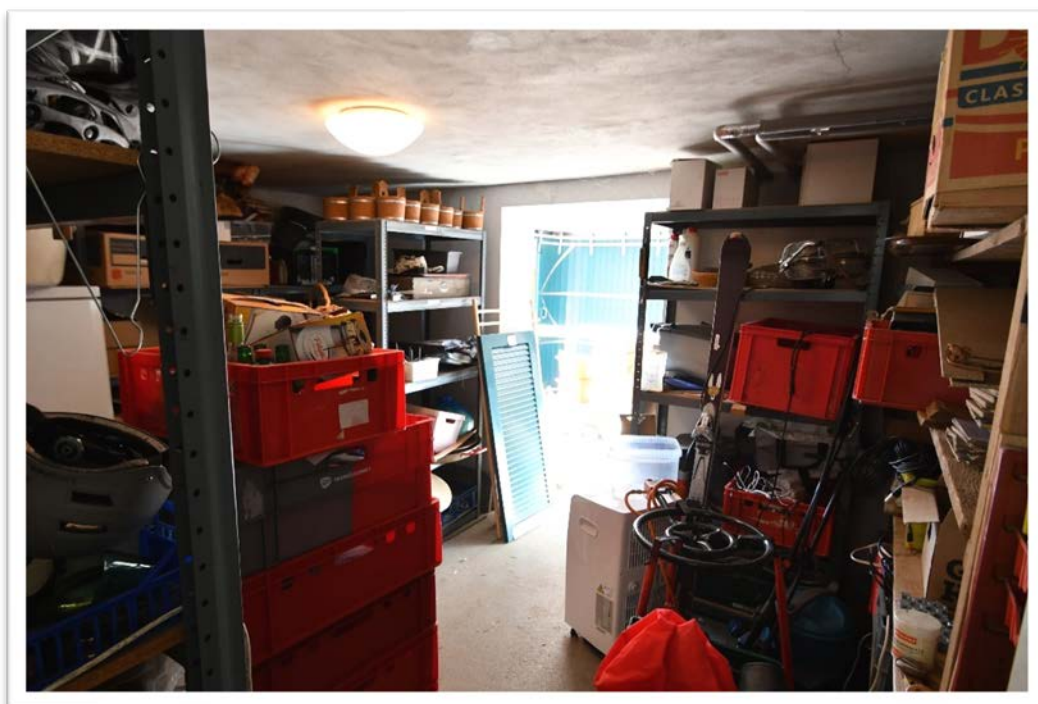
Kellerraum (ehemalige Garage):

Bodenbelag:	Beton
Wände:	verputzt
Decke:	verputzt





Kellerraum: Bodenbelag: Beton
Wände: verputzt
Decke: verputzt





Garage: Bodenbelag: Beton
 Wände: verputzt
 Decke: verputzt

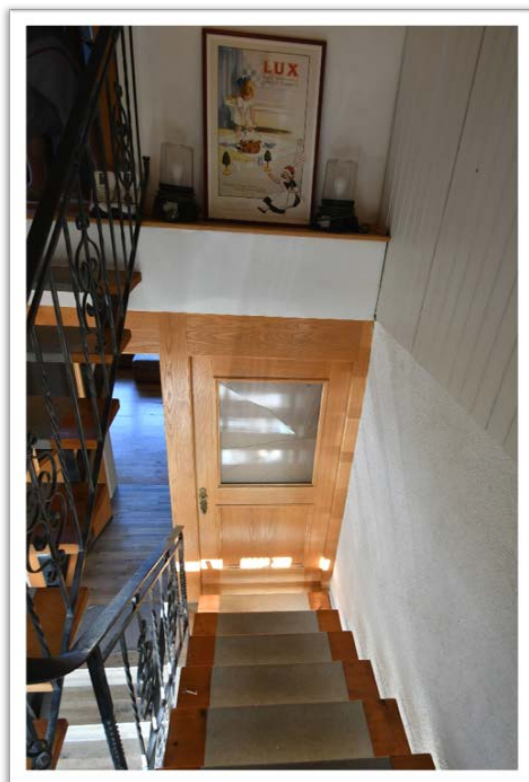
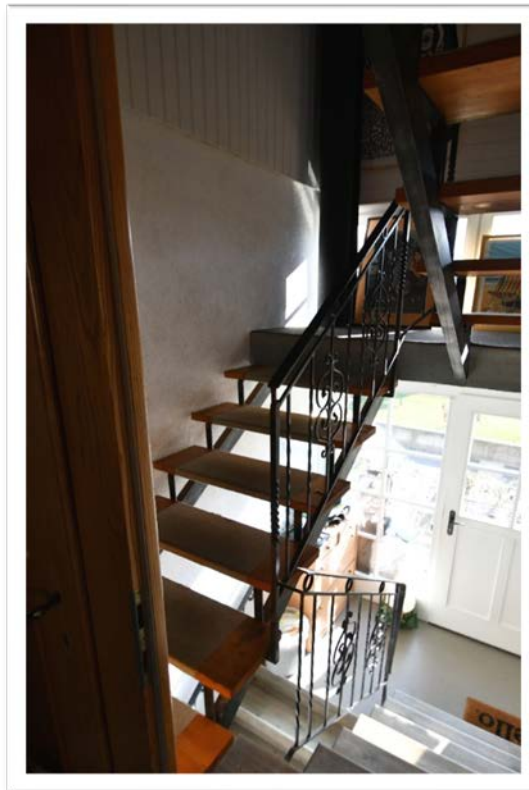
Als Garagentor ist ein elektrisch bedienbares Seiten-Sektionaltor gegeben.





Im Kellergeschoss sind Holz-Alufenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung gegeben.

Das Stiegenhaus vom Erdgeschoss/Hochparterre in das Dachgeschoss ist als Metall-/Holzkonstruktion ausgeführt. Der Umbau des Stiegenhauses (Baubescheid vom 18.03.1997) wurde nicht ausgeführt. Der Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss ist daher lediglich über einen schmalen Durchgang im Geländer gegeben oder durch die Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre.





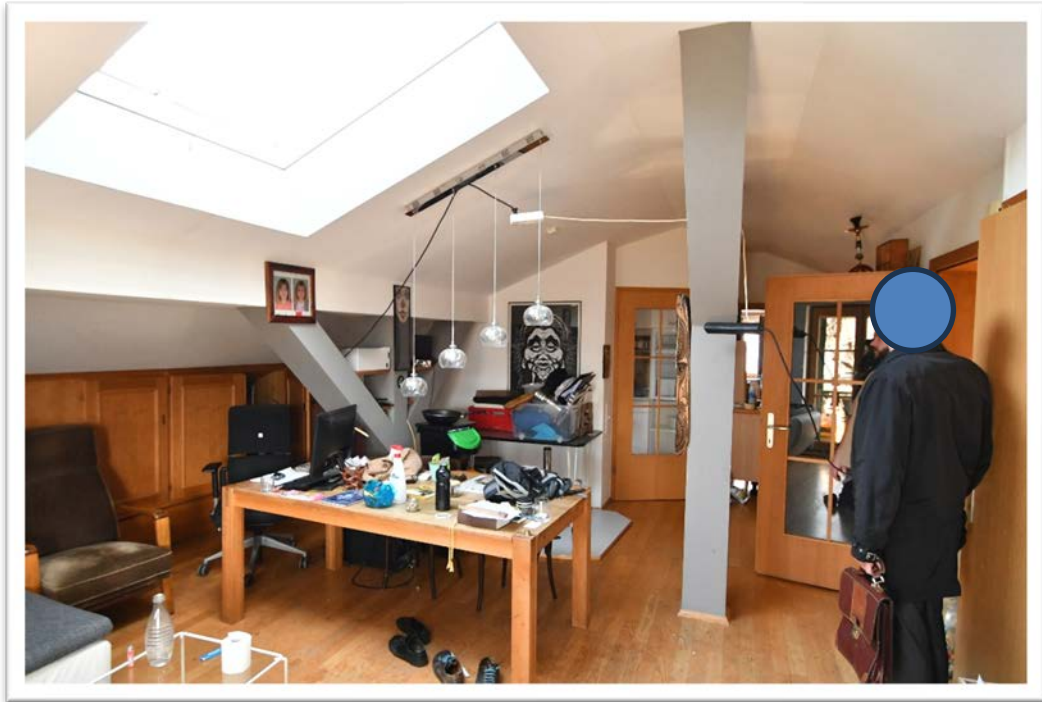
Dachgeschoss

Wohnung Dachgeschoss

Wohnraum: Bodenbelag: Parkett
Wände: gespachtelt
Decke: gespachtelt, teilweise sind Dachschrägen gegeben

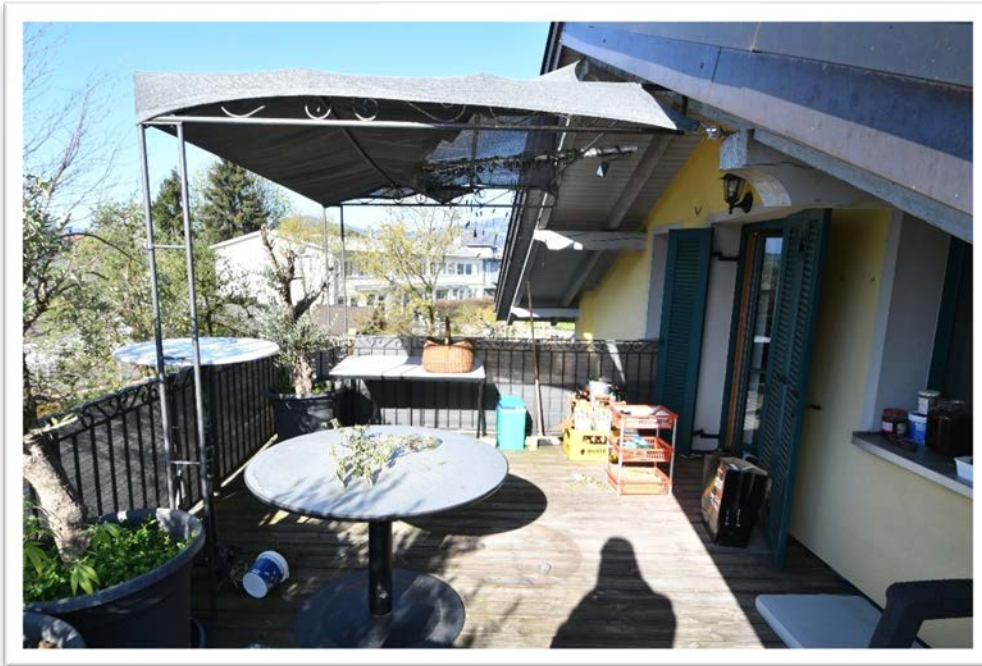
Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.



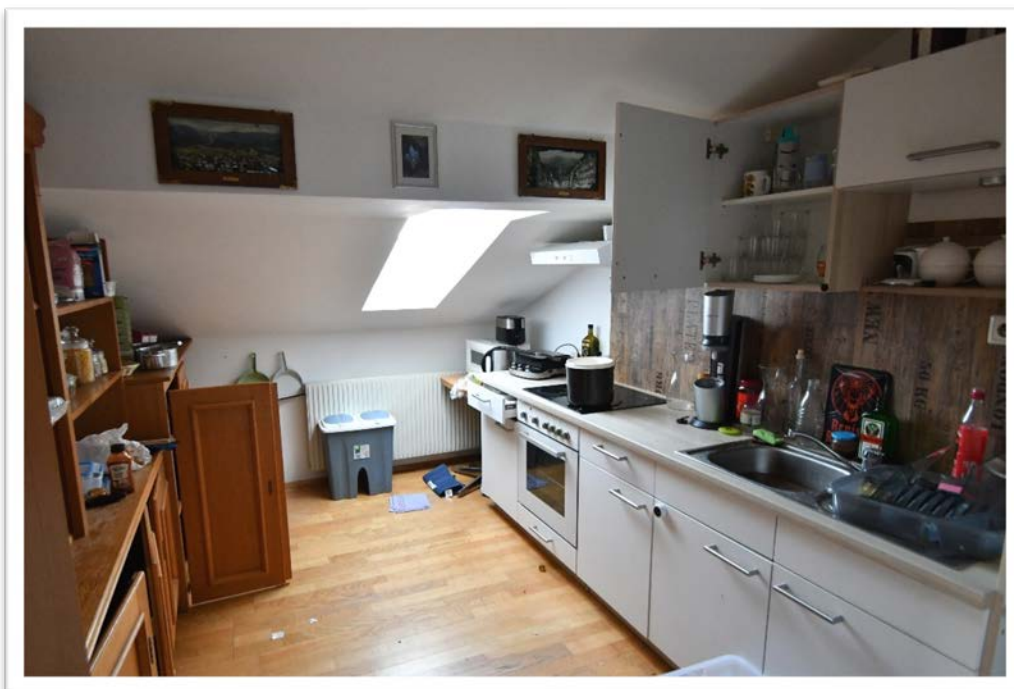


Terrasse: Bodenbelag: Holzlattenrost
 Geländer: Metallkonstruktion





Küche:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt, im Bereich der Arbeitsfläche der Küche eine beschichtete Platte (Material nicht genau bekannt)
	Decke:	gespachtelt, teilweise sind Dachschrägen gegeben
	Zubehör:	Einbauküche mit Waschbecken und Elektrogeräten, Glaskeramikfeld (beschädigt) Marke Ignis, Backrohr Marke Ignis, Dunstabzug (Umluft) Marke Whirlpool, Kühlschrank Marke Ignis, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 3,2 m. Das Alter der Küche beträgt ca. 15 Jahre.

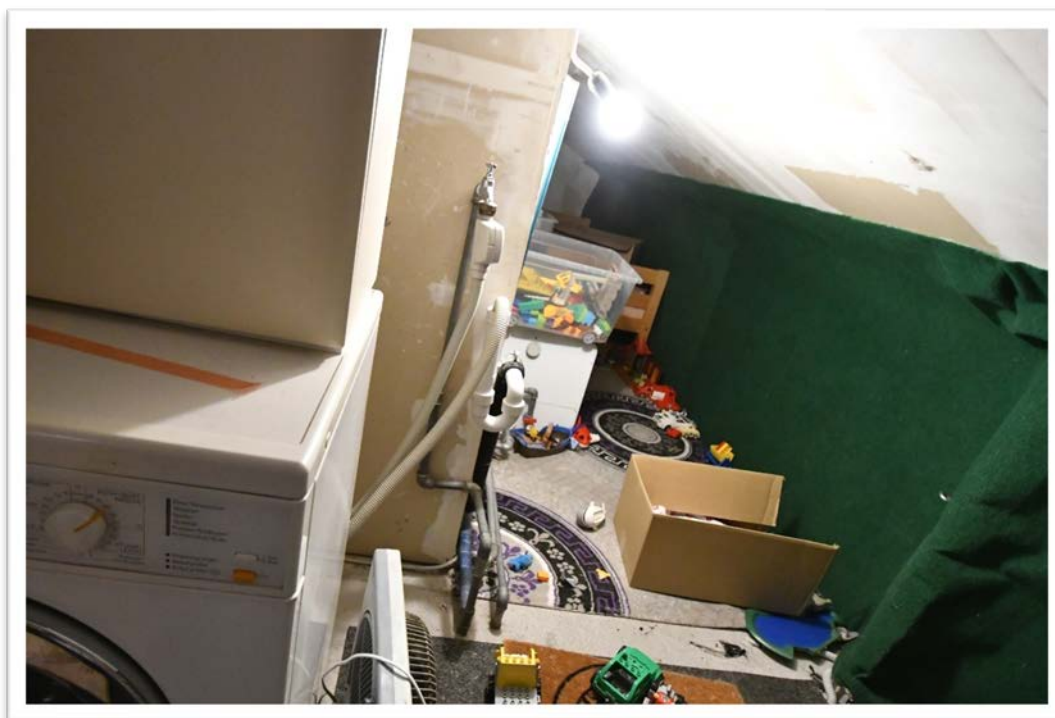




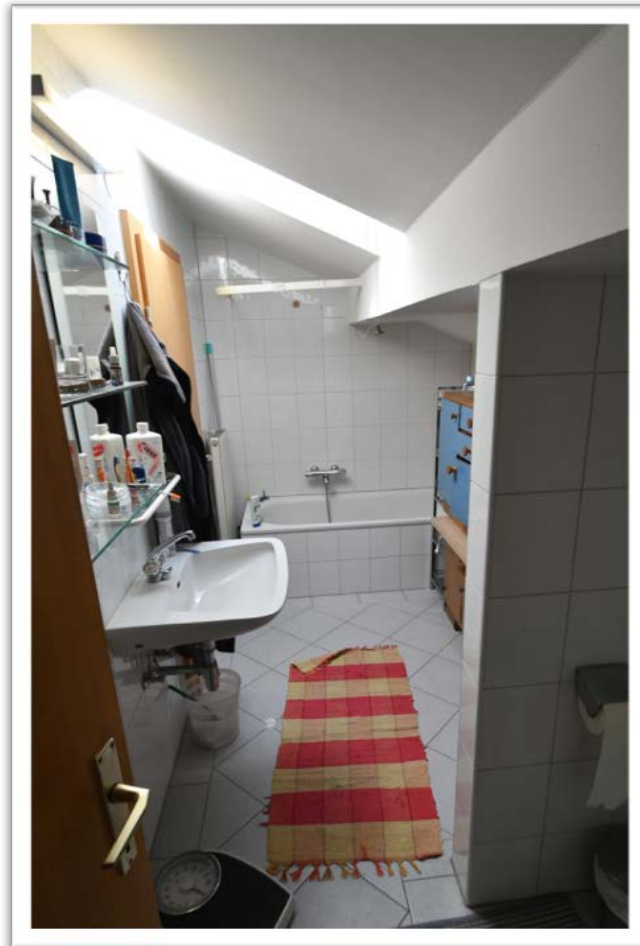




Dachschlupf:	Bodenbelag:	Beton
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise Heraklitplatten, teilweise Rigipsplatten
	Decke:	Rigipsplatten nicht geschliffen, nicht gemalt
	Einbauten:	ein Elektroboiler zur Warmwasseraufbereitung für die Wohnung im Dachgeschoss und die Anschlüsse für die Waschmaschine



Badezimmer: Bodenbelag: gefliest
Wände: bis an die Decke gefliest
Decke: gespachtelt, teilweise sind Dachschrägen gegeben
Einbauten: ein Klosett, ein Handwaschbecken und eine Badewanne





Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: gespachtelt
Decke: gespachtelt, teilweise sind Dachsträgen gegeben

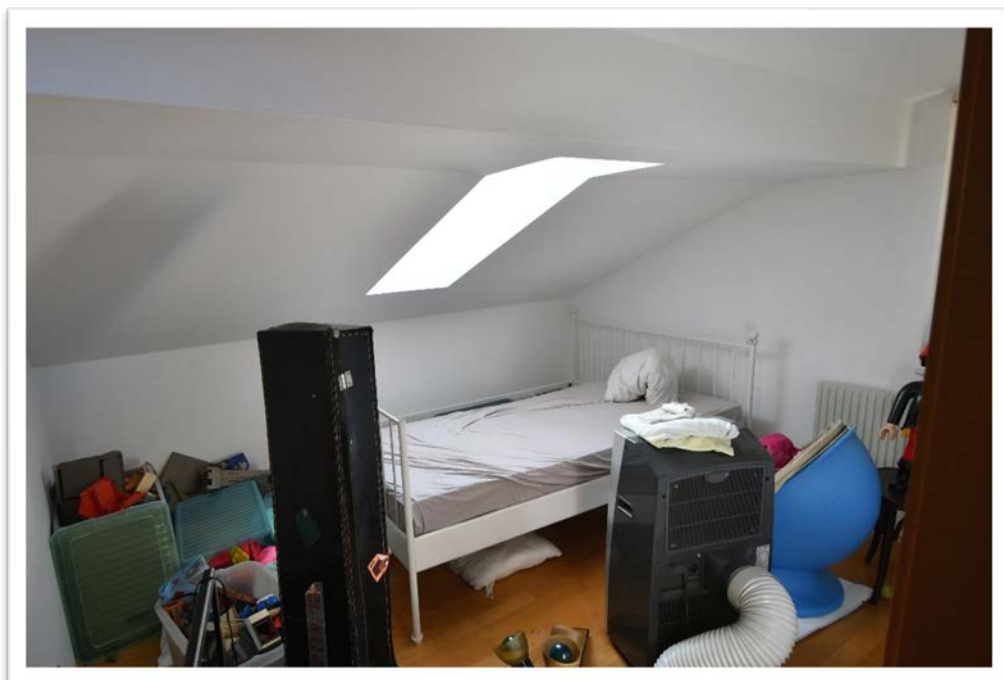


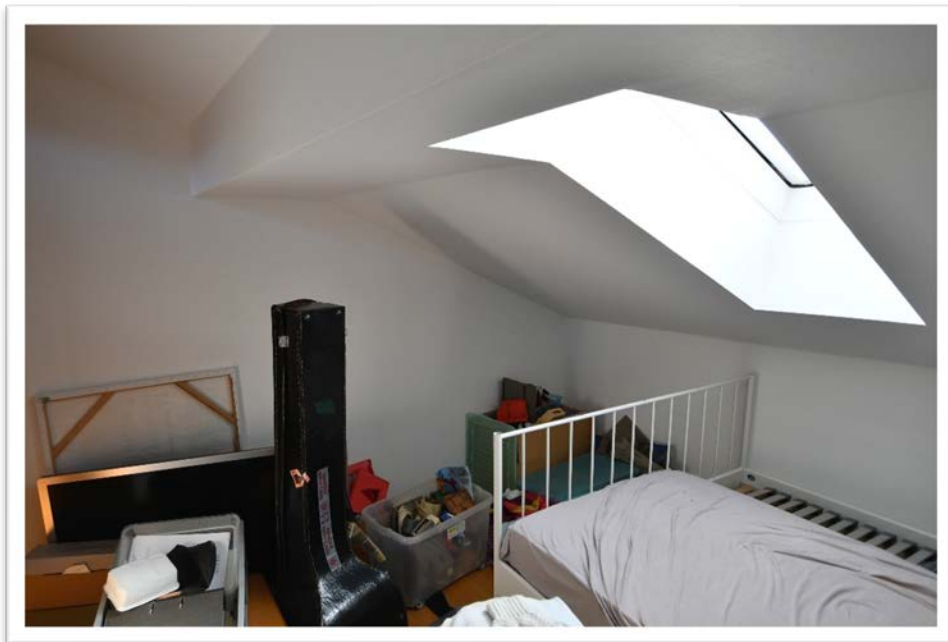
Dachschlupf: Bodenbelag: Filz
Wände: Rigipsplatten, teilweise Heraklitplatten
Decke: Rigipsplatten

Die Rigipsplatten an Decken und Wänden sind nicht geschliffen, nicht gemalt.



Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: gespachtelt
Decke: gespachtelt, teilweise sind Dachschrägen gegeben





Im Obergeschoss sind Holz-Alufenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung gegeben.

4.2.1. Außenanlagen

Als Außenanlagen sind teilweise mit Betonsteinen befestigte Geh-/Parkflächen, lose mit Kies befestigte Flächen, eine mit Betonsteinen befestigte Terrassenfläche sowie eine gepflegte Gartenanlage mit einem Gartenhäuschen gegeben. Im Garten ist ein Metallrahmenpool mit PVC-Folie aufgestellt, dieser Pool stellt keine Baulichkeit und kein Zubehör dar und wird daher in der Bewertung nicht berücksichtigt.

4.2.2. Heizung / Warmwasser

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt über Heizkörper. In der Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre ist ein Kachelofen gegeben, der über eine Feuerstelle im Kellergeschoss verfügt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über zwei Elektroboiler, ein Boiler im Kellergeschoss für die Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre und im Kellergeschoss und ein Boiler im Dachgeschoss für die Wohnung im Dachgeschoss.

4.2.3. Energieausweis

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte kein Energieausweis eingesehen werden.

4.2.4. Zubehör

Im Gebäude konnte nachfolgendes Zubehör festgestellt werden:

Wohnung Erdgeschoss/Hochparterre

Kochen/Essen: Einbauküche mit Waschbecken und Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Küpersbusch (beschädigt), Backrohr Marke Küpersbusch,

Dunstabzug Marke nicht bekannt, Geschirrspüler Marke AEG, die Länge der Küche, inklusive Sideboard, beträgt ca. 4 m. Das Alter der Küche beträgt ca. 15 Jahre.

Badezimmer: ein Spiegelschrank, das Alters des Spiegelschranks beträgt ca. 2 Jahre

Wohnung Kellergeschoss

Badezimmer: ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank, das Alters des Zubehörs beträgt ca. 4 Jahre

Küche: eine Küchenzeile, Länge ca. 2,5 m, mit Glaskeramikkochfeld, Backrohr und Waschbecken, Alter ca. 15 Jahre

Wohnung Dachgeschoss

Küche: Einbauküche mit Waschbecken und Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld (beschädigt) Marke Ignis, Backrohr Marke Ignis, Dunstabzug (Umluft) Marke Whirlpool, Kühlschrank Marke Ignis, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 3,2 m. Das Alter der Küche beträgt ca. 15 Jahre.

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör wird als durchaus nutzbar, jedoch aufgrund des Alters und des vorgefundenen Erhaltungszustandes als nicht werthaltig angesehen.

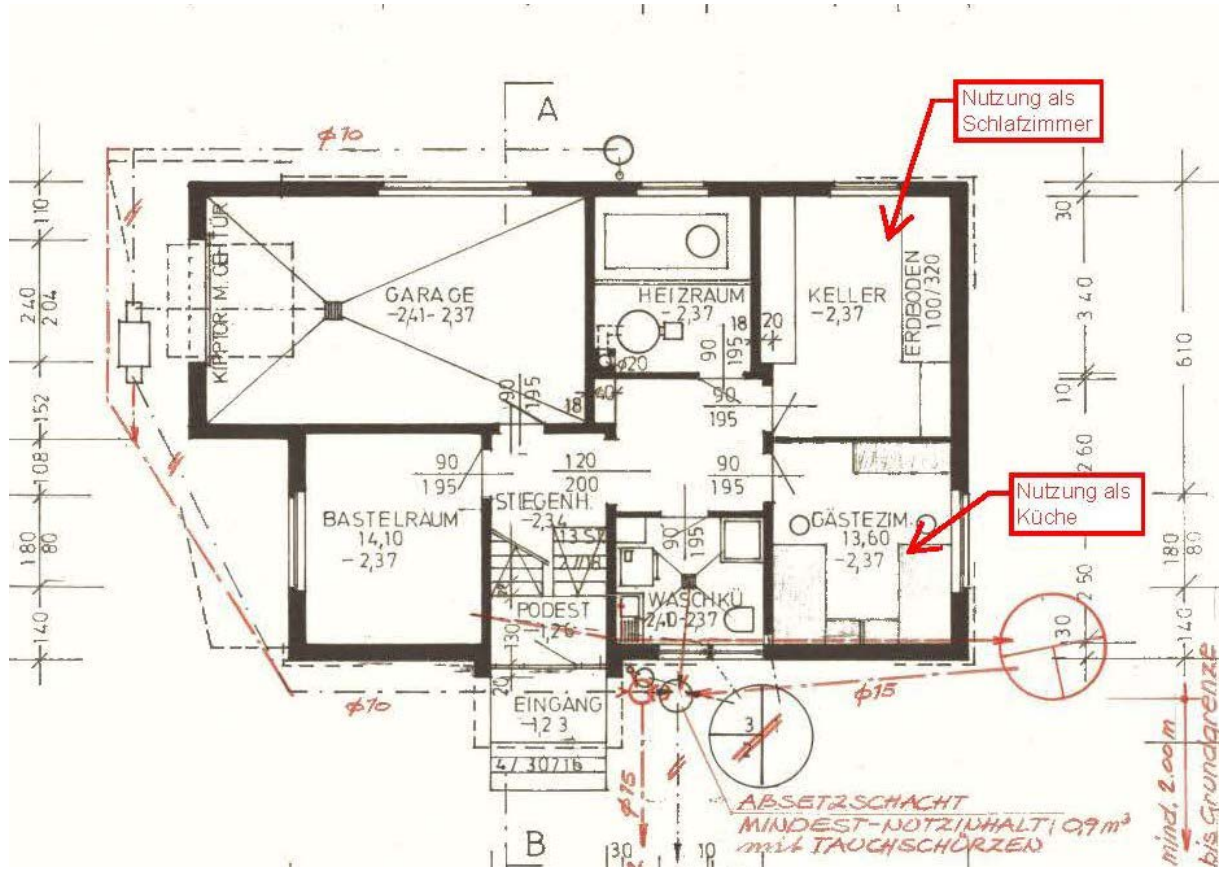
4.2.5. Gebäudenutzflächen und Planunterlagen

Bei der nachfolgenden Aufstellung der Gebäudenutzflächen handelt es sich um den baurechtlich genehmigten Baubestand. Beim genehmigten Baubestand handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre, eine Wohnung im Dachgeschoss und um ein Gästezimmer im Kellergeschoss. Der vorgefundene Baubestand mit drei Wohnungen (eine zusätzliche Wohnung im Kellergeschoss) ist in dieser Form nicht bewilligt. Die Nutzung eines Kellerraumes als Schlaf-/Aufenthaltsraum ist nicht genehmigt und wird daher als Kellerraum bewertet. Dies insbesondere aufgrund des Umstandes, dass eine nachträgliche Nutzungsänderung des Kellerraumes zu einer Wohnnutzfläche aufgrund der bestehenden Raumhöhe von 2,11m gem. Gebäudeschnitt (diese entspricht nicht der heutigen gesetzlichen Vorgabe einer Mindestraumhöhe von 2,40 m von Wohnnutzflächen) als sehr unwahrscheinlich beurteilt wird.

Der vorgefundene Baubestand des Dachgeschosses stimmt mit den Planunterlagen des Bauaktes nicht ganz überein. Die Trennwand zwischen Wohnen und Kochen wurde nach Norden in Richtung der Küche verschoben und direkt an die Küche angebaut. Der Raum Wohnen wurde an der Südostseite baulich abgetrennt, sodass ein weiteres Zimmer geschaffen wurde. Die Räume WC und Bad wurden mit einem Durchgang verbunden.

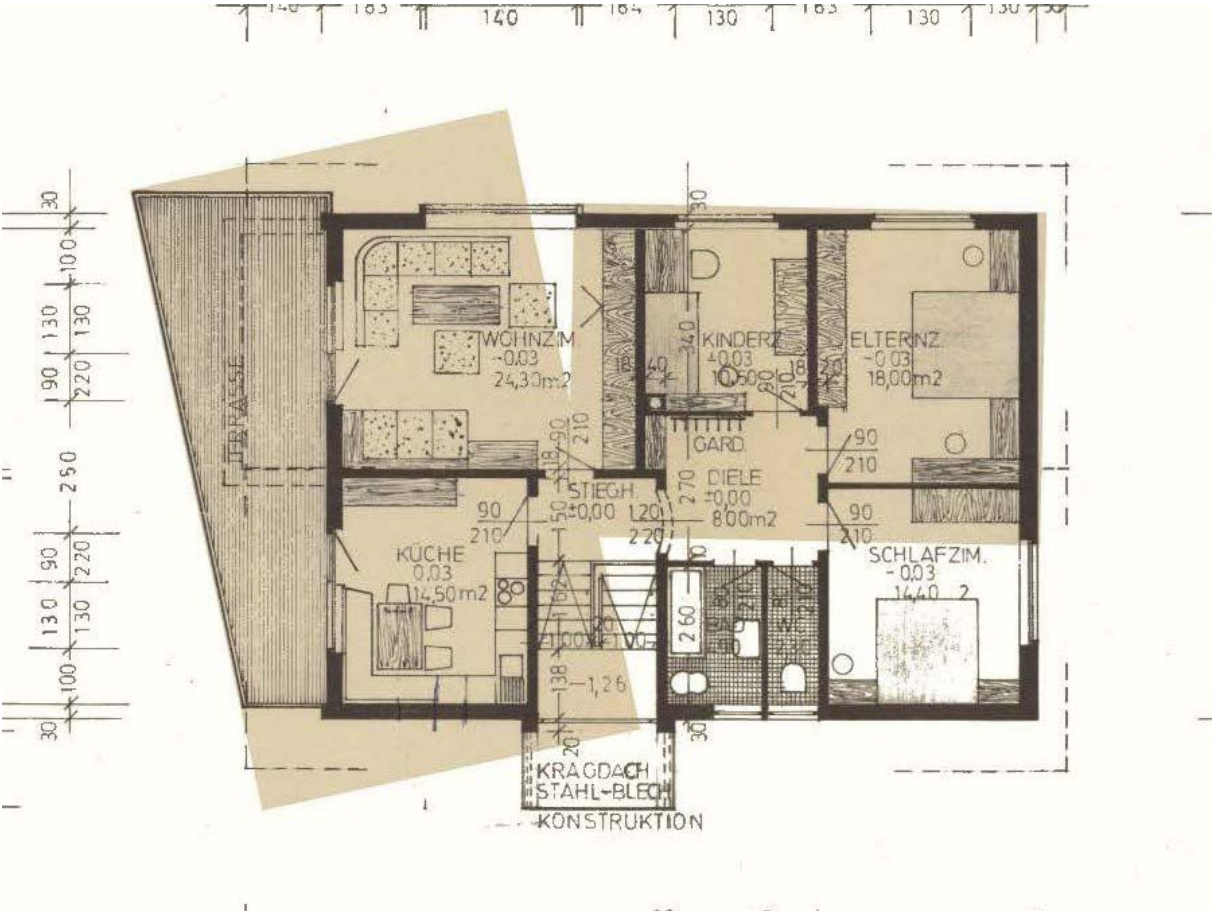
Berechnung der Netto-Raumfläche des Objektes Wohnhaus					
Flächenberechnung			Wohnhaus		
auf Basis der Netto-Raumfläche			Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau		
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Planunterlagen)			Netto-Raumfläche der Räumlichkeit	Netto-Raumfläche Geschosse	Netto-Raumfläche Gesamt
Kellergeschoss			Fläche		
Gang	2,90 m	2,60 m	7,54 m ²		
Keller	4,70 m	3,70 m	17,39 m ²		
Heizraum	3,40 m	3,10 m	10,54 m ²		
Bastelraum	4,10 m	3,46 m	14,19 m ²		
Garage (Altbestand)	7,34 m	4,42 m	32,44 m ²		
	-2,02 m	1,90 m	-3,84 m ²		
Garage (Zubau)	gem. Plan		20,98 m ²		
Kellergeschoss - Nebenflächen			99,24 m ²	99,24 m ²	
Kellergeschoss			Fläche		
Gästezimmer	3,90 m	3,50 m	13,65 m ²		
Waschküche	2,90 m	2,50 m	7,25 m ²		
Kellergeschoss - Wohnnutzfläche			20,90 m ²	20,90 m ²	
Erdgeschoss/Hochparterre			Fläche		
Diele	gem. Plan		8,00 m ²		
Bad	gem. Plan		4,90 m ²		
WC	gem. Plan		2,30 m ²		
Schlafzimmer	gem. Plan		14,40 m ²		
Elternzimmer	gem. Plan		18,00 m ²		
Kinderzimmer	gem. Plan		10,50 m ²		
Wohnzimmer	gem. Plan		24,30 m ²		
Küche	gem. Plan		14,50 m ²		
Wintergarten	gem. Plan		20,78 m ²		
Erdgeschoss/Hochparterre - Wohnnutzfläche			117,68 m ²	117,68 m ²	
Terrasse Erdgeschoss	3,56 m	3,40 m	12,10 m ²		
Dachgeschoss			Fläche		
Wohnen	gem. Plan		49,40 m ²		
Kochen	gem. Plan		4,80 m ²		
WC	gem. Plan		2,40 m ²		
Bad	gem. Plan		5,80 m ²		
Schlafen	gem. Plan		14,60 m ²		
Dachgeschoss - Wohnnutzfläche			77,00 m ²	77,00 m ²	
Schlupf (Flächenangabe nicht korrekt)	gem. Plan		4,30 m ²		
Schlupf	gem. Plan		7,30 m ²		
Terrasse Dachgeschoss	gem. Plan		21,75 m ²		
Gesamtsumme Netto-Raumfläche					314,82 m²

Grundriss Kellergeschoss, Baueingabe 1970, nicht maßstabgetreu



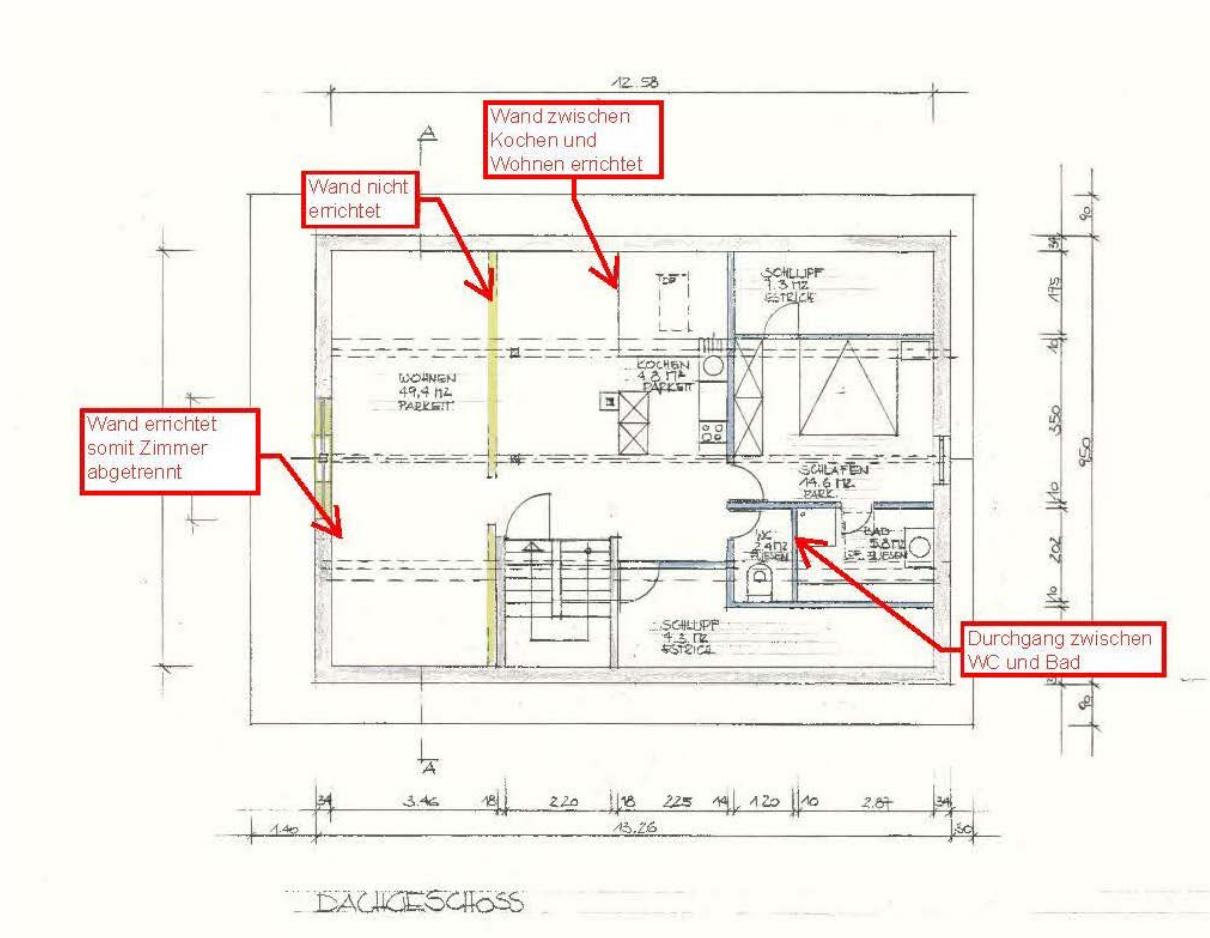
Quelle: Bauakt der Gemeinde Lustenau

Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre, Baueingabe 1970, nicht maßstabgetreu



Quelle: Bauakt der Gemeinde Lustenau

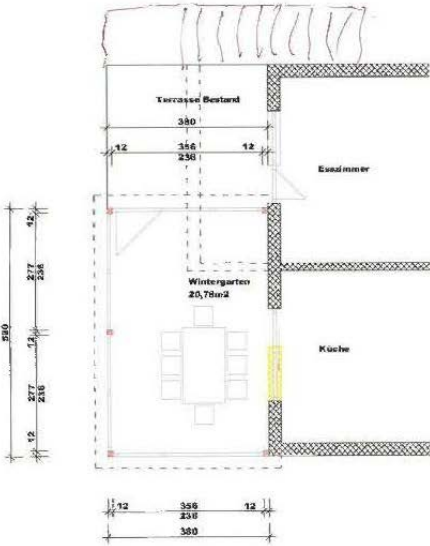
Grundriss Dachgeschoss, Baueingabe 1990, nicht maßstabgetreu



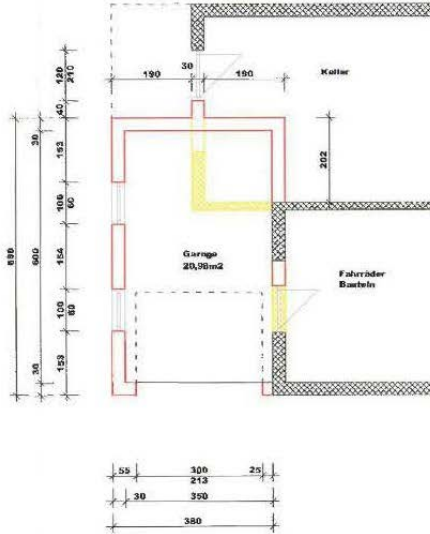
Quelle: Bauakt der Gemeinde Lustenau

Grundrisse Kellergeschoss und Erdgeschoss/Hochparterre, Zubau 2002, nicht maßstabgetreu

Erdgeschoß



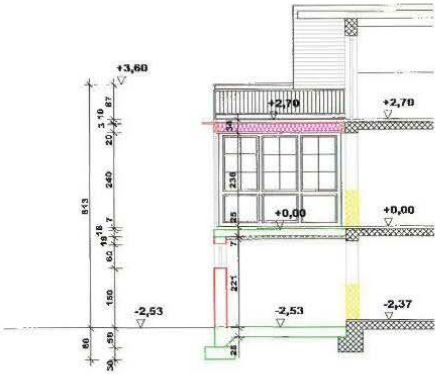
Kellergeschoß



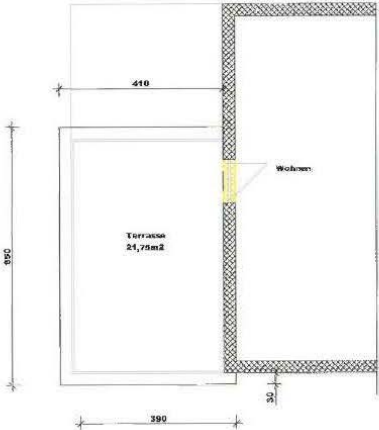
Quelle: Bauakt Gemeinde Lustenau

Grundriss Dachgeschoss und Gebäudeschnitt, Zubau 2002, nicht maßstabgetreu

Schnitt

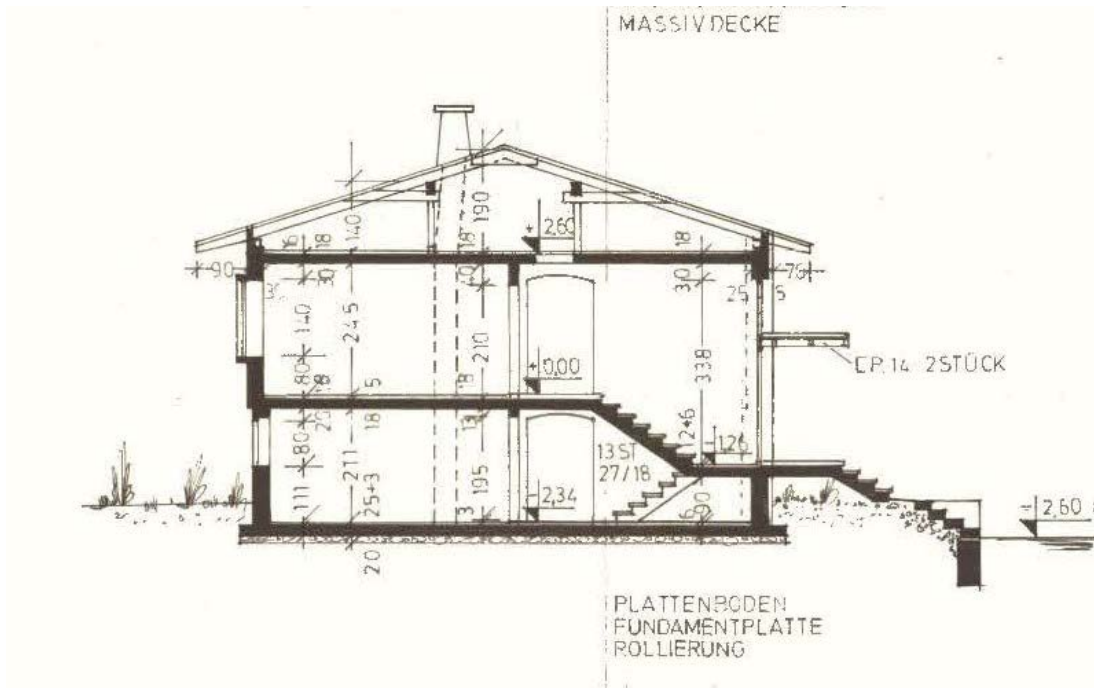


Dachgeschoß



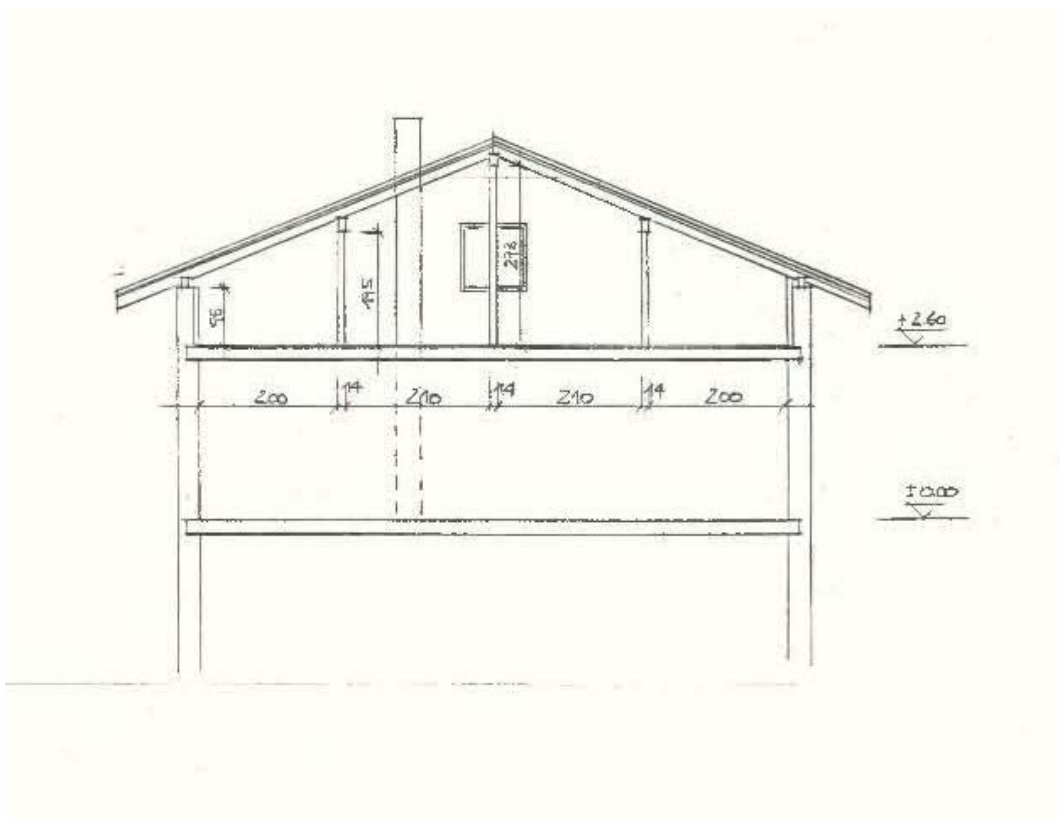
Quelle: Bauakt Gemeinde Lustenau

Gebäudeschnitt Kellergeschoss und Erdgeschoss/Hochparterre, Baueingabe 1970, nicht maßstabgetreu



Quelle: Bauakt Gemeinde Lustenau

Gebäudeschnitt Dachgeschoss, Baueingabe 1990, nicht maßstabgetreu



Quelle: Bauakt Gemeinde Lustenau

4.3. Rechte und Lasten

EZ 5900, KG 92005 Lustenau
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Rechte gemäß Grundbuch: keine eingetragen

Außerbücherliche Rechte: Geh-/Fahrrecht gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 25.02.1971 über das südostseitige Grundstück 131/1, siehe Beilage SV 5

Anmerkung:

Nach der Vereinbarung wurden die im Dienstbarkeitsvertrag angeführten Grundstücke 131 (dienendes Grundstück) und 132 (herrschendes Grundstück) geteilt, die Dienstbarkeit wurde zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

Lasten gemäß Grundbuch: C-Blatt lfd. Nr. 12 a auf Anteil B – lfd. Nr. 3
Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten gemäß Punkt VII. 1) Kaufvertrag 2012-03-08 für
Waldhof Claudia (1985-06-07)
Williams Herta, geb. Hämmerle (1967-03-06)
Hämmerle Markus (1973-05-21)

C-Blatt lfd. Nr. 13 a auf Anteil B – lfd. Nr. 4
Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten gemäß Punkt VII. 2) Kaufvertrag 2012-03-08 für
Hämmerle Frank (1984-12-05)
Williams Herta, geb. Hämmerle (1967-03-06)
Hämmerle Markus (1973-05-21)

Bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Grundbuchsauszug, Beilage SV 1

Anmerkung:

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

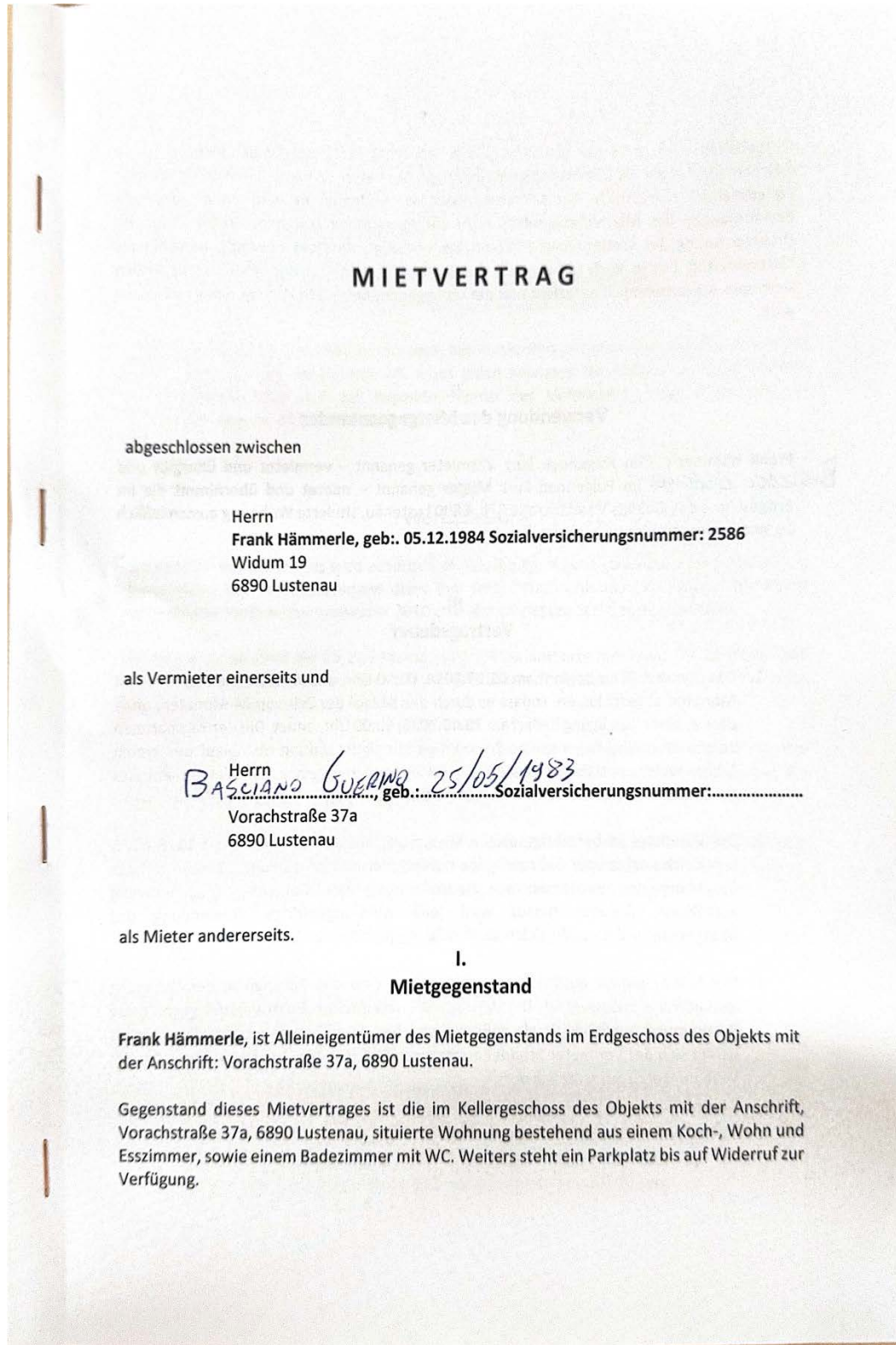
Gem. Auskunft der 1. verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme sind keine weiteren Rechte und Lasten bekannt, welche bei der Bewertung zu berücksichtigen sind.

4.3.1. Gebühren / Abgaben

Gemäß Auskunft aus dem Marktgemeindeamt Lustenau sind auf der Liegenschaft Vorachstraße 37a Gebühren-/Abgabenrückstände (Grundsteuer, Wasser-/Kanalgebühren) in Höhe von € 1.647,33 gegeben. Ob und in welcher Höhe diese Gebühren-/Abgabenrückstände von einem Ersteher zu übernehmen sind, stellt eine rechtliche Frage dar, welche vom zeichnenden Sachverständigen nicht zu beantworten ist. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass diese Gebühren-/Abgabenrückstände einen stichtagbezogenen Wert darstellen, welcher sich z. B. durch weitere Vorschreibungen oder Zahlungen durch die verpflichtete Partei durchaus verändern können.

4.4. Nutzung / Vermietung

Gem. dem vorliegenden Mietvertrag vom 01.07.2024 (vom Vermieter nicht unterschrieben) ist die Wohnung im Kellergeschoss mit einer Laufzeit vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2026 auf zwei Jahre vermietet. Als Monatsmietzins ist € 550,00 inkl. Strom- und Betriebskostenpauschale vereinbart. Gem. Mietvertrag wurde keine Kautions hinterlegt, Mietvertrag siehe nachfolgend.



festgehalten wird, dass die gegenständliche Wohnung in einem Objekt gelegen ist, in welchem sich noch ein 2-schlafzimmerige Wohnung existieren. Es handelt sich somit um eine Wohnung ausschließlich des Mietrechtsgesetzes. Festgehalten wird daher, dass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht zur Anwendung kommen. Weiter wird mit Unterschriftung des vorliegenden Mietvertrages bestätigt, dass ein etwaiges, bestehendes Mietverhältnis (wenn auch mündlich) durch einseitige Unterschriftung des vorliegenden Vertrages automatisch aufgelöst und der vorliegende, befristete Vertrag neu geschlossen wird.

II. Verwendung des Mietgegenstandes

~~Der Vermieter~~ im Folgenden kurz Vermieter genannt = vermietet und übergibt und ~~der Mieter~~ im Folgenden kurz Mieter genannt = mietet und übernimmt die im Folgenden den Objekt-Verzeichnis 3/B, 8889 Lustenau, situierte Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken für maximal eine Person.

III. Vertragsdauer

1. Der Mietvertrag beginnt am 01.07.2024, 00:00 Uhr, und wird auf die Dauer von 24 Monaten abgeschlossen, sodass er durch den Ablauf der Zeit von 24 Monaten, ohne dass eine Kündigung erfolgt, am 30.06.2026, 00:00 Uhr, endet. Die Vertragsparteien vereinbaren eine monatliche 3-monatige Kündigungsoption ab Ablauf des ersten Jahres, wobei die Kündigung des vertraglich vereinbarten Mietverhältnisses nur dann möglich ist, wenn es dem Vermieter möglich ist.
2. Der Vermieter ist berechtigt, diesen Mietvertrag aus den Gründen des § 1118 ABGB (z.B. Nichtzahlung der Miete, Säumnis mit der Mietezahlung, Nichtzahlung der Nebenkosten, Nichtzahlung des Gebäudes etc.) vorzeitig zu kündigen. Darüber hinaus wird jede widmungswidrige Verwendung des Mietobjektes ausdrücklich als Kündigungsgrund vereinbart.
3. Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass das Rauchen in der Wohnung ausdrücklich untersagt ist. Die Vertragsparteien vereinbaren einen Verstoß gegen diese Bestimmung ausdrücklich als außerordentlichen Kündigungsgrund; darüber hinaus sind dem Vermieter Schadenersatzansprüche (z.B. für vorzeitiges Ausmalen der Wohnung etc.) vorbehalten.

IV. Mietzins

1. Der monatliche Mietzins beträgt:

€ 550 inkl. Strom- und Betriebskostenauschale
(in Worten: Euro FÜNF HUNDERT FÜNF ZIG).

2. Der Mietzins inkl. allfälliger Steuern, Betriebskosten und sonstigen Nebenkosten ist im Vorhinein jeweils bis zum 05. eines jeden Monats zur spesen- und abzugsfreien Zahlung fällig und auf folgendes Konto des Vermieters, Frank Hämmerle, zu überweisen: AT29 3742 0000 0010 9231

V. Wertsicherung

Hinsichtlich des Mietzinses wird ausdrücklich Wertbeständigkeit vereinbart. Als Maßstab zur Berechnung der Wertänderungen dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichte Verbraucherpreisindex 2010 oder der an dessen Stelle tretende Index.

Als Bezugsgröße dient die für den Monat Juli 2024 verlaublichte Indexzahl. Die Mietzins- und Betriebskostenauschale verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert.

Erhöhungen aus der Wertsicherung hat der Vermieter über Verlangen des Mieters durch eine Abrechnung nachzuweisen, die dem Mieter spätestens 6 Monate nach Vorschreibung des erhöhten Mietzinses vorzulegen ist.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass in einer sich über einen längeren Zeitraum erstreckenden Unterlassung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung kein schlüssiger Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung der Wertsicherung liegt.

VI. Kautions

1. Der Mieter verpflichtet sich, spätestens bei Schlüsselübergabe eine Kautionsleistung in der Höhe von €..... als Sicherheitsleistung zur Absicherung sämtlicher aus dem Mietvertragsverhältnis resultierender Ansprüche des Vermieters zu erlegen. Der Erlag der Kautionsleistung erfolgt in Form eines Inhabersparbuches mit Losungswort; das Losungswort ist gleichzeitig mit der Übergabe des Sparbuches dem Vermieter bekanntzugeben. Die anfallenden Zinsen werden der Spareinlage zugeschlagen und erhöht somit die Kautionsleistung um die Zinsen.

2. Der Vermieter ist berechtigt – nicht jedoch verpflichtet – Forderungen gegenüber dem Mieter wegen rückständiger Mietzinse, Betriebskosten, Schadensersatzansprüche etc. durch Abhebungen vom Sparbuch abzudecken und die Auffüllung der Kautionshöhe auf die ursprüngliche Höhe innert angemessener Frist zu verlangen.
3. Das Sparbuch – somit der verbleibende Kautionsbetrag zzgl. Zinsen – ist dem Mieter nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses, der besenrein geräumten Übergabe des Mietobjektes und Vorliegens der letzten Betriebskostenabrechnung, spätestens jedoch binnen 6 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietgegenstandes zu übergeben.
4. Für den Fall der Inanspruchnahme des Sparbuches bzw. der Bankgarantie verpflichtet sich der Mieter, den in Anspruch genommenen Betrag durch eine binnen 14 Tagen nach entsprechender Vorschreibung durch den Vermieter vorzunehmende Einzahlung auf das Sparbuch auszugleichen bzw. dafür Sorge zu tragen, dass eine der ursprünglichen Kautionshöhe entsprechende Bankgarantie vorliegt.

VII. Betriebskosten

1. Sämtliche mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Mietobjektes verbundenen Betriebskosten, öffentlichen Angaben und sonstigen Aufwendungen trägt der Vermieter.
 - Diese Kosten betreffen insbesondere folgende Positionen:
 - Rauchfangkehrung
 - Licht und Strom für sämtliche Teile des Hauses
 - Kosten für die Reinigung und Wartung der allgemeinen Teile des Hauses, wobei Schneeräumung und Streuung durch den Mieter selbst zu erfolgen hat
 - Angemessene Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden, Glasbruch und für eine Gebäudehaftpflichtversicherung
 - Die die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Angaben
 - Heizung und Warmwasser
 - Wasser und Kanalgebühren
 - Müllgebühren
 - Verwaltungshonorar

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung vorzulegen, dafür aber auch weder berechtigt, noch verpflichtet, höhere Kosten geltend zu machen oder etwaige Kostenüberschüsse gutzuschreiben.

VIII. Instandhaltung

1. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt besichtigt und in neuwertigem, sohin brauchbarem Zustand gemäß § 1096 ABGB übernommen zu haben. Ein vorübergehender Ausfall der Heizung, der Warm-Wasser-Aufbereitung oder anderer technischer Einrichtungen berechtigen den Mieter nicht, eine Minderung des Mietzinses zu begehren.
2. Der Mieter ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses das Mietobjekt in ordnungsgemäßem Zustand, allerdings unter Berücksichtigung normaler Abnutzung, an den Vermieter zurückzustellen. Der Mieter ist jedenfalls verpflichtet, das Mietobjekt, den Garten und den Kellerraum auf eigene Kosten zu räumen, zu reinigen und besenrein geräumt ohne Fahrnisse (mit Ausnahme des Inventars im Eigentum des Vermieters, welches im Objekt zu verbleiben hat) zu übergeben.
3. Unabhängig von der Instandhaltungspflicht hat der Mieter dem Vermieter ernste Schäden am Mietgegenstand oder an tragenden Teilen des Hauses sowie an den in allgemeiner Benützung stehenden Teilen des Hauses unverzüglich zu melden.
4. Der Mieter haftet für Schäden am Bestandsobjekt, die durch ihr Verschulden bzw. durch das Verschulden ihrer Erfüllungsgehilfen oder der in ihrem Haushalt lebenden oder sich dort – wenn auch nur vorübergehend – aufhaltenden Personen entstehen.
5. Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten eine angemessene Haushaltsversicherung abzuschließen und dem Vermieter eine Kopie der entsprechenden Versicherungspolizze zu übermitteln.

IX. Veränderungen des Mietgegenstandes

1. Veränderungen durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne jeglichen Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus bzw. am Mietobjekt notwendig oder zweckmäßig ist.

2. Veränderungen durch den Mieter:

Die Durchführung von Veränderungen bzw. Verbesserungen baulicher Art am Mietgegenstand durch den Mieter bedarf bei sonstiger Unzulässigkeit der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die erforderliche Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern. Für den Fall der Zustimmung verzichtet der Mieter jedoch ausdrücklich auf jeglichen Ersatz für die von ihr am Mietobjekt getätigten Investitionen, welche bei Auflösung dieses Mietvertragsverhältnisses ersatzlos in das Eigentum des Vermieters übergehen.

Der Vermieter kann jedoch auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes durch gewerbeberechtigte Fachleute auf Kosten des Mieters verlangen.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, für Verschönerungsarbeiten wie z.B. Malerarbeiten die Zustimmung des Vermieters einzuholen.

X. Untermietverbot

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder Weitergabe des Mietobjektes an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist unzulässig.

XI. Besichtigung

Dem Vermieter oder einer von diesem beauftragte Person ist es gestattet, den Mietgegenstand tagsüber zwischen 08:00 und 18:00 Uhr zu betreten, um zu prüfen, ob sich dieser im vertragsmäßigen Zustand befindet. Die Besichtigung der Wohnung hat der Vermieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen. Bei Gefahr in Verzug ist es dem Vermieter oder einer von dieser beauftragten Person gestattet, auch ohne vorherige Anmeldung das Bestandsobjekt jederzeit zu betreten.

XII. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, Forderungen, aus welchem Titel auch immer, gegen den Vermieter mit dem Mietzins oder der Betriebskostenpauschale ganz oder teilweise aufzurechnen.

XV. Energieausweis

Der Mieter erklärt mit Unterfertigung dieser Vertragsurkunde, dass ihr vor Unterfertigung derselben der Energieausweis hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Mietobjektes übergeben wurde und der Vermieter sohin den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes i.d.F. BGBl. I NR 137/2006 vollinhaltlich entsprochen hat bzw. bei Nichtvorlage auf die Vorlage des Energieausweises ausdrücklich verzichtet, da der Zustand und Energieverbrauch bekannt sind und dem Mieter durch höhere Betriebskosten aufgrund der Pauschale keinerlei Nachteile entstehen können.

**XVI.
Kosten**

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Vermieter allein.

**XVII.
Bevollmächtigung/Auftrag**

Der Mieter nimmt zu Kenntnis, dass diese Mietvertragsurkunde ausschließlich im Auftrag des Vermieters errichtet wurde.

**XIX.
Zustelladresse**

Bis zur Bekanntgabe einer anderslautenden Zustelladresse des Mieters gilt die Anschrift des gegenständlichen Mietobjekts; an diese Adresse erfolgende Zustellungen aller Art gelten daher als dem Mieter zugestellt.

**XX.
Schlussbestimmung**

Die Vertragsteile vereinbaren Schriftlichkeit gemäß § 884 ABGB. Demnach sind sämtliche Ergänzungen und Änderungen dieser Vertragsurkunde nur dann wirksam, wenn sie schriftlich festgehalten werden; die Vertragsteile vereinbaren weiters, dass dementsprechend vom Schriftlichkeitsgebot auch nur durch eine schriftliche Vereinbarung abgegangen werden kann.

Es wird daher ausdrücklich festgehalten, dass auch keine Nebenabreden über eine Verlängerung des Mietvertragsverhältnisses bestehen und, dass solche nur in schriftlicher Form rechtswirksam vereinbart werden können.

Lustenau am 1/07/2024

Vermieter (Frank Hämmerle)



Mieter

Der zeichnende Sachverständige ist nicht befugt eine rechtliche Stellungnahme zum bestehenden Mietvertrag abzugeben. Bei den Ausführungen handelt es sich um eine Dokumentation des übergebenen Mietvertrages, welcher von einem Ersterher der Immobilie eigens rechtlich zu überprüfen ist, ob z. B. eine Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, falls eine Teilanwendung der Mietrechtsgesetzes vorliegen sollte, ist bei Mietverträgen eine Mindestlaufzeit von drei Jahren vorgesehen.

Die Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und die Wohnung im Dachgeschoss wurde von der 1. verpflichteten Partei bewohnt.

5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Liegenschaft Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau, Grundstück 132/2, bebaut mit einem Wohnhaus, verbüchert in EZ 5900, KG 92005 Lustenau, in der Versteigerungssache beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 130/25a.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Definition Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992:

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Definition Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992:

Im **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 der Sache zu ermitteln.

Definition Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 1992:

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der vorgefundene Baubestand mit drei Wohnungen stimmt mit dem baurechtlich bewilligten Baubestand als Zweifamilienhaus mit Gästezimmer im Kellergeschoss nicht überein.

Für die gegenständliche Liegenschaft (Grundstück bebaut mit einem genehmigten Zweifamilienhaus) wird, da Ein- und Zweifamilienhäuser hauptsächlich zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes errichtet bzw. gekauft werden, das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

5.1. Berechnung Grundstückswert

Die Flächenangabe des Grundstückes wurde ungeprüft aus dem Grundbuch übernommen. Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Bei der Grundstücksbewertung wird, da kein Bodengutachten vorliegt, von einer ortsüblichen und durchschnittlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

Im näheren Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft (Luftlinie ca. 500 m) konnten in den Jahren 2021 bis 2024 Verkaufspreise von Grundstücken mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen von € 600,00 bis € 1.179,66 pro m² erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
BWG			KG 92005 Lustenau	EZ 5900		588 m²	
VGL 1	2631/2024	05.06.2024	KG 92005 Lustenau	EZ 7203	7578/2	392 m ²	698,97 €/m ²
VGL 2	5350/2022	07.07.2022	KG 92005 Lustenau	EZ 8663	7578/1, 7582	681 m ²	748,89 €/m ²
VGL 3	100/2023	12.12.2022	KG 92005 Lustenau	"Neu"	4033/5	531 m ²	1 179,66 €/m ²
VGL 4	6707/2021	30.09.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 634	202/1	567 m ²	600,00 €/m ²
VGL 5	6283/2021	06.09.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 9534	4205/5	800 m ²	800,00 €/m ²
VGL 6	774/2020	17.01.2020	KG 92005 Lustenau	EZ 60	4044/1	407 m ²	660,00 €/m ²
VGL 7	6179/2020	06.08.2020	KG 92005 Lustenau	EZ 1058	159/1	913 m ²	680,00 €/m ²

Die Valorisierung der Grundstückspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertsteigerung der Jahre 2020 bis 2024 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet von Lustenau durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		07.04.2025		+ 4,6%			
BWG							
VGL 1	05.06.2024	07.04.2025	0,84 Jahre	+ 4,6%	+ 3,9%	698,97 €/m ²	725,95 €/m ²
VGL 2	07.07.2022	07.04.2025	2,75 Jahre	+ 4,6%	+ 12,7%	748,89 €/m ²	843,62 €/m ²
VGL 3	12.12.2022	07.04.2025	2,32 Jahre	+ 4,6%	+ 10,7%	1 179,66 €/m ²	1 305,53 €/m ²
VGL 4	30.09.2021	07.04.2025	3,52 Jahre	+ 4,6%	+ 16,2%	600,00 €/m ²	697,14 €/m ²
VGL 5	06.09.2021	07.04.2025	3,59 Jahre	+ 4,6%	+ 16,5%	800,00 €/m ²	932,08 €/m ²
VGL 6	17.01.2020	07.04.2025	5,22 Jahre	+ 4,6%	+ 24,0%	660,00 €/m ²	818,47 €/m ²
VGL 7	06.08.2020	07.04.2025	4,67 Jahre	+ 4,6%	+ 21,5%	680,00 €/m ²	826,06 €/m ²

Die Harmonisierung der Verkaufspreise erfolgt nach den wertbestimmenden Merkmalen wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstücksform, Lage, Widmung, Abbruchobjekt auf dem Grundstück, Gefahrenzone etc.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1								
Grundstück	Grundstücksgröße und Grundstücksform		Grundstückslage		Widmung		sonstige Rechte oder Lasten	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	588 m²		Wohnlage		BW		keine	
VGL 1	392 m ²	+ 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	BW	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%
VGL 2	681 m ²	+ 0,0%	Wohnlage	+ 0,0%	BW	+ 0,0%	keine	+ 0,0%
VGL 3	531 m ²	+ 10,0%	Wohnlage	+ 0,0%	BW	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%
VGL 4	567 m ²	+ 0,0%	Wohnlage	+ 0,0%	BW	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%
VGL 5	800 m ²	- 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	BW	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%
VGL 6	407 m ²	+ 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	BW	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%
VGL 7	913 m ²	- 5,0%	Straße Südseite	+ 10,0%	BM	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		baureif oder mit Bestandsobjekt		Gefahrenzone	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	Gemeindestr./Geh-/Fahr.		baureif		HQ300	
VGL 1	Gemeindestr.	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 2	Gemeindestr.	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 3	Dienstbarkeit	+ 5,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 4	Gemeindestr.	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 5	Dienstbarkeit	+ 5,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 6	Dienstbarkeit	+ 5,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 5,0%
VGL 7	Gemeindestr.	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%

Nach der Wertanpassung der erhobenen Verkaufspreise von Grundstücken wurde ein Ausreißertest durchgeführt und Grundstückswerte, welche außerhalb einer Bandbreite von +/- 50 % lagen, bei der Berechnung ausgeschieden. Beim ausgeschiedenen Grundstückswert handelt es sich um den Kauf eines direkt angrenzenden Grundstückes und es wird daher von einer ideellen Wertzumessung ausgegangen.

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Grundstückswert von € 874,00 pro m² ermittelt.

Berechnung des Bodenwertes									
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Wohnhaus							
Bewertungsstichtag		Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau							
07.04.2025									
Valorisierung auf den Bewertungsstichtag			VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7
Transaktionspreise /m ²	100%	698,97 €	748,89 €	1 179,66 €	600,00 €	800,00 €	660,00 €	680,00 €	
Valorisierung in % (gerundet)	+ 4,6%	+ 3,9%	+ 12,7%	+ 10,7%	+ 16,2%	+ 16,5%	+ 24,0%	+ 21,5%	
valorisierte Transaktionspreise /m²		725,95 €	843,62 €	1 305,53 €	697,14 €	932,08 €	818,47 €	826,06 €	
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %			VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7
Wertbestimmende Merkmale:									
Grundstücksgröße und Grundstücksform		+ 5,0%	+ 0,0%	+ 10,0%	+ 0,0%	- 5,0%	+ 5,0%	- 5,0%	
Grundstückslage		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 10,0%	
Widmung		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
sonstige Rechte oder Lasten		+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	
Zufahrt		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	
baureif oder mit Bestandsobjekt		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Gefahrenzone		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 10,0%	+ 0,0%	+ 20,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 20,0%	+ 10,0%	
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €			VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7
valorisierte Transaktionspreise /m ²	100%	725,95 €	843,62 €	1 305,53 €	697,14 €	932,08 €	818,47 €	826,06 €	
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 10,0%	+ 0,0%	+ 20,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 20,0%	+ 10,0%	
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		798,55 €	843,62 €	1 566,64 €	732,00 €	978,68 €	982,16 €	908,67 €	
Ermittlung des Vergleichswertes			VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		798,55 €	843,62 €	1 566,64 €	732,00 €	978,68 €	982,16 €	908,67 €	
Anzahl der Vergleichsobjekte		7 Vergleichsobjekte							
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	972,90 €/m ²							
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 50%	+/- 50%							
obere Bereichsgrenze	150%	1 459,35 €/m ²							
untere Bereichsgrenze	50%	486,45 €/m ²							
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		798,55 €	843,62 €	0,00 €	732,00 €	978,68 €	982,16 €	908,67 €	
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		6 Vergleichsobjekte							
bereinigter arithmetischer Mittelwert		873,95 €/m ²							
Bodenwert /m² Grundstücksfläche gerundet	auf 1 €	874 €/m²							
Vergleichswert des Bodenwertes lastenfrei		588 m²		874 €/m²		513 912 €			
Bodenwert gesamt ungerundet		513 912 €							

5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2024, Seite 149ff sowie der Einstufung der Bauqualität gemäß Hauptverband der Sachverständigen Österreichs aus „Sachverständige“ Heft 2/2019, Seite 68. In diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen sind alle anfallenden Nebenkosten wie z. B. Architekten- und Bauleitungshonorar und Anschlusskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Strom etc.) berücksichtigt. Ebenso sind in diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen fix verbundene Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, Nebenflächen wie z. B. Terrassen/Balkone, Stiegenläufe, Dachboden etc. berücksichtigt.

Herstellungskosten von Wohngebäuden							
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S. 68			Wohnhaus Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau				
Ausstattungsqualität	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Einstufung	gewichtete Einstufung	
Konstruktion	25%	Massivbau eise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,8	0,2	
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaldach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaldach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	1	0,08	
Fassaden	9%	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohnbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1	0,09	
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,2	0,1	
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc	1	0,04	
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,2	0,07	
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1	0,04	
Sanitärausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1	0,07	
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1	0,12	
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	w eitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1	0,09	
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1	0,04	
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1	0,04	
Summe	100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile					0,98
		Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes					1,00
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00			

Die Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der ermittelten Ausstattungsqualität des Gebäudes in einer normalen Ausstattungsqualität.

Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten					
Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten für Vorarlberg bei einer Raumhöhe von 2,50 m					
Ausstattungsqualität / Einstufung	normal unter 1,00 bis 1,00	normal - gehoben 1,00 bis 2,00	gehoben 2,00	gehoben - hochwertig 2,00 bis 3,00	hochwertig 3,00 bis über 3,00
Bewertung der Ausstattungsqualität	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	+0%	+0%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					+ 0%
Herstellungskosten pro Bundesland auf Basis der Raumhöhe von 2,50 m	normale Ausstattungsqualität	Differenz zu gehobenen Ausstattungsqualität	gehobene Ausstattungsqualität	Differenz zu hochwertiger Ausstattungsqualität	hochwertige Ausstattungsqualität
Vorarlberg	3 800 €/m ²	300 €/m ²	4 100 €/m ²	900 €/m ²	5 000 €/m ²
Bundesland Bewertungsobjekt	Vorarlberg				
Herstellungskosten bei normaler Ausstattungsqualität inkl. Ust.	3 800 €/m ²				
Differenz zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität	300 €/m ²				
Interpolationsfaktor	+0%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungqualität	300 €/m ²		+0%	+0 €/m ²	
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungqualität	3 800 €/m ²		+0 €/m ²	3 800 €/m ²	
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	nein				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	3 800 €/m ²				
Vorsteuer	0%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	3 800 €/m ²		0%	3 800 €/m ²	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.					3 800 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf den mehrgeschossigen Wohnbau. Der Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser) wird auf Grundlage der Gebäudegröße, der Bauweise und der Gegebenheiten in Vorarlberg mit einem Zuschlag von 5 % angesetzt.

Berechnung des Zuschlages für Kleinbauwerke			
Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser)			
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.			3 800 €/m ²
Empfehlung des Zuschlages für Kleinbauwerke in % lt. SV	+ 5% bis +30%		
Zuschlag für Kleinbauwerke in %	+5%		
Berechnung Zuschlag für Kleinbauwerke	3 800 €	+ 5%	190 €
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke			3 990 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2024. Die Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der letzten Veröffentlichung der Statistik Austria des Baupreisindex für den *Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt* zum Bewertungsstichtag.

Berechnung der Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten				
Berechnung Indexierung der Herstellungskosten zum	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke				3 990 €/m ²
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2025	135,5	+99,93%	
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2024	135,6	-100,00%	
Indexierung in %				-0,07%
Indexierung in €	3 990 €/m ²	-0,07%	-3 €/m ²	-3 €/m ²
Herstellungskosten inkl. Ust. auf Basis Netto-Raumfläche zum Bewertungsstichtag				3 987 €/m²

Die veröffentlichten Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf eine zeitgemäße, übliche Raumhöhe, welche mit 2,50 m angesetzt wird. Auf Basis der Gebäudeschnitte mit den Angaben der Raumhöhen werden die Herstellungskosten an die tatsächlichen Raumhöhen berechnet.

Zu-/Abschläge des Ausbaustandards wurden gem. Empfehlung in „Sachverständige“ Heft 3/2024, Seite 150, angesetzt.

Berechnung der Herstellungskosten des Wohnhauses					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m ² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Kellergeschoss					
effektive Raumhöhe - Kellergeschoss	2,11 m	84,40%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-15,60%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	3 987 €/m ²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 987 €/m ²	-15,60%	-622 €/m ²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 987 €/m ²	-622 €/m ²	3 365 €/m ²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Kellergeschoss					3 365 €/m²
Erdgeschoss/Hochparterre					
effektive Raumhöhe - Erdgeschoss/Hochparterre	2,45 m	98,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-2,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	3 987 €/m ²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 987 €/m ²	-2,00%	-80 €/m ²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 987 €/m ²	-80 €/m ²	3 907 €/m ²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss/Hochparterre					3 907 €/m²
Dachgeschoss					
effektive Raumhöhe - Obergeschoss	0,95 m bis 2,73 m	73,60%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von dem Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-26,40%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	3 987 €/m ²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 987 €/m ²	-26,40%	-1 053 €/m ²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 987 €/m ²	-1 053 €/m ²	2 934 €/m ²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Obergeschoss					2 934 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Geschosse	Raumhöhe	Nettoraumfläche	Herstellungskosten / m ²	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Kellergeschoss - Nebenflächen	2,11 m	99,24 m ²	3 365 €/m ²	-60%	133 579 €
Kellergeschoss - Wohnnutzfläche	2,11 m	20,90 m ²	3 365 €/m ²		70 329 €
Erdgeschoss/Hochparterre	2,45 m	117,68 m ²	3 907 €/m ²		459 806 €
Dachgeschoss	0,95 m bis 2,73 m	77,00 m ²	2 934 €/m ²		225 951 €
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust.		314,82 m²			889 666 €

Die Außenanlagen werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 159] als einfache Anlage angesehen und daher mit 3 % von den Herstellungskosten des Gebäudes angesetzt.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage					
Gesamtübersicht Herstellungskosten			Wohnhaus		
Bewertungsstichtag	07.04.2025	Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau			
Herstellungskosten Wohnen				Kostenkennwerte	Herstellungskosten
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust. ungerundet					889 666 €
Netto-Raumfläche Gesamt				314,82 m ²	
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust. gerundet pro m ²				2 826 €/m ²	
Herstellungskosten der Außenanlagen				Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		889 666 €			
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		3,0%			
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		889 666 €	3,0%	26 690 €	
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen ungerundet					26 690 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. ungerundet					916 356 €

Auf Grund der verschiedenen Errichtungsetappen erfolgt die Berechnung des fiktiven Baujahres mit der Gewichtung des jeweiligen Fertigstellungsjahres nach den Netto-Raumflächen.

Berechnung fiktives Baujahr					
auf Basis Netto-Raumflächen			Wohnhaus Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau		
Bauetappen	Einzelfläche	Gesamtfläche	Anteil	Baujahr	Baujahrsanteil
Baufertigstellung 1972					
Kellergeschoss ohne Garage (Neubau)	78,26 m ²	196,06 m ²	62,28%	1972	1228
Kellergeschoss - Wohnnutzfläche	20,90 m ²				
Erdgeschoss/Hochparterre ohne Wintergarten	96,90 m ²				
Summe Netto-Raumfläche 1972					
Baufertigstellung 1991					
Dachgeschoss - Wohnnutzfläche	77,00 m ²	77,00 m ²	24,46%	1991	487
Summe Netto-Raumfläche 1991					
Baufertigstellung 2003					
Garage Keller und Wintergarten Erdg./Hochparterre	41,76 m ²	41,76 m ²	13,26%	2003	266
Summe Netto-Raumfläche 2003					
		314,82 m ²	fiktives Baujahr		1981

Die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes wird aufgrund der Bauweise, des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes und der Gebäudenutzung mit 70 Jahren festgesetzt. Als fiktives Baujahr wird gem. berechneter Gewichtung das Jahr 1981 festgesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage				
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		70 Jahre	70 Jahre
Bewertungsjahr	2025			
Baujahr der baulichen Anlage	1981	-1981		
Alter der baulichen Anlage		44 Jahre	-44 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			26 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			26 Jahre	-26 Jahre
Alter der baulichen Anlage				44 Jahre

Die Alterswertminderung wird auf Grund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Gebäudenutzung linear vorgenommen.

Alterswertminderung gem. gewöhnlicher Nutzungsdauer			
Alterswertminderung der baulichen Anlage			
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage	44 Jahre	62,86%	
Alterswertminderung in % (linear)			-62,86%

Um die Wohnung im Dachgeschoss (den baugesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechend) nutzbar zu machen, ist es notwendig, das Stiegenhaus inkl. Zugangspodeste und Umhausung neu zu errichten. Dieser rückgestaute Sanierungsaufwand wird als nicht disponibler Mangel in die Bewertung aufgenommen. Es handelt sich dabei um eine Einschätzung des Sachverständigen, welche je nach Bauausführung und unvorhergesehenen Aufwendungen stark divergieren kann. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Baubescheid aus dem Jahr 1997 zur Errichtung des Stiegenhauses verjährt ist. Daher ist ein neuer Bauantrag, inkl. Ansuchen für die damals ebenfalls genehmigte Bauabstandsnachsicht zur Gemeindestraße, bei der Baubehörde zu stellen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass entsprechende Genehmigungen ohne weitere kostenintensive Bauauflagen erteilt werden. Es bestünde z. B. auch die Möglichkeit eine Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus zu beantragen, der Stiegenaufgang in das Dachgeschoss zu belassen, eine entsprechende bauliche Abtrennungen im

Erdgeschoss/Hochparterre und Stiegenhaus zu errichten, eine Küche (Erdgeschoss/Hochparterre oder Dachgeschoss) auszubauen und das durchtrennte Geländer des Stiegenhauses zu erneuern.

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	889 666 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	26 690 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	916 356 €			
Alterswertminderung linear	-62,86%			
Alterswertminderung linear in €	916 356 €	-62,86%	-576 021 €	
Berechnung Bauwert	916 356 €	-576 021 €	340 335 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				340 335 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung		340 335 €		
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-62,86%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-62,86%	0 €	
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel	0 €	0 €	0 €	
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten		0 €		
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				340 335 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel			Bauwert	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung			340 335 €	
Errichtung Stiegenhaus für die Nutzbarkeit der Wohnung im Dachgeschoss			ca. 60 000 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			60 000 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel			-60 000 €	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				280 335 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung			280 335 €	
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				280 335 €

5.3. Berechnung Liegenschaftswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz hat der Sachverständige aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Im näheren Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft (Luftlinie ca. 500 m) konnten in den Jahren 2021 bis 2023 Verkaufspreise von Liegenschaften, welche annähernd die gleichen wertbestimmenden Merkmale aufweisen, von € 480.000,00 bis € 1.820.000,00 erhoben werden. Diese Vergleichstransaktionen weisen eine Bandbreite von € 849,67 bis € 2.600,00 pro m² Grundstücksfläche auf.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen									
Liegenschaft	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis	Verkaufspreis/m ² Gst.-Fläche	Anmerkung od. Besonderheit
VGL 1	5201/2023	19.10.2023	KG 92005 Lustenau	EZ 4903	165/5	831 m ²	909 000 €	1 093,86 €/m ²	keine Angaben
VGL 2	3554/2023	30.06.2023	KG 92005 Lustenau	EZ 2826	4066/3, 4066/4	765 m ²	650 000 €	849,67 €/m ²	keine Angaben
VGL 3	2575/2022	25.02.2022	KG 92005 Lustenau	EZ 4710	259/3	505 m ²	480 000 €	950,50 €/m ²	gleicher Nachname
VGL 4	5349/2022	07.07.2022	KG 92005 Lustenau	EZ 8032	7581	700 m ²	1 820 000 €	2 600,00 €/m ²	keine Angaben
VGL 5	393/2022	13.10.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 5746	211/3, 7136	786 m ²	750 000 €	954,20 €/m ²	nicht bestandsfrei
VGL 6	6707/2021	30.09.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 4995	202/2	623 m ²	809 800 €	1 299,84 €/m ²	keine Angaben

Bei der Berechnung des Verkehrswertes wird aufgrund der Markterhebungen und der vorgefundenen Gesamtsituation insbesondere der baurechtlich nicht genehmigten Wohnungserweiterung im Kellergeschoß mit dem bestehenden Zwei-Jahres-Mietvertrag, der Unsicherheit des Umbaus mit der Baugenehmigung inkl. Abstandsnachsicht des Stiegenhauses eine Marktanpassung von - 25 % vorgenommen. Der ermittelte Wert pro m² Grundstücksfläche liegt somit im unteren Mittel der erhobenen Vergleichspreise.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren			
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Wohnhaus	
Bewertungstichtag	07.04.2025	Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau	
Bodenwert der Liegenschaft			Ergebnis
Bodenwert der Liegenschaft ungerundet		513 912 €	513 912 €
Bodenwert der Liegenschaft			
Bauwert der baulichen Anlage			280 335 €
Bauwert der baulichen Anlage		280 335 €	
Bauwert der baulichen Anlage			280 335 €
Sachwert der Liegenschaft - Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlage(n)			794 247 €
Zu- oder Abschlag für Marktanpassung		- 25%	-198 562 €
Unbelasteter Verkehrswert der Liegenschaft			595 685 €
Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren gerundet			596 000 €
Wert pro m ² Grundstücksfläche		596 000 €	588 m ² 1 013,61 €/m ²

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör wird aufgrund des Alters und der teilweise gegebenen Beschädigungen als teilweise nutzbar jedoch als nicht mehr werthaltig angesehen.

6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE

Im Gebäude sind zwei Wohnungen (eine Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre und eine Wohnung im Dachgeschoss) sowie ein zur Wohnnutzung bewilligtes Gästezimmer im Kellergeschoss baurechtlich bewilligt. Die Nutzung eines Kellerraumes als Schlafzimmer/Aufenthaltsraum im Kellergeschoss und somit die Nutzung als dritte Wohnung in Verbindung mit dem Gästezimmer (Nutzung als Küche) und dem Waschraum im Kellergeschoss ist baurechtlich nicht genehmigt.

Der bewilligte Stiegenhausanbau/-umbau wurde nicht ausgeführt und somit verfügt die Wohnung im Dachgeschoss über keinen Zugang der den Anforderungen des Vorarlberger Baugesetzes entspricht.

Gesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden normalen Bau- und Erhaltungszustand, bei dem teilweise stärkere Abnutzungen und teilweise kleinere Schäden gegeben sind.

Die Wohnung im Kellergeschoss ist mit einem Zwei-Jahres-Mietvertrag bis zum 30.06.2026 und einer Gesamtmonatsmiete (inkl. Betriebskosten) von € 550,00 vermietet, es ist keine Kautions hinterlegt. Eine rechtliche Prüfung des Mietvertrages darf vom zeichnenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, falls eine Teilanwendung der Mietrechtsgesetzes vorliegen sollte, ist bei Mietverträgen eine Mindestlaufzeit von drei Jahren vorgesehen.

Die Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und die Wohnung im Dachgeschoss in Eigennutzung der 1. verpflichteten Partei.

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör (Einbauküchen mit Elektrogeräten, Badezimmermöbeleinbauten) ist teilweise beschädigt und wird als nicht mehr werthaltig angesehen.

Die Werte der Liegenschaft Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau, Grundstück 132/2, bebaut mit einem Wohnhaus, verbüchert in EZ 5900, KG 92005 Lustenau, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lastenfreiheit gerundet festgesetzt mit

Verkehrswert
€ 596.000,00

Wert Zubehör
€ 0,00

Lasten mit dinglicher Wirkung
€ 1.647,33

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 5900, KG 92005 Lustenau

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92005 Lustenau EINLAGEZAHL 5900
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

Letzte TZ 216/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
132/2	G GST-Fläche *	588	
	Bauf.(10)	158	
	Bauf.(20)	118	
	Gärten(10)	312	Vorachstraße 37a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 gelöscht
***** B *****

3 ANTEIL: 1/2
Frank Hämmerle
GEB: 1984-12-05 ADR: Vorachstr. 37b, Lustenau 6890
a 1938/2012 IM RANG 1462/2012 Kaufvertrag 2012-03-08 Eigentumsrecht
b 1938/2012 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 1/2
Claudia Waldhof
GEB: 1985-06-07 ADR: Vorachstr. 37b, Lustenau 6890
a 1938/2012 IM RANG 1462/2012 Kaufvertrag 2012-03-08 Eigentumsrecht
b 1938/2012 Vorkaufsrecht

***** C *****

12 auf Anteil B-LNR 3
a 1938/2012
VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten gem. Pkt. VII. 1)
Kaufvertrag 2012-03-08 für
Waldhof Claudia (1985-06-07)
Williams Herta geb. Hämmerle (1967-03-06)
Hämmerle Markus (1973-05-21)

13 auf Anteil B-LNR 4
a 1938/2012
VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten gem. Pkt. VII. 2)
Kaufvertrag 2012-03-08 für
Hämmerle Frank (1984-12-05)
Williams Herta geb. Hämmerle (1967-03-06)
Hämmerle Markus (1973-05-21)

14 a 2357/2012 Pfandurkunde 2012-04-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--
für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707 g)
c 3890/2024 Klage (9 Cg 103/24t)

- d 216/2025 Siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 28
 19 auf Anteil B-LNR 3
- a 521/2023 Rückstandsausweis 2023-01-27
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 25.317,25
 Kosten EUR 1.135,40 für
 Rep.Österreich, vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d. FA
 Österreich, DS 98
 (25 E 263/23g)
- b 521/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 C-LNR 4 EZ 878 KG 91004 Bizau
 C-LNR 19 EZ 5900 KG 92005 Lustenau
 C-LNR 15 EZ 7767 KG 92005 Lustenau
- 22 auf Anteil B-LNR 3
- a 3125/2023 Urteil 2022-11-21
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 53.601,89
 Zinsen :
 4,000% pro J aus EUR 10.901,85 seit 01.01.2021
 4,000% pro J aus EUR 5.248,33 seit 01.01.2022
 4,000% pro J aus EUR 2.965,86 seit 16.08.2020
 4,000% pro J aus EUR 2.965,86 seit 16.09.2020
 4,000% pro J aus EUR 2.965,86 seit 16.10.2020
 4,000% pro J aus EUR 2.965,86 seit 16.11.2020
 4,000% pro J aus EUR 1.431,72 seit 16.01.2021
 4,000% pro J aus EUR 1.186,34 seit 16.05.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 16.06.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 16.07.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 21.08.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 20.09.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 16.10.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 16.11.2021
 4,000% pro J aus EUR 3.124,52 seit 16.12.2021
 4,000% pro J aus EUR 475,97 seit 19.06.2021
 4,000% pro J aus EUR 622,60 seit 01.06.2022
 Kosten: EUR 9.288,26
 Zinsen aus den Kosten in %: 4,000 seit 21.11.2022
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren:
 EUR 1.419,38 - 13 E 116/23a beim Bezirksgericht Dornbirn
 EUR 2.017,90 - 6 E 141/23x beim Bezirksgericht Bezau
 EUR 566,78 - 25 E 379/23s beim Bezirksgericht Dornbirn
 Antragskosten EUR 2.269,56 für
 Marktgemeinde Lustenau
 (25 E 1346/23x)
- b 3125/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 C-LNR 18 EZ 7767 KG 92005 Lustenau
 C-LNR 22 EZ 5900 KG 92005 Lustenau
- 23 auf Anteil B-LNR 3
- a 3734/2023 Zahlungsbefehl 2023-04-19
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 61.727,09
 Zinsen:
 samt 4,000 % pro J aus EUR 1.227,77 seit 01.02.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 9.566,58 seit 01.02.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 1.002,32 seit 01.02.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 4.746,01 seit 01.02.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 4.954,36 seit 30.01.2023
 samt 4,000 % pro J aus EUR 945,11 seit 30.01.2023
 samt 4,000 % pro J aus EUR 4.075,93 seit 29.04.2020
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.124,52 seit 05.06.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.124,52 seit 05.07.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.124,52 seit 05.08.2022

- samt 4,000 % pro J aus EUR 3.124,52 seit 05.09.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 1.468,85 seit 05.09.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.334,36 seit 05.10.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.334,36 seit 05.11.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.334,36 seit 05.12.2022
 samt 4,000 % pro J aus EUR 706,27 seit 19.01.2023
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.510,91 seit 05.01.2023
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.510,91 seit 05.02.2023
 samt 4,000 % pro J aus EUR 3.510,91 seit 05.03.2023
 Kosten: EUR 2.582,60
 Zinsen aus den Kosten in %: 4,000 seit 19.04.2023
 Kosten aus früheren Exekutionen: EUR 1.599,38
 Antragskosten EUR: 1.874,99 für
 Marktgemeinde Lustenau
 (25 E 1627/23w)
- b 3734/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 C-LNR 19 EZ 7767 KG 92005 Lustenau
 C-LNR 23 EZ 5900 KG 92005 Lustenau
- 26 auf Anteil B-LNR 3
- a 12/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-22
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 4.695,78
 samt 6,000 % pro J aus EUR 4.695,78 ab 22.12.2023
 Kosten EUR 206,35 für
 Marktgemeinde Lustenau
 (25 E 21/24w)
- b 12/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 C-LNR 22 EZ 7767 KG 92005 Lustenau
 C-LNR 26 EZ 5900 KG 92005 Lustenau
- 27 auf Anteil B-LNR 3
- a 292/2024 (Entscheidendes Gericht BG Bezau - 112/2024)
 Zahlungsbefehl 2023-11-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 34.710,21
 12,580 % Z aus EUR 35.286,95 seit 21.09.2023 bis 30.11.2023
 12,580 % Z aus EUR 34.924,75 seit 01.12.2023 bis 31.12.2023
 13,080 % Z aus EUR 34.710,21 seit 01.01.2024
 Kosten EUR 2.752,40 samt 4 % Z seit 23.11.2023
 Kosten EUR 1.826,94 für
 Fohrenburg s'Fäscht GmbH (FN 239231k)
 (6 E 51/23 p)
- b 292/2024 (Entscheidendes Gericht BG Bezau - 112/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 878 GB 91004 Bizau C-LNR 8
 EZ 5900 GB 92005 Lustenau C-LNR 27
 EZ 7767 GB 92005 Lustenau C-LNR 23
- 28 a 216/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 117.663,93
 samt 4,438% pro H aus EUR 117.663,93 seit 29.08.2024
 (die Berechnung der Zinsen erfolgt halbjährlich bei
 halbjährlicher Kapitalisierung)
 der Kosten zu 9 Cg 103/24 t von EUR 7.584,36
 samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 18.09.2014
 und der Kosten dieses Antrages von EUR 449,00 für
 Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)
 (25 E 130/25a)
 Siehe Klagsanmerkung C-LNR 14

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

7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung, 1970

457-3015

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

über den Wohnhausneubau des Herrn Hubert
Hämmerle Lustenau Vorrachstrasse 37



Es ist beabsichtigt auf die GF 132/2 der Kat.Gem. Lustenau ein Wohnhaus lt. beiliegendem Plan zu erstellen. Der Abstand zum westlichen Grundnachbarn Deewald Teilenstrasse beträgt 3.50 m und wird für die erforderliche Bauabstandsnachsicht getrennt angesucht. Die übrigen Abstände sind mehr als gesetzlich eingehalten.

Ausführung:

Die Fundamente werden als Streifenfundamente in Beton ausgeführt. Das aufgehende Kellermauerwerk wird in Vibrozellsteinen erstellt. Sämtliche Decken sind massiv in Vorschlag gebracht. Das Mauerwerk im Erdgeschoss wird in Leccasteinen ausgeführt. Der Dachstuhl wird in Holz ausgeführt und erhält eine harte Eindeckung mit Pfannenziegeln. Die Dachwässer werden mittels Rinnen und Rohre in verz. Eisenblech abgeleitet. Die Fäkalien werden in eine 3 Kammerkläranlage geführt und der Kanalisation zugeführt.

Die Fenster werden in Holz erstellt und erhalten eine Isolierverglasung. Die Türen werden als Vollbautüren Natur ausgeführt. Als Böden sind Parkett, Spannteppiche, Steinzeugplatten in Vorschlag gebracht.

Als Heizung wird eine W.W.Heizung mit Ölfeuerung geplant. Der Strom und Wasseranschluss wird an die Ortsnetze erfolgen. Im übrigen wird das Bauvorhaben von befugten Unternehmern und nach den Vorschriften der L.B.O. ausgeführt.

Lustenau 17. Dez. 70.

7.3. Beilage SV 3, Baubeschreibung, Dachgeschossausbau, 1990

ABF-2015

Antragsteller: Hämmerle Hubert
Vorachstr. 37 a
6890 Lustenau

Bauvorhaben: Ausbau des Dachgeschosses auf Gp./Bp. 132/2



BAUBESCHREIBUNG

gemäß § 4 der Baueingabeverordnung, LGBl. Nr. 32/1983:

- 1.) Widmung lt. Flächenwidmungsplan: -
- 2.) Ausmaß des Baugrundstückes: -
- 3.) Ausmaß der bebauten Fläche: -
- 4.) Ausmaß des umbauten Raumes: -
- 5.) Wohnnutzfläche : Umbau ca. 100 m²
- 6.) Verbindung mit den öffentl. Verkehrsflächen: vorhanden
- 7.) Wasserversorgung: vorhanden
- 8.) Abwasserbeseitigung: vorhanden ✓
- 9.) Abfallbeseitigung: vorhanden
- 10.) Beschaffenheit des Baugrundes: -
- 11.) Art der Gründung: -
- 12.) Art u. Ausführung der
 - a) Fundamente: -
 - b) Wände Keller: -
 - c) Wände anderer Geschoße: KG, EG - Ziegel
DG - Holzkonstruktion
 - d) Dachkonstruktion: Balkenkonstruktion
 - e) Decken: vorhanden
 - f) Stiegen: vorhanden
 - g) Dacheindeckung: vorhanden
 - h) Aussenfassade: verputzt
- 13.) Feuchtigkeitsisolierung: -
- 14.) Art und Ausführung der
 - a) Fenster: Holz
 - b) Türen : Holz
- 15.) Art der Fußböden in
 - a) Aufenthaltsräumen: -
 - b) Naßräumen: Fliesen
 - c) Stiegenhäusern: -
 - d) Gängen: - (Parkett)
- 16.) Wandverkleidung in Naßräumen: Fliesen

Marktgemeindeamt Lustenau

Genehmigt unter den im Bescheid
vom 8. 10. 1990, Zl. 131-9-131/90
vorgeschriebenen Bedingungen.

Lustenau, den 8. 10. 1990

Der Bürgermeister:



Digital unterschrieben von ABF

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| 17.) Ausführung und Querschnitt der | |
| a) Rauchfänge: | vorhanden |
| b) Abgasfänge: | vorhanden |
| 18.) Art der Heizung: | vorhanden (Elektro) |
| 19.) Art des Heizmaterials: | vorhanden |
| 20.) Bei Ölf Feuerungsanlagen | |
| a) Öltank-Konstruktion: | - |
| b) Öltank-Inhalt: | - |
| 21.) Maßnahmen gegen Blitzschlag: | vorhanden |
| 22.) Ausmaß und Ausführung der | |
| a) Kinderspielplätze: | - |
| b) Grünflächen: | - |
| c) Abstellplätze für PKW: | vorhanden |
| 23.) Baubeginn: | Oktober 1990 |
| 24.) Baubeendigung: | August 1991 |
| 25.) Baukostensumme: | öS 350.000,-- |
| 26.) Sonstiges: | - |

7.4. Beilage SV 4, Baubeschreibung Anbau, 2002

ABF-2015
BAUANTRAG

Seite BK

Baubeschreibung Kurz			
Antragsteller Williams Herta Williams Michael 6890 Lustenau Grundstücknummer(n) 132/2 Katastralgemeinde Lustenau		Stempelmarke, Genehmigungsvermerk 	
Überbaute Fläche (ÜBF)		gesamt ^{m²}	davon neu ^{m²}
		148,4	17,7
Erschließung des Baugrundstückes			
rechtl. gesicherte Zufahrt	Bestand über Vorachstraße		
Schmutzwässer	Bestand, keine Änderung		
Regenwasser - vom Dach von befestigten Flächen	Bestand, keine Änderung wird in Bestand eingeleitet		
Höhenfixierung des Bauwerkes			
Bezugspunkt/-niveau	best. Fertigböden in den Geschossen		
Beschreibung des Bauwerkes <small>Gründung, Konstruktion, Material, Farbe, ...</small>			
Fundierung mittels Bodenplatte B300 WU und Vouten laut Statik Außenwände Isoliersteinmauerwerk mit Grundputz außen und Musterputz 2 mm, Farbe an Bestand angepasst, Innenputz fein abgerieben mit Dispersionsanstrich Decke Stahlbeton B300 Stärke laut Statik ca. 18 cm Fußboden EG Zementestrich auf Dämmung 2 cm und PVC Belag wie Bestand Holz-Alu- Konstruktion für Vertikalverglasungen mit DK Flügeln und fixen Brüstungselementen, über Garagentor sind Paneel- Füllungen vorgesehen, bei sämtlichen Gläsern sind horizontale und vertikale Sprossen geplant laut Ansichtsplänen Dach bei Wintergarten als Holzgebälk ca. 20 cm stark mit Mineralwolle gedämmt und Gipskarton verkleidet und mit Dispersion gemalen Fachdachabdichtung mit Kunststoffolie und Gummischrottmatten als Gehbelag Geländer aus Stahlrohren verzinkt, mind. 90 cm hoch ab Balkonbelag fertig.			
Sonstige Angaben		ATS	EURO
Baubeginn	Herbst 2002	Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM	
Fertigstellung	Winter 02/03	700.000	50.870
Anmerkungen			
Datum			
Unterschriften	Bauherr	Planer	
 GEBR. KECKEIS Gesellschaft m.b.H. & Co. KG. BAUUNTERNEHMEN-ZIMMEREI 6890 LUSTENAU			

7.5. Beilage SV 5, Vereinbarung Dienstbarkeit Geh-/Fahrrecht, 1971

ADH - 2015

Dienstbarkeitsvertrag

errichtet zwischen

a) Herrn Josef HAGEN Bankbeamter in Lustenau Vorachstraße 27
einerseits
und

b) Herrn Oskar Hämmerle Postbediensteter i.R. in Lustenau Vorach-
straße 37 andererseits.

I.

Herr Josef Hagen ist grundbücherlicher Alleineigentümer der
Liegenschaften Gp. 131 in Kat. Gds. Lustenau.

Herr Oskar Hämmerle ist ebenfalls grundbücherlicher Allein-
eigentümer der Liegenschaft Gp. 132 und Bp. 2351 in K. G. Lustenau.

II.

Mittels gegenständlicher Urkunde räumt nun Herr Josef Hagen
für sich und alle Rechtsnachfolger Herrn Oskar Hämmerle und
all seinen Rechtsnachfolgern das uneingeschränkte und unent-
geltliche GEH- UND FAHRRECHT über den Westrand der Gp. 131
im Ausmaße wie dieser Weg bereits angelegt und benützt wird
zu Gunsten der Bp. 2351 und Gp. 132 samt den auf Gp. 132
zur Errichtung kommenden Gebäulichkeiten, beschränkte jedoch
nur für Einfamilien-Wohnhäuser, ein.

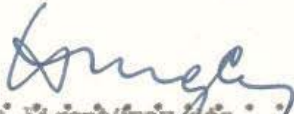
III.


Herr Oskar Hämmerle verpflichtet sich zur anteilmäßigen Er-
haltung dieses Weges im Verhältnis der Bauführungen auf
Gpn. 132 und 131. Bei einer Bauführung auf Gp. 132 hat der
Berechtigte, Oskar Hämmerle, für die laufende Instandsetzung
des Weges auf eigene Kosten und nach erfolgter Bauführung
für die Instandsetzung des Weges in den früheren ordentlichen
Zustand zu sorgen.

IV.

Dieser Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung erstellt.
Je ein Vertragsexemplar erhalten die Vertragsteile, eine
weitere Ausfertigung wird im Bauakt "Vorachstraße 37" beim
Bauamt der Marktgemeinde Lustenau hinterlegt.

Lustenau, den 25. Febr. 1971


als Eigentümer des
dienenden Grundstückes


als Eigentümer des herr-
schenden Grundstückes

7.6. Beilage SV 6, Baubescheid Errichtung Einfamilienwohnhaus, 1971

Übernommen am 3.5.71
Kammerle Hubert

8. 4. 1971

153-9-4/71

B e s c h e i d

Hubert Kammerle, Lustenau, Vorschstr. 37, hat um die baupolizeiliche Bewilligung zur Erstellung eines Einfamilien-Wohnhauses angesucht.

Nach den vorgelegten Plänen ist beabsichtigt, auf Gp 132/2 an der Vorschstraße ein Einfamilien-Wohnhaus mit einer verbauten Fläche von 15.10 x 9.30 m zu erstellen.

Die Bausubstanz zu den Nachbargrenzen betragen: gegenüber Gp 130 Gp 131 (Osten) 4.00 m, gegenüber Gp 133 (Westen) 3.00 m, an der engsten Stelle, gegenüber Gp 132/1 (Süden) ca. 14.00 m. Die Zufahrt erfolgt über die Vorschstraße (öffentliches Gut) und über Gp 131 (Fahrrecht) und ist gesichert.

Das Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert und erhält ein voll ausgebautes Wohngeschoss.

Die Ausführung erfolgt lt. Baubeschreibung zur Gänze in Massivbauweise. Das Satteldach wird mit engobierten Pfannen eingedeckt. Der Trink- und Nutzwasseranschluß erfolgt an das Ortsnetz der Gemeinde Lustenau.

Der Stromanschluß an das örtliche Versorgungsnetz der VKW. In das Wohnhaus wird eine Wasserver- und Zentralheizung für Diferierung eingebaut. Die anfallenden Abwässer werden über eine 3 Kammer Kläranlage in den Grindelkanal abgeleitet. Im übrigen wird auf die Planunterlagen samt Beschreibung verwiesen.

Zu diesem Ansuchen ergoht folgender

S p r u c h :

Das beantragte Bauverhaben wird gemäß §§ 15 u. 28 der LBO., LGB., Nr. 49/1962, nach Maßgabe der vorgelegten und genehmigten Pläne unter Einhaltung nachstehender Bedingungen bewilligt:

1. Die Bauarbeiten sind durch befugte Unternehmer unter Beachtung der Vorschriften der LBO., der V. Verordnung der Verarlberger Landesregierung vom 1.3.1932 über Einstellräume für Kraftfahrzeuge und der Unfallverhütungsvorschriften plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, soweit nicht in den nachfolgenden Punkten Abweichungen vorgeschrieben werden.

Der Bauwerber hat den Genehmigungsbescheid vor Beginn der Bauarbeiten dem Unternehmer vorzulegen.

2. Die Abstände gegen die Nachbargrundparzellen sind gemäß Bauplan, dem Ergebnis der Bauverhandlung vom 9. Februar 1971 und mit den in obiger Beschreibung angeführten Abstandsmaßen als Bauvorschrift unbedingt einzuhalten.

5102-404

Jede eigenmächtige Änderung der Straßenfluchtlinie oder Baulinie ist verboten.

Nachträgliche bauliche Änderungen, die auf Grund einer Nichtbeachtung dieser Bedingung vorgeschrieben werden müssen, gehen zu Lasten des Bauwerbers.

3. Der Ausbau und die Erhaltung des Erschließungsweges obliegt anteilmäßig dem Bauwerber und dessen Rechtsnachfolgern.

Die Straßenfluchtlinie bestimmt die Baubehörde bzw. die Gemeindevertretung.

Der Bauwerber oder seine Rechtsnachfolger haben an dem Zufahrtsweg alle Schäden zu beheben, die an demselben durch das Bauvorhaben verurteilt werden.

4. Straßenseitige Einfriedungen aller Art sind genehmigungspflichtig.

5. Mit dem Bau darf nur begonnen werden, wenn die Wasserversorgung für das geplante Bauvorhaben sichergestellt ist.

Das Wohnhaus ist an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Luettgau anzuschließen. Der Bauwerber hat um den Anschluß bei der Gemeinde anzusuchen.

6. Die Fäkalien des Wasserspülklosettes sind in eine 2-Kammer Kläranlage zu leiten.

Diese ist vollständig getrennt vom übrigen Mauerwerk herzustellen, innen wasserdicht zu verputzen, begeh- und geruchsicher abzudecken und durch Höherführung der Abfalleitung über Dach zu entlüften.

Die Kläranlage muß mindestens 5 m³ Fassungsraum unter Röhrenaufbau haben und mit T-Stücken oder Tauchbogen versehen sein. Die Kammern sind 1/2-1/4-1/4 des Fassungsraumes anzuerdnen.

Die Kläranlage ist mindestens 2 mal jährlich zu reinigen. Die Brauch- und Hauswässer (Küche, Waschküche, Bad) sind in einen Klärschacht zu leiten, der mit einem Tauchbogen versehen sein muß und mindestens 1 m³ Fassungsraum haben soll. Die Ableitung von Niederschlagswässern durch die Kläranlage oder Klärschacht ist verboten, diese sind außerhalb derselben einzuleiten.

Die Kläranlage muß mindestens 2.00 m von der nächsten Nachbergrenze entfernt sein.

Die anfallenden Niederschlagswässer sind mittels verzinkten Hängerinnen und Abfallrohren abzufangen und auf eigenem Grund abzuleiten bzw. zur Vermeidung zu bringen.

Von Anschluß der Abwasserleitung an den Grindelkanal ist bei der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn um die wasserrechtliche Bewilligung hierzu anzusuchen.

Bei Feststellung von Mißständen und Belästigungen der Nachbargrundstücke infolge der Abwasserleitung behält sich die Baubehörde die Vorschreibung weiterer baulicher Maßnahmen vor.

Wird ein neuer, vorschriftsmäßiger Kanal von der Gemeinde oder einer Interessentengruppe erstellt, so steht es der Gemeindevertretung zu, die dzt. behelfsmäßige Abwasserableitung zu untersagen und den Anschluß dieser Liegenschaft an diesen neuen Kanal samt allen Verpflichtungen vorzuschreiben.

7. Die elektrischen Einrichtungen sind durch befugte Gewerbetreibende unter Beachtung der einschlägigen Fachvorschriften und jener der Vorarlberger Kraftwerke AG. auszuführen und instand zu halten.

8. Die Fundamente sind auf tragfähigem Grund und in frostsichere Tiefe zu führen. Bei Feststellung von schlechtem Untergrund ist die Fundierung mittels Pfoten oder Stahlbetonfundamentplatten auszuführen. Zwischen den Fundamenten und dem aufstehenden Kellermauerwerk sowie zwischen Keller- und Erdgeschoßmauerwerk ist eine waagrechte Isolierung und soweit die Außenwäuersn unter Terrain liegen, eine senkrechte Isolierung anzubringen.

9. Die Vorschriften der Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Verlegung von Fundament-erdern, LGBl. Nr. 25/1966, sind einzuhalten.

10. Die Bauausführung muß sich nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften richten, der Bauausführende hat insbesondere dafür zu sorgen, daß jede vermeidbare Gefährdung, Belästigung, z.B. durch Lärm und Staub, hintangehalten wird.

11. Die Verwendung von aggressiven Zusätzen zum Baustoffmaterial ist strengstens untersagt.

Ins besonderen ist die ONORM B 3302 "Richtlinien für Beton, Baustoffe und maßgenormte Tragwerksteile sowie für Zuschlagstoffe von Beton und Zementmörtel" strikte einzuhalten.

12. Bei der Ausführung der Kamine sind die Vorschriften der §§ 62 und 63 der LBO. zu beachten, wonach jedes Geschoß, in welchem Feuerstellen angegeschlossen werden sollen, einen eigenen Kaminzug zu erhalten hat. Zur Ausführung des Kaminmauerwerkes dürfen nur gebrannte Vollziegel verwendet werden. Lochsteine, Schlackensteine, Betonsteine und dgl. mehr sind ausnahmslos verboten. Das Anspitzen des Kamines zur Verlegung von Elektro-, Sanitär- oder Heizungsleitungen ist strengstens verboten.

13. Vor Installation der Ölfenerungsanlage ist um die baupolizeiliche Bewilligung hierzu gesondert anzusuchen.

14. Bedingungen für die Garage:

a) Die elektrischen Einrichtungen in der Garage sind nach den Sondervorschriften für feuer- und explosionsgefährliche Räume und jenen der Vorarlberger Kraftwerke AG. durch befugte Gewerbetreibende auszuführen und instand zu halten.

- Inbesondere ist darauf zu achten, daß die elektrischen Leuchten mit einer auch die Fassung dicht umschließenden Glasschutzglocke versehen und die elektrischen Schalter funktensicher ausgeführt sind. Elektrische Handlappen sind mit einem Schutzkorb zu versehen, der gut isolierend auf dem Griff sitzt.
- b) Falls kein Kipptor eingebaut wird, sind die Garagentüren nach außen aufschlagend und in geöffnetem Zustand feststellbar einzurichten und entweder aus Eisen herzustellen oder an der Innenseite mit Blech oder Eternit zu beschlagen. In gleicher Weise ist auch der Türstock mit Blech zu verkleiden, falls dieser aus Holz erstellt ist.
- c) Zur ausreichenden Entlüftung der Garage ist in der Nähe der Decke und des Fußbodens je eine während der kalten Jahreszeit verschließbare Entlüftungsöffnung einzubauen.
- d) Bei der Einrichtung einer Feuerung für die Beheizung der Garage muß die Feuerung aus Garageraum vollkommen getrennt sein. Die Anbringung von Kaminputztüren in der Garage ist verboten.
- e) Wird in der Garage oder deren Vorplatz ein Wasserablauf eingerichtet, so ist in diesem Falle ein behördlich anerkannter Bauzinsbescheider einzubauen.
- f) Die Verbindungstüre zwischen Garage und anderen Räumen ist möglichst aufzuplessen oder - wenn diese nicht durchgeführt werden kann - als Eisentüre und selbstzufallend herzustellen.
- g) Die Garage ist allseits feuerfest und mit feuerfestem und flüssigkeitsdichtem Fußboden auszuführen.
- h) Die Einlagerung von Treibstoff und von sonstigen brennbaren Flüssigkeiten in der Garage ist verboten.
15. Sämtliche Stiegen, Balkone und Terrassen, welche mehr als 50 cm über Terrain liegen, sind mit vor-schriftenmäßigen, standfesten, mindestens 1,00 m hohen Schutzgeländern zu versehen.
16. Wesentliche Änderungen des Bauplanes sind genehmigungspflichtig und bedürfen der vorherigen Baugenehmigung.
17. Die Fertigstellung des Rohbaues ist zwecks Vor-nahme der Rohbaubeschau, die Fertigstellung des Bauvorhabens ist zwecks Abnahme der Schlußüber-prüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung dem Gemeindebauamt Lustenau bekanntzugeben. Mit der Meldung über die Fertigstellung des Roh-baues ist gleichzeitig der Kaminbefund des zu-ständigen Kaminkehrermeisters dem Bauamt unau-gefördert und zwar vor Beginn der Verputzarbeiten

vorzulegen. Ohne Vorlage des Kaminbefundes wird keine Schlußüberprüfung durchgeführt und keine Benützungsbewilligung erteilt.

18. Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen oder durch 2 Jahre hindurch unterbrochen und eine Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt, so gilt die Baubewilligung gemäß § 37 LBO. als erloschen.

Für die Erteilung dieser Baugenehmigung ist gemäß der Verwaltungsabgabenverordnung 1954, LGBl. Nr. 38/1954, in der derzeit geltenden Fassung, eine Verwaltungsabgabe von S 800.- zu entrichten.

B e g r ü n d u n g :

Die vorstehenden Bedingungen ergeben sich aus den Vorschriften der LBO., der V. Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 1. März 1932 über Einstellräume für Kraftfahrzeuge und der Bauverhandlungsniederschrift vom 9. Februar 1971.

Rechtswittelbelehrung:

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

Ergeht an:

Hubert Hämmerle

L u s t e n a u
Vorschtr. 37

Der Bürgermeister:



Robert Bösch s..h.

1107-184

7.7. Beilage SV 7, Bewohnungs-/Benützungsbewilligung Einfamilienwohnhaus, 1972

A.B.F. Markt/Gemeinde: Lustenau am 3. Oktober 1972
 Polit. Bezirk: Dornbirn
 Bundesland: Vorarlberg An Herrn Hubert Hämmerle)
 A. Z.: 153-9-4/71 in Lustenau, Vorachstraße 37a

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 22. September 1972 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 8. April 1971, Zl.: 153-9-4/71 bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 26. September 1972 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß §45.(2) der Bauordnung für Vorarlberg die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

erteilt¹⁾,
 nicht erteilt²⁾,
 nur unter der Voraussetzung erteilt³⁾,

dass die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel

.....

bis zum 19..... beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen⁴⁾. Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. 132/2 EZ
 Kat.-Gde. Lustenau, Vorachstraße Straße/Gasse,
 Konstr.-Nr. und erhält die Hausnummer 37a.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S
2. Verwaltungsabgabe	S	<u>30.-</u>
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950)	S
4. Sachverständigengebühren	S
		somit zusammen S <u>30.-</u>

Dieser Betrag ist binnen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.


Begründung⁵⁾


.....

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat — Stadtsenat⁶⁾ eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt — Stadtamt — Magistrat Lustenau einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift (Abschrift)
 1 Erlagschein⁷⁾

Der Bürgermeister:




¹⁾ Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und an das Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangen.
²⁾ Nichtzutreffendes unbedingt streichen.
³⁾ Ist nur bei Nichterteilung erforderlich.

Bestell-Nr. 153-0/51 Bescheid über Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.
 Gemeindenvorlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6. Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

7.8. Beilage SV 8, Baubescheid Ausbau des Dachgeschosses, 1990



Übernommen am 22. OKT. 1990

Hubert Hämmerle

Marktgemeindeamt Lustenau

A-6890 LUSTENAU/VORARLBERG, RATHAUSSTRASSE 1

Telefon 05577/2281-0, Telefax 05577/6868

Lustenau, am 08.10.1990

Zahl: 131-9-131/90

Betrifft: Hämmerle Hubert, Lustenau, Vorachstraße 37a;
Ausbau des Dachgeschosses -
Baupolizeiliche Bewilligung.

B E S C H E I D

Herr Hubert Hämmerle, 6890 Lustenau, Vorachstraße 37a, hat mit Bauantrag vom 24.09.1990 um die baupolizeiliche Bewilligung gemäß § 23 des Baugesetzes zum Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus Vorachstraße 37a auf Gst-Nr 132/2 KG Lustenau angesucht.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen. Hiezu wird folgendes festgehalten:

Es ist beabsichtigt, im Dachgeschoß des Wohnhauses Vorachstraße 37a eine Kleinwohnung laut vorliegenden Plänen einzubauen. Südseitig soll das bestehende Fenster auf ein Ausmaß von 2,60 m vergrößert werden.

Strom, Wasser und Heizung werden den bestehenden Hausnetzen entnommen bzw. erweitert.

Die anfallenden Abwässer werden in die bestehende Dreikammerkläranlage abgeleitet.

Die Mitbesitzerin Frau Erika Hämmerle hat der Bauführung schriftlich zugestimmt.

S P R U C H :

I.

Das obige, im genehmigten Bauplan dargestellte und in der angeschlossenen Baubeschreibung erläuterte Bauvorhaben wird gemäß §§ 31 und 32 Baugesetz, LGBI.Nr 39/1972, in der derzeit geltenden Fassung, unter folgenden Auflagen und Bedingungen bewilligt:

A) Allgemeine Vorschriften:

1. Das Bauvorhaben ist unter Beachtung aller einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Bedingungen plan- und beschreibungsgemäß auszuführen sofern sich aus nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen ergeben. Hierbei sind die Bestimmungen der Bautechnikverordnung (BTV), LGBI.Nr 44/1986, und die Unfallverhütungsvorschriften genauestens einzuhalten.

2. Abweichungen vom bewilligten Bauplan bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.
3. Die Fertigstellung des Rohbaues sowie die Vollendung des Bauvorhabens sind der Baubehörde zur Vornahme der Rohbau- beschau sowie der Schlußüberprüfung anzuzeigen. Das Be- wohnen oder die sonstige Benützung des Bauwerkes ist vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht gestattet.
4. Das Bauvorhaben ist spätestens binnen 2 Jahren ab Baube- ginn zu vollenden.
5. Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen oder durch 2 Jahre hindurch unterbrochen und eine Verlängerung der Baubewil- ligung nicht erwirkt, so gilt die Baubewilligung gemäß § 36 Baugesetz als erloschen.

B) Besondere Vorschriften:

1. Abwasserbeseitigung:
Die anfallenden Schmutzwässer sind über die bestehende Dreikammer-Kläranlage zu leiten..

Die Niederschlagswässer dürfen nicht in die Kläranlage geleitet werden, sondern sind in einen der Kläranlage nachgeschalteten Sammelschacht einzuleiten.

Bei Feststellung von Mißständen und Belästigungen der Nachbargrundstücke infolge der Abwasserleitung behält sich die Baubehörde die Vorschreibung weiterer baulicher Maßnahmen vor.
 2. Wird ein neuer, vorschriftsmäßiger Kanal von der Gemeinde oder einer Interessentengruppe erstellt, so steht es dem zuständigen Gemeindeorgan zu, die dzt. Abwasserbeseiti- gung zu untersagen und den Anschluß der Liegenschaft an diesen neuen Kanal samt allen Verpflichtungen vorzu- schreiben.
 3. Mit der Meldung über die Fertigstellung des Rohbaues ist gleichzeitig der Kaminbefund des zuständigen Kaminkehrer- meisters dem Bauamt unaufgefordert und zwar vor Beginn der Verputzarbeiten vorzulegen.
Ohne Vorlage des Kaminbefundes wird keine Schlußüberprü- fung durchgeführt und keine Benützungsbewilligung er- teilt.
-

4. Die Installationsarbeiten sind durch befugte Unternehmer unter Beachtung aller einschlägigen Vorschriften auszuführen.
Der Bauwerber hat durch den zuständigen Kaminkehrermeister prüfen zu lassen, ob die Kaminanlage zur Einleitung von Rauchgasen geeignet ist.
Eine entsprechende Bestätigung ist der Baubehörde vorzulegen.
5. Die elektrischen Einrichtungen sind durch befugte Gewerbetreibende unter Beachtung der einschlägigen Fachvorschriften und jener der Vorarlberger Kraftwerke AG auszuführen und instand zu halten.

II.

Für die Erteilung dieser Baugenehmigung ist gemäß TP 13 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBL.Nr 69/1985, eine Verwaltungsabgabe von S 350,00 zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G :

Diese Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten Gesetze und Verordnungen.

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

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen ab Zustellung desselben beim Marktgemeindeamt Lustenau schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre. Die Berufung hat diesen Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,00 je Bogen zu stempeln.

Der Bürgermeister:


Erght an:

Herrn
Hubert Hämmerle
Vorachstraße 37a
6890 LUSTENAU

Frau
Erika Hämmerle
Vorachstraße 37a
6890 LUSTENAU



7.9. Beilage SV 9, Bewohnungs-/Benützungsbewilligung Dachgeschossausbau, 1991

Übernommen am 4. MRZ 1991 *Erika Hämmerle*

Stadt-
Markt-Gemeinde: Lustenau am 22. Februar 1991
Polit. Bezirk: Dornbirn
Bundesland: Vorarlberg An Herrn Hubert Hämmerle 1)
A. Z.: 131-9-131/90 in Lustenau, Vorachstraße 37a

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 20. Februar 1991 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 8. Oktober 1990, Zl: 131-9-131/90 bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 21. Februar 1991 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 45 der Bauordnung für Vorarlberg die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

(Dachgeschoss- erteilt 2),
ausbau) nichterteilt 2).

nur unter der Voraussetzung erteilt 2),

daß die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel

bis zum 19. beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen 2).

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. 132/2 EZ 5900
Kat.-Gde. Lustenau, Vorachstraße Straße / Gasse,
Konskr.-Nr. 37a und erhält die Hausnummer 37a.

Die Verfahrenskosten betragen:

- | | | |
|--|---|--------------|
| 1. Stempelgebühren | S | |
| 2. Verwaltungsabgabe | S | <u>200.-</u> |
| 3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950) | S | |
| 4. Sachverständigengebühren | S | |

somit zusammen S 200.-

Dieser Betrag ist binnen vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar beim Gemeindeamt oder mit beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

Begründung 2)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat 2) — Stadtsenat 2) eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt 2) — Stadttamt 2) — Magistrat 2) Lustenau einzubringen.

Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezelichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Beilagen: 1-Verhandlungsschrift (Abschrift)
1-Erlagschein 2)



Der Bürgermeister: *[Signature]*

1) Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und an das handlungsschrift eine Verständigung verlangten.
2) Nichtzutreffendes unbedingt streichen.
3) Ist nur bei Nichterteilung erforderlich.

7.10. Beilage SV 10, Bescheid Anbau eines Stiegenhauses beim bestehenden Wohnhaus mit Bescheid Bauabstandsnachsicht und Planunterlagen, nicht maßstabgetreu, 1997, NICHT AUSGEFÜHRT

ABF-2015

Marktgemeinde **Lustenau**



Bauamt Gerd Mößlang DW 513 Zahl: 131-9-10/97 18. März 1997

Betrifft: Michael und Herta Williams, Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau;
Anbau eines Stiegenhauses beim bestehenden Wohnhaus Vorachstraße 37a;
Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Michael und Herta Williams, Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau, haben mit Bauantrag vom 27. Januar 1997 um die baubehördliche Bewilligung zum Anbau eines Stiegenhauses an das bestehende Wohnhaus Vorachstraße 37a auf Gst-Nr 132/2 KG Lustenau angesucht.

Sachverhalt:

Aus der Baueingabe sind Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens ersichtlich. Zusammenfassend dazu sowie zum durchgeführten Ermittlungsverfahren, insbesondere der mündlichen Verhandlung am 20. Februar 1997, wird festgehalten:

Es ist beabsichtigt, ostseitig an das bestehende Wohnhaus Vorachstraße 37a auf dem Gst-Nr 132/2 KG Lustenau ein Stiegenhaus anzubauen. Der Anbau wird auf das bestehende Eingangspodest gestellt und in Massivbauweise ausgeführt. Das Baugrundstück befindet sich nach den Bestimmungen des derzeit gültigen Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau im Bauwohngebiet. Gegenüber Gst-Nr 131/1 im Osten beträgt der Abstand 2,24 Meter, wofür eine Abstandsnachsicht erforderlich ist. Gegenüber der Vorachstraße (Gemeindestraße) ist der selbe Abstand vorgesehen, weshalb eine Ausnahmegenehmigung nach dem Straßengesetz erforderlich ist. Gegenüber den restlichen Nachbargrundstücken werden die im Baugesetz normierten Abstände eingehalten.

Marktgemeindevamt

A-6890 Lustenau
Rathausstraße 1
Tel. 05577 / 8181-0
Fax 05577 / 86868

DVB: 0132026
013202C.DOC

SPRUCH:

I.

Das gegenständliche, im genehmigten Bauplan dargestellte und in der angeschlossenen Baubeschreibung erläuterte Bauvorhaben wird unter Zugrundelegung des festgestellten Sachverhaltes gemäß §§ 31 und 32 Baugesetz, LGBl.Nr. 39/1972, in der derzeit geltenden Fassung, unter folgenden Auflagen und Bedingungen **bewilligt**:

1. Grundsätzliches:

Das Bauvorhaben ist plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, sofern nicht im Sachverhalt eine Änderung beschrieben oder in nachfolgenden Vorschriften etwas anderes bestimmt wird. Bei der Errichtung des Bauwerkes sind die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Normen zu beachten. Hierunter fällt insbesondere die Bautechnikverordnung - BTV, LGBl.Nr. 44/1986. Sollte dies aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, ist noch vor Errichtung eine Ausnahmewilligung zu beantragen, über deren Zulassung separat befunden wird.

2. Wirkungsdauer:

Wird das Bauvorhaben nicht innert 2 Jahren begonnen oder durch 2 Jahre hindurch unterbrochen und eine Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt, so gilt die Baubewilligung gemäß § 36 Baugesetz als erloschen.

3. Fertigstellungsfrist:

Das Bauvorhaben ist spätestens binnen 2 Jahren ab Baubeginn zu vollenden.

4. Schnurgerüst und Mindestabstände:

Sollten sich bei Erstellen des Schnurgerüsts in der Natur Änderungen hinsichtlich der in den Planunterlagen enthaltenen Maße ergeben, ist hierüber sofort die Baubehörde zu verständigen und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende neue Lage- und Abstandsflächenpläne zur Bewilligung vorzulegen.

Können Grundstücksgrenzen nicht eindeutig bestimmt werden, ist das Einmessen des Schnurgerüsts unter Beiziehung eines befugten Vermessungsbüros durchzuführen. Das Vermessungsprotokoll ist dem Bauamt unverzüglich vorzulegen.

Bei den baurechtlich relevanten Mindestabständen zu den Nachbargrundstücken ist der Putzauftrag oder sonstiges Anbringen einer Außenverkleidung zu berücksichtigen!

5. Planabweichungen:

Planabweichungen bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung; ebenfalls die wesentliche Änderung der Verwendung des Objektes oder Teilen davon.

6. Erdarbeiten:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ober- oder unterirdische Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen und dergleichen bestehen. Um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden, ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen.

Der Bestand und der Betrieb der Kabel und Freileitungen der VKW dürfen nicht gefährdet werden. Bei Kabelleitungen darf zur Vermeidung von Kabelschäden in einem Bereich von 1,00 m beiderseits der Kabelachse nicht maschinell gegraben werden, die Kabeltiefe ist durch Suchschlitze zu ermitteln. Vor jeder Inangriffnahme von Bauarbeiten ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Lustenau (Tel. 05577/82012-22) der VKW herzustellen, damit eventuell erforderliche Leitungsumlegungen veranlaßt werden können. Erfordert die o.a. Baumaßnahme zusätzlich die Errichtung eines neuen Kabelverteilschranks, so ist der Platz hierfür ebenso vor Beginn der Bauarbeiten einvernehmlich festzulegen. Bei neuen Hausanschlüssen in Erdkabel ist das VKW-Beiblatt zur Anschlußgenehmigung zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen (Kran, Betonpumpe etc.) im Gefährdungsbereich von Freileitungen, ist das Einvernehmen mit dem Arbeitsinspektorat sowie mit der VKW herzustellen.

7. Bauausführende:

Als Bauausführende dürfen nur Personen bestellt werden, die hiezu nach den bundesrechtlichen Vorschriften befugt sind. Vor Beginn der Bauausführungen sind der Bewilligungsbescheid und die bewilligten Projektunterlagen den Bauausführenden zur Einsicht vorzulegen.

8. Absturzsicherungen:

An absturzgefährdeten Stellen (Stiegen, Galerien, Lichtgräben, Balkone und dergleichen) müssen standfeste Geländer oder Brüstungen mit einer Höhe von mindestens 0,90 m angebracht sein. Die Geländer sind so auszubilden, daß ein Durchschlüpfen von Kindern nicht möglich ist und ein Übersteigen durch Kinder erschwert wird.

9. Vollendungsmeldung und Antrag um Benützungsbewilligung:

Die Vollendung des Bauvorhabens ist dem Bauamt innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden, gleichzeitig ist die Benützungsbewilligung zu beantragen. Die Benützung des Bauwerkes ist vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht gestattet.

II.

Gemäß § 6 Abs. 9 Baugesetz, LGBl.Nr. 39/1972, i.d.g.F., wird mit Genehmigung des Gemeindevorstandes die im bewilligten Bauplan ersichtliche Ausnahme von den im § 6 Abs. 2 bis 8 Baugesetz vorgeschriebenen Abstandsflächen bzw. Abständen zugelassen.

III.

Für die Erteilung dieser Baugenehmigung ist gemäß TP 14 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 2/1995, binnen 2 Wochen eine Verwaltungsabgabe von ATS 260,00 zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

Diese Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf die an Ort und Stelle durchgeführte Bauverhandlung, sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen ab Zustellung desselben beim Marktgemeindeamt Lustenau schriftlich einzubringen wäre. Die Berufung hat diesen Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,00 je Bogen zu stempeln.

Der Bürgermeister:


Hans-Dieter Grabher

**Erght an:**

Herrn und Frau
Michael und Herta Williams
Vorachstraße 37a
6890 LUSTENAU

✓ Herrn
Peter Hagen
Vorachstraße 27
6890 LUSTENAU

✓ Herrn und Frau
Hubert und Erika Hämmerle
Vorachstraße 37a
6890 LUSTENAU



3007 - 2015

Marktgemeinde **Lustenau**



Bauamt Gerd Mößlang DW 513 Zahl: 131-9-10/975 18. März 1997

Betrifft: Michael und Herta Williams, Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau
Ausnahmegenehmigung nach § 36 Straßengesetz

BESCHEID

Michael und Herta Williams, Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau, haben mit Antrag vom 4. Februar 1997 um die Zulassung kleinerer Bauabstände gemäß § 36 Abs. 2 Straßengesetz für den Anbau eines Stiegenhauses beim bestehenden Wohnhaus an der Vorachstraße 37a angesucht. Nach den vorgelegten Plan- und Beschreibungsunterlagen ist ein Mindestabstand zum Straßenrand von 2,24 Meter vorgesehen.

Zu diesem Ansuchen ergeht folgender

SPRUCH:

I.

Die beantragte Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Bauabstand wird gemäß § 36 Abs. 2 Straßengesetz LGBl.Nr. 8/1969 erteilt.

Marktgemeindeamt

A-6890 Lustenau
Rathausstraße 1
Tel. 05577 / 8181-0
Fax 05577 / 86868

DWR: 110508

013207VDOC

II.

Für die Erteilung dieser Bewilligung ist gemäß TP 75 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 2/1995, binnen 2 Wochen eine Verwaltungsabgabe von ATS 130,00 zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

Diese Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, die zitierte Gesetzesstelle und die Verwaltungsabgabenverordnung. Die Behörde ist nach Prüfung des maßgeblichen Sachverhaltes zu der Überzeugung gelangt, daß sich bei Zulassung des kleineren Bauabstandes keine ungünstigen Rückwirkungen für die Straßenbenützer ergeben.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen ab Zustellung desselben beim Marktgemeindeamt Lustenau schriftlich einzubringen wäre.
Die Berufung hat diesen Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,00 je Bogen zu stempeln.

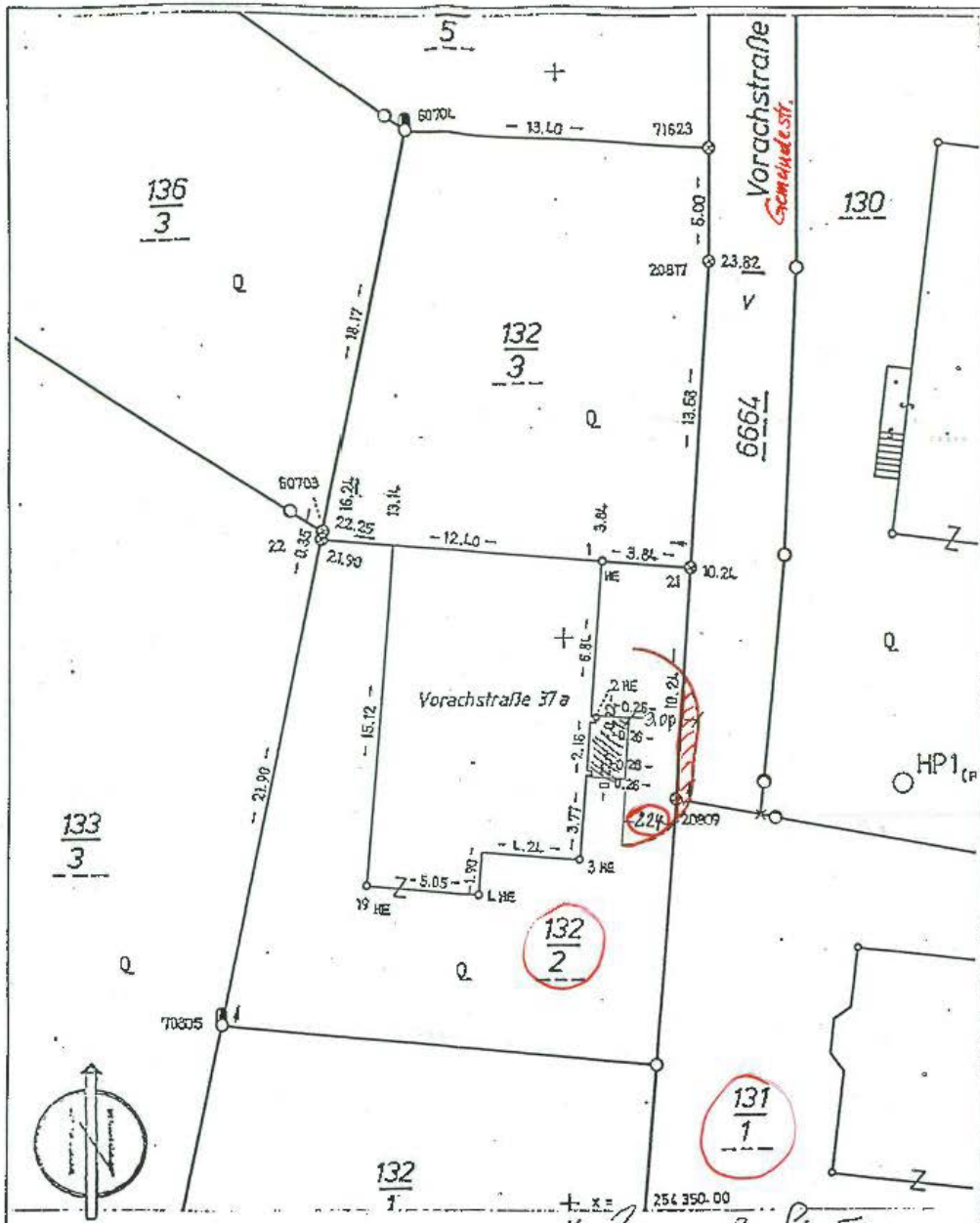
Der Bürgermeister:


Hans-Dieter Grabher



Erght an:
Herrn und Frau
Michael und Herta Williams
Vorachstraße 37a
6890 LUSTENAU





Lageplan M 1: 250

KG. LUSTENAU - 92005
Mbl. Nr 1026 - 48/4

AN/GZ 245/95



A. Franco R. Spudt
Dipl. Ing Guntram Zündel
Staatlich befugter und beeideter
Ing.-Konsulent für Vermessungswesen

6850 Dornbirn, Moosmahlstraße 42, Tel. 05572/22763

Dornbirn, am 19. 12. 1995



Vom Gemeindevorstand in der Sitzung
am 19. 12. 1995 gemäß § 34 Raum-
planungsgesetz, LGBl. Nr. 15/1973, ge-
nehmigt.

AL

7.11. Beilage SV 11, Bescheid Zubau beim bestehenden Wohnhaus, 2003

ADF-2015

Überschrieben am 16.1.03

Herta Williams

Marktgemeinde **Lustenau**



Bauamt Joachim Wachter

Zahl: 131-9-288/02

14. Jänner 2003

Betrifft: Michael und Herta Williams;
Zubau beim bestehenden Wohnhaus Vorachstraße 37a -
Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Michael und Herta Williams, Vorachstraße 37a, 6890 Lustenau haben mit Bauantrag vom 3. Dezember 2002 um die baubehördliche Bewilligung für den Zubau auf Gst-Nr 132/2 KG Lustenau, Vorachstraße 37a angesucht.

Sachverhalt:

Aus der Baueingabe sind Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung des Bauvorhabens ersichtlich. Zusammenfassend dazu sowie zum durchgeführten Ermittlungsverfahren wird festgehalten:

Es ist beabsichtigt, beim Haus Vorachstraße 37a südseitig einen Anbau zu errichten. Hierbei wird ebenerdig eine Garage, darüber ein Wintergarten und darüber eine Dachterrasse errichtet. Die im Baugesetz normierten Mindestabstände werden eingehalten. Die Nachbarn haben durch Unterschrift auf den Plänen ihre Zustimmung zur Bauführung bekundet.

Marktgemeindeamt

A-6890 Lustenau
Rathausstraße 1
Tel 05577 / 8181-512
Fax 05577 / 8181-540
j.wachter@lustenau.at
www.lustenau.at

SPRUCH:

I.

Das beantragte Bauvorhaben wird gemäß §§ 28 und 29 Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001, unter folgenden Auflagen und Bedingungen bewilligt.

1. Grundsätzliches

Das Bauvorhaben ist plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, sofern nicht im Sachverhalt eine Änderung beschrieben oder in nachfolgenden Vorschriften etwas anderes bestimmt wird.

Bei der Errichtung des Bauwerkes sind die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Normen zu beachten. Hierunter fällt insbesondere die Bautechnikverordnung - BTV., LGBl.Nr. 44/1986, i.d.g.F. Sollte dies aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, ist noch vor Errichtung eine Ausnahmegewilligung zu beantragen, über deren Zulassung separat befunden wird. Die Genehmigung der Planunterlagen entbindet davon nicht.

2. Wirkungsdauer:

Wird das Bauvorhaben nicht innert drei Jahren begonnen oder durch drei Jahre hindurch unterbrochen und eine Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt, so gilt die Baubewilligung gemäß § 31 Baugesetz als erloschen.

3. Fertigstellungsfrist:

Das Bauvorhaben ist spätestens binnen zwei Jahren ab Baubeginn zu vollenden.

4. Schnurgerüst und Mindestabstände:

Sollten sich bei Erstellen des Schnurgerüstes in der Natur Änderungen hinsichtlich der in den Planunterlagen enthaltenen Maße ergeben, ist hierüber sofort die Baubehörde zu verständigen und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende neue Lage- und Abstandsflächenpläne zur Bewilligung vorzulegen.

Können Grundstücksgrenzen nicht eindeutig bestimmt werden, ist das Einmessen des Schnurgerüstes unter Beiziehung eines befugten Vermessungsbüros durchzuführen. Das Vermessungsprotokoll ist dem Bauamt unverzüglich vorzulegen.

Bei den baurechtlich relevanten Mindestabständen zu den Nachbargrundstücken ist der Putzauftrag oder sonstiges Anbringen einer Außenverkleidung zu berücksichtigen!

5. Erdarbeiten:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ober- oder unterirdische Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen und dergleichen bestehen.

Um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden, ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen.

6. Planabweichungen:

Planabweichungen bedürfen im Falle einer Bewilligungspflicht vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung, im Falle einer Anzeigepflicht der Berechtigung zur Ausführung.

7. Abwasserbeseitigung:

Der Garagenboden ist ohne Verbindung zur Kanalisation herzustellen (Schöpfschacht). Die zusätzlichen Dachwässer sind über die bestehende Leitung abzuführen.

8. Brandschutz:

Die Verbindungstüre von der Garage zum Keller ist als geprüfte Brandschutztüre (I30) auszuführen und mit einem Selbstschließer zu versehen.

9. Vollendungsmeldung:

Die Fertigstellung des Rohbaues ist zur allfälligen Überprüfung des Bauvorhabens anzuzeigen.

Die Vollendung des Bauvorhabens ist binnen zwei Wochen schriftlich zu melden.

II.

Für die Erteilung dieser Baubewilligung ist gemäß IP 12 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 51/2001, binnen 2 Wochen eine Verwaltungsabgabe von 50,-- Euro zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

Diese Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen ab Zustellung desselben beim Marktgemeindeamt Lustenau schriftlich einzubringen wäre. Die Berufung hat diesen Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 13,-- Euro je Bogen zu stempeln.

Der Bürgermeister:



Hans-Dieter Grabher



7.12. Beilage SV 12, Schlussüberprüfung Zubau, nicht datiert

ABF-2015

Marktgemeinde **Lustenau**

Aktenzahl: 131-9-

Schlußüberprüfung (§ 43 Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001)

Ort/Datum:

Leiter der Amtshandlung: Joachim Wachter

Sonstige Anwesende:



Aufgrund der Meldung gemäß § 43 BauG wurde die Überprüfung der vollendeten Bauausführung durchgeführt. Die im Bescheid angeführten Befunde wurden vorgelegt.

Das Vorhaben wurde *nicht* plan- und beschreibungsgemäß ausgeführt. Es wurde festgestellt:

Außenverkleidung

Der Bauherr wird hiermit aufgefordert, innerhalb eines Monats einen Bauantrag zu stellen / eine Bauanzeige einzubringen.

Bescheid:

Ausführungspflicht § 41 BauG

Für die Anbringung der Außenverkleidung wird eine Frist von
Für die Vollendung des Bauvorhabens wird eine Frist von

festgesetzt.
festgesetzt.

Abschlußarbeiten § 42 BauG

Für die Aufräumung wird eine Frist von

festgesetzt.

Sicherheitsmaßnahmen § 44 BauG

Für die Behebung nachstehender Mängel wird eine Frist von

festgesetzt.

*Bei vorliegender Gefahr ...
die weiteren Arbeiten ...
E.H. ...*

Die Benützung

wird bis zur Behebung der Mängel untersagt.

Der Unterzeichnende nimmt obiges zur Kenntnis und verzichtet auf das Rechtsmittel der Berufung. Er erhält eine Zweitschrift dieses Schreibens.

Für den Bürgermeister:



Joachim Wachter

schlußüberprüfung.doc

Marktgemeindeamt

A-6890 Lustenau
Rathausstraße 1
Tel 05577 / 8181-512
Fax 05577 / 8181-540
j.wachter@lustenau.at
www.lustenau.at

DVR: 0103066

Abwasserbeseitigung: 19.11.03 Pca

Wasserversorgung: 11.11.03 Pca

Zeitliche Befreiung von der Grundsteuer ja nein durch Zubau aufgehoben
26.11.03 Pca

In die Feuerbeschau aufnehmen: ja (Karteikarte am angelegt) nein

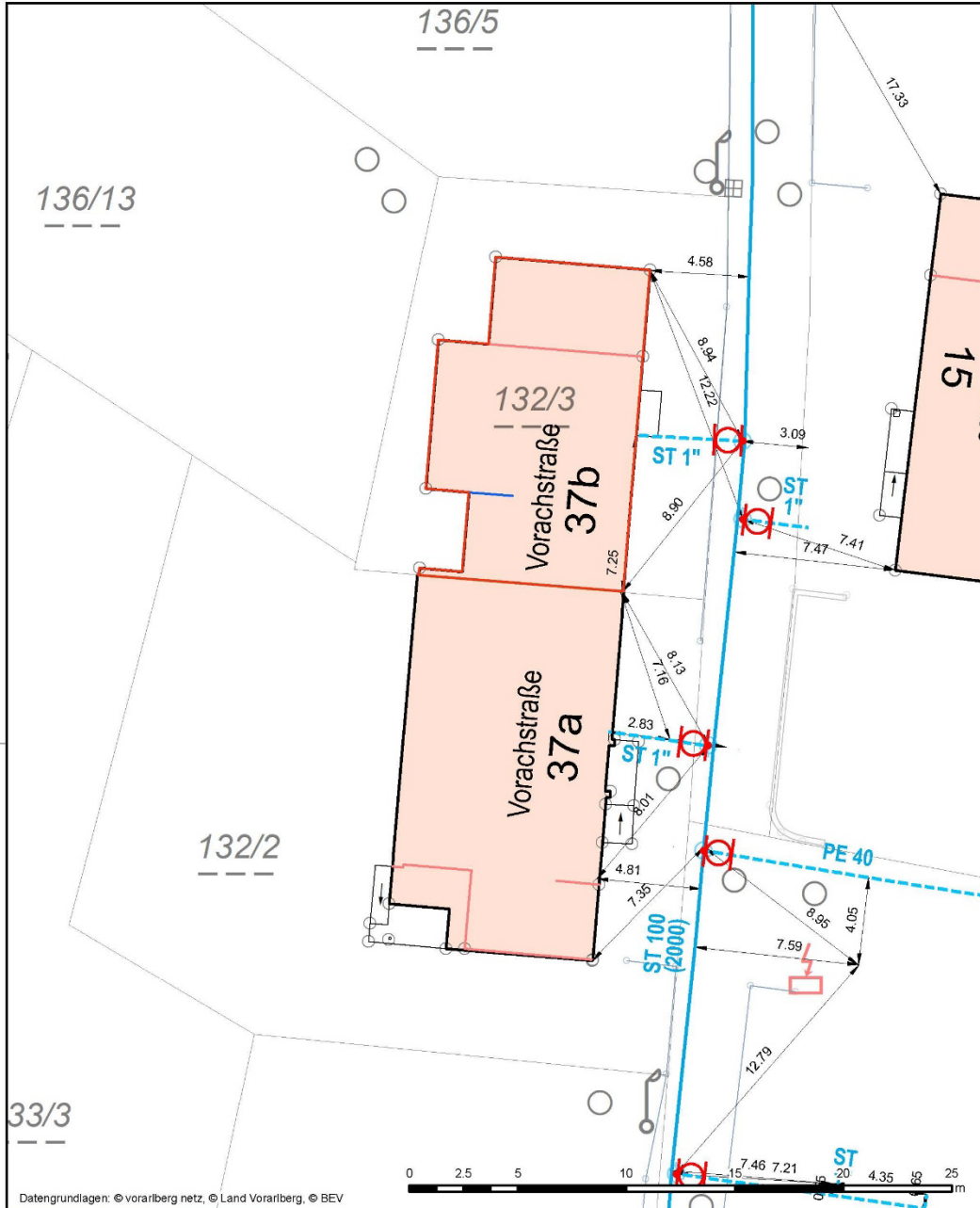
GIS: 26.11.03 Pca

Sonstiges:

T im Febr

A 17.2. d. Hof von
Frau Williams, das Kösel
behalten werden sind.

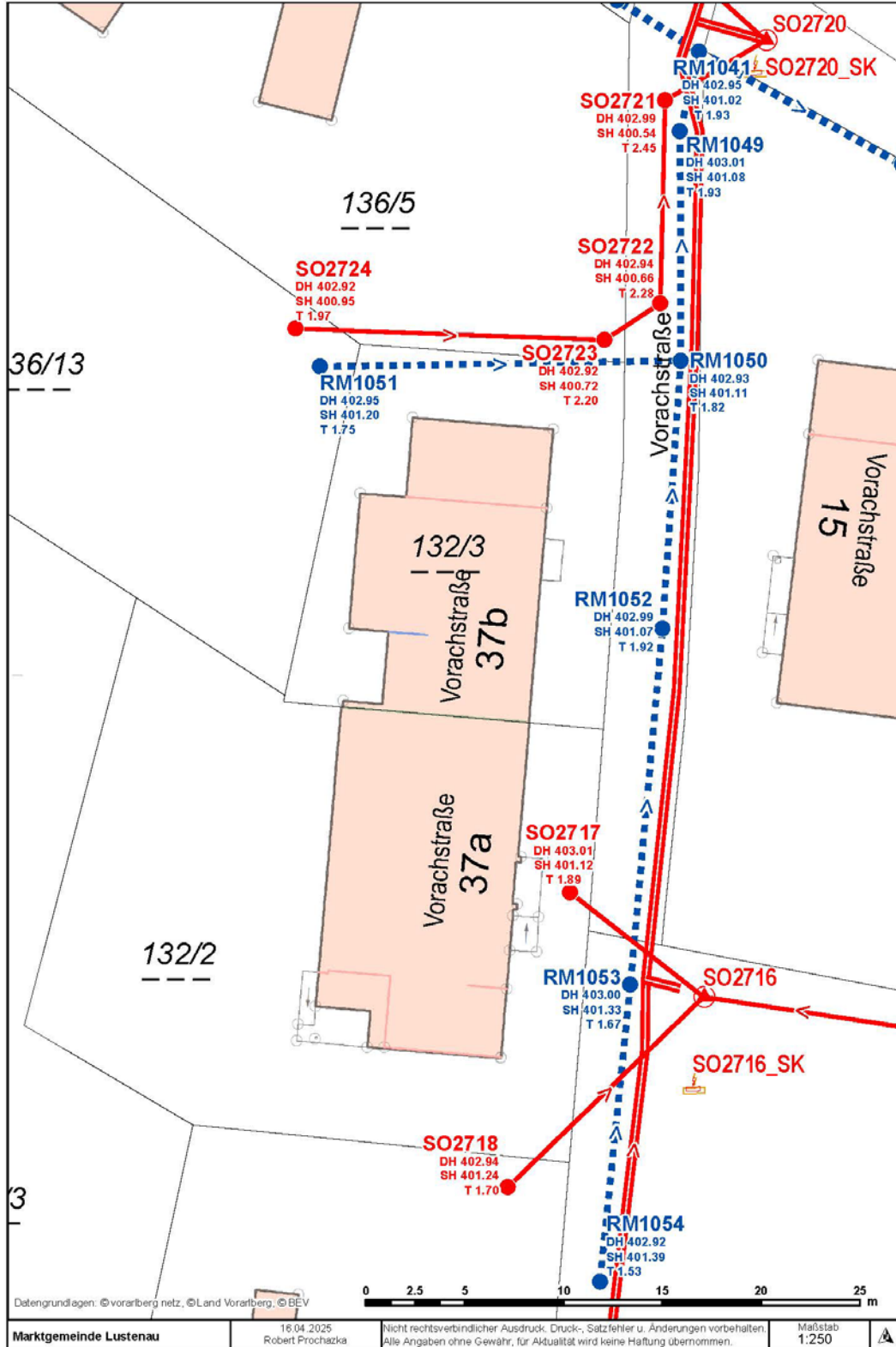
7.13. Beilage SV 13, Lageplan Wasserleitung



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

	Bestandsplan Wasserversorgung	Ersteller Lothar Isele Erstellungsdatum 16.04.2025	
	Wasserwerk Lustenau Augartenstraße 5 6890 Lustenau Telefon: 05577/8181-5800 michael.boesch@lustenau.at		
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.			

7.14. Beilage SV 14, Lageplan Abwasserleitungen



Datengrundlagen: ©vorarberg netz, ©Land Vorarberg, ©BEV

Marktgemeinde Lustenau

16.04.2025
Robert Prochazka

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck. Druck-, Satzfehler u. Änderungen vorbehalten.
Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

Maßstab
1:250

Legende - Bestandsplan Strom





Niederspannung

-  Kabel
-  Kabel nicht lagerichtig
-  Kabel außer Betrieb
-  Freileitung

Mittelspannung

-  Kabel
-  Kabel nicht lagerichtig
-  Kabel außer Betrieb
-  Kabel stillgelegt
-  Freileitung
-  Freileitung außer Betrieb
-  Freileitung stillgelegt

Hochspannung

-  Kabel
-  Kabel außer Betrieb
-  Freileitung
-  Freileitung außer Betrieb

Sonstige Leitungen





-  Straßenbeleuchtung E-Netze Allgäu
-  Fremdleitung
-  Fremdfreileitung
-  Telekom/Steuer-Kabel
-  Telekom/Steuer-Freileitung
-  Leerrohre nicht lagerichtig
-  Leerrohre
-  Verrohrungen

-  Kabelschleife
-  offene Kabelaufnahme Infobläche

Anlagen

-  Kraftwerk
-  Umspannwerk
-  Trafostation
-  Kabelverteilschrank



Hausanschlüsse

-  Kabel-Anschluss
-  Freileitungs-Anschluss
-  Dachständer-Anschluss
-  Ausleger-Anschluss

Masten

-  Abspanner
-  Gittermast
-  A-Mast
-  Betonmast
-  Doppeltragmast
-  Dreibeiner
-  Holz-Portal
-  Stahlrohrmast
-  Tragmast
-  Vierbeiner

Freileitungs Bauteile

-  Anker/Strebe
-  Hausanker

Muffen

-  Verbindungsmuffe
-  T-Muffe
-  Kreuzmuffe
-  Endmuffe

7.16. Beilage SV 16, Lageplan Gasleitung mit Legende



Legende - Bestandsplan Erdgas

Hochdruck

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

Mitteldruck

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

Niederdruck

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

Leer-/Schutzrohre

- Leerrohr
- Schutzrohr
- Schutzrohr außer Betrieb

Korrosionsschutz

- Erdungskabel
- Erdungsband
- Anodenkabel
- Anode

offene Leitungsaufnahme Infofläche

BPG Detailhinweise

Anlagen

- Gasdruckregelanlage
- Hochdruck-Station

Mittel-, Niederdruck Netzanschlüsse

- Kellereinführung gebaut
- Mauerkasten gebaut

Mitteldruck-Netzanschlüsse

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

Niederdruck-Netzanschlüsse

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

Hochdruck-Bauteile

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

Mittel-, Niederdruck Absperrrichtungen

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

Mittel-, Niederdruck Bauteile

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

Bezugsmaßstab: 1:250
Stand: 28.06.2023

7.17. Beilage SV 17, Lageplan Leitung A1-Telekom mit Legende

Legende



	Erdkabeltrasse
	Baufortschrittstrasse
	Teilnehmertrasse
	Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan- daten – genaue Kabellage unbekannt
	Erdkabeltrasse tot
	Erdkabeltrasse mit Tiefenangabe (zB.: Trenchen)
	Kabelmuffe
	Schutzrohr
	Kabelkanaltrasse mit Breitenansicht
	Kabelschacht
	Abzweigkasten
	Niederspannungskabel

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

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

Ausdruck aus dem Geodatenbestand von A1



Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!
Stand vom: 16.04.2025 und gültig 14 Tage
Auftragsnummer: 67811556

BlattNr: 1/1