

Immobilienbewertung

digitale Ausfertigung

**Einfamilienwohnhaus
Steinacker 35d
6850 Dornbirn**

**EZ 17023
Grundstück 5365/8**

**Katastralgemeinde 92001 Dornbirn
Bezirksgericht Dornbirn**

Exekutions-/Versteigerungsverfahren
Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 497/26y

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Betreibende Partei	4
1.3. Verpflichtete Partei.....	4
1.4. Auftrag.....	4
1.5. Immobilie	5
1.6. Bewertungsstichtag	5
1.7. Preisbasis	5
1.8. Eigentümer	5
2. Erklärung des Sachverständigen	5
3. Bewertungsgrundlagen	6
4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung	7
4.1. Grundstücksbeschreibungen	7
4.1.1. Lage / Zufahrt / Infrastruktur.....	8
4.1.2. Form und Topographie des Grundstückes.....	9
4.1.3. Gefahrenzone.....	10
4.1.4. Altlastenabfrage.....	13
4.1.5. Versorgungsleitungen	15
4.2. Baubeschreibung	15
4.2.1. Außenanlagen	39
4.2.2. Heizung / Warmwasser	39
4.2.3. Energieausweis	39
4.2.4. Zubehör	40
4.2.5. Gebäudenutzflächen und Planunterlagen	41
4.3. Rechte und Lasten	48
4.3.1. Gebühren / Abgaben	48
4.4. Nutzung / Vermietung	48
5. Gutachten / Bewertung	49
5.1. Berechnung Grundstückswert.....	50
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten	53
5.3. Berechnung Sachwert und Berechnung Verkehrswert.....	58
6. Zusammenfassung / Werte	59
7. Beilagen	60
7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 17023, KG 92001 Dornbirn	61
7.2. Beilage SV 2, Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrag mit Geh-/Fahrrecht, TZ 5990/2000	63
7.3. Beilage SV 3, Schenkungsvertrag mit Teilungsurkunde, TZ 2421/2014	77

7.4. Beilage SV 4, Baubeschreibung Bauakt, 2013	86
7.5. Beilage SV 5, Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid, 2014	89
7.6. Beilage SV 6, Schlussüberprüfung Protokoll, 2015	97
7.7. Beilage SV 7, Energieausweis, 2013 bis 2023	99
7.8. Beilage SV 8, Lageplan Wasserleitung.....	108
7.9. Beilage SV 9, Lageplan Abwasserleitung	109
7.10. Beilage SV 10, Lageplan Stromleitung mit Legende	110
7.11. Beilage SV 11, Lageplan Gasleitung mit Legende	112
7.12. Beilage SV 12, Lageplan A1-Telekom	114

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Dornbirn
Kapuzinergasse 12
6850 Dornbirn

AZ 25 E 497/26y

1.2. Betreibende Partei

Volksbank Vorarlberg eGen
Ringstraße 27
6830 Rankweil

vertreten durch:

Herrn Rechtsanwalt
Mag. Christian Steurer
Rathausstraße 37
6900 Bregenz

1.3. Verpflichtete Partei



1.4. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 6850 Dornbirn, Steinacker 35d, Grundstück 5365/8 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 17023, KG 92001 Dornbirn, für das Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 497/26y.

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.

1.5. Immobilie

Einfamilienwohnhaus
Steinacker 35d
6850 Dornbirn

EZ 17023
Grundstück 5365/8

KG 92001 Dornbirn
BG Dornbirn

1.6. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 01.07.2026 als Tag der örtlichen Befundaufnahme.

1.7. Preisbasis

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

1.8. Eigentümer

Gem. Grundbuch:

EZ 17023, KG 92001 Dornbirn
B lfd. Nr. 1
Alleineigentümer: [REDACTED]

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 01.07.2026, 08:50 Uhr bis ca. 10:00 Uhr
- Anwesende Personen: [REDACTED] (Eigentümer und verpflichtete Partei), [REDACTED], Herr Klaus Koch (Gerichtsvollzieher des Bezirksgerichtes Dornbirn), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszug EZ 17023, KG 92001 Dornbirn vom 10.04.2026
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 10.04.2026
- Einsicht in den Bauakt und Auskünfte aus dem Amt der Stadt Dornbirn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Dornbirn, insbesondere Tagebuchzahlen 5990/2000 und 2421/2014 (Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2025
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte beim Lokalausgangsschein

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

4. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Grundstücksbeschreibungen

EZ 17023, KG 92001 Dornbirn

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Fläche

Grundstück 5365/8

Fläche gem. Grundbuch

397 m²

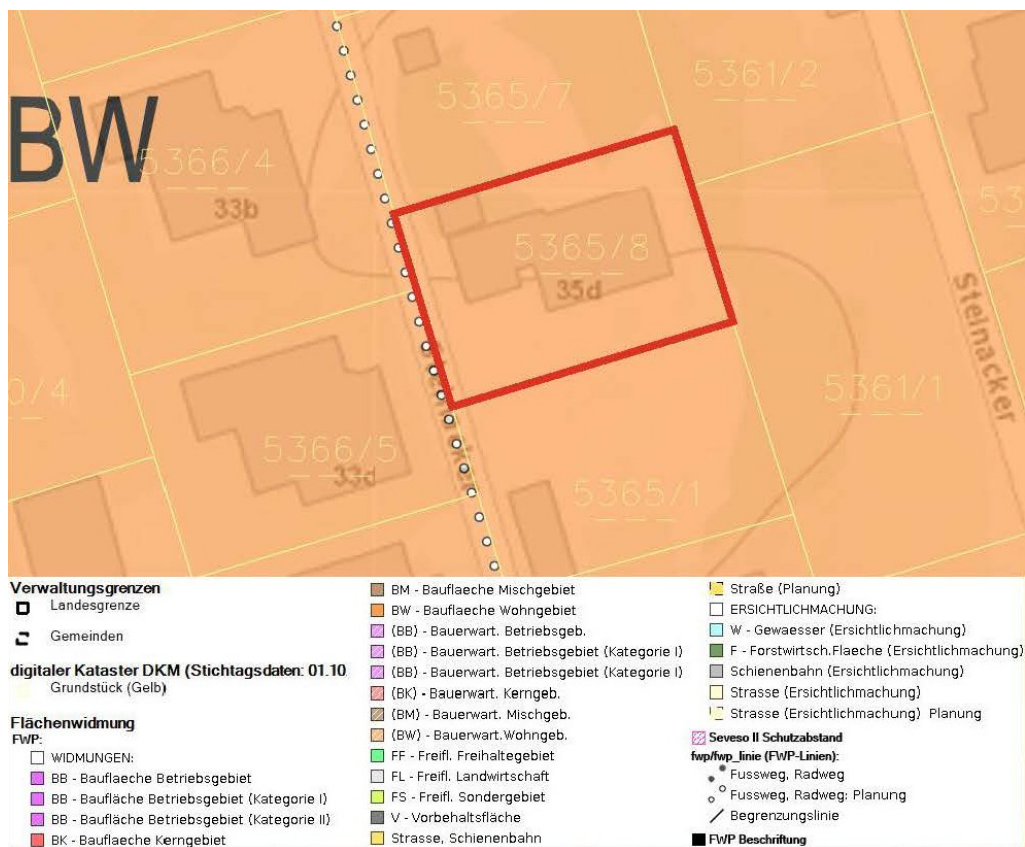
Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Widmung

Grundstück 5365/8

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

Gemäß Unterlagen aus dem Amt der Stadt Dornbirn ist die im Geoportal veröffentlichte Widmung korrekt, siehe nachfolgend.



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 10.04.2026

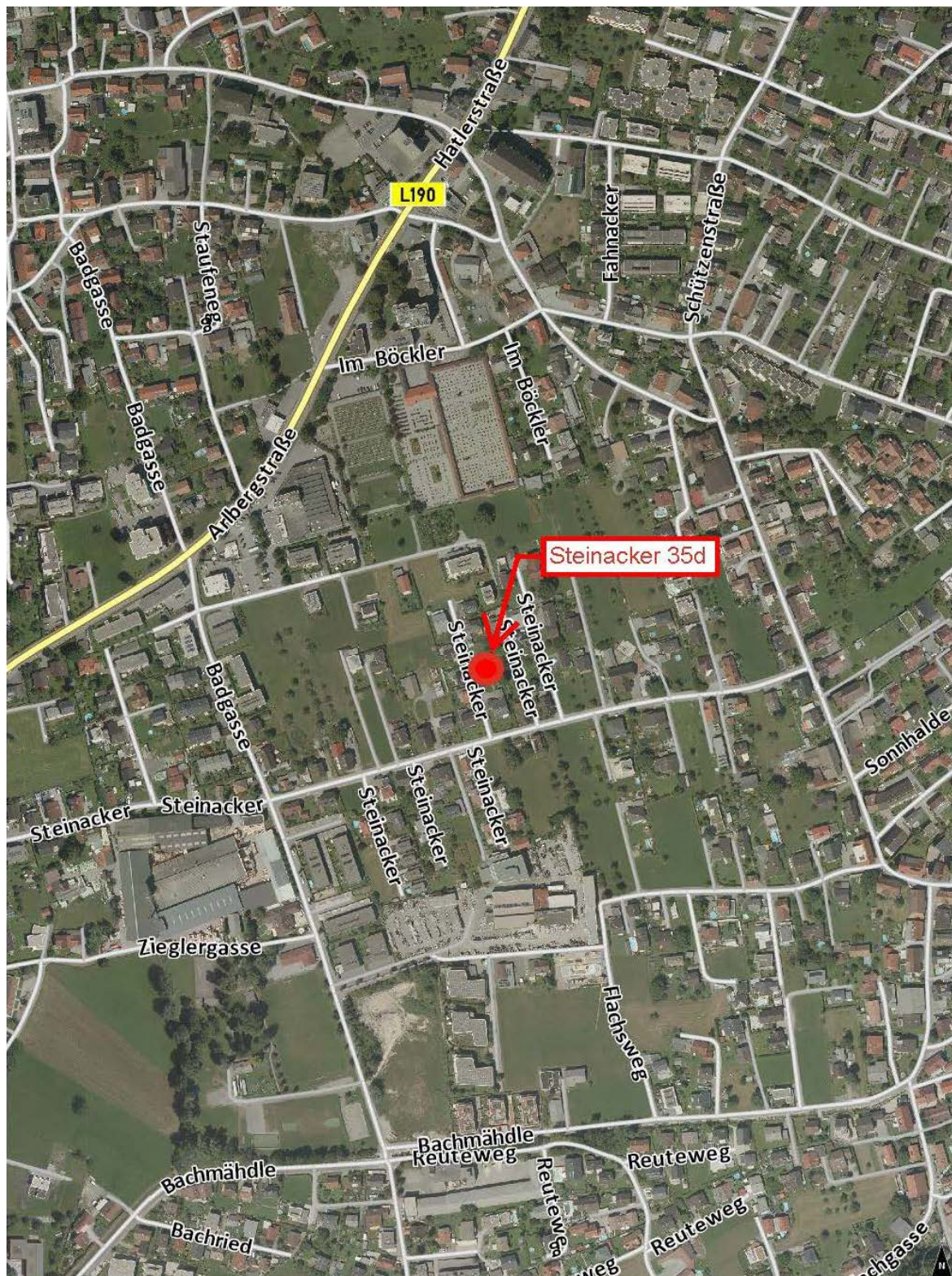
Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:

§ 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. 1,8 km (Luftlinie) südlich des Zentrums der Stadt Dornbirn.



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 10.04.2026

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt von der Straße „Steinacker“, welche sich im Eigentum der Stadt Dornbirn befindet, und anschließend über die Privatgrundstücke 5365/2, 5365/1, 5366/2, 5366/6, 5366/5 und 5366/4 gemäß der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges, siehe Beilagen SV 2 und SV 3 und Luftbild-/Katasterauszug im nachfolgendem Pkt. 4.1.2. Form und Topographie des Grundstückes.

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

4.1.2. Form und Topographie des Grundstückes

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



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 10.04.2026

4.1.3. Gefahrenzone

Gemäß nachfolgender Abfrage (HORA) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft sowie ebenfalls nachfolgender Abfrage im Geoportal des Landes Vorarlberg, befindet sich die Liegenschaft in einem Bereich für eine mittlere Gefährdung für Oberflächenabfluss Wassertiefe 20 cm $\geq$ 50 cm, in einem Bereich der geringen bis mittleren Anfälligkeit zu Rutschungen und einem raumrelevanten Bereich der Wildbach- und Lawinenverbauung.

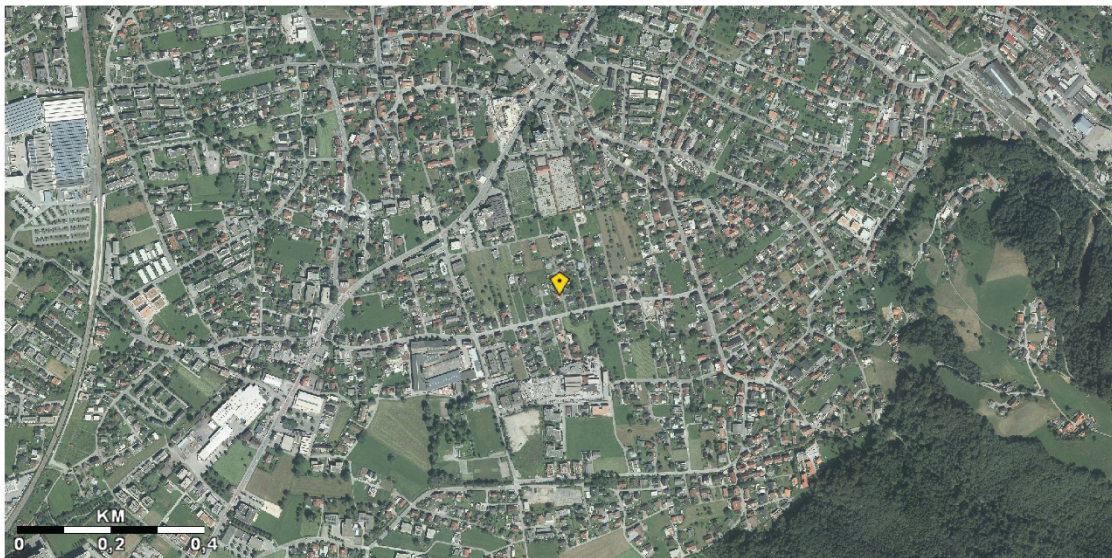


Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 10.04.2026

HORA-Pass

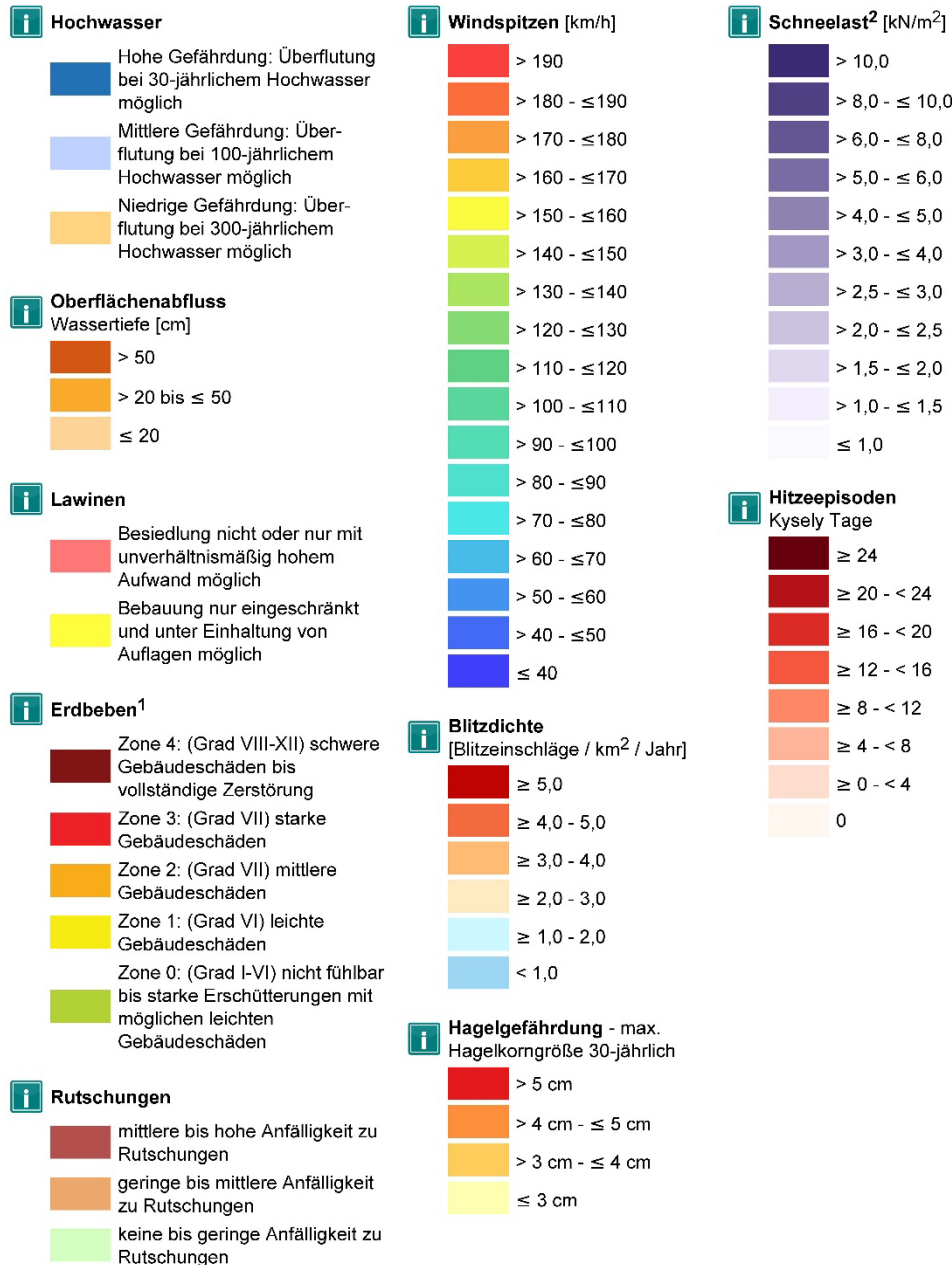
Adresse: Steinacker 35d, 6850 Dornbirn
 Seehöhe: 440 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,39790° N | 9,73816° O

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.



Naturegefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	keine Daten
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	niedrig

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

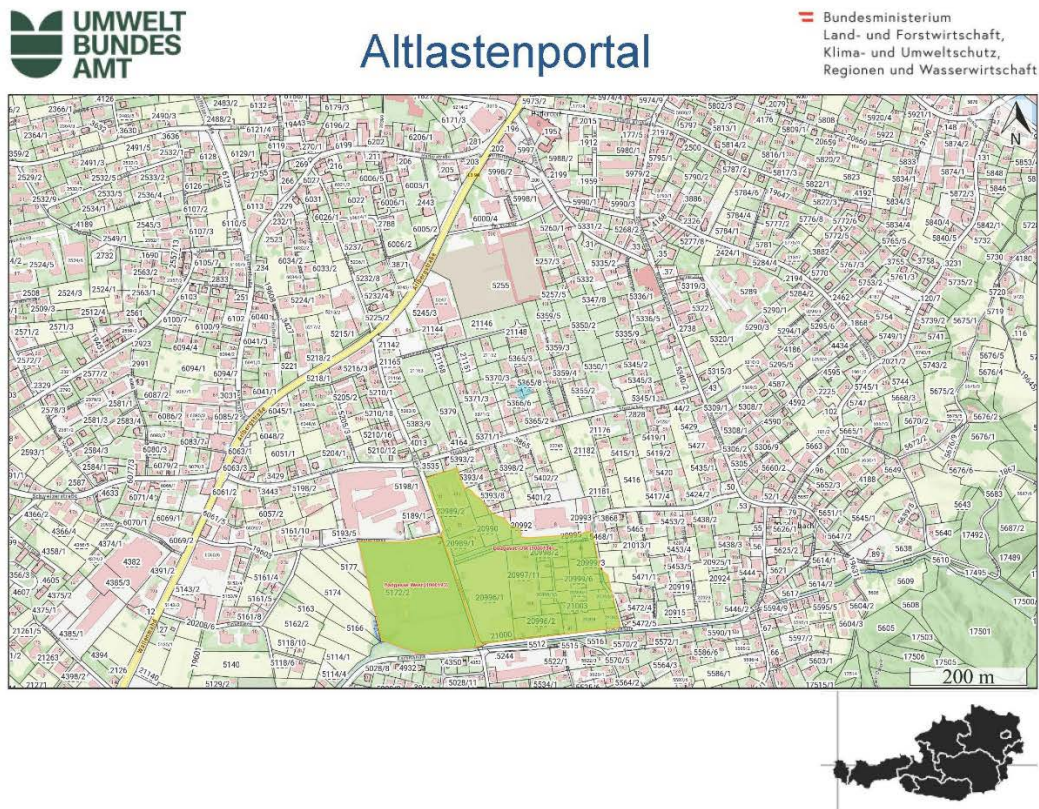
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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 BMLUK 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. nachfolgender Abfrage vom 17.04.2026 befinden sich im Umfeld der Liegenschaft die Altablagerungen „Badgasse-Ost“ und „Badgasse-West“, welche als keine Altlast beurteilt werden. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.



Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Dornbirn, Steinacker 35d (Adresse)"

Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformationen

Badgasse-Ost

ID	1000194
Flächentyp	Altablagerung
Fläche [m²]	53.000

Status	beurteilt - "keine Altlast"
--------	-----------------------------

Datum der Beurteilung	02.06.2017
-----------------------	------------

Badgasse-West

ID	1000193
----	---------

Flächentyp	Altablagerung
------------	---------------

Fläche [m²]	29.000
-------------	--------

Status	beurteilt - "keine Altlast"
--------	-----------------------------

Datum der Beurteilung	02.06.2017
-----------------------	------------

4.1.5. Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück bzw. im nahen Umfeld der Liegenschaft befinden sich die Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas und A1-Telekom, siehe Beilagen SV 8 bis SV 12. Der Fernsehempfang erfolgt über eine eigene Sat-Antenne, die sich auf dem Dach des Wohnhauses befindet.

4.2. Baubeschreibung

Das Einfamilienhaus ist dreigeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss) in Massivbauweise errichtet und verfügt weiters über einen Dachboden. Der westseitige Anbau (Garage) ist eingeschossig (Erdgeschoss) in Massivbauweise errichtet. Die Baubeschreibung des Bauaktes ist in der Beilage SV 4 ersichtlich. Die Gebäudenutzflächen sind unter Punkt 4.2.5. Gebäudenutzflächen und Planunterlagen angeführt.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid, Amt der Stadt Dornbirn, AZ d131.9-429/2013-1-21, 23.01.2014, siehe Beilage SV 5
- Schlussüberprüfung – Protokoll, Amt der Stadt Dornbirn, AZ d131.9-429/2013-2-9, 12.05.2015, siehe Beilage SV 6

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle in dem Bescheid erteilten Auflagen ausgeführt wurden und somit das Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen ist.

Im Bauakt nicht ersichtlich war die an der Grundstücksnordwestseite aufgestellte Metall-Kleingarage zum Unterstellen von einspurigen Fahrzeugen.

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

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

Außenfassade: verputzt

Dach: Walmdach mit Tonpfannenziegeleindeckung, bei der Garage und beim Eingang/Stiegenhaus ein Flachdach

Fenster: Kunststofffenster mit einer Dreischeiben-Isolierverglasung, in der Garage Kunststofffenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung

Beschattung: außenliegende Jalousien, größtenteils elektrisch bedienbar



Südansicht



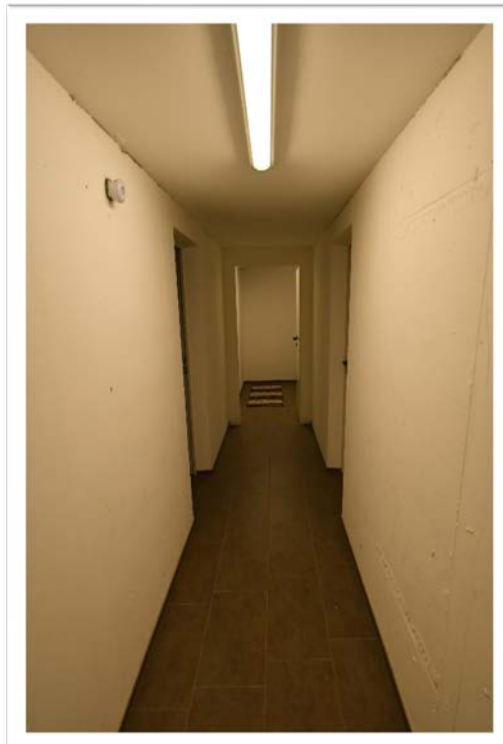
Südwestansicht



Nordwestansicht

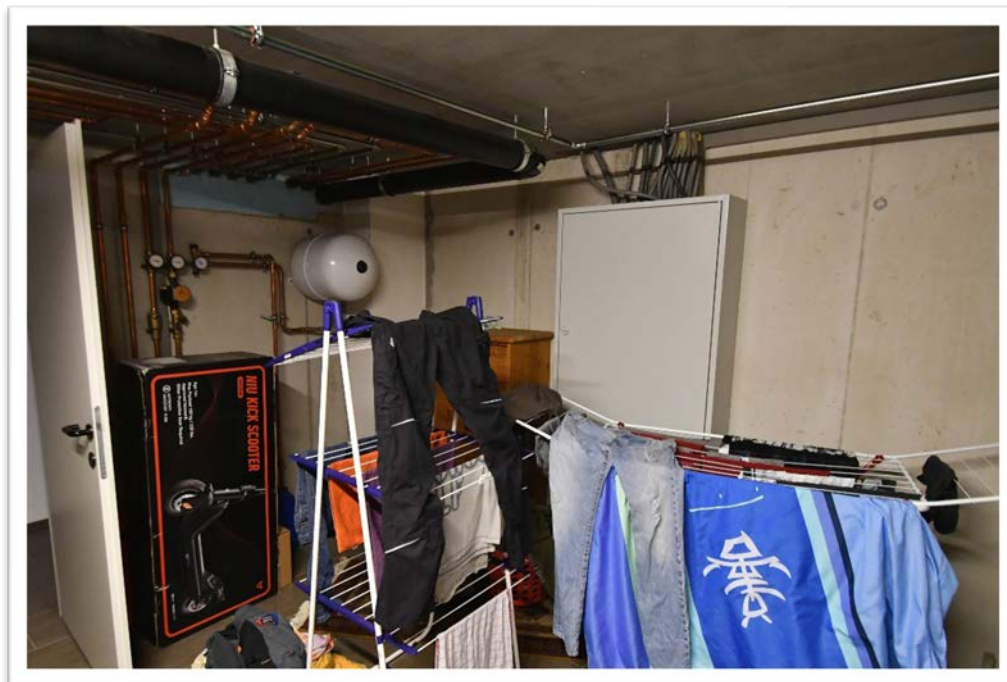
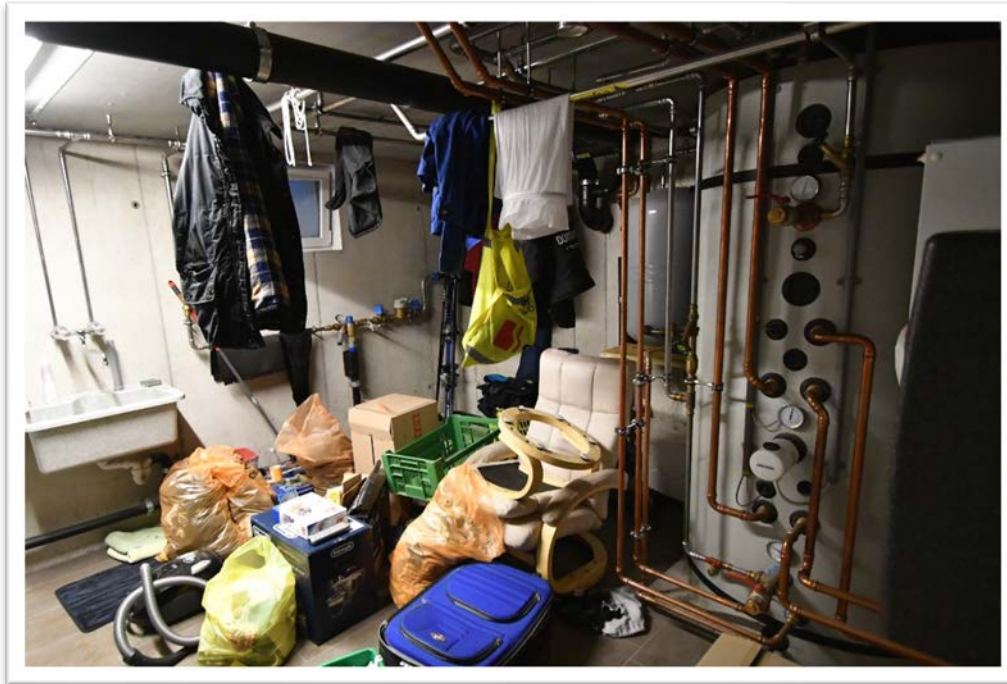
Kellergeschoss

Gang:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	Beton gestrichen, teilweise verputzt
	Decke:	Beton gestrichen



Technikraum: Bodenbelag: gefliest
Wände: Beton schalrein
Decke: Beton schalrein

Im Technikraum sind die Gastherme der Zentralheizung, ein Pufferspeicher, die Technik der thermischen Solaranlage, ein Handwaschbecken, die Anschlüsse für die Waschmaschine sowie der Elektrosicherungs-/Verteilerkasten untergebracht.



Abstellraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	Beton gestrichen
	Decke:	Beton gestrichen



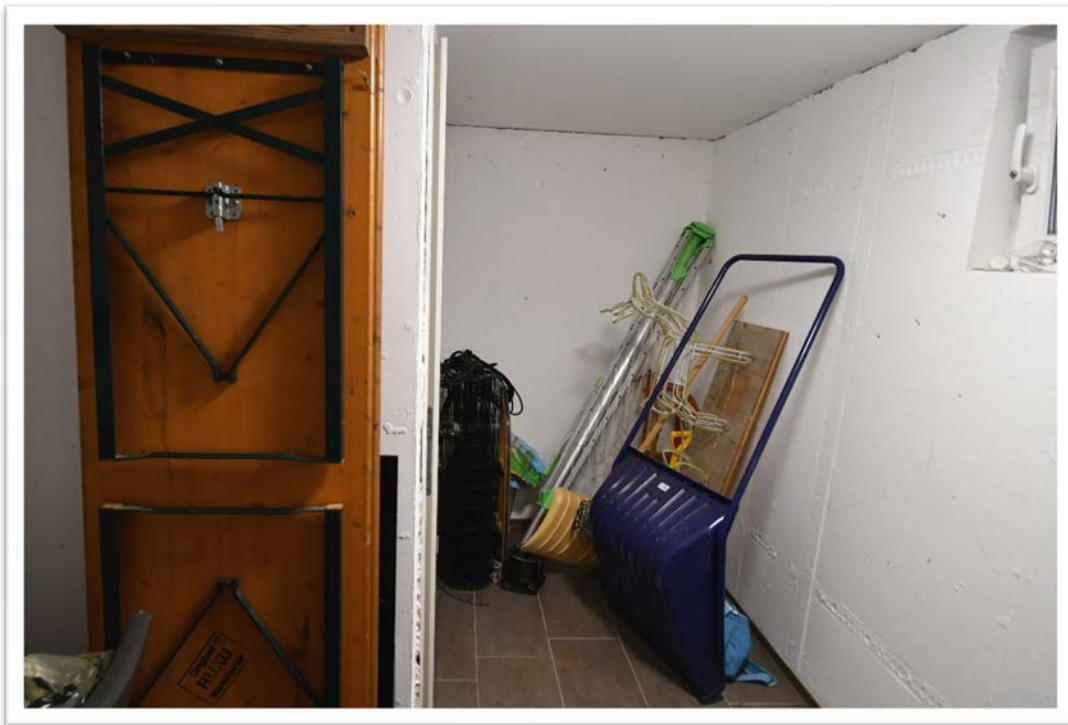
Kellerraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	Beton gestrichen
	Decke:	Beton gestrichen



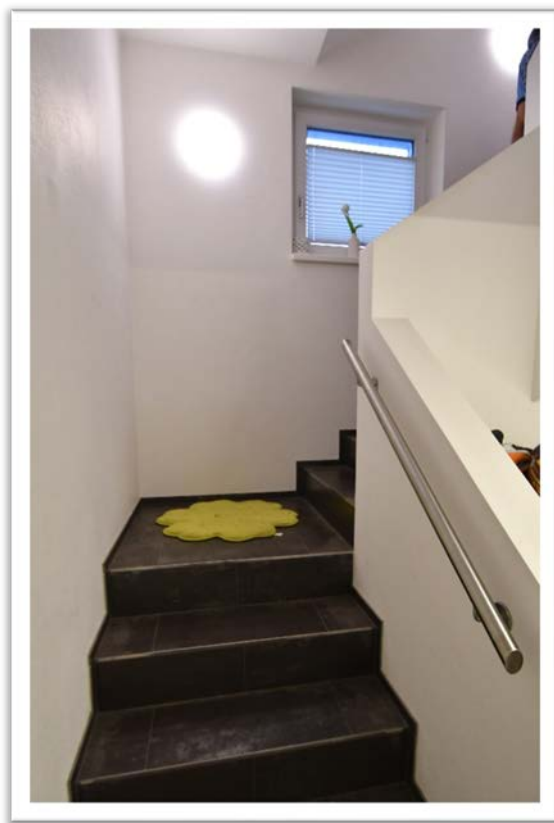


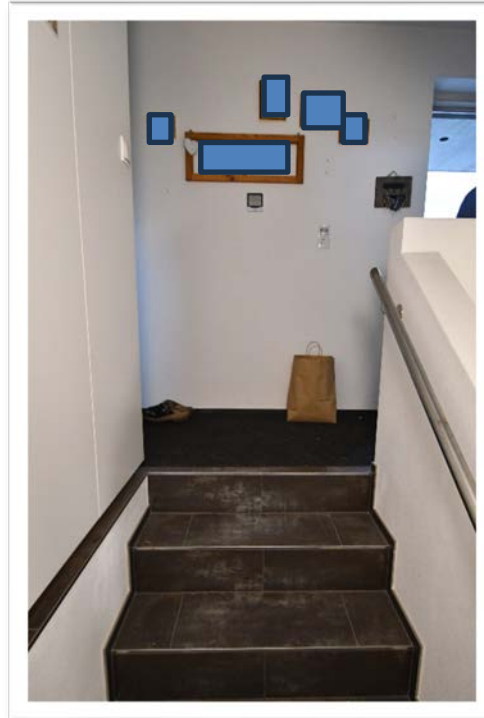
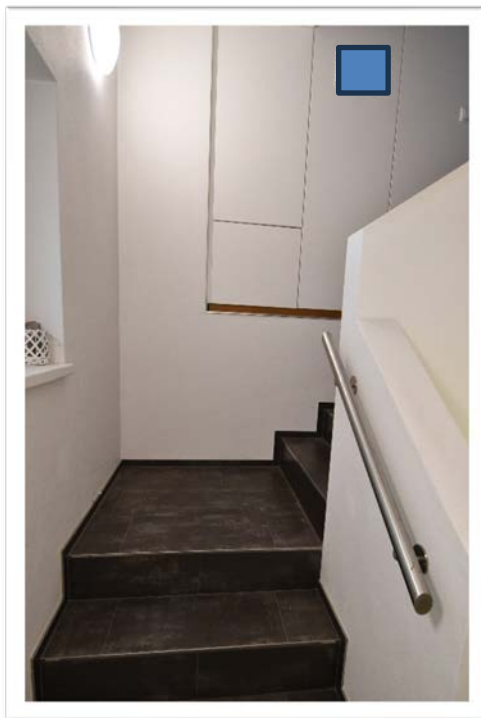
Kellerraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	Beton gestrichen
	Decke:	Beton gestrichen





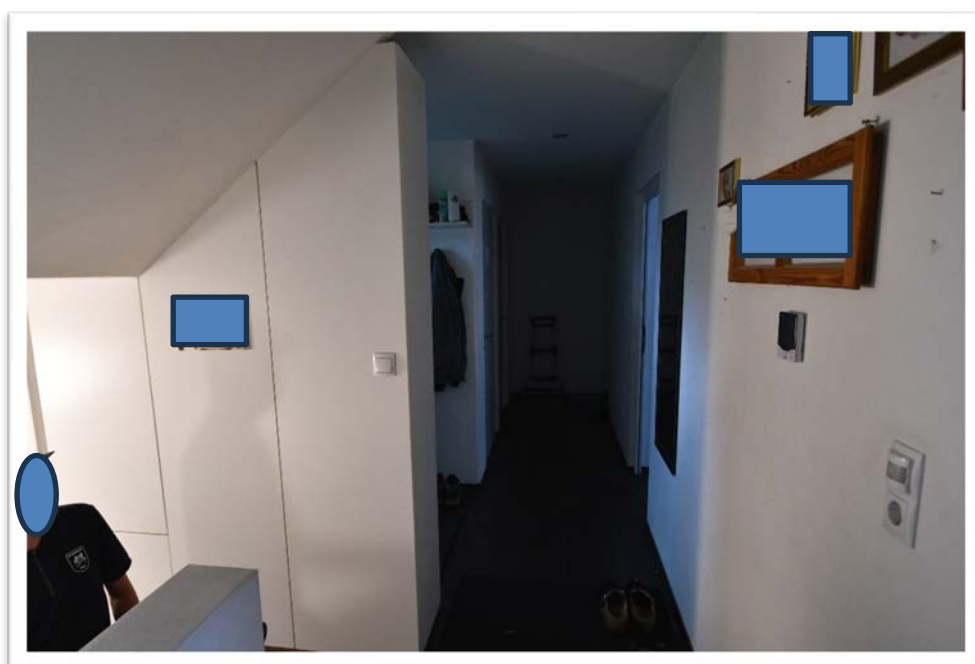
Der Stiegenaufgang in das Erdgeschoss ist massiv ausgeführt, die Tritte sind gefliest.

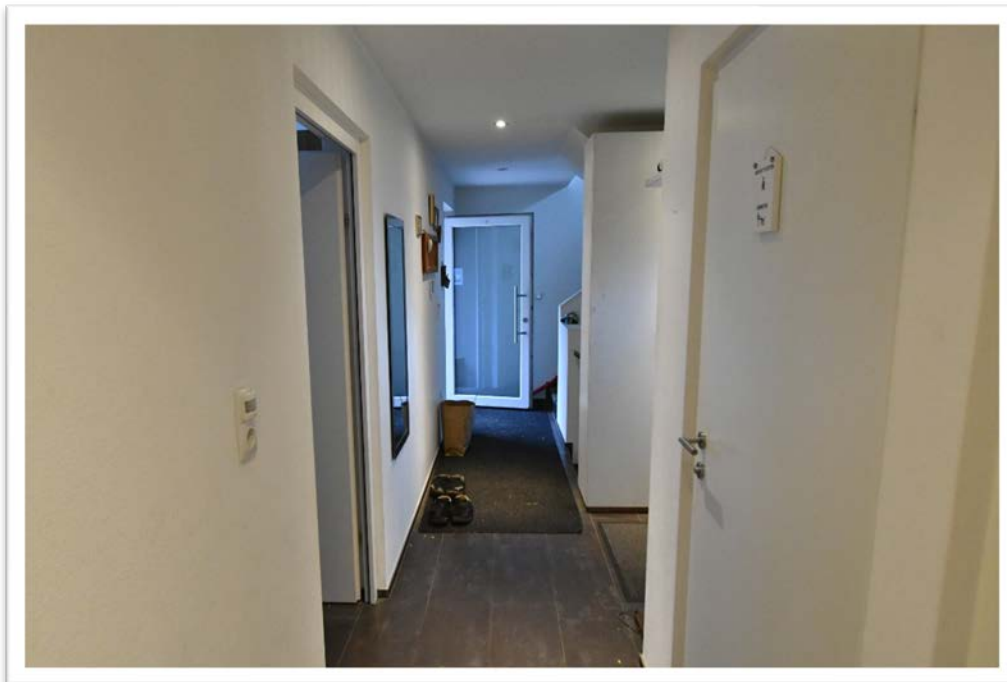




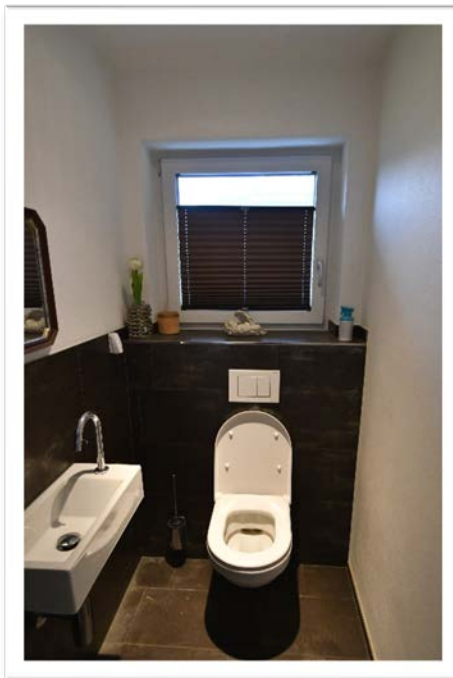
Erdgeschoss

Gang:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt
	Zubehör:	ein Garderobenschrank und eine Kleidergarderobe, Anschaffungskosten sind nicht bekannt, eingebaut im Errichtungs-/Fertigstellungsjahr 2015

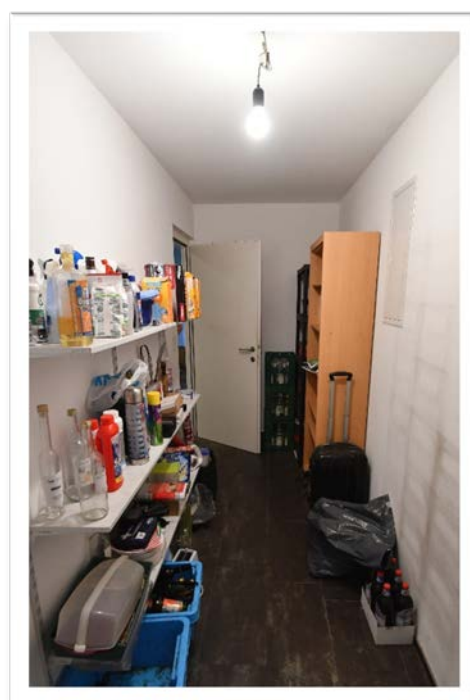
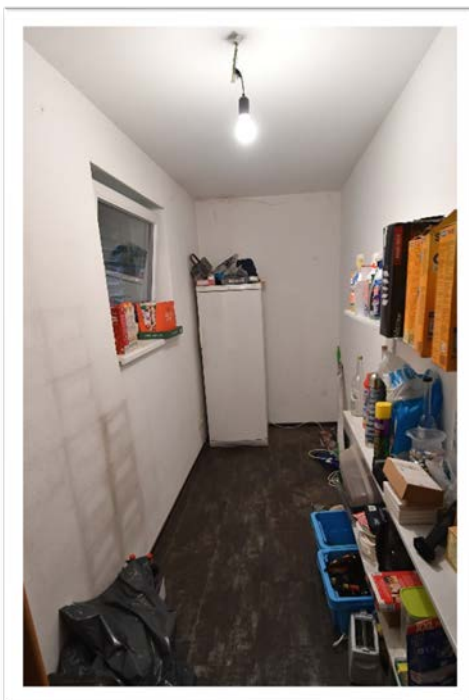




Toilette:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	teilweise gefliest, teilweise verputzt
	Decke:	verputzt
Einbauten:		ein Klosett und ein Handwaschbecken



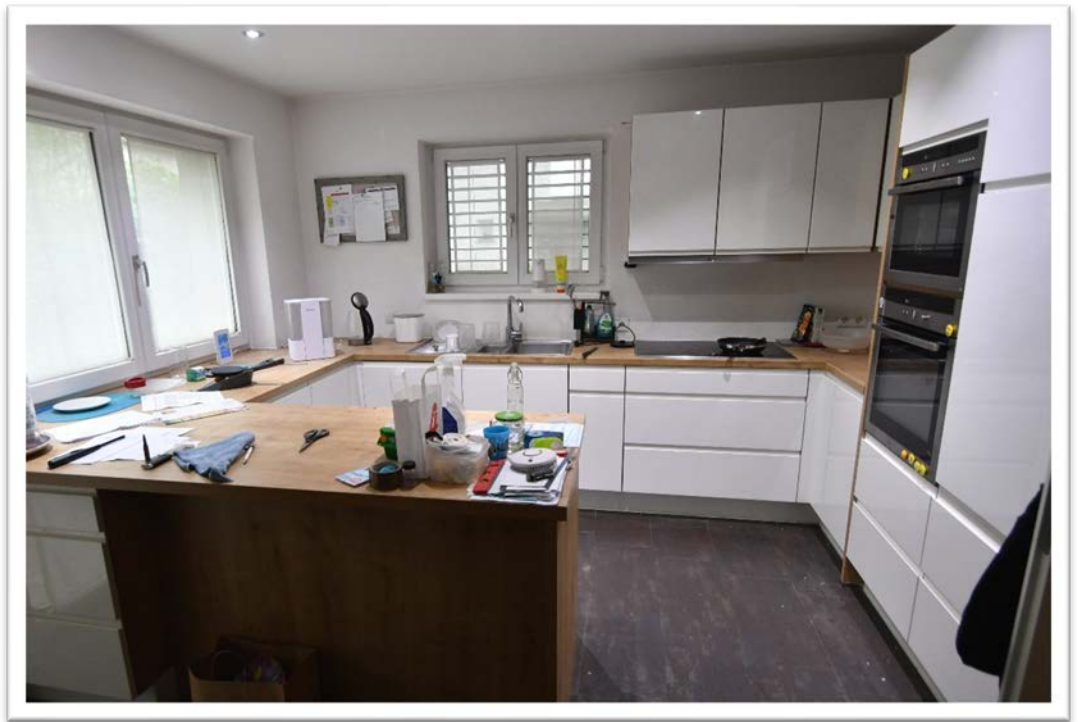
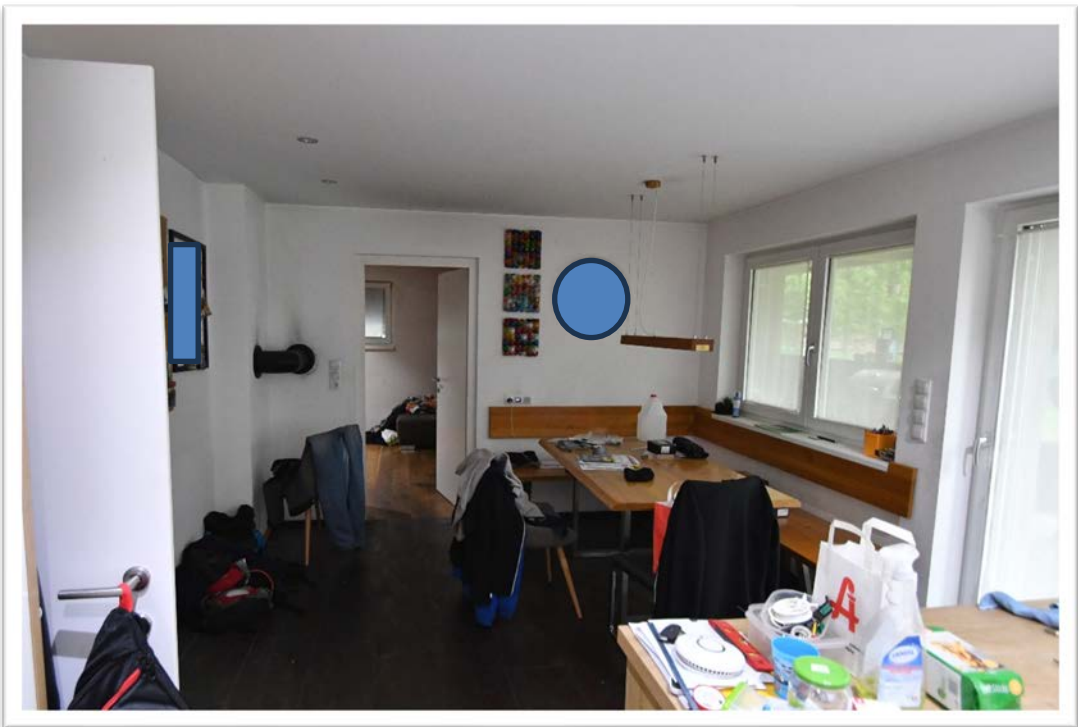
Abstellraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt



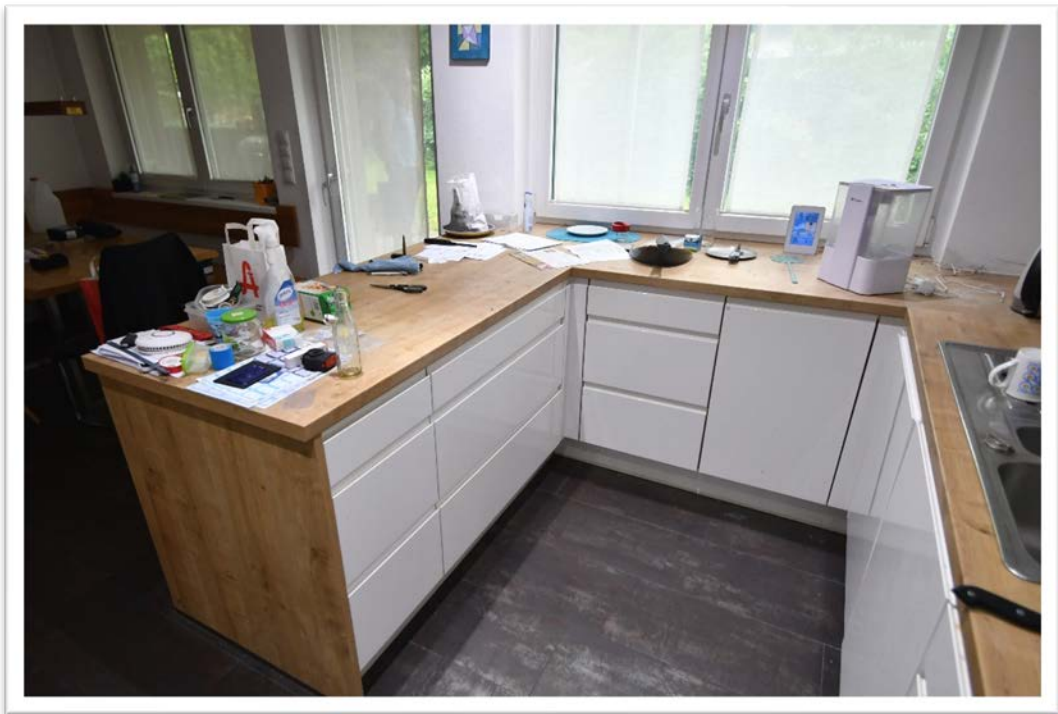
Küche:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt
Zubehör:	eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Neff, Dunstabzug Marke Neff, Backrohr Marke Neff, Dampfgarer Marke Neff, Kühlschrank Marke Liebherr, die Küche stammt vom Errichtungs-/Fertigstellungsjahr 2015, die Anschaffungskosten sind nicht bekannt	

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.







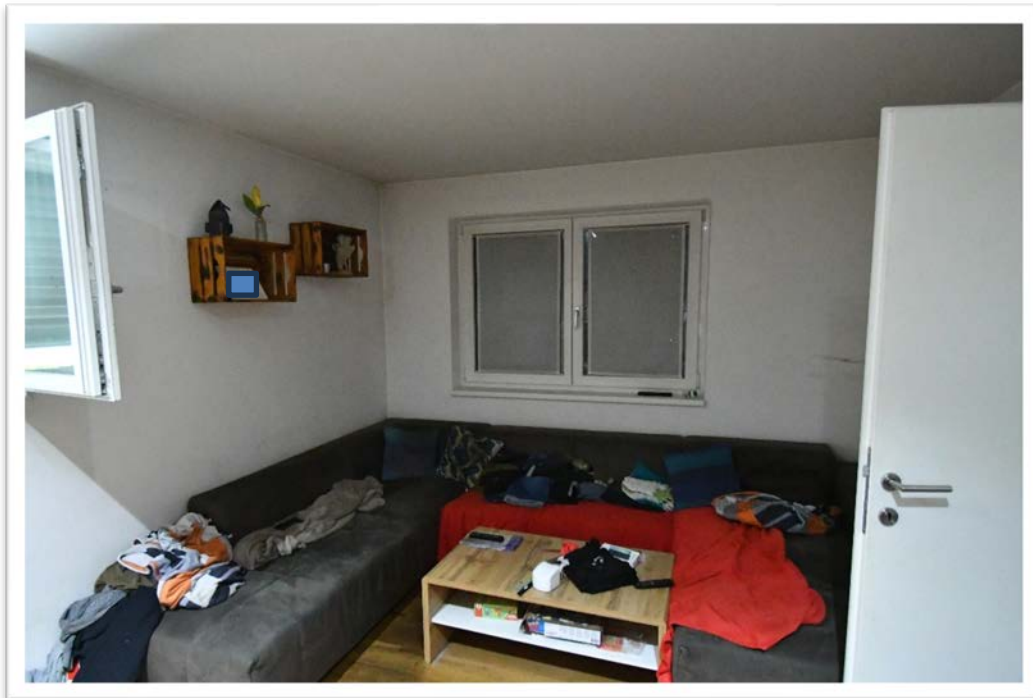




Terrasse: Bodenbelag: Betonplatten
Decke: Metall-Holzkonstruktion

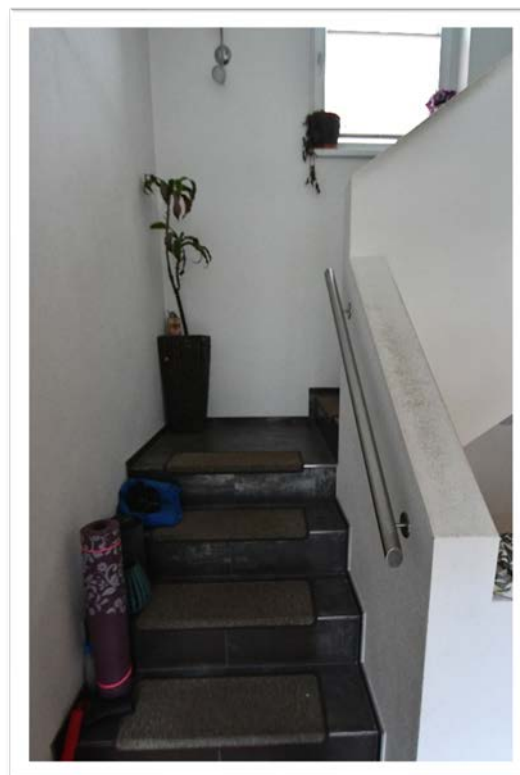


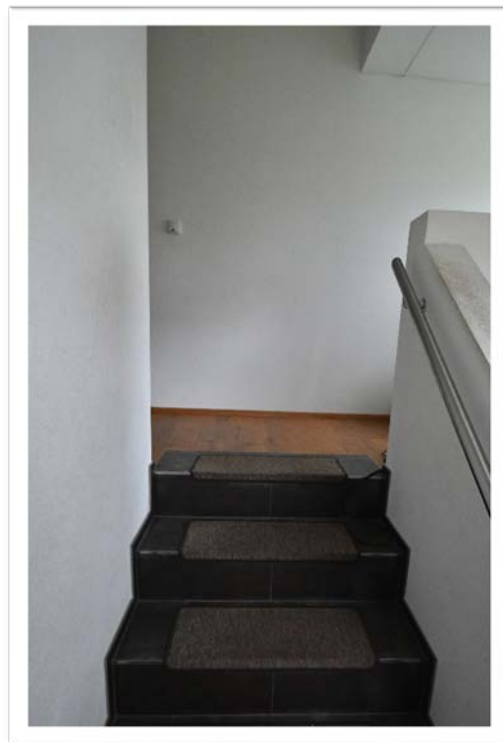
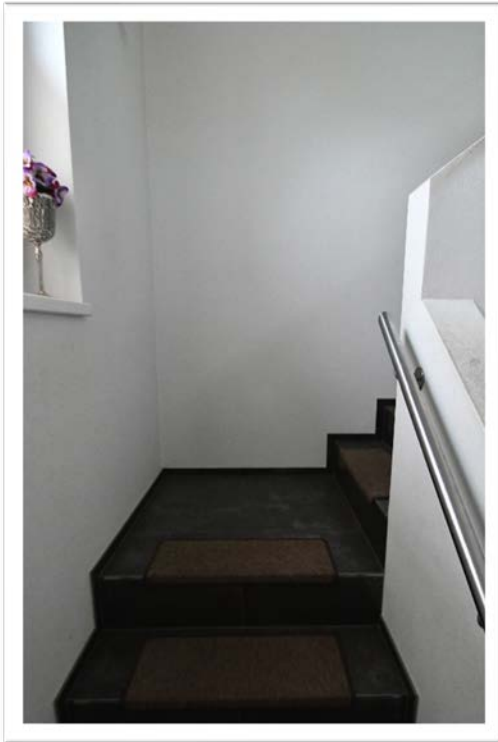
Wohnzimmer: Bodenbelag: Parkett, teilweise gefliest (im Bereich des Holzofens)
Wände: verputzt
Decke: verputzt
Zubehör: ein Holzofen, die Anschaffungskosten sind nicht bekannt





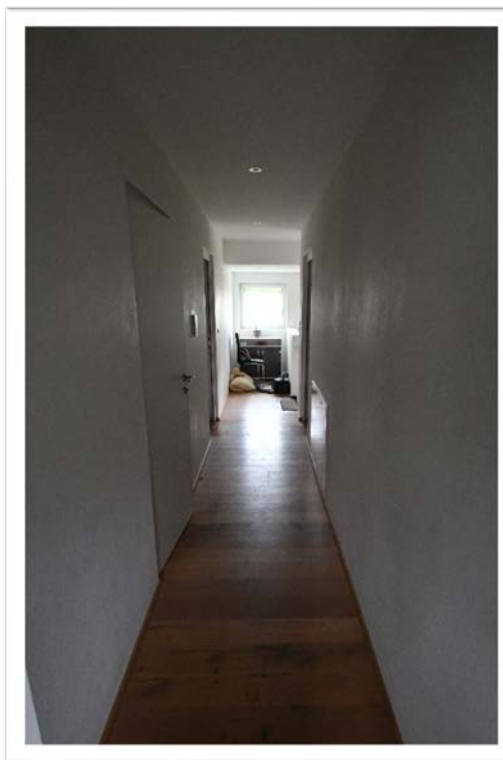
Der Stiegenaufgang in das Obergeschoss ist massiv ausgeführt, die Tritte sind gefliest.



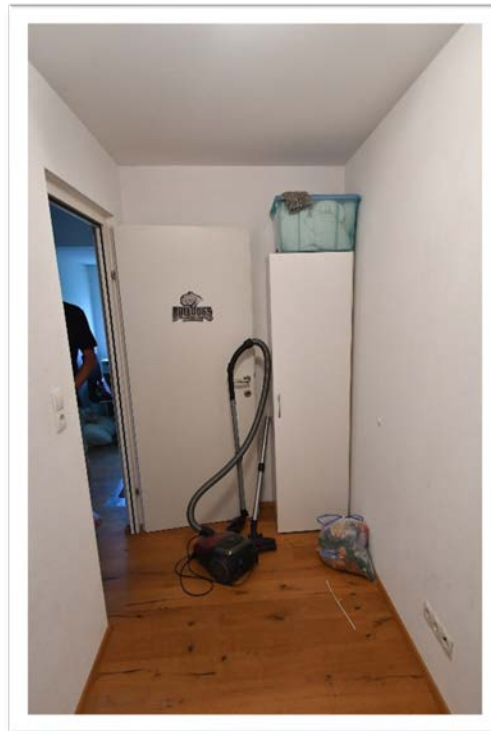


Obergeschoss

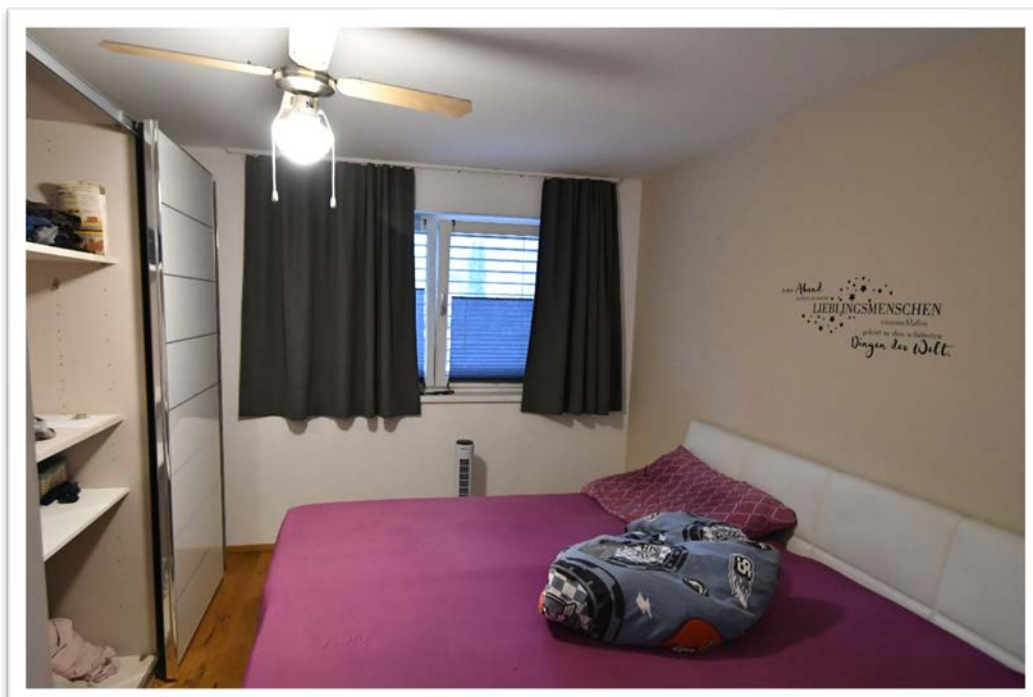
Gang:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt



Zimmer: Bodenbelag: Parkett
 Wände: verputzt
 Decke: verputzt

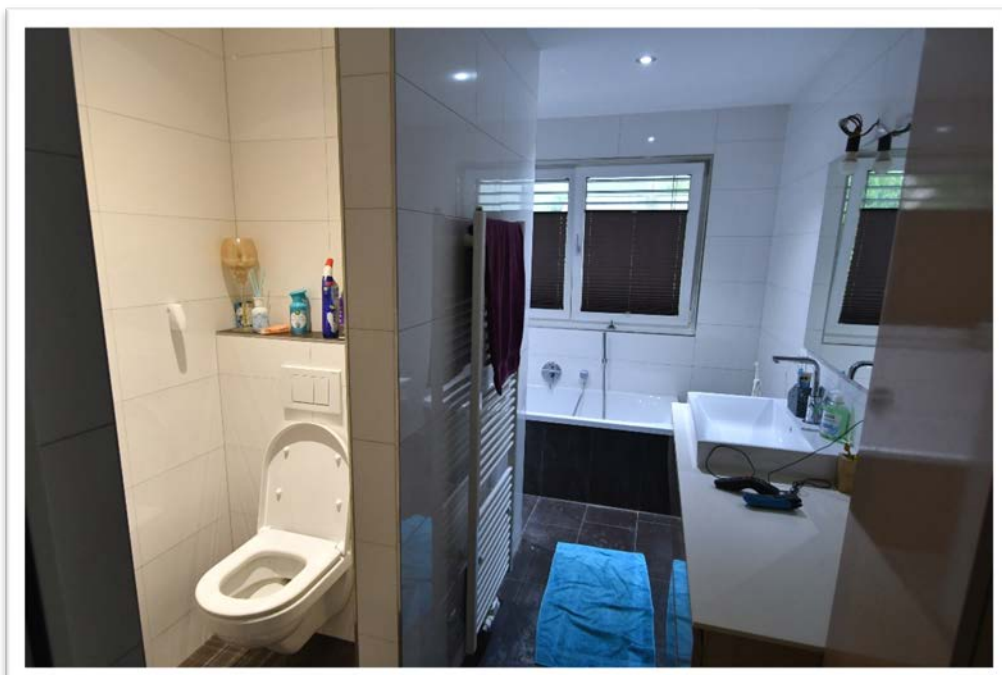


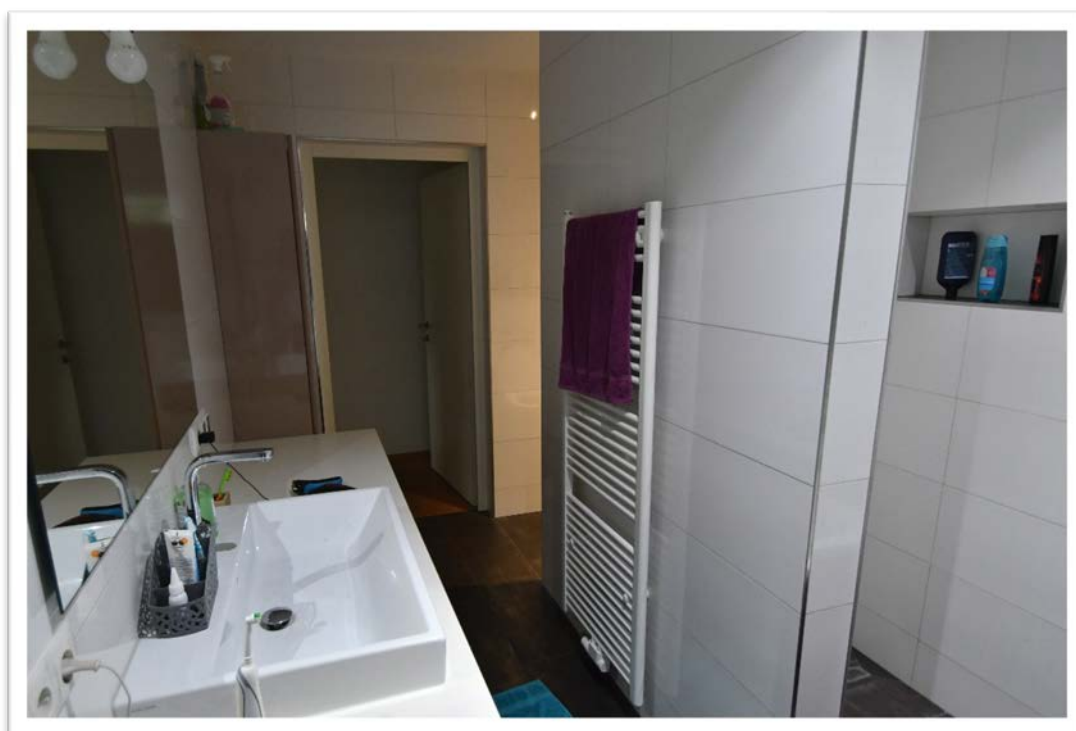
Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
 Wände: verputzt
 Decke: verputzt



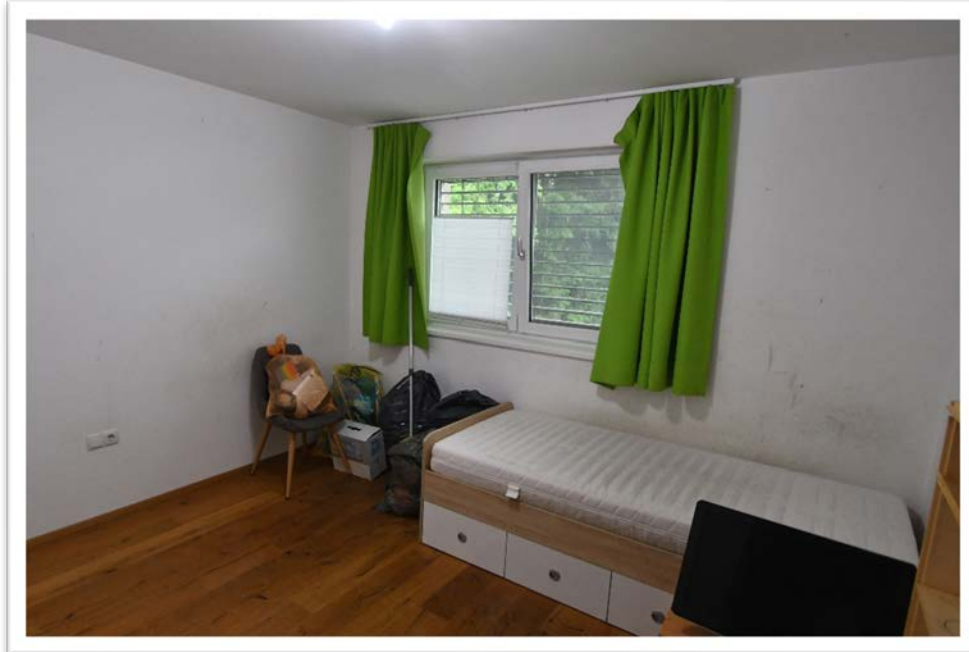


Badezimmer:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	verputzt
	Einbauten:	ein Klosett, ein Handwaschbecken, eine Badewanne und eine Dusche
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Seitenschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs sind nicht bekannt, eingebaut im Errichtungs-/Fertigstellungsjahr des Gebäudes 2015

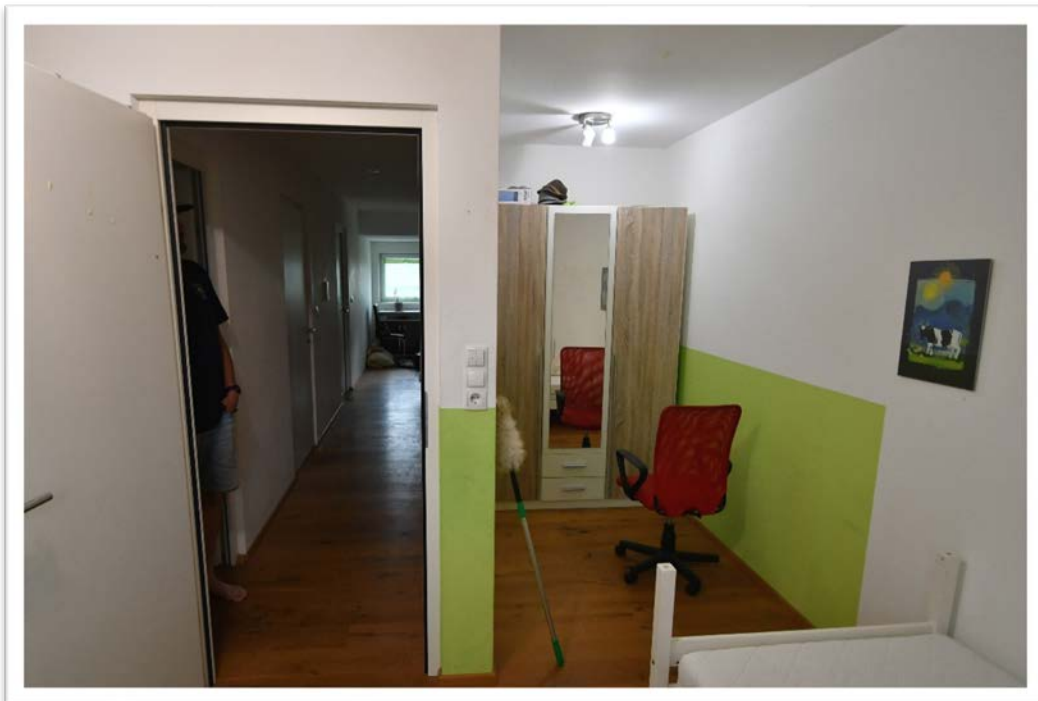




Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
 Wände: verputzt
 Decke: verputzt



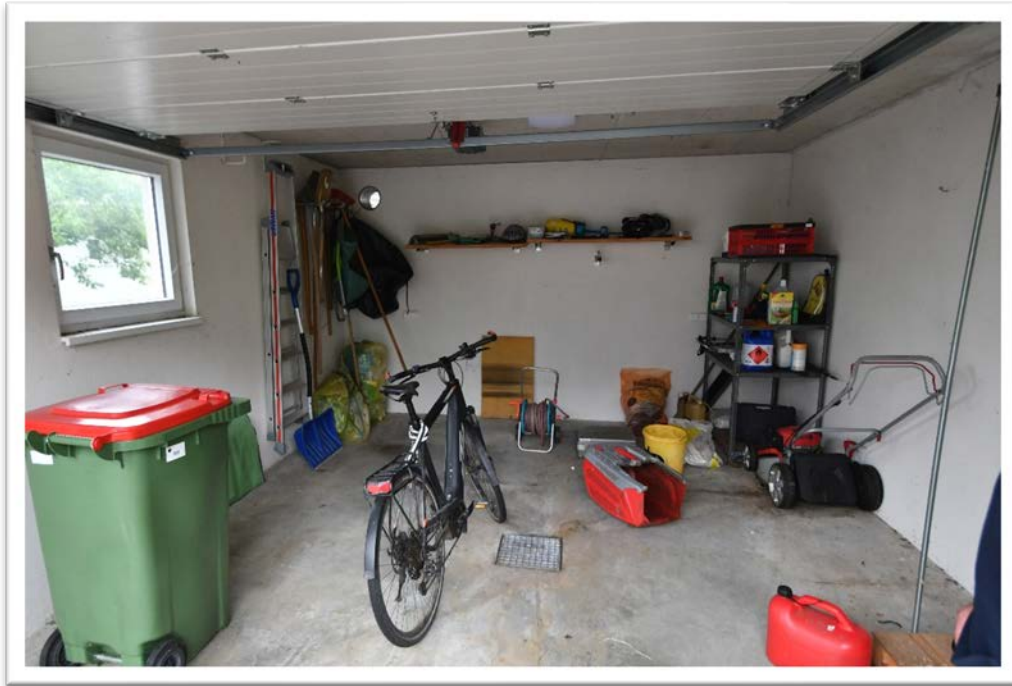
Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: verputzt
Decke: verputzt



Erdgeschoss

Garage:	Bodenbelag:	Beton
	Wände:	verputzt
	Decke:	Beton schalrein

Als Garagentor ist ein elektrisch bedienbares Deckensektionaltor gegeben.



4.2.1. Außenanlagen

Als Außenanlagen sind asphaltierte Außenflächen, mit Betonsteinen befestigte Außenflächen und eine Gartenanlage gegeben.

4.2.2. Heizung / Warmwasser

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, im Erdgeschoss ist im Wohnzimmer zusätzlich ein Holzofen gegeben. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gaszentralheizung und über eine auf dem Dach errichtete thermische Solaranlage.

4.2.3. Energieausweis

Gem. dem vorliegenden Energieausweis Nr. 43229-1 Ausstellungsdatum 07.11.2013, Gültigkeit bis 07.11.2023, Aussteller Gerhard Bohle, 6850 Dornbirn, wird der Heizwärmebedarf von 36 kWh/m²a in der Klasse „B“ und der fGEE-Wert von 0,57 in der Klasse „A+“ angegeben, siehe Beilage SV 7.

4.2.4. Zubehör

Nachfolgendes Zubehör konnte im Gebäude festgestellt werden:

Erdgeschoss

Gang:	ein Garderobenschrank und eine Kleidergarderobe, Anschaffungskosten sind nicht bekannt, eingebaut im Errichtungs-/Fertigstellungsjahr 2015
Küche:	eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Neff, Dunstabzug Marke Neff, Backrohr Marke Neff, Dampfgarer Marke Neff, Kühlschrank Marke Liebherr, die Küche stammt vom Errichtungs-/Fertigstellungsjahr 2015, die Anschaffungskosten sind nicht bekannt
Wohnzimmer:	ein Holzofen, die Anschaffungskosten sind nicht bekannt

Obergeschoss

Badezimmer:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Seitenschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs sind nicht bekannt, eingebaut bei der Gebäudeerrichtung/-fertigstellung im Jahr 2015
-------------	--

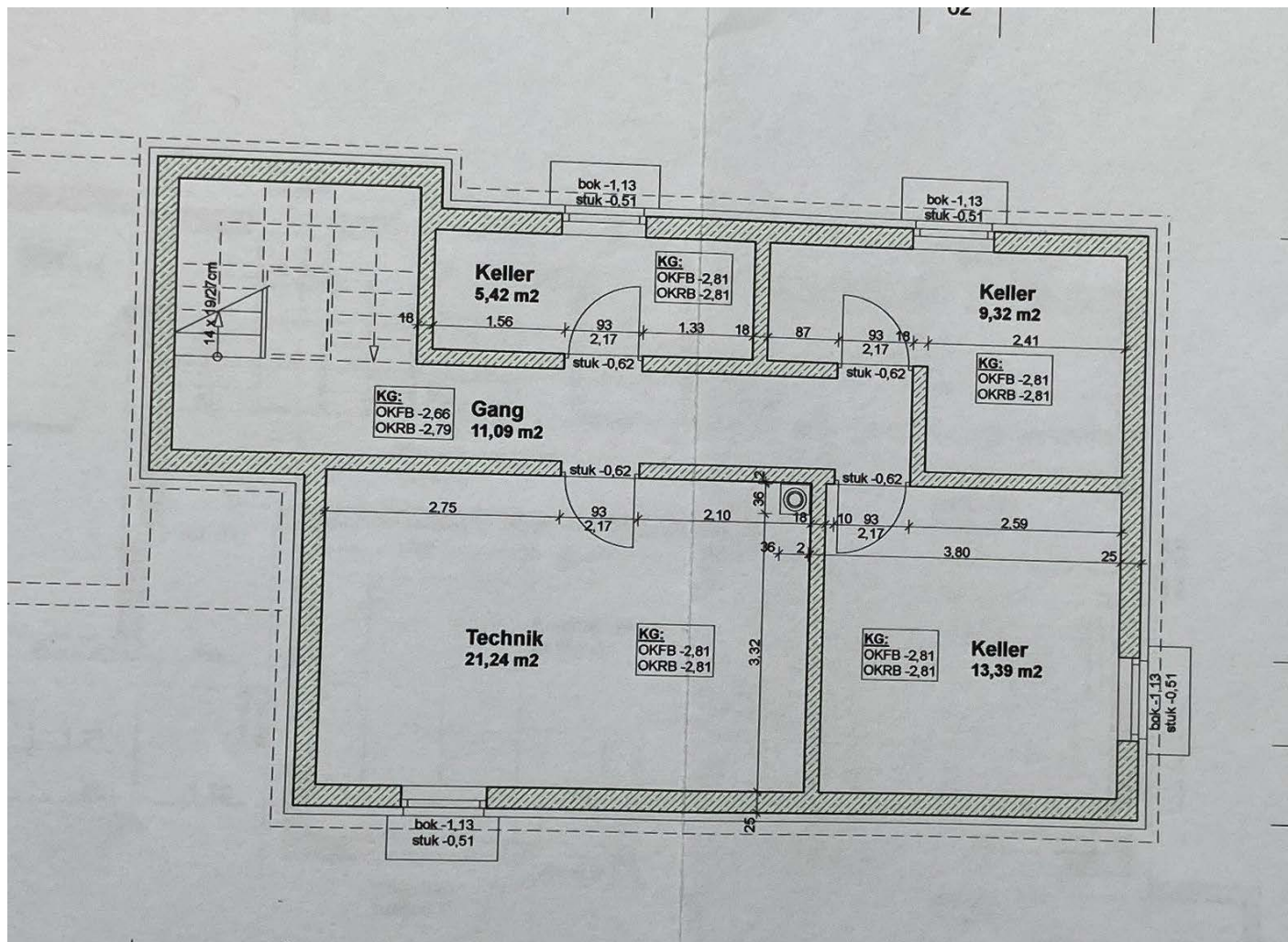
Die Anschaffungskosten des Zubehörs, welches im Errichtungs-/Fertigstellungsjahr 2015 des Gebäudes eingebaut wurde, sind der verpflichteten Partei nicht mehr bekannt. Das Zubehör ist 11 Jahre alt, weist eine gewöhnliche Abnutzung auf und wird mit einem Zeitwert von € 6.000,00 bewertet, dies entspricht in etwa 15 % der Neuanschaffungskosten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Zubehör lediglich in Verbindung mit der Immobilie werthaltig ist und eigens wahrscheinlich nicht verwertbar sein wird.

4.2.5. Gebäudenutzflächen und Planunterlagen

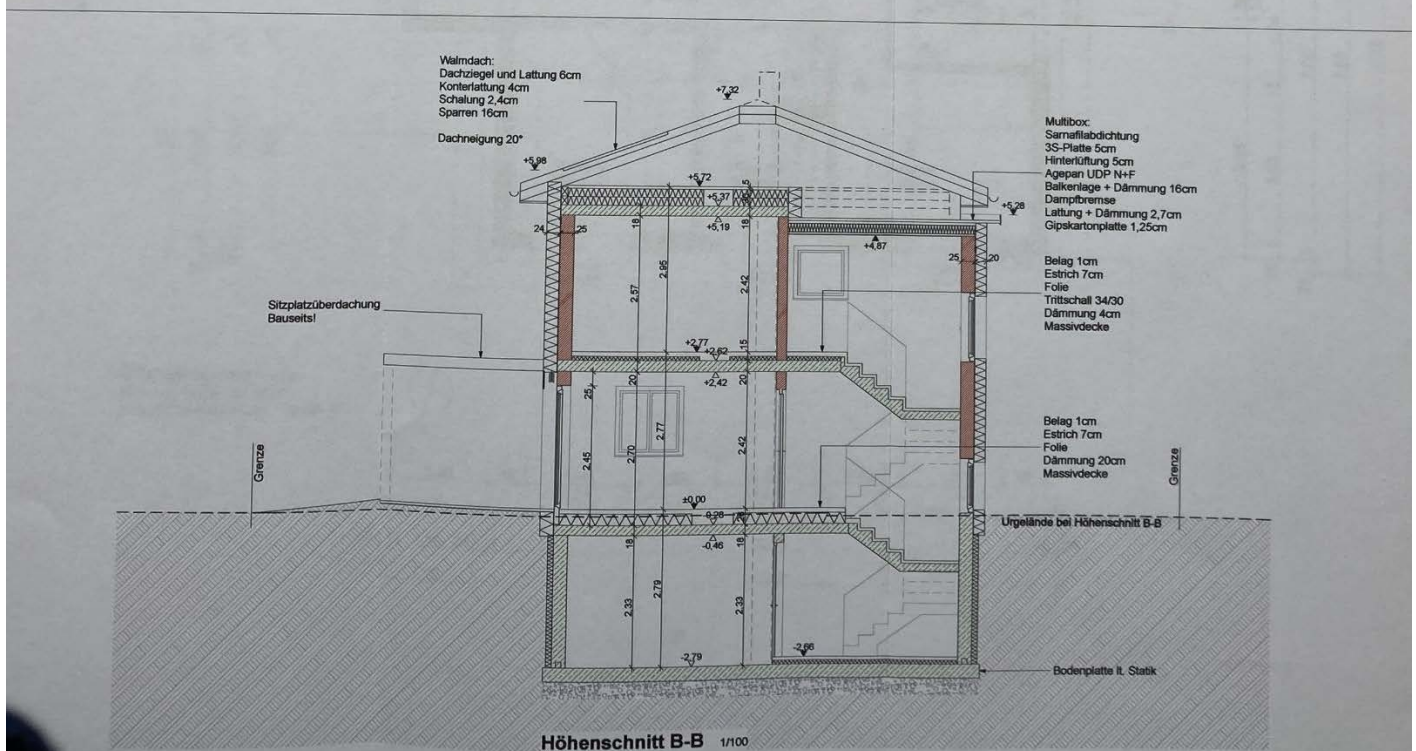
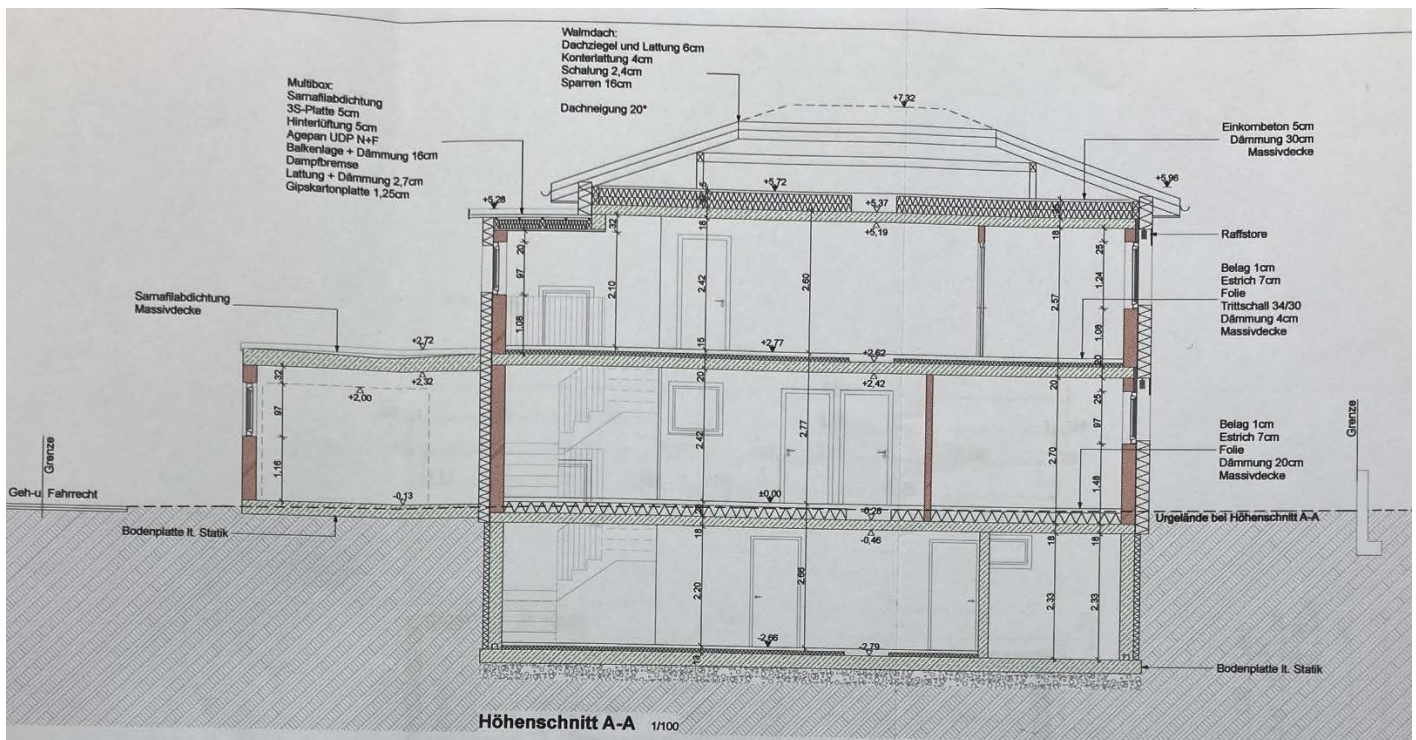
Die nachfolgenden Gebäudenutzflächen wurden den Grundrissen des Bauaktes ungeprüft entnommen.

Berechnung der Netto-Raumfläche des Objektes Einfamilienhaus				
Flächenberechnung		Einfamilienwohnhaus		
auf Basis der		Netto-Raumfläche		
		6850 Dornbirn, Steinacker 35d		
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Planunterlagen)		Netto-Raumfläche der Räumlichkeit	Netto-Raumfläche Geschosse	Netto-Raumfläche Gesamt
Kellergeschoss		Fläche		
Gang	gem. Plan	11,09 m ²		
Keller	gem. Plan	5,42 m ²		
Keller	gem. Plan	9,32 m ²		
Technik	gem. Plan	21,24 m ²		
Keller	gem. Plan	13,39 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Kellergeschoss		60,46 m ²	60,46 m ²	
Erdgeschoss		Fläche		
Diele/Garderobe	gem. Plan	11,54 m ²		
WC	gem. Plan	1,59 m ²		
HWR	gem. Plan	7,69 m ²		
Kochen/Essen	gem. Plan	21,88 m ²		
Wohnen	gem. Plan	17,50 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Erdgeschoss		60,20 m ²	60,20 m ²	
Sitzplatz überdacht	gem. Plan	24,84 m ²		
Erdgeschoss Nebenfläche		Fläche		
Garage	gem. Plan	20,45 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Erdgeschoss Nebenfläche		20,45 m ²	20,45 m ²	
Obergeschoss		Fläche		
Flur	gem. Plan	9,60 m ²		
Arbeiten	gem. Plan	5,30 m ²		
Zimmer	gem. Plan	12,04 m ²		
Zimmer	gem. Plan	12,40 m ²		
Bad/WC	gem. Plan	8,04 m ²		
Zimmer	gem. Plan	11,80 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Obergeschoss		59,18 m ²	59,18 m ²	
Gesamtsumme Netto-Raumfläche				200,29 m²

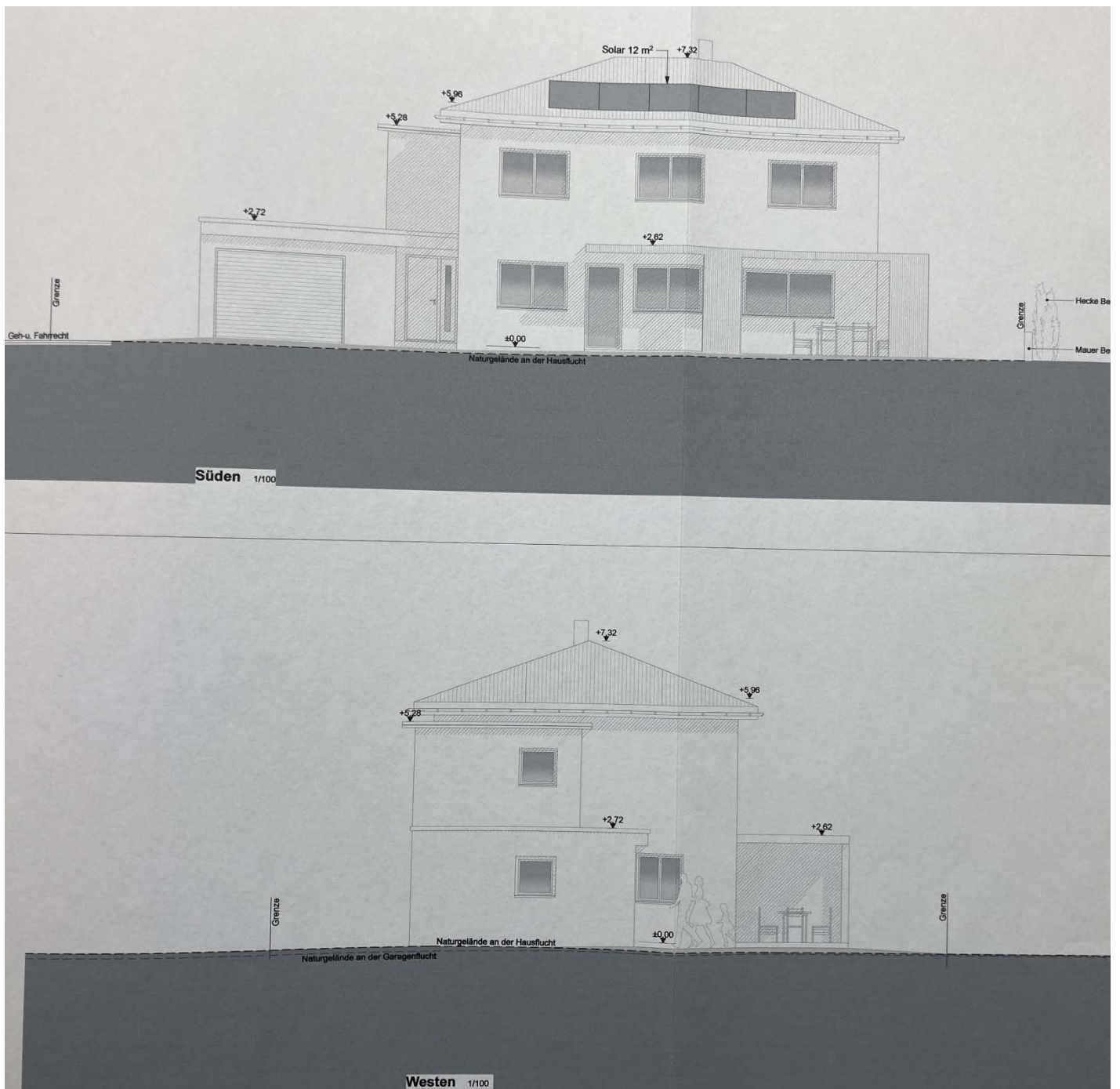
Die nachfolgenden Planunterlagen (alle nicht maßstabgetreu) stammen aus dem Bauakt der Stadt Dornbirn.



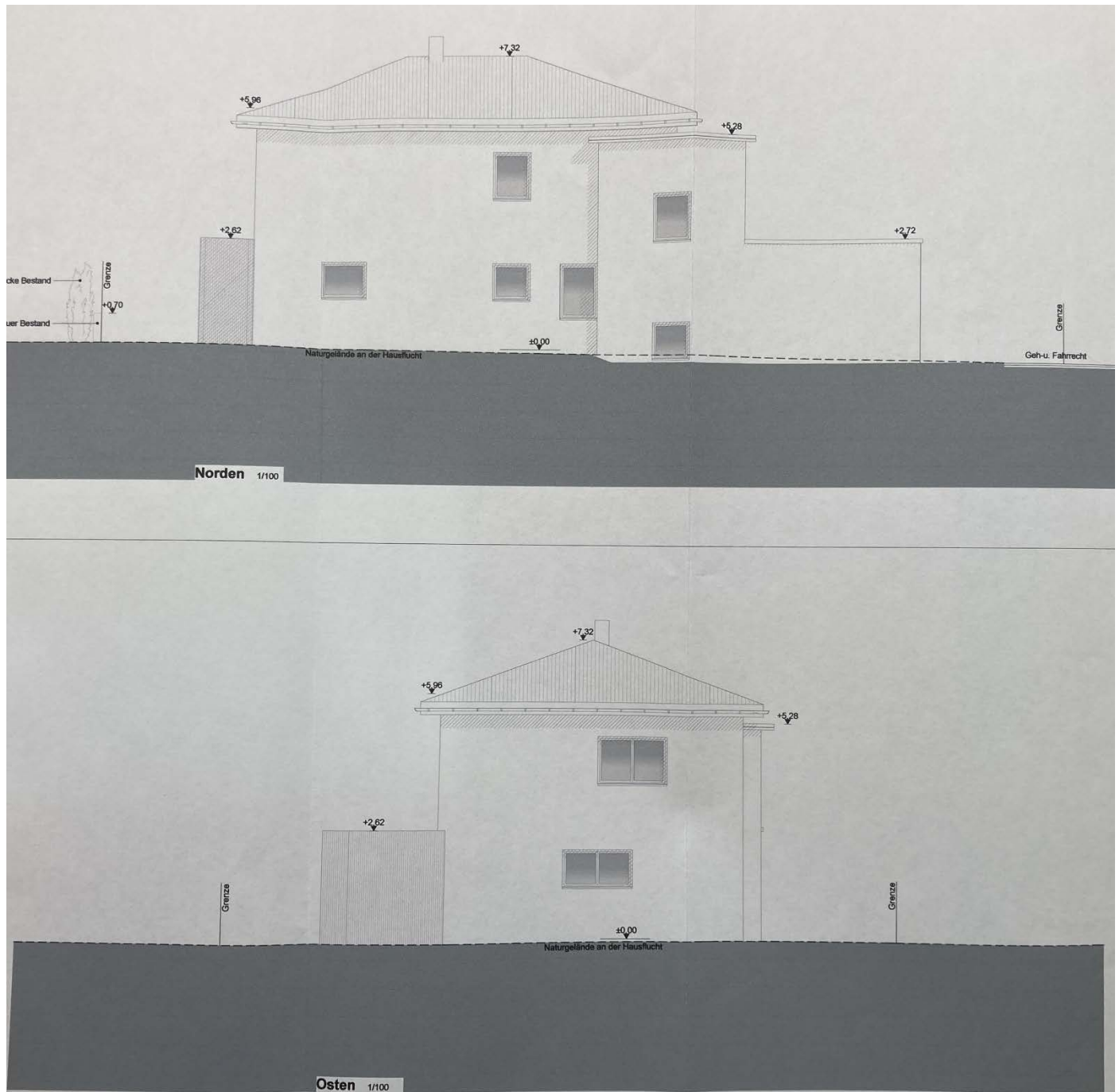
Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitte



Ansichten Süden und Norden



Ansichten Norden und Osten

4.3. Rechte und Lasten

EZ 17023, KG 92001 Dornbirn

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

- Rechte gemäß Grundbuch: A2-Blatt lfd. Nr. 2 a, TZ 5990/2000
Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges über Grundstück 5366/2, 5366/4, 5366/3, 5366/5, 5366/6 für Grundstück 5365/8, siehe Beilage SV 2
- Außerbücherliche Rechte: augenscheinlich erkennbares und im Schenkungsvertrag mit der Vermessungskurkunde TZ 2421/2014 ersichtliches Geh-/Fahrrecht über die Grundstücke 5365/1 und 5365/2, siehe Beilage SV 3
- Lasten gemäß Grundbuch: C-Blatt lfd. Nr. 1 a, TZ 5990/2000
Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges gemäß Punkt 15, 13, 12, 11, 10, 9 des Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrages vom 24.07.2000 über Grundstück 5365/8 für Grundstück 5366/2, 5366/4, 5366/3, 5365/3, 5366/5, 5366/6, 5365/5, siehe Beilage SV 2
- Bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten mit Vorrangseinräumungen siehe Grundbuchsauszug, Beilage SV 1
Anmerkung:
Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.
- Außerbücherliche Lasten: geplanter Rad-/Fußweg über die Dienstbarkeitsfläche des Geh-/Fahrweges gem. Grundstückswidmung im Geoportal des Landes Vorarlberg, siehe Pkt. 4.1. Grundstücksbeschreibungen

Gem. Auskunft des Eigentümers bei der Befundaufnahme sind keine weiteren Rechte und Lasten bekannt, welche bei der Bewertung zu berücksichtigen wären.

4.3.1. Gebühren / Abgaben

Gemäß Auskunft aus dem Amt der Stadt Dornbirn sind zum Bewertungsstichtag Gebühren-/Abgabenrückstände (Lasten mit dinglicher Wirkung) in Höhe von € 67,69 gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen stichtagbezogenen Wert handelt, der sich durch weitere Vorschriften verändern kann. Ob diese Gebühren-/Abgabenrückstände von einem neuen Eigentümer zu übernehmen sind, stellt eine rechtliche Frage dar, die der zeichnende Sachverständige nicht beurteilen darf.

4.4. Nutzung / Vermietung

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Liegenschaft in Eigennutzung des Eigentümers und es waren keine Bestands-/Mietverträge gegeben.

5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Liegenschaft 6850 Dornbirn, Steinacker 35d, Grundstück 5365/8 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 17023, KG 92001 Dornbirn, für die Zwangsversteigerung beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 497/26y.

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.

Da Liegenschaften, welche mit Einfamilienwohnhäusern bebaut sind, hauptsächlich zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes angeschafft werden, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt nach erhobenen Verkaufspreisen.

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 Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft (Luftlinie ca. 500 m) konnten in den Jahren 2023 bis 2025 Verkaufspreise von Grundstücken mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen von € 837,52 bis € 1.060,61,00 pro m² erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
BWG			KG 92001 Dornbirn	EZ 17023		397 m²	
VGL 1	207/2026	18.12.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 17386	20722	606 m ²	990,09 €/m ²
VGL 2	5512/2025	17.10.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 18556	4335/5	258 m ²	886,29 €/m ²
VGL 3	5513/2025	17.10.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 17576	4335/3	261 m ²	886,32 €/m ²
VGL 4	5083/2025	03.10.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 15928	4366/3	597 m ²	837,52 €/m ²
VGL 5	378/2026	01.12.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 5329	5310/4	420 m ²	1 050,00 €/m ²
VGL 6	2322/2023	31.03.2023	KG 92001 Dornbirn	EZ 876	5667/1, .105	750 m ²	1 060,61 €/m ²

Die Valorisierung der Grundstückspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertveränderung der Jahre 2021 bis 2025 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für Wohnbauland in der Stadt Dornbirn durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		01.07.2026		- 1,4%			
BWG							
VGL 1	18.12.2025	01.07.2026	0,53 Jahre	- 1,4%	- 0,7%	990,09 €/m ²	982,76 €/m ²
VGL 2	17.10.2025	01.07.2026	0,70 Jahre	- 1,4%	- 1,0%	886,29 €/m ²	877,60 €/m ²
VGL 3	17.10.2025	01.07.2026	0,70 Jahre	- 1,4%	- 1,0%	886,32 €/m ²	877,63 €/m ²
VGL 4	03.10.2025	01.07.2026	0,74 Jahre	- 1,4%	- 1,0%	837,52 €/m ²	828,81 €/m ²
VGL 5	01.12.2025	01.07.2026	0,58 Jahre	- 1,4%	- 0,8%	1 050,00 €/m ²	1 041,50 €/m ²
VGL 6	31.03.2023	01.07.2026	3,25 Jahre	- 1,4%	- 4,6%	1 060,61 €/m ²	1 012,35 €/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 Form		Lage		baureif oder Abbruchobjekt		Topographie	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	397 m²		Wohnlage		baureif		rel. eben	
VGL 1	606 m²	- 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif		rel. eben	+ 0,0%
VGL 2	258 m²	+ 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 3	261 m²	+ 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 4	597 m²	- 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 5	420 m²	+ 0,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 6	750 m²	- 5,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	abschüssig	+ 5,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		sonstige Gegebenheiten, Rechte und Lasten		Gefahrenzone	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	Dienstbarkeit		keine		WLV ², RU ³, Oberfl. ⁵	
VGL 1	Gemeindestr.	- 5,0%	keine	+ 0,0%	2, 3 und 4	+ 0,0%
VGL 2	Dienstbarkeit	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	2, 4 und 6	+ 0,0%
VGL 3	Gemeindestr.	- 5,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	2, 4 und 6	+ 0,0%
VGL 4	Miteigentum	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	1, 2, 3 und 4	+ 0,0%
VGL 5	Dienstbarkeit	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	2, 3 und 7	+ 0,0%
VGL 6	Dienstbarkeit	+ 0,0%	Geh-/Fahr., Baur.	- 5,0%	2, 3 und 4	+ 0,0%

¹ HQ300 Überflutung bei einem 300-jährlichen Hochwasser möglich

² Raumrelevanter Bereich der Wildbach- und Lawinenverbauung

³ geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen

⁴ Oberflächenabfluss Wassertiefe ≤ 20 cm

⁵ Oberflächenabfluss Wassertiefe 20 cm ≥ 50 cm

⁶ mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen

⁷ Oberflächeabfluss Wassertiefe > 50 cm

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Grundstückswert von € 936,00 pro m² ermittelt.

Die Last des Geh-/Fahrrechtes auf der Grundstückswestseite wird mit einem Abschlag von 50 % auf die belastete Grundstücksfläche in die Bewertung aufgenommen und kann z. B. als eigene Zufahrtsfläche und Bauabstandsfläche genutzt werden. Diese Grundstücksfläche wurde elektronisch im Geoportal des Landes Vorarlberg vermessen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren. Der geplante Rad-/Fußweg auf der bestehenden Dienstbarkeitsfläche stellt keine zusätzliche Wertminderung dar.

Berechnung des Bodenwertes							
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Einfamilienwohnhaus					
Bewertungsstichtag		6850 Dornbirn, Steinacker 35d					
01.07.2026							
Valorisierung auf den Bewertungsstichtag		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6
Transaktionspreise /m ²	100%	990,09 €	886,29 €	886,32 €	837,52 €	1 050,00 €	1 060,61 €
Valorisierung in % (gerundet)	- 1,4%	- 0,7%	- 1,0%	- 1,0%	- 1,0%	- 0,8%	- 4,6%
valorisierte Transaktionspreise /m ²		982,76 €	877,60 €	877,63 €	828,81 €	1 041,50 €	1 012,35 €
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6
Wertbestimmende Merkmale:							
Grundstücksgröße und Form		- 5,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%
Lage		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
baureif oder Abbruchobjekt		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Topographie		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%
Zufahrt		- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
sonstige Gegebenheiten, Rechte und Lasten		+ 0,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	- 5,0%
Gefahrenzone		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Summe der Zu- und Abschläge in %		- 10,0%	+ 10,0%	+ 5,0%	- 5,0%	+ 5,0%	- 5,0%
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6
valorisierte Transaktionspreise /m ²	100%	982,76 €	877,60 €	877,63 €	828,81 €	1 041,50 €	1 012,35 €
Summe der Zu- und Abschläge in %		- 10,0%	+ 10,0%	+ 5,0%	- 5,0%	+ 5,0%	- 5,0%
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		884,48 €	965,36 €	921,51 €	787,37 €	1 093,58 €	961,73 €
Ermittlung des Vergleichswertes		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		884,48 €	965,36 €	921,51 €	787,37 €	1 093,58 €	961,73 €
Anzahl der Vergleichsobjekte		6 Vergleichsobjekte					
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	935,67 €/m ²					
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 50%	+/- 50%					
obere Bereichsgrenze	150%	1 403,51 €/m ²					
untere Bereichsgrenze	50%	467,84 €/m ²					
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		884,48 €	965,36 €	921,51 €	787,37 €	1 093,58 €	961,73 €
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		6 Vergleichsobjekte					
bereinigter arithmetischer Mittelwert		935,67 €/m ²					
Bodenwert /m ² Grundstücksfläche gerundet	auf 1 €	936 €/m ²					
Vergleichswert des Bodenwertes lastenfrei ungerundet		397 m ²	936 €/m ²		371 592 €		
Last des Geh-/Fahrrechtes		ca. 30 m ²	-50%	-468 €/m ²	-14 040 €		
Bodenwert ungerundet							357 552 €

5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die Einstufung der Bauqualität erfolgt gemäß Hauptverband der Sachverständigen Österreichs aus „Sachverständige“ Heft 2/2019, Seite 68.

Herstellungskosten von Wohngebäuden						
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S. 68		Einfamilienwohnhaus				
		6850 Dornbirn, Steinacker 35d				
Ausstattungsqualität	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Einstufung	gewichtete Einstufung
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,5	0,38
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	1,5	0,12
Fassaden	9%	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,5	0,14
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,5	0,2
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	2	0,08
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2	0,12
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	2	0,08
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	2	0,14
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	1,5	0,18
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUSTechnik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	2	0,18
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)	1,5	0,06
Summe		100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile			1,72
			Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes			1,70
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2025, Seite 149ff. 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. Stiegenläufe, Dachboden etc. berücksichtigt.

Die Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der ermittelten Ausstattungsqualität des Gebäudes mit einem Zuschlag von 70 % auf die normale Ausstattungsqualität.

Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten					
Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten für Vorarlberg					
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	0,00	1,70	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	+0%	+70%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					+ 70%
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	+ 70%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungsqualität	300 €/m ²				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungsqualität	3 800 €/m ²				
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	nein				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	4 010 €/m ²				
Vorsteuer	0%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	4 010 €/m ²				
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.					4 010 €/m ²

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 10 % angesetzt.

Berechnung des Zuschlages für Kleinbauwerke			
Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser)			
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.	4 010 €/m ²		
Empfehlung des Zuschlages für Kleinbauwerke in % lt. SV	+ 5% bis +30%		
Zuschlag für Kleinbauwerke in %	+10%		
Berechnung Zuschlag für Kleinbauwerke	4 010 €	+ 10%	401 €
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke			4 411 €/m ²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2025. 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	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke				4 411 €/m²
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2026	101,5	+102,11%	93 €/m²
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2025	99,4	-100,00%	
Indexierung in %			+2,11%	
Indexierung in €	4 411 €/m²	+2,11%	93 €/m²	
Herstellungskosten inkl. Ust. auf Basis Netto-Raumfläche zum Bewertungsstichtag				4 504 €/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 mit den tatsächlichen Raumhöhen berechnet.

Die Zu-/Abschläge für den Ausbaustandard entsprechen der Empfehlung in „Sachverständige“ Heft 3/2025, Seite 151.

Die erbrachten Eigenleistungen der Wasser- und Heizungsinstallationen werden mit einem Abschlag von 3 % der Herstellungskosten in die Bewertung aufgenommen. Dabei handelt es sich z. B. um ein mehrwertsteuerschonendes Bauen, es ist keine Garantie/Gewährleistung auf die Eigenleistungen gegeben etc. Der Abschlag orientiert sich nach der Baukostenaufteilung in *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 160].

Berechnung der Herstellungskosten des Wohnhauses					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Kellergeschoss					
effektive Raumhöhe - Kellergeschoss	2,20 m	88,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-12,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 504 €/m²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 504 €/m²	-12,00%	-540 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 504 €/m²	-540 €/m²	3 964 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Kellergeschoss					3 964 €/m²
Erdgeschoss					
effektive Raumhöhe - Erdgeschoss Wohnfläche	2,42 m	96,80%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-3,20%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 504 €/m²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 504 €/m²	-3,20%	-144 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 504 €/m²	-144 €/m²	4 360 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss Wohnfläche					4 360 €/m²
Erdgeschoss Nebenfläche					
effektive Raumhöhe - Erdgeschoss Nebenfläche	2,45 m	98,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-2,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 504 €/m²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 504 €/m²	-2,00%	-90 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 504 €/m²	-90 €/m²	4 414 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss Nebenfläche					4 414 €/m²
Obergeschoss					
effektive Raumhöhe - Dachgeschoss	2,42 m	96,80%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-3,20%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 504 €/m²				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 504 €/m²	-3,20%	-144 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	4 504 €/m²	-144 €/m²	4 360 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Obergeschoss					4 360 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Geschosse	Raumhöhe	Netto-Raumfläche	Herstellungskosten / m²	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Kellergeschoss	2,20 m	60,46 m²	3 964 €/m²	-50%	119 832 €
Erdgeschoss	2,42 m	60,20 m²	4 360 €/m²		262 472 €
Erdgeschoss Nebenfläche	2,45 m	20,45 m²	4 414 €/m²	-70%	27 080 €
Obergeschoss	2,42 m	59,18 m²	4 360 €/m²		258 025 €
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche inkl. Ust					667 409 €
Eigenleistungen Wasser-/Heizungsinstallationen				-3%	-20 022 €
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche inkl. Ust					647 387 €

Die Außenanlagen (inkl. der überdachten Terrasse) werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 159] als durchschnittliche Anlage angesehen und daher mit 6 % von den Herstellungskosten des Gebäudes im Mittel angesetzt.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Einfamilienwohnhaus		
Bewertungsstichtag	01.07.2026	6850 Dornbirn, Steinacker 35d		
Herstellungskosten Wohnen - Einfamilienhaus			Kostenkennwerte	Herstellungskosten
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche inkl. Ust. ungerundet				647 387 €
Wohnnutzfläche ohne Nebenflächen			119,38 m²	
Herstellungskosten auf Basis Wohnnutzfläche ohne Nebenflächen inkl. Ust. gerundet pro m²			5 423 €/m²	
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		647 387 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		6,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		647 387 €	6,0%	38 843 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. ungerundet				686 230 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes wird aufgrund der Bauweise, des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes und der Gebäudenutzung mit 70 Jahren festgesetzt. Als Baujahr wird das Jahr 2015 als Errichtungs-/Fertigstellungsjahr festgesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage				
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		70 Jahre	70 Jahre
Bewertungsjahr	2026	2026		
Baujahr der baulichen Anlage	2015	-2015		
Alter der baulichen Anlage		11 Jahre	-11 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			59 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			59 Jahre	-59 Jahre
Alter der baulichen Anlage				11 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 Nutzungsdauer	70 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage	11 Jahre	15,71%	
Alterswertminderung in % (linear) aufgerundet			-16,00%

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	647 387 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	38 843 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	686 230 €			
Alterswertminderung linear in %	-16,00%			
Alterswertminderung linear in €	686 230 €	-16,00%	-109 797 €	
Berechnung Bauwert	686 230 €	-109 797 €	576 433 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				576 433 €
Minderwert wegen disponibler Mängel				
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				576 433 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-16,00%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-16,00%	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				576 433 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				576 433 €
keine nicht disponiblen Mängel		0 €		
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel		0 €		
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				0 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				576 433 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				576 433 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen		0 €		
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen		0 €		
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				576 433 €

5.3. Berechnung Sachwert und Berechnung Verkehrswert

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

Im Stadtgebiet Hatlerdorf konnten Verkaufspreise von Einfamilienhäusern in den Jahren 2024 bis 2026 von € 415.000,00 bis € 825.000,00 erhoben werden, welche umgelegt auf die Grundstücksfläche m²-Preise von € 739,75 bis € 2.337,11 darstellen.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen									
Liegenschaft	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Adresse	Grundstücksfläche	Verkaufspreis	Verkaufspreis/m ² Grundstücksfläche	Anmerkungen
VGL 1	718/2026	10.01.2026	KG 92001 Dornbirn	EZ 8758	Badgasse	561 m ²	415 000 €	739,75 €/m ²	inkl. Inventar/Mobiliar
VGL 2	2430/2026	17.04.2026	KG 92001 Dornbirn	EZ 13088	Fallbachweg	391 m ²	650 000 €	1 662,40 €/m ²	samt Garage
VGL 3	634/2025	14.01.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 6219	Kneippstraße	301 m ²	430 000 €	1 428,57 €/m ²	keine
VGL 4	274/2026	17.10.2025	KG 92001 Dornbirn	EZ 10216	Erlösenstraße	353 m ²	825 000 €	2 337,11 €/m ²	Neubau
VGL 5	4946/2024	25.10.2024	KG 92001 Dornbirn	EZ 8618	Adlergasse	631 m ²	560 000 €	887,48 €/m ²	Sanierung oder Abbruch
VGL 6	3788/2024	04.06.2024	KG 92001 Dornbirn	EZ 16304	Raiffeisenstraße	422 m ²	675 000 €	1 599,53 €/m ²	inkl. Weganteil

Aufgrund der erhobenen Verkaufspreise von Einfamilienwohnhäusern und der vorgefundenen Gesamtsituation wird der Sachwert mit einer Marktanpassung von -20 % zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgenommen. Der somit ermittelte Wert in Höhe von € 1.882,00/m² Grundstücksfläche liegt in der oberen Bandbreite der erhobenen Verkaufspreise für Einfamilienwohnhäuser.

Gesamtberechnung des Wertes im Sachwertverfahren			
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Einfamilienwohnhaus	
Bewertungstichtag	01.07.2026	6850 Dornbirn, Steinacker 35d	
Bodenwert der Liegenschaft			Ergebnis
Bodenwert der Liegenschaft ungerundet			357 552 €
Bodenwert der Liegenschaft			357 552 €
Bauwert der Liegenschaft			
Bauwert der baulichen Anlage			576 433 €
Bauwert der baulichen Anlage			576 433 €
Sachwert der Liegenschaft - Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlage(n) ungerundet			933 985 €
Marktanpassung			- 20%
Wert der Liegenschaft ungerundet			747 188 €
Wert der Liegenschaft gerundet			747 000 €
Wert der Liegenschaft pro m² Grundstücksfläche		747 000 €	397 m² 1 882 €/m²

6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit 397 m², welches mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut ist. Das Einfamilienhaus ist dreigeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss) und der westseitige Garagenanbau eingeschossig (Erdgeschoss) in Massivbauweise errichtet. Das Wohngebäude verfügt über einen Dachboden, der von außen erreichbar ist. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden Gebrauchszustand, bei dem teilweise erhöhte Abnutzungen erkennbar sind.

Die auf der Nordwestseite errichtete kleine Blechgarage zum Abstellen von einspurigen Fahrzeugen ist im Bauakt nicht ersichtlich.

Vom Eigentümer/der verpflichteten Partei wurden Eigenleistungen (Wasser- und Heizungsinstallationen) bei der Gebäudeerrichtung erbracht.

Die Liegenschaft befindet sich in einem mittleren Gefährdungsbereich für Oberflächenabfluss mit einer Wassertiefe 20 cm $\geq$ 50 cm, in einem Bereich einer geringen bis mittleren Anfälligkeit zu Rutschungen sowie in einem raumrelevanten Bereich der Wildbach- und Lawinenverbauung.

An der Westseite des Grundstückes ist ein belastendes Geh-/Fahrrecht für benachbarte Liegenschaften auf einer Fläche von ca. 30 m² gegeben.

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör (Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbeleinbauten etc.) wird pauschal bewertet, die Anschaffungskosten waren der verpflichteten Partei nicht mehr bekannt.

Die Werte der Liegenschaft 6850 Dornbirn, Steinacker 35d, Grundstück 5365/8 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 17023, KG 92001 Dornbirn, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie wertbestimmenden Merkmalen unter Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Verkehrswert
€ 747.000,00

Wert Zubehör
€ 6.000,00

Lasten mit dinglicher Wirkung (Gebühren-/Abgabenrückstände)
€ 67,96



Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 17023, KG 92001 Dornbirn



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 17023

Letzte TZ 975/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5365/8	G GST-Fläche *	397	
	Bauf.(10)	112	
	Gärten(10)	252	
	Sonst(10)	33	Steinacker 35d

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 5990/2000 2387/2002 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges über Gst 5366/2 5366/4 5366/3 5366/5 5366/6 für Gst 5365/8
- b 2421/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 15175

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1

- a 2421/2014 Schenkungsvertrag 2013-10-02 Eigentumsrecht
- b 2421/2014 Veräußerungsverbot
- c 4409/2014 Veräußerungsverbot
- d gelöscht

***** C *****

- 1 a 5990/2000 2387/2002 6640/2008
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges gemäß Punkt 15, 13, 12, 11, 10, 9 des Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrages vom 24.7.2000 über Gst 5365/8 für Gst 5366/2 5366/4 5366/3 5366/5 5366/6 5365/5
- b 2421/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 15175
- 2 a 2421/2014
VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Alfred Hotz geb 1951-11-13
- b 4409/2014 VORRANG von LNR 3 vor 2
- c 4499/2014 VORRANG von LNR 4 vor 2
- 3 a 4409/2014 Kredit- und Pfandbestellungsurkunde 2014-07-24
PFANDRECHT EUR 41.800,--
4 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 4.180,-- für Land Vorarlberg
- b 4409/2014
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
- c 4409/2014 VORRANG von LNR 3 vor 2
- 4 a 4499/2014 Pfandurkunde 2014-07-18

PFANDRECHT EUR 337.400,--
14 % Z, 18 % VZ, 14 % ZZ, NGS EUR 67.480,-- für
VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
c 4499/2014 VORRANG von LNR 4 vor 2
d 5319/2025 Klage (Cg 132/25h)
f 975/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens s. C-LNR 5
5 a 975/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,-- samt 8,032 % Z
aus EUR 259.388,34 seit 06.11.2025
Kosten EUR 6.751,85 wofür die verpflichteten Parteien zur
ungeteilten Hand haften
Antragskosten EUR 2.093,49 wofür die verpflichteten
Parteien anteilig haften für
VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
(25 E 497/26y)
b 975/2026 Forderung gleich C-LNR 4

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

7.2. Beilage SV 2, Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrag mit Geh-/Fahrrecht, TZ 5990/2000



-5 990/00

Finanzamt Feldkirch
Zur Gebührenbemessung
Sachverfestsetzung
angezeigt am 14.08.2000
unter ERFNR 506 276

SCHENKUNGS- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

I. Schenkungsvertrag

abgeschlossen am unten angesetzten Tage, Monate und Jahre zwischen

Franziska Hotz geb. Mayer (1921-11-09), 6850 Dornbirn, Bürglegasse 19

als Geschenkgeberin einerseits und Ihren Kindern:

- A) Hotz Alfred (1951-11-13), 6850 Dornbirn, Steinackerstrasse 35
- B) Kutzer-Hotz Margit (1958-03-20), 6850 Dornbirn, Bürglegasse 19a
- C) Albrich-Hotz Waltraud (1946-12-10), 6850 Dornbirn, Unterer Kirchweg 20

als Geschenknehmer andererseits, wie folgt:

Nr. _____

€ 24,- Gerichtsgebühren

€ _____ Eintragungsgebühr

entrichtet.

D., am 14. APR. 2026

1.

Die Geschenkgeberin ist auf Grund des Übergabsvertrages 1952-12-03 Alleineigentümerin der Liegenschaft ob dem Grundbuchskörper in EZ 844 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend unter anderem aus Gst 5365/1 - LN - 4024 m².
Mit dem Eigentume des Gst 5365/1 ist das Miteigentum zu 1/9-tel Anteil an der EZ 2070 Grundbuch 92001 Dornbirn untrennbar verbunden.

2.

Aufgrund der Planurkunde des Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 wird nunmehr das Gst 5365/1 unterteilt in

Gst 5365/1 - LN - 1588m² und

Gst 5365/3 - LN - 848 m² und

Gst 5365/4 - LN - 1588 m².

3.

A) Franziska Hotz (1921-11-09) schenkt und übergibt nunmehr das im vorigen Punkte näher





bezeichnete Gst 5365/3 samt 1/27-tel Anteil an EZ 2070 vorgetragen in EZ 844 Grundbuch 92001 Dornbirn an ihre Tochter Kutzer-Hotz Margit (1958-03-20) und diese übernimmt dieses Grundstück in ihr alleiniges und unbeschränktes Eigentum, indem sie diese unentgeltliche Vermögenszuwendung dankend zur Kenntnis und annimmt. Mit dem Eigentum des Gst 5365/3 ist somit das Miteigentum zu 1/27-tel Anteil an der EZ 2070 Grundbuch 92001 Dornbirn untrennbar verbunden.

B) Franziska Hotz (1921-11-09) schenkt und übergibt nunmehr das im vorigen Punkte näher bezeichnete Gst 5365/4 samt 1/27-tel Anteil an EZ 2070 vorgetragen in EZ 844 Grundbuch 92001 Dornbirn an ihre Tochter Albrich-Hotz Waltraud (1946-12-10) und diese übernimmt dieses Grundstück in ihr alleiniges und unbeschränktes Eigentum, indem sie diese unentgeltliche Vermögenszuwendung dankend zur Kenntnis und annimmt. Mit dem Eigentum des Gst 5365/4 ist somit das Miteigentum zu 1/27-tel Anteil an der EZ 2070 Grundbuch 92001 Dornbirn untrennbar verbunden.

C) Franziska Hotz (1921-11-09) schenkt und übergibt nunmehr den Restgutsbestand des im vorigen Punkte näher bezeichneten Gst 5365/1 samt 1/27-tel Anteil an EZ 2070 vorgetragen in EZ 844 Grundbuch 92001 Dornbirn, an ihren Sohn Hotz Alfred (1951-11-13) und dieser übernimmt diese Liegenschaft in sein alleiniges und unbeschränktes Eigentum, indem er diese unentgeltliche Vermögenszuwendung dankend zur Kenntnis und annimmt. Mit dem Eigentum des Gst 5365/1 ist somit das Miteigentum zu 1/27-tel Anteil an der EZ 2070 Grundbuch 92001 Dornbirn untrennbar verbunden.

4.

Die Geschenknnehmer verpflichten sich, diese Schenkung an ihre Erb- und Pflichtteilsansprüche, und zwar zum seinerzeitigen Werte jedoch im heutigen Zustande anrechnen zu lassen. Sollte eine freie Wertermittlung zwischen den Erben nicht zustande kommen, so gilt der Wert der von zwei unabhängigen Ortssachverständigen ermittelte mittlere Wert.

5.

Die physische und rechtliche Übergabe und Übernahme der Schenkungsliegenschaften hat bereits (2000-07-06) stattgefunden, und zwar in den bestehenden Lasten, Rechten und Pflichten, wie die Geschenkgeberin diese Liegenschaft erworben, besessen und benützt hat, oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, ohne jedwelche Haftung für eine bestimmte Eigen- und Beschaffenheit, Kulturzustand, Flächenausmaß und Verwendbarkeit, wohl aber mit der ausdrücklichen Gewähr der Hypothekarfreiheit. Die Geschenknnehmer haben die Liegenschaften bereits betreten und begangen, sowie die Verwaltung an denselben übernommen und so in sinnfälliger nach außen hin erkennbarer Art und Weise die tatsächliche Übernahme im Sinnes des § 312 ABGB, bekundet.

6.

Wag und Gefahr, Besitz und Genuß, sowie die von der Schenkungsliegenschaft zu entrichtenden Steuern, öffentlichen Abgaben und Umlagen haben seit der Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaften die Geschenknnehmer getragen.

7.

Die Vertragsteile verzichten hiermit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung bzw. Widerrufung dieses Vertrages, aus was für einem Grunde immer, insbesondere jenem des Zwangs oder Irrtums und erklären gleichzeitig, daß ihnen die Lage und die Beschaffenheit der Liegenschaft hinlänglich bekannt sei.

8.

Die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Schenkungsvertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art, insbesondere die Schenkungssteuer und die gerichtlichen Eintragungsgebühren haben die Geschenknehmer (im Verhältnis ihrer Anteile) zu bezahlen.

II. Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen:

- A) Albrich-Hotz Waltraud (1946-12-10), 6850 Dornbirn, Unterer Kirchweg 20, als nunmehrige Eigentümerin des Gst 5365/4
- B) Kutzer-Hotz Margit (1958-03-20), 6850 Dornbirn, Bürglegasse 19a, als nunmehrige Eigentümerin des Gst 5365/3
- C) Hotz Alfred (1951-11-13), 6850 Dornbirn, Steinackerstrasse 35 als nunmehriger Eigentümer des Gst 5365/1
- D) Hotz Alfred (1951-11-13), 6850 Dornbirn, Steinackerstrasse 35, auf Grund des Schenkungsvertrages 1973-12-05 Alleineigentümer der Liegenschaft ob dem Grundbuchkörper in EZ 11159 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5365/2 - Baufl. - 977m²
- E) Ilg Karl (1939-12-10), 6850 Dornbirn, Steinacker 33, auf Grund des Kaufvertrages 1966-08-20, ½ Eigentümer der Liegenschaft ob dem Grundbuchkörper in EZ 10048 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/2 - Baufl. - 1608 m²
- F) Ilg Brigitte geb. Messerle (1941-05-11), 6850 Dornbirn, Steinacker 33, auf Grund des Kaufvertrages 1966-08-20, ½ Eigentümerin der Liegenschaft ob dem Grundbuchkörper in EZ 10048 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/2 - Baufl. - 1608 m²
- G) Ilg Jürgen (1966-04-17), 6850 Dornbirn, Steinackerstrasse 33, auf Grund des Schenkungsvertrages 1996-09-30, ½ Eigentümer der Liegenschaft ob dem Grundbuchkörper in EZ 14575 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/4 - Baufl. - 615 m²
- H) Ilg-Rädler Irene (1967-04-28), 6850 Dornbirn, Steinackerstrasse 33, auf Grund des Schenkungsvertrages 1996-09-30, ½ Eigentümerin der Liegenschaft ob dem Grundbuchkörper in EZ 14575 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/4 - Baufl. - 615 m²
- I) Holzer Roland (1946-10-24), 6850 Dornbirn, Steinacker 33c, auf Grund des Schenkungsvertrages 1976-06-30, ½ Eigentümer der Liegenschaft ob dem Grundbuchkörper in EZ 11593 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/3 -

Baufl. - 715 m²

- J) Holzer-Ilg Rosmarie (1950-08-25), 6850 Dornbirn, Steinacker 33c, auf Grund des Schenkungsvertrages 1976-06-30½ Eigentümerin der Liegenschaft ob dem Grundbuchskörper in EZ 11593 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/3 - Baufl. - 715 m²
- K) Holzer-Ilg Rosmarie (1950-08-25), 6850 Dornbirn, Steinacker 33c, auf Grund des Tauschvertrages 1990-06-19, Alleineigentümerin der Liegenschaft ob dem Grundbuchskörper in EZ 2949 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend aus Gst 5366/1 - LN - 2147m²

wie folgt:

9.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5365/2 Hotz Alfred
- B) Gst 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle
- C) Gst 5365/1 Hotz Alfred
- D) Gst 5366/4 Ilg Jürgen und Ilg-Rädler Irene
- E) Gst 5366/3 Holzer Roland und Holzer-Ilg Rosmarie
- F) Gst 5365/3 Kutzer-Hotz Margit
- G) Gst 5366/1 Holzer-Ilg Rosmarie,

für sich und ihre Rechtsnachfolger, der Eigentümerin des herrschenden Grundstückes 5365/4 Albrich-Hotz Waltraud sowie deren Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke - samt einem zum Gst 5365/4 hin verlaufenden Einmündungsbogen im Radius von max. 4 m - ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in der Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze der Gste 5366/2, 5366/4, 5366/3, 5366/1 sowie beginnend von Gst 5365/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Grenze der Gste 5365/2, 5365/1, 5365/3 hin zum herrschenden Grundstück.

10.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5365/2 Hotz Alfred
- B) Gst 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle
- C) Gst 5365/1 Hotz Alfred
- D) Gst 5366/4 Ilg Jürgen und Ilg-Rädler Irene
- E) Gst 5366/3 Holzer Roland und Holzer-Ilg Rosmarie
- F) Gst 5365/3 Kutzer-Hotz Margit,

für sich und ihre Rechtsnachfolger, der Eigentümerin des herrschenden Grundstückes 5366/1 Holzer-Ilg Rosmarie sowie deren Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze der Gste 5366/2, 5366/4, 5366/3 sowie beginnend von Gst 5365/2 in

einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Grenze der Gste 5365/2, 5365/1, 5365/3 hin zum herrschenden Grundstück.

11.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5365/2 Hotz Alfred
- B) Gst 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle
- C) Gst 5365/1 Hotz Alfred
- D) Gst 5366/4 Ilg Jürgen und Ilg-Rädler Irene
- E) Gst 5366/3 Holzer Roland und Holzer-Ilg Rosmarie, für sich und ihre Rechtsnachfolger, der Eigentümerin des herrschenden Grundstückes 5365/3 Kutzer-Hotz Margit sowie deren Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze der Gste 5366/2, 5366/4, 5366/3 sowie beginnend von Gst 5365/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Grenze der Gste 5365/2, 5365/1 hin zum herrschenden Grundstück.

12.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5365/2 Hotz Alfred
- B) Gst 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle
- C) Gst 5365/1 Hotz Alfred
- D) Gst 5366/4 Ilg Jürgen und Ilg-Rädler Irene
- E) Gst 5365/3 Kutzer-Hotz Margit, für sich und ihre Rechtsnachfolger, den Eigentümern des herrschenden Grundstückes 5366/3 Holzer Roland und Holzer-Ilg Rosmarie sowie deren Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze der Gste 5366/2, 5366/4 sowie beginnend von Gst 5365/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Grenze der Gste 5365/2, 5365/1, 5365/3 hin zum herrschenden Grundstück.

13.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5365/2 Hotz Alfred
- B) Gst 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle
- C) Gst 5365/1 Hotz Alfred, für sich und ihre Rechtsnachfolger, den Eigentümern des herrschenden Grundstückes 5366/4 Ilg Jürgen und Ilg-Rädler Irene sowie deren Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und

Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze des Gst 5366/2 sowie beginnend von Gst 5365/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Grenze der Gste 5365/2, 5365/1 hin zum herrschenden Grundstück.

14.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle
 - B) Gst 5366/4 Ilg Jürgen und Ilg-Rädler Irene
 - C) Gst 5366/3 Holzer Roland und Holzer-Ilg Rosmarie,
- für sich und ihre Rechtsnachfolger, dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes 5365/1 Hotz Alfred sowie dessen Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze der Gste 5366/2, Gst 5366/4, 5366/3 hin zum herrschenden Grundstück.

15.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer der dienenden Grundstücke:

- A) Gst 5365/2 Hotz Alfred
 - B) Gst 5365/1 Hotz Alfred,
- für sich und ihre Rechtsnachfolger, den Eigentümern des herrschenden Grundstückes 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle sowie deren Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breitend Teil der dienenden Grundstücke ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5365/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der westlichen Grenze der Gste 5365/2, Gst 5365/1 hin zum herrschenden Grundstück.

16.

Zur Sicherung einer direkten Verbindung zum öffentlichen Wegenetz der Stadt Dornbirn räumen die Eigentümer des dienenden Grundstückes 5366/2 Ilg Karl und Ilg Brigitte geb. Messerle, für sich und ihre Rechtsnachfolger, dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes 5365/2 Hotz Alfred sowie dessen Rechtsnachfolgern, das Recht des Gehens und Fahrens über jenen höchstens 3 m breiten Teil des dienenden Grundstückes ein, der in der diesem Vertrag angeschlossenen Planurkunde von Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 grün angelegt ist. Dieser Weg verläuft beginnend von Gst 5366/2 in einer Breite von 1,5 m entlang der östlichen Grenze des Gst 5366/2 hin zum herrschenden Grundstück.

17.

Der genaue Verlauf der Dienstbarkeitswege ist beiliegender Planurkunde des Dipl.-Ing. Bernd Mischker 2000-04-03, GZ 5125/00 zu entnehmen; der Lageplan bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden gelten als nicht getroffen, wenn sie nicht schriftlich vereinbart sind.

18.

Die vorstehenden Dienstbarkeitsrechte umfassen auch das Recht, unterirdisch im Bereich der Dienstbarkeitswege sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Kanalisation, Telefon etc) zu verlegen und zu betreiben und alle zur Verlegung und zum Betrieb dieser Leitungen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen.

19.

Die Kosten der Errichtung der Dienstbarkeitswege (Abhebung und seitliche Ablagerung des Humus, frostsichere Schotterung und Aufbringung einer Feinplanie) haben die Eigentümer der berechtigten Grundstücke nach Köpfen zu tragen. Für weitere Ausbaumaßnahmen am Dienstbarkeitswege ist eine zusätzliche Vereinbarung erforderlich, insbesondere für eine allfällige Teerung der Dienstbarkeitswege.

20.

Die Kosten der Instandhaltung der Dienstbarkeitswege haben die berechtigten Grundstückseigentümer nach Köpfen zu tragen. Schäden an den Dienstbarkeitswegen, die durch eine außergewöhnliche Benützung, insbesondere im Zuge einer Bauführung entstehen, sind vom Verursacher nach dem Verursacherprinzip auf eigene Kosten zu beheben. Demgegenüber verpflichten sich die Eigentümer der dienenden Grundstücke auch für ihre Rechtsnachfolger, die vorstehend angeführten Arbeiten und Vorkehrungen zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung dieser Weganlage zur Folge haben könnte.

21.

Die Vertragsparteien nehmen diese Rechtseinräumung zu den genannten Bedingungen ausdrücklich zur Kenntnis an.

22.

Zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen die Vertragspartner ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, auch auf nur einseitiges Ansuchen eines der Vertragsteile hin, zur Durchführung der nachstehenden Eintragungen:

1. Ob der EZ 844 Grundbuch 92001 Dornbirn, bestehend unter anderem aus Gst 5365/1, im Alleineigentum von Hotz Franziska geb. Mayer (1921-11-09):
 - 1.1 Teilung des Gst 5365/1 in 5365/4 5365/3 5365/1
 - 1.2 Abschreibung des Gst 5365/4, unter Mitübertragung des 1/27-tel Anteils an der EZ 2070 und Eröffnung einer neuen Einlagezahl im Grundbuch 92001 Dornbirn hierfür,
 - 1.3 Abschreibung des Gst 5365/3, unter Mitübertragung des 1/27-tel Anteils an der EZ 2070 und Eröffnung einer neuen Einlagezahl im Grundbuch 92001 Dornbirn hierfür,
 - 1.4 Abschreibung des Gst 5365/1, unter Mitübertragung des 1/27-tel Anteils an der EZ 2070 und Eröffnung einer neuen Einlagezahl im Grundbuch 92001 Dornbirn hierfür.
2. Ob der für Gst 5365/4 neu eröffneten Einlagezahl,
 - 2.1 Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Albrich-Hotz Waltraud (1946-12-10), 6850 Dornbirn, Unterer Kirchweg 20,
 - 2.2 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5365/2 in EZ 11159, Gst 5366/2 in EZ 10048, Gst 5365/1 in der neuen EZ, Gst 5366/4 in EZ 14575, Gst 5366/3 in EZ 11593, Gst 5366/1 in EZ 2949, Gst 5365/3 in der neuen EZ samt Einmündungsbogen für Gst 5365/4.
3. Ob der für Gst 5365/3 neu eröffneten Einlagezahl,
 - 3.1 Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Kutzer-Hotz Margit (1958-03-20), 6850 Dornbirn, Bürglegasse 19a,
 - 3.2 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5365/2 in EZ 11159, Gst 5366/2 in EZ 10048, Gst 5365/1 in der neuen EZ, Gst 5366/4 in EZ 14575, Gst 5366/3 in EZ 11593 für Gst 5365/3
 - 3.3 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. der Pkte. 12, 9, 10 dieses Vertrages über Gst 5365/3 für:
 - a) Gst 5366/1 in EZ 2949
 - b) Gst 5365/4 in der neuen EZ
 - c) Gst 5366/3 in EZ 11593.
4. Ob der für Gst 5365/1 neu eröffneten Einlagezahl,
 - 4.1 Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Hotz Alfred (1951-11-13), 6850 Dornbirn, Steinackerstrasse 35,
 - 4.2 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5366/2 in EZ 10048, Gst 5366/4 in EZ 14575, Gst 5366/3 in EZ 11593 für Gst 5365/1
 - 4.3 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. der Pkte. 15, 13, 12, 11, 10, 9 dieses Vertrages über Gst 5365/1 für:
 - a) Gst 5366/2 in EZ 10048
 - b) Gst 5366/4 in EZ 14575
 - c) Gst 5366/3 in EZ 11593
 - d) Gst 5365/3 in der neuen EZ
 - e) Gst 5366/1 in EZ 2949
 - f) Gst 5365/4 in der neuen EZ.
5. Ob der EZ 11159 (Hotz Alfred, 1951-11-13, Alleineigentümer), bestehend aus Gst 5365/2
 - 5.1 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5366/2 in EZ 10048 für Gst 5365/2,
 - 5.2 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. der Pkte. 15, 13, 12, 11, 10,

- 9 dieses Vertrages über Gst 5365/2 für:
- Gst 5366/2 in EZ 10048
 - Gst 5366/4 in EZ 14575
 - Gst 5366/3 in EZ 11593
 - Gst 5365/3 in der neuen EZ
 - Gst 5366/1 in EZ 2949
 - Gst 5365/4 in der neuen EZ.
6. Ob der EZ 2949 (Holzer-Ilg Rosmarie, 1950-08-25, Alleineigentümerin) bestehend aus Gst 5366/1
- 6.1 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5365/2 in EZ 11159, Gst 5366/2 in EZ 10048, Gst 5365/1 in der neuen EZ, Gst 5366/4 in EZ 14575, Gst 5366/3 in EZ 11593, Gst 5365/3 in der neuen EZ für Gst 5366/1,
- 6.2 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. Pkt. 9 dieses Vertrages über Gst 5366/1 für 5365/4 in der neuen EZ.
7. Ob der EZ 11593 (Holzer Roland, 1946-10-24 und Holzer-Ilg Rosmarie, 1950-08-25, zu je ½-te Anteil), bestehend aus Gst 5366/3
- 7.1 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5365/2 in EZ 11159, Gst 5366/2 in EZ 10048, Gst 5365/1 in der neuen EZ, Gst 5366/4 in EZ 14575, Gst 5365/3 in der neuen EZ für Gst 5366/3,
- 7.2 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. der Pkte. 14, 11, 10, 9 dieses Vertrages über Gst 5366/3 für:
- Gst 5365/3 in der neuen EZ
 - Gst 5366/1 in der EZ 2949
 - Gst 5365/4 in der neuen EZ
 - Gst 5365/1 in der neuen EZ.
8. Ob der EZ 14575 (Ilg Jürgen, 1966-04-17 und Ilg-Rädler Irene, 1967-04-28, zu je ½-te Anteil), bestehend aus Gst 5366/4
- 8.1 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5365/2 in EZ 11159, Gst 5366/2 in EZ 10048, Gst 5365/1 in der neuen EZ für Gst 5366/4,
- 8.2 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. der Pkte. 14, 12, 11, 10, 9 dieses Vertrages über Gst 5366/4 für:
- Gst 5365/1 in der neuen EZ
 - Gst 5366/3 in der EZ 11593
 - Gst 5365/3 in der neuen EZ
 - Gst 5366/1 in EZ 2949
 - Gst 5365/4 in der neuen EZ.
9. Ob der EZ 10048 (Ilg Karl, 1939-12-10 und Ilg Brigitte geb. Messerle, 1941-05-11, zu je ½-te Anteil) bestehend aus Gst 5366/2
- 9.1 Im A2-Blatt die Ersichtlichmachung des Geh- und Fahrrechtes über Gst 5365/2 in EZ 11159, Gst 5365/1 in der neuen EZ für Gst 5366/2,
- 9.2 Im C-Blatt die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes gem. der Pkte. 16, 14, 13, 12, 11, 10, 9 dieses Vertrages über Gst 5366/2 für:
- Gst 5365/2 in EZ 11159
 - Gst 5365/1 in der neuen EZ
 - Gst 5366/4 in EZ 14575
 - Gst 5366/3 in EZ 11593
 - Gst 5365/3 in der neuen EZ.

- f) Gst 5366/1 in EZ 2949
- g) Gst 5365/4 in der neuen EZ.

Dornbirn, am 24. JULI 2000

Franziska Hotz-Mayer 9.11.1921
 Alfred Hotz 13.11.1951
 Kuter-Hotz Margit 20.03.1958
 Waltraud Albrich-Hotz 10.12.1946
 Karl Ilg 10.12.39
 Brigitte Ilg-Messerle 11.5.41

G 546/00

Die Echtheit der Unterschrift der Franziska Hotz-Mayer, (9.11.1921), Dornbirn, Bürglegasse 19, des Alfred Hotz, (13.11.1951), Dornbirn, Steinackerstraße 35, der Margit Kutzer-Hotz, (20.3.1958), Dornbirn, Bürglegasse 19a, der Waltraud Albrich-Hotz, (10.12.1946), Dornbirn, Unterer Kirchweg 20, des Karl Ilg, (10.12.1939), Dornbirn, Steinacker 33 und der Brigitte Ilg-Messerle, (11.5.1941), ebendort, wird bestätigt. Urkunde aus fünf Bogen bestehend.

Bezirksgericht Dornbirn
 GAbt. 1, am 24.7.2000

Riedner

S 180.- Bundesstempel
 entrichtet.
 D., am 24. JULI 2000



Dornbirn, 27.7.2000

Hg Jürgen, 17.04.66

Hg-Rädel Irene, 28.04.67

Holzer Robert, 24.10.46

Holzer-Hg Rosmarie 25.8.50



G 559/00

Die Echtheit der Unterschrift des Jürgen Ilg, (17.4.1966),
Dornbirn, Steinackerstraße 33, der Irene Ilg-Rädler,
(28.4.1967), ebendort, des Roland Holzer, (24.10.1946),
Dornbirn, Steinackerstraße 33c und der Rosa Maria Holzer-
Ilg, (25.8.1950), ebendort, wird bestätigt. Urkunde aus
fünfeinhalb Bogen bestehend.

Bezirksgericht Dornbirn

GABT. 1, am 27.7.2000

Friedlma

S 180,- Bundesstempel
entrichtet.

D., am 27 JULI 2000



Land VORARLBERG
Ger.Bez. DORNBIEN
Kat.Gem. DORNBIEN
KG.Nr. 52001
MEL. 1126-69/3

Planurkunde

Fsk. - Geschäftszahl 5125/00

AROE VERMESSUNG DORNBIEN
Dipl.-Ing. Bernd Mischker
Dipl.-Ing. Dr. techn. Moritz Elvker
Elvkerstrasse 2
A-6850 Dornbirn
Telefon 0567 232149
Fax 0567 231449
misch@aroe.at

GEGENÜBERSTELLUNG

Alter Stand				Neuer Stand			
EZ	Grundst.	BA	Fläche	Grundst.	Eigentümer	BA	Fläche
344	5365/1	LN	4022m ² UFBF + 2m ²	5365/1	Holz Alfred Steinackerstrasse 35 6850 Dornbirn	LN	1588m ² o
				5365/3	Kutzer-Holz Margit Bürglegasse 19a 6850 Dornbirn	LN	848m ² o
				5365/4	Albrich-Holz Waltraud Unterer Kirchweg 20 6850 Dornbirn	LN	1588m ² o
4024m ² o				4024m ² o			

koordinatenverzeichnis und Anschlußmessung siehe Beilage

AMT DER STADT DORNBIEN
ZL 510-G17/2000/45 Dornbirn, 23.6.2000
Gemäß § 39 Raumplanungsgesetz
LGBl. Nr. 30/1996 i. d. g. F.
Bewilligt
mit Stadtratsbeschluss vom 21.3.2000
Der Bürgermeister:
i.A. (Dipl.-Ing. Markus Aberer)

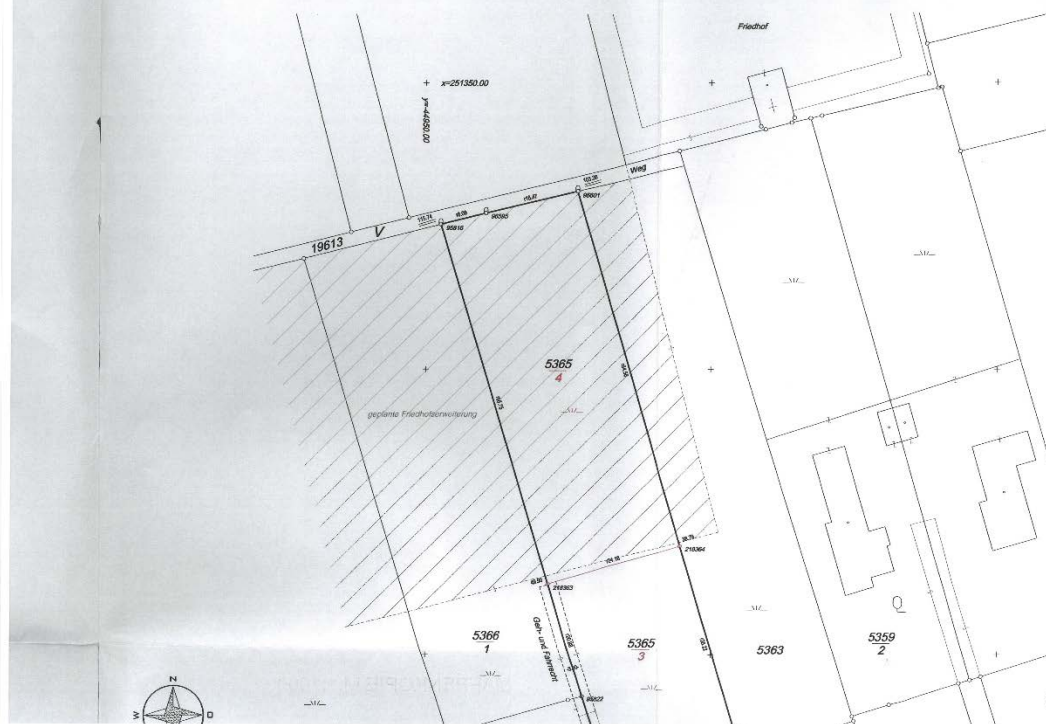
Die Richtigkeit der von mir vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung der Teilungslinie im Sinne des § 845 ABGB wird beurkundet.
Bescheid des Bundesministeriums für Bauen und Technik vom 2.9.1980, Zl. 310.645/2-14/1980
Bescheid des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten vom 24.2.1992, Zl. 91.514/182-IX/1992

Tag der Vermessung 2000-03-31
Plandatum 2000-04-03

MAPPENKOPIE M.1:1000



LAGEPLAN M.1:500





7.3. Beilage SV 3, Schenkungsvertrag mit Teilungsurkunde, TZ 2421/2014

SCHENKUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. **Alfred Hotz**, 1951-11-13, Steinacker 35, 6850 Dornbirn,

- als Geschenkgeber einerseits -

und

2. [REDACTED]

- als Geschenknehmer andererseits -

wie folgt:

1.

1.1. **Alfred Hotz**, 1951-11-13, ist aufgrund des Schenkungsvertrages und der Urkunde 2000-07-24 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft in **EZ 15175, GB 92001 Dornbirn**, bestehend aus Gst 5365/1, landw. genutzt im Ausmaß von 1191 m². Die Änderung der Fläche ist in Vorbereitung.

1.2. Die Liegenschaft in **EZ 15175, GB 92001 Dornbirn** ist wie folgt belastet:

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn EINLAGEZAHL 15175

BG 920 TZ 2421/2014

BEZIRKSGERICHT Dornbirn

Letzte TZ 6522/2010

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

5365/1 G Landw(Feld/Wiese)(* 1191) Änderung in Vorbereitung

***** A2 *****

3 a 5990/2000 2387/2002 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges über Gst

5366/2 5366/4 5366/3 5366/5 5366/6 für Gst 5365/1

5 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Alfred Hotz

GEB: 1951-11-13 ADR: Steinackerstr. 35, Dornbirn 6850

a 5990/2000 Schenkungsvertrag und Urkunde 2000-07-24 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5990/2000 2387/2002 6640/2008

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges gemäß Punkt 15, 13,

12, 11, 10, 9 des Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrages

vom 24.7.2000 über Gst 5365/1 für Gst 5366/2 5366/4 5366/3

5365/3 5366/5 5366/6 5365/5

1.3. Im A2-Blatt ist die **Grunddienstbarkeit** des Geh- und Fahrweges über Gst 5366/2, 5366/4, 5366/3, 5366/5, 5366/6 für Gst 5365/1 angemerkt.

1.4. Aufgrund des **Teilungsplanes des Vermessungsbüro DI Wolfgang Mattner**, GZ 1755, vom 12.07.2013, wird

a) das **Gst 5365/1 unterteilt in Gst 5365/7, Gst 5365/8 und sich selbst jeweils** im Ausmaß von 397 m².

2.

2.1. Mittels dieses Vertrages **schenkt und übergibt Alfred Hotz**, 1951-11-13, die **neu gebildete Liegenschaft Gst 5365/8** im Ausmaß von 397 m², vorgetragen in **EZ 15175, GB 92001 Dornbirn**, an [REDACTED], [REDACTED] letzterer **nimmt** diese Schenkung dankend **an** und übernimmt die vertragsgegenständliche Liegenschaft in seinen Besitz und in sein Alleineigentum.

BG 920 TZ 2421/2014

3.

- 3.1. Die Vertragsteile beurkunden mit Unterfertigung dieser Vertragsurkunde, dass die faktische **Übergabe und die Übernahme** der übergebenen und übernommenen Liegenschaft im Sinne des § 312 ABGB bereits am 1.7.2013 erfolgt ist und zwar durch Begehen und Betreten der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.

Zu diesem Zeitpunkt gingen **Besitz, Genuss, Wag, Gefahr und Zufall** auf den Geschenknehmer über.

- 3.2. Der Geschenknehmer hat von diesem Tage an die anfallenden **Steuern, öffentlichen Abgaben und Umlagen** im Zusammenhang mit der übergebenen Liegenschaft zu tragen.
- 3.3. Im Übrigen erfolgte die Übergabe und die Übernahme in den **bestehenden Rechten, Lasten und Pflichten**, wie der Geschenkgeber diese Liegenschaft erworben, besessen und benützt hat bzw. hierzu berechtigt gewesen wäre, jedoch **ohne Haftung** für eine bestimmte Eigenschaft und Beschaffenheit, Flächenmaß, Bau- und Kulturzustand, wohl aber mit der ausdrücklichen Gewähr für die Hypothekar- und Bestandfreiheit.
- 3.4. Der Geschenknehmer hat die Liegenschaft **besichtigt und begangen**, und ist ihm somit die Lage, der Zustand und die Beschaffenheit hinlänglich bekannt.
- 3.5. Der Geschenknehmer nimmt zur Kenntnis, dass der Geschenkgeber schon aufgrund des Gesetzes **keine Gewähr** für eine bestimmte Beschaffenheit, Ausmaß oder eine bestimmte Eignung der geschenkten und übergebenen Liegenschaft leistet oder zu leisten hat.
- 3.6. Eine **Haftung des Geschenkgebers** besteht daher nur im Rahmen des § 945 ABGB. Die Schenkung kann daher nur im Rahmen der Bestimmungen der §§ 947 ff ABGB widerrufen werden.

4.

- 4.1. Die Vertragsparteien sind österreichische Staatsbürger und Deviseninländer.
Der Geschenknehmer ist der **Sohn** des Geschenkgebers.

5.

- 5.1. Die Vertragsteile **verzichten** hiermit ausdrücklich auf das Recht der **Anfechtung** bzw. des **Widerrufes** dieses Vertrages, aus was für einem Grunde immer, insbesondere jenem des **Zwangs oder Irrtums**.

- 5.2. Der Geschenknehmer räumt dem Geschenkgeber ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Gst 5365/8 ein Veräußerungsverbot ein.
Der Geschenkgeber nimmt diese Rechtseinräumung zur Kenntnis und an.

6.

- 6.1. Der Geschenknehmer trägt sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung, sowie einer allenfalls erforderlichen Genehmigung dieses Vertrages verbundenen **Kosten, Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben**.

7.

- 7.1. Die Vertragsparteien **bevollmächtigen** hiermit die Lenz & Luger Rechtsanwälte OG, Dr. Manfred Lenz, Rechtsanwalt, Mag. Nadja Luger, Rechtsanwalt, Eisengasse 34, 6850 Dornbirn, zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, zur Einholung der hierzu erforderlichen Genehmigungen, zur Vertretung vor den Finanzbehörden und zur Abgabe von Aufsandungserklärungen im Sinne des § 32 Abs. 1 GBG.

8.

- 8.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Schriftform**, ebenso die Aufhebung der Schriftlichkeitsklausel (§ 884 ABGB).

9.

- 9.1. Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus diesem Verträge erteilen die Vertragsparteien, auch über nur einseitiges Ansuchen, ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vertragsurkunde und dem Teilungsplan des DI Wolfgang Mattner vom 12.07.2013, GZ 1755, folgende Eintragungen im **GB 92001 Dornbirn**, in **EZ 15175**, durchgeführt wird:

1.

Teilung des Gst 5365/1 in Gst 5365/7, Gst 5365/8 und sich selbst,

2.

die Abschreibung des Gst 5365/8 unter Mitübertragung der Grunddienstbarkeit im A2-Blatt, A-LNR. 3 sowie Mitübertragung der Dienstbarkeit C-LNR. 1a und Eröffnung einer neuen EZ _____ hierfür,
unter gleichzeitiger Ersichtlichmachung im A2-Blatt der jeweiligen EZ der angeführten herrschenden Grundstücke, dass sich die Dienstbarkeit nunmehr auch auf Gst 5365/8 erstreckt und Ersichtlichmachung im C-Blatt, dass sich die Grunddienstbarkeit C-LNR. 1a nunmehr auch auf Gst 5365/8 erstreckt.

3.

ob der für Gst 5365/8 neu eröffneten EZ _____ die **Einverleibung des Eigentumsrechtes** für

4.

ob der für Gst 5365/8 neu eröffneten EZ _____ die **Einverleibung des**
Veräußerungsverbotes für

Alfred Hotz, 1951-11-13, Steinacker 35, 6850 Dornbirn.

Dornbirn, am 02.10.2013

Hotz Alfred 13.11.1951





vermessungsbüro
geometer

DIPL.-ING. WOLFGANG MATTNER

STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER
ING.KONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
a-6850 dornbirn - katharine-drexel-strasse 8
tel 05572/398628 - e-mail office@mattner.at

kat.gem. DORNBIRN
kat.gem.nr. 92001

-2421/14

VERMESSUNGSSURKUNDE

Geschäftszahl: 1755

Plandatum: 12.07.2013

	AMT DER STADT DORNBIRN
Bundesstempelgebühr	3,90
Verwaltungsgebühr	entrichtet
GVZ-Nr. 5100/	Blatt 241, Nr. 1

Dieser Plan wurde auf Grund der vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten erteilten Befugnis Zl. 91.514/615-III/7/98 erstellt. Die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des §845 ABGB wird bestätigt.

Grundteilung

Teilungsausweis
Lageplan
Koordinatenverzeichnis
Netzbild

AMT DER STADT
DORNBIRN

Zl.5100-GT/2013/56 Dornbirn, 12.12.2013
Gemäß § 39 Raumplanungsgesetz
LGBl. Nr. 39/1996 i. d. g. F.

Bewilligt

mit Stadtratsbeschluss vom 6.8.2013

Die Bürgermeisterin:

i.A.

(Dipl.-Ing. Markus Aberer)

Elektronische Beurkundungssignatur:

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Signaturwert	3Ez+13Bya17p128XvzyvndKsqwG4inX1ejCLZMitqA6AAoxWabMfaqQe0HERprz7cDyz KMNiHHCN1SXeuXTQ==
	Signator
	Dipl.-Ing. Wolfgang Josef Mattner
	Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
	Kanzleisitz: Dornbirn
	Signatordatum
	UTC 2013-07-15T09:55:38
Zertifizierungs- dienst	CN=a-sign-Premium-Sig-02,OU=a-sign-Premium-Sig-02, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da- tenverkehr GmbH,C=AT
	Seriennummer
Ziviltechniker	866131
	Algorithmus
	http://www.w3.org/2007/05/xmldsig-more#edss-npemd160
Hinweis	Methode
	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer.v1.1.0
	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b

Bestätigung, dass die Vermessungssurkunde
ein Gleichstück aus dem Urkundenarchiv ist:

Vermessungsdatum 10.07.2013

BG 920 TZ 2421/2014

1755URKUNDE.DWG

Vermessungsbüro - Geometer

Dipl.-Ing. Wolfgang Mattner

Katharine-Drexel-Straße 8

6850 Dornbirn

staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

KG Name: Dornbirn

KG Nummer: 92001

Plandatum 12.07.2013

TEILUNGS AUSWEIS

GZ 1755

Alter Stand					Abschreibungen				Neuer Stand				
Gst.	EZ	Ben	Fläche	Eigentümer	Tst.	zu Gst.	Fläche	B	Gst.	G	Ben	Fläche	B
5365/1	G	15175	LN1	11 91	Hotz Alfred 1/1	1	5365/7	3 97 o	5365/1	G	LN1	3 97	o
					2	5365/8	3 97 o						
									5365/7	G	LN1	3 97	o
									5365/8	G	LN1	3 97	o
Summe									11 91				

Eigentümer im neuen Stand laut Vertrag



BG 920 TZ 2421/2014

vermessungsbüro
geometer

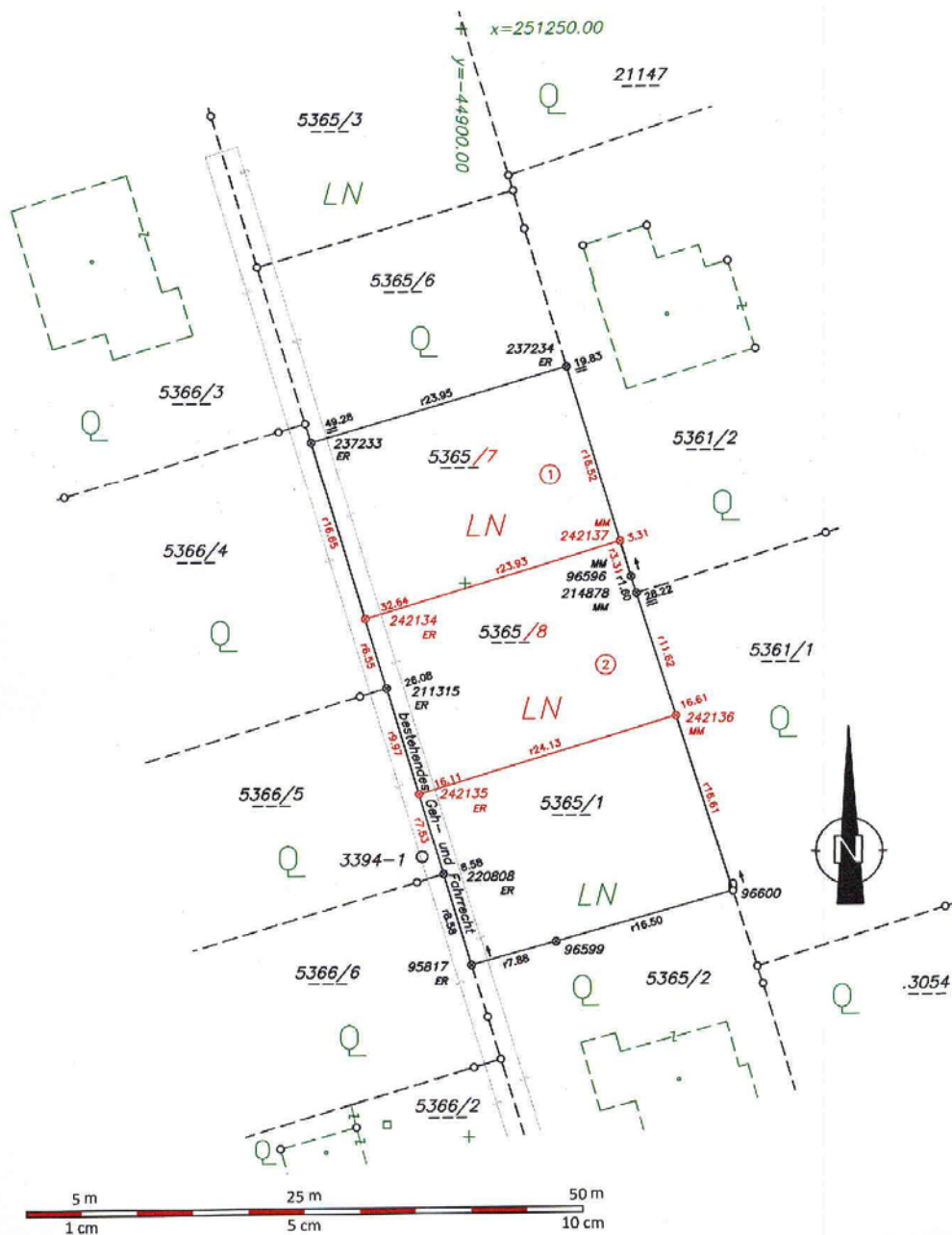
DIPL.-ING. WOLFGANG MATTNER

**STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER
ING.KONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN**
a-6850 dornbirn - katharine-drexel-strasse 8
tel 05572/398628 - e-mail office@mattner.at

plandatum 12.07.2013

LAGEPLAN M 1:500

GZ 1755



BG 920 TZ 2421/2014

1755URKUNDE.DWG

7.4. Beilage SV 4, Baubeschreibung Bauakt, 2013

BAUANTRAG
Baubeschreibung
Seite B3

Antragsteller

Grundstücknummer(n) 5365/8

Katastralgemeinde 92001

Genehmigungsvermerk

AMT DER STADT DORNBERN

AMTSEXEMPLAR

Bundesentwerfungsgebühr 39

Verwaltungsgebühr entrichtet

GVZ-Nr. 2200

NGF (Nettogrundfläche)¹

ÜBF (Überbaute Fläche)²

gesamt	137.2	davon neu	137.2	m²
--------	-------	-----------	-------	----

¹) bebaubare Fläche der Baugrundstücke (gem. §2 der Vbg. Baubemessungsverordnung)

²) die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes

Objekt/Geschoss- bezeichnung	Nutzflächen			Geschossflächen		Brutto- Raum- Inhalt (m³)
	Bestand (m²)	Änderung (m²)	Bestand neu (m²)	m² GGF (Gesamt- geschossfl.) ³	m² BGF (beheizte Wohnfl. brutto)	
Kellergeschoss						184.3
Erdgeschoss			60.2	89.7	69.3	192.0
Obergeschoss			59.2	69.3	69.3	180.2
STADT DORNBERN bewilligt mit Beschluss vom 23.11.2014 Zi. 2200-4291/2013 Der Bürgermeister i.A. <i>[Signature]</i>						
Übertrag SeiteB3 Anhang1						
Übertrag SeiteB3 Anhang2						
Summen			119.4	159.0	138.5	556.5

³) die Summe aller oberirdischen Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden – , Wände aller Art, Dachkonstruktionen einschließlich Dachhaut und ähnliche Bauteile sind einzurechnen; nicht einzurechnen sind Balkone, Loggien, Laubengänge u. dgl. sowie innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen ; bei Hang- und Untergeschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen; (gem. §2 der Vbg. Baubemessungsverordnung)

Baunutzungszahl (BNZ) Formel: BNZ = 100*GGF/NGF

	min	max
BNZ Bauvorhaben	42.7	BNZ vorgeschrieben

Kinderspielplatzflächen	m²	Stellplätze	für PKW (Anzahl)	Fahrradraum (m² Stellfläche)	für sonst. KFZ (Anzahl)
Für Kinder		Einstellpl.	1		
Für Kleinkinder		Abstellpl.	1		

Erschließung des Baugrundstückes

rechtl. gesicherte Zufahrt	Steinacker bzw. Geh- und Fahrrecht
Trinkwasserversorgung	Wassernetz Wasserwerk Dornbirn
Schmutzwasser	über Privatkanal ins öffentliche Kanalsystem
Regenwasser - vom Dach	Retention, Sickergrube
- von befestigten Flächen	Retention

Abfallbeseitigung

☒ Restmüllabfuhr
 ☒ Eigenkompostierung

☐ Biosack
 ☐ Biotonne

Sonstiges

Antragsteller: [REDACTED]	
Höhenfixierung des Bauwerkes	
Bezugspunkt/-niveau	Fixpunkt 1 OK SW Schachtdeckel auf Gp. 5365/6 -0.36
	Fixpunkt 2 OK Terrasse Bestand auf Gp. 5365/6 +-0.00
Art und Ausführung der Gründung	
Beschaffenheit des Baugrundes	gut
Bauwerkgründung,	Flachgründung
Fundamente	Bodenplatte lt. Statik
Art und Ausführung der Stiegen	
	Stahlbetontreppe mit Belag
Art der Feuchtigkeitsisolierung	
Zum Erdreich	Dachpappe/Isolierputz
Flachdach	Sarnafil T
Sonstiges	
Art der Fußbodenbeläge	
Aufenthaltsraum	Parkett
Naßraum	Fliesen
Stiegenhaus	Parkett/Fliesen
Verbindungsgang	Fliesen, Parkett
Sonstiges	/
Material und Farbe von Außenbauteilen	
Dacheindeckungen	Dachziegel
Außenwände,	Ziegelwand mit Dämmung, heller Farbton Garage evtl. anderer Farbton
Vordach- und	/
Balkonverkleidungen,	/
Fenster	Kunststofffenster
Sonstiges	
Art des Schallschutzes	
	Trittschall in Decke EG
Art des Sonnenschutzes	
Art, Material, Farbe	Raffstoren

Antragsteller: [REDACTED]			
Art, Querschnitt und Länge der Rauch- und Abgasfänge			
Fang 1	Schiedel	cm bzw. cm ²	Meter
		18.0	Länge 10.6
Fang 2			Länge
Art der Energieträger und Art der Wärmeversorgung			
diese Angaben ersetzen keine eventuell erforderlichen Bewilligungsansuchen !			
☐ Holz	☒ Erdgas	☐ Heizöl EL	☐ Strom
☐ Holzgebläsekessel	☐ Brennwertkessel	☐ Wärmepumpe	☒ Pufferspeicher
☒ Zentral	☐ Dezentral	☐ Sonst.	Liter 850.0
Art der Wärmepumpe, Art und Menge des Kältemittels			
☒ Erdreich *	☐ Grundwasser *	☐ Luft	☐ Monovalent
☐ Sonstiges			☐ Bivalent
Art d. Kältemittels		Menge in kg	
* Hinweis: Gesonderte wasserrechtliche Bewilligung erforderlich (Zuständige Behörde: BH)			
Angaben über die Lagerbehälter (Heizöl, Flüssiggas)			
Bauart, Werkstoff			
Ort d. Aufstellung		Volumen in Liter	
Art der Warmwasserbereitung			
☒ Zentral	Im Sommer	☒ Solar	☐ Strom direkt
☐ Dezentral	Im Winter	☒ Solar	☐ Strom direkt
Beschreibung		☐ Wärmepumpe	☐ Heizung
		☐ Wärmepumpe	☒ Heizung
Art der Lüftungs- und Klimaanlage			
Beschreibung			
Art d. Kältemittels		Menge in kg	
Luftwechsel (1/h)		tagesdurchschnittlicher Luftwechsel pro Stunde	
Sonstige Angaben			
Baubeginn	01. Apr 14	Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM	EURO 277'000
Fertigstellung	01. Apr 15	Baukosten je m ³ umbauten Raumes	498
Anmerkungen			
☒ Für das Bauvorhaben wird um Erhalt der Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg angesucht			
Datum	7. 11. 13	Planer	Sachbearbeiter des Bauamtes für die energietechnische Prüfung
Unterschriften	[REDACTED]		

7.5. Beilage SV 5, Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid, 2014

STADT DORNBIRN	
abgesandt am 23. JAN. 2014	Amt der Stadt Dornbirn Rathausplatz 2 6850 Dornbirn
	
Baurecht Ing. Stephan Freuis Tel.: (05572) 306-2205 Fax: (05572) 306-2028 stephan.freuis@dornbirn.at	
Zl. d131.9-429/2013-1-21 23. Januar 2014/mh	
Baubewilligung Kanalanschlussbescheid	
Antragstellern: [REDACTED]	
Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses	
Standort: GSt.-Nr. 5365/1, KG 92001, Steinacker 35d, 6850 Dornbirn	
Bescheid	
Die Antragsteller haben mit Eingabe vom 08.11.2013 die Erteilung der Baubewilligung nach Maßgabe des vorgelegten Projektes vom 06.11.2013 beantragt. Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorerwähnten Plan- und Beschreibungsunterlagen, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden. Dieser wird kommentiert und ergänzt wie folgt:	
<u>Bauliche Maßnahmen:</u> Die Antragsteller errichten auf der Bauliegenschaft ein Einfamilienhaus, bestehend aus einem Unter-, Erd- und Obergeschoss. Direkt angrenzend an das Haus wird eine Garage errichtet. Der Baukörper wird überwiegend in Massivbauweise (Stahlbeton, Ziegelmauerwerk) erstellt und mit einer Stahlbetonbodenplatte flach gegründet. Als Dachkonstruktion gelangt beim Wohngebäude ein mit Ziegeln gedecktes Walmdach zur Ausführung, bei der Garage und dem Stiegenhaus wird ein Flachdach ausgeführt und mit Folie abgedichtet. Die Außenwände des Wohngebäudes werden als wärmedämmte Putzfassaden errichtet.	
Das Wohnhaus weist eine Länge von 16,68 m, eine Breite von 8,03 m und eine Firsthöhe von 7,32 m (bezogen auf +/- 0,00) auf. Darüber hinaus wird auf der Südseite eine überdachte Terrasse mit einer Länge von 8,72 m und einer Breite von 2,81 m errichtet.	
Das als wasserdichte Stahlbetonwanne projektierte Untergeschoss umfasst neben einem Technikraum drei Kellerräume. Das Erdgeschoss beinhaltet ein WC, einen Hauswirtschaftsraum, ein	

Wohnzimmer sowie ein Küchen- und Essbereich. Die Garage umfasst einen Einstellplatz für einen PKW. Im Obergeschoss werden ein Arbeitszimmer, ein Bad mit WC sowie drei Schlafzimmer errichtet.

Eigentum, Flächenwidmung:

Das Baugrundstück ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Dornbirn als Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen und steht nicht im Eigentum der Antragsteller. Die erforderliche Zustimmung im Sinne des § 24 Abs. 3 lit. a Baugesetz vor.

Zum Zeitpunkt der Bescheiderstellung wurde eine Grundteilung des Grundstücks Gst.-Nr. 5365/1 noch nicht durchgeführt. Eine Grundteilung wurde durch das Amt der Stadt Dornbirn mit Stadtratsbeschluss vom 06.08.2013 bewilligt. Das Grundstück Gst.-Nr. 5365/1 mit einer Gesamtfläche von 1.191 m² wird in drei Grundstücke geteilt. Von Süd nach Nord werden die Grundstücke die Nummern 5365/1, 5365/8 sowie 5385/7 erhalten. Dementsprechend wird – wie auch in den Einreichplanunterlagen dargestellt – nach einer Verbücherung der Grundteilung das gegenständliche Bauvorhaben auf dem Grundstück Gst.-Nr. 5365/8 errichtet.

Bauabstände:

Die gesetzlichen Bauabstände und Abstandsflächen werden gegenüber den Nachbargrundstücken allseits eingehalten. Grundstückseinfriedung ist in einfacher Form die Mauerummantelung mit der Straßenabgrenzung gut sichtbar anzubringen.

Zufahrt, Stellplätze:

Die Zufahrt (Anschluss an das öffentliche Straßennetz) ist über die Gemeindestraße Steinacker, sowie durch ein Geh- und Fahrrecht über die Liegenschaften Gst.-Nr. 5366/2, 5366/6 und 5366/5 gegeben. Auf dem Baugrundstück werden ein PKW-Einstellplatz und ein PKW-Abstellplatz errichtet. Der Vorplatz wird sickerfähig ausgeführt.

Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung:

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch Ortsnetzanschlüsse gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung in die Ortskanalisation vorgesehen. Das Baugrundstück liegt im verordneten Einzugsbereich des öffentlichen Mischwasserkanals Strang Nr. 12501 MW.

Durch das geplante Bauvorhaben fallen nur häusliche Abwässer an, wobei eine Vorreinigung nicht erforderlich ist. Die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer werden auf dem Baugrundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke versickert.

Höhenlage, Bezugspunkt:

Als Höhenfixpunkt wird einerseits die Oberkante des Terrassenfußbodens auf Gst.-Nr. 5365/6 als Bezugshöhe gewählt. Die Terrassenbodenoberkante entspricht der Fertigfußbodenoberkante des gegenständlichen Objekts und wird gleichzeitig als +/-0,00 angesetzt. Ein weiterer Höhenfixpunkt bildet die Schachtdeckeloberkante des Schmutzwasserschachtdeckels auf Gst.-Nr. 5365/6. Die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss liegt auf die genannte Schmutzwasserdeckeloberkante bezogen um 0,36 m höher.

Baukosten, Förderung:

Die voraussichtliche Baukostensumme beträgt € 277.000,-. Für das gegenständliche Bauvorhaben wird eine Wohnbauförderung beantragt.

Sonstiges:

Zur Beheizung kommt eine erdgasbetriebene Gastherme als Zentralheizung zum Einsatz. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung und wird durch eine Solaranlage unterstützt. Die Solaranlage wird auf der südlich ausgerichteten Dachfläche als Indachausführung mit einer Größe von 12,00 m² errichtet. Zusätzlich wird im Koch-, Essbereich ein Einzelofen samt Abgasanlage errichtet.

Die Stellungnahme der Vorarlberger Energienetze GmbH wurde von den Antragstellern zur Kenntnis genommen. Die Antragsteller erklärten, dass die Auflagen der Vorarlberger Energienetze GmbH zum Schutze der vorhandenen Leitungen erfüllt werden.

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere der mündlichen Verhandlung vom 16.01.2014, ergeht folgender

Spruch:

I.

Dem Gebäude wird die Hausnummer Steinacker 35d zugewiesen (§ 15 Gemeindegesetz). Am Gebäude oder an der Grundstückseinfriedung ist in einheitlicher Form die Hausnummerntafel mit der Straßenbezeichnung gut sichtbar anzubringen.

II.

Den Antragstellern

_____ wird gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i. d. g. F., die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses am Standort Gst.-Nr. 5365/1, KG 92001, Steinacker 35d, 6850 Dornbirn, nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes unter folgenden Auflagen erteilt:

A. Bautechnische Vorschriften:

1. Das Bauvorhaben ist unter Beachtung aller einschlägigen Bestimmungen, Verordnungen und ÖNORMEN sowie des genehmigten Bauplanes und der zugehörigen Baubeschreibung auszuführen. Es dürfen ausschließlich Bauprodukte mit ÜA-Zeichen oder CE-Kennzeichnung verwendet werden. Entsprechende Nachweise sind der Behörde über Aufforderung vorzulegen.
2. Vor Baubeginn ist festzustellen, ob Kabel, Stromanlagen, Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsanlagen, etc. durch die Arbeiten gefährdet werden. Es ist das Einvernehmen mit sämtlichen Kabel- und Leitungsträgern (Gemeinde, Wassergenossenschaft, Vorarlberger Energienetze GmbH und Telekom Austria AG) in Bezug auf allfällige vorhandene Leitungen herzustellen. Des Weiteren sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
3. Lärmerzeugende Bauarbeiten (mit Ausnahme der Monofinisharbeiten) dürfen im Interesse der Nachbarn von Montag bis Freitag nur von 7:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 19:00 Uhr und an Samstagen von 7:00 bis 12:00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig. Die Behörde ist mindestens drei Tage vor Beginn der Monofinisharbeiten über den Zeitraum der Tätigkeit (Beginn und Beendigung) schriftlich zu verständigen.

4. Das natürliche Gelände (Gelände vor der Bauführung) darf, abgesehen von den in den Planunterlagen dargestellten Veränderungen, nicht verändert werden (§ 29 Abs. 2 Baugesetz). Das bestehende Niveau an den Grundstücksgrenzen ist beizubehalten. Geländeänderungen sind flach verlaufend auszubilden.
5. Die Baustelle ist entsprechend abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Hinweis: öffentliche Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde für die Ausführung der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerzwecke) nicht in Anspruch genommen werden.
6. Die Aussteckung des Bauvorhabens mittels Schnurgerüst und Einmessung des Fixpunktes für die Höhenlage des Gebäudes hat durch ein befugtes Bauunternehmen bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder Geometer zu erfolgen. Diesbezüglich ist der Behörde eine Bestätigung unter Bezugnahme auf die genehmigten Pläne unverzüglich vorzulegen. Können Grundstücksgrenzen nicht eindeutig bestimmt werden, sind diese durch einen Geometer neu zu vermessen. Bei der Einmessung des Objektes sind bei den Abständen die Außenverkleidungen (Außenputz, Isolierungen, etc.) zu berücksichtigen.
7. Nach Baufertigstellung ist die Höhenlage der Gebäudeteile (Attika- und Traufhöhe) durch einen Geometer aufnehmen zu lassen. Eine Bestätigung über die bescheidgemäße Ausführung der Höhenlage ist der Behörde vorzulegen.
8. Die Bauarbeiten dürfen nur durch befugte Unternehmer ausgeführt werden. Als Bauausführende dürfen nur Personen bestellt werden, die hiezu nach den bundesrechtlichen Vorschriften befugt sind. Vor Beginn der Bauausführung ist der Bewilligungsbescheid einschließlich der bewilligten Projektunterlagen dem Planverfasser und den Bauausführenden zur Einsicht vorzulegen.
9. Sämtliche Rauch- und Abgasfänge sind vom zuständigen Kaminkehrer vor dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung überprüfen zu lassen. Der Zugang zu den Reinigungsöffnungen und deren Platzierung sind im Einvernehmen mit dem Kaminkehrermeister festzulegen.
10. In Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, muss jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet und auf Dauer funktionstüchtig gehalten werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
11. Für die erste Löschhilfe ist ein tragbarer Feuerlöscher in Form eines Schaum- oder Nasslöschers mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l an leicht zugänglicher Stelle bereit zu halten und in Abständen von längstens zwei Jahren durch eine Fachfirma prüfen zu lassen.
12. Wände und Decke der Garage (bzw. Wand zwischen Haus und Garage) müssen der Feuerwiderstandsklasse REI 30 bzw. EI 30 entsprechen.
13. Schwellen und Türanschläge dürfen 2 cm nicht übersteigen. Bei Türen, an die Anforderungen an den Schall- bzw. Wärmeschutz gestellt werden, dürfen Schwellen und Türanschläge 3 cm nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind Türen zu Technikräumen sowie Balkon- und Terrassentüren.

14. Stiegen und sonstige Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, müssen mit standfesten Geländern oder Brüstungen mit einer Höhe von min. 100 cm oder mindestens gleich wirksamen Absicherungen versehen sein. Bei Stiegen ist lotrecht von den Stufenvorderkanten aus zu messen. Die Absturzsicherungen sind so auszubilden, dass ein Durchschlüpfen und Übersteigen von Kindern nicht möglich ist.
15. Bei sämtlichen Gebäudetreppen mit mehr als drei Stufen ist in einer Höhe von 90 bis 100 cm ein Handlauf anzubringen.
16. Sämtliche unter Brüstungshöhe reichende Verglasungen (Ganzglastüren, sonstige Verglasungen) sind in Einscheibensicherheitsglas (ESG) herzustellen. Unter Brüstungshöhe reichende Verglasungen, bei denen Absturzgefahr besteht, sind entweder in Verbundsicherheitsglas (VSG) oder in Einscheibensicherheitsglas (ESG) mit einer den statischen Erfordernissen entsprechenden Absturzsicherung bis auf Brüstungshöhe auszuführen.
17. Überkopfverglasungen aus Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen aus geeignetem Verbundsicherheitsglas (VSG) bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.
18. Die elektrischen Einrichtungen sind durch ein befugtes Unternehmen unter Beachtung der jeweils geltenden Vorschriften (ÖVE, VDE, etc.) sowie jener der Vorarlberger Energienetze GmbH auszuführen und instand zu halten.
19. Die Vorschriften über die Einhaltung der Trennungs- und Verwertungspflicht gemäß der Verordnung über die Trennung von bei Bautätigkeiten anfallenden Materialien, BGBl. Nr. 259/1991, sind zu beachten.
20. Das Bauvorhaben ist binnen zwei Jahren ab Baubeginn fertig zu stellen. Der Beginn ist der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.
21. Die Vollendung des bewilligten Bauvorhabens ist innerhalb von zwei Wochen (§ 43 Baugesetz) schriftlich zu melden.
22. Mit der Meldung über die Fertigstellung sind der Behörde nachstehende durch eine gewerblich hierzu befugte Fachperson ausgestellte Befunde und Bestätigungen vorzulegen:
 - Kaminbefund;
 - Überprüfungsbefund oder Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen;
 - Bestätigung Höhenlage Gebäude (Attika- bzw. Traufhöhe);
 - Bestätigung über die ordnungsgemäße statische Bemessung und Ausführung des Bauvorhabens;
 - Bestätigung über den Einbau der vorgeschriebenen Sicherheitsgläser mit Angabe der Einbauorte;
 - Bestätigung über die ordnungsgemäße Umsetzung und Ausführung der brandschutztechnischen Vorschriften;
 - Bestätigung über die plangemäße Ausführung des Bauvorhabens;

B. Vorschreibungen über Antrag des Amtssachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung:

1. Vor Anbringen der Fassaden und der Dacheindeckung sind Material- und Farbmuster zur Bewilligung vorzulegen.

2. Die Dacheindeckung ist mit einem Flachfalzziegel auszuführen; Farbe: rot, rotbraun oder braun.

C. Vorschreibung über Antrag des Städtischen Wasserwerkes:

1. Vor Baubeginn ist beim städt. Wasserwerk der Antrag für den Anschluss an das städtische Leitungsnetz zu stellen.

2. Die Fertigstellung der Installationsarbeiten der im Haus installierten Wasserleitungen ist dem städtischen Wasserwerk zu melden, wobei eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung durch eine konzessionierte und vom Wasserwerk anerkannte Installationsfirma vorzulegen ist. Erst danach kann der Wasserzähler eingebaut und die Wasserzuleitung in Betrieb genommen werden.

III.

Gemäß der Kanalordnung der Stadt Dornbirn i. d. g. F. in Verbindung mit §§ 3 und 5 des Kanalisationsgesetzes LGBl. Nr. 5/1989 i. d. g. F. wird

als Anschlussnehmer des Gebäudes und befestigter Flächen am Standort Gst.-Nr. 5365/1, KG 92001, Steinacker 35d, 6850 Dornbirn, aufgetragen, die dort anfallenden Abwässer unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der ÖNORM B 2501 (Hauskanalanlagen) unter nachstehenden Auflagen abzuleiten:

1. Die vom anzuschließenden Objekt anfallenden häuslichen Abwässer (durch den häuslichen Gebrauch verunreinigte Abwässer) sind über einen privaten Kanalstrang in den städt. Mischwasserkanal, Strang-Nr. 12501 MW, Schacht-Nr. 12501-09 MW, ohne Zwischenschaltung einer Kläranlage einzuleiten.
2. Die anfallenden nicht reinigungsbedürftigen Dachwässer sowie die allenfalls anfallenden Niederschlagswässer aus vorhandenen befestigten Flächen sind auf eigenem Grund ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu versickern. Die Sickeranlage ist nach dem anfallenden Regenwasserabfluss und der Sickerfähigkeit des Baugrundes zu bemessen.
3. Für die notwendige Mitbenützung oder Errichtung des Anschlusskanals auf dem Nachbargrundstück ist eine Vereinbarung abzuschließen.
4. Die Kanalisierungsarbeiten sind durch befugte Unternehmen durchzuführen und zu überwachen, diesen sind die Auflagen dieses Bescheides nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
5. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob Stromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, TV-Kabel, Wasserleitungen, Gasleitungen, Nahwärmeleitungen u. dgl. dadurch etwa gefährdet werden. Es sind die nötigen Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden. Jedenfalls ist das Einvernehmen mit den einzelnen Leitungsträgern herzustellen.

6. Für alle Abwasser führenden Kanäle dürfen nur Rohrmaterialien entsprechend den einschlägigen Normen verwendet werden. Die Kanäle und Anschlüsse der bestehenden und neuen Ableitungskanäle (Hausanschlüsse) müssen dicht sein. Nach Fertigstellung ist die Dichtheit der Hausanschlusskanäle auf Kosten des Anschlussnehmers durch ein befugtes Unternehmen (Kanaldienstfirma) unter Beachtung der ÖNORM B 2503 mittels Prüfprotokoll nachzuweisen. Dies ist auch für die Haltung bis zum Kontrollschacht auf der Nordseite des Hauses Steinacker 35b erforderlich. Darüber hinaus kann die Behörde auch zu einem späteren Zeitpunkt, solange der Hauskanal besteht, bei Bedarf Dichtheitsprüfungen anordnen, die der Anschlussnehmer auf seine Kosten zu veranlassen hat.
7. Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene (= 10 cm über Niveau des Kanaldeckels an der Anschlussstelle) sind gemäß der ÖNORM B 2501, Punkt 5.6, gegen Rückstau zu sichern.
8. Sämtliche Kanalstränge (Haltungslängen) sind im Hinblick auf die Reinigungs- und Kontrollmöglichkeit geradlinig zu verlegen. Richtungsänderungen dürfen nur in den Kontrollschächten vorgenommen werden. Der Abstand zwischen den Schächten soll 50 m nicht überschreiten.
9. Anschlusskanäle dürfen nur über Kontrollschächte NW 1000 mm (ab 1,25 m Tiefe) an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
10. Die Einleitung von Drainage- oder Grundwasser in die Mischwasserkanäle ist unzulässig.
11. Stoffe, die geeignet sind Verstopfungen zu verursachen (z. B. Holz, Steine, Drähte, Textilien, Bauschutt etc.) sowie giftige und gefährliche Stoffe (z. B. Öle, Benzine, Säuren, Laugen) dürfen nicht eingeleitet werden, diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
12. Alle Abwasserkanäle sind mit einem Rohrdurchmesser von mindestens 15 cm zu erstellen.
13. Das Gefälle der Abwasserkanäle soll möglichst 2 % (2 cm Höhenunterschied auf 1 m Länge) nicht unterschreiten.
14. Entsprechend dem Baufortschritt ist die Herstellung der Kanal- und Sickeranlagen laufend zu kontrollieren und sind die durchgeführten Baumaßnahmen schriftlich zu dokumentieren (Bauüberwachung). Dies hat entweder durch eine fachkundige Person des mit der Konzepterstellung beauftragten Büros oder durch eine gleichwertig qualifizierte Person zu erfolgen.
15. Hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte sind die Vorschriften der Kanalordnung i. d. g. F. und der jeweils gültigen Abwasseremissionsverordnungen (BGBl.) einzuhalten.
16. Bei Feststellung von Mängeln sind vom Bauwerber bzw. Antragsteller die Kosten der Kanalspülung, Kanalreinigung bzw. Kanalsanierung zu übernehmen.
17. Der Kanalanschluss ist gleichzeitig mit dem Wasseranschluss (Fertigstellung der Hauszuleitung) herzustellen; wenn für das Bauvorhaben ein Wasseranschluss nicht erstellt wird (z.B. bei Zubauten), ist der Kanalanschluss spätestens mit der Vollendung des Vorhabens (§ 44 BauG) herzustellen.

18. Mit der Fertigstellung des Kanalanschlusses sind der Behörde ein Kanalbestandsplan mit eingetragenem Rohrdurchmesser, Längen, Sohlgefälle, Schächten, Sonderbauwerken (z. B. Sickeranlage) sowie eine schriftliche Bestätigung des mit der Herstellung der Kanäle beauftragten befugten Unternehmens (Pkt. 4) über die bescheidgemäße Errichtung vorzulegen.

IV.

Für diese Bewilligung sind gemäß Verwaltungsabgabengesetz i. d. F. LGBl. Nr. 58/2001 und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 3/2013, Tarifpost 13, 37 und 53, € 183,40 Gemeindeverwaltungsabgabe und gemäß §§ 74 ff AVG 1991 i. d. g. F. an Kommissionsgebühren € 30,20 (Dauer der mündlichen Verhandlung 2/2 Stunden), zusammen somit € 212,40 zu entrichten.

Begründung:

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Amt der Stadt Dornbirn schriftlich, fernschriftlich oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.



Die Bürgermeisterin:

Dipl.-Vw. Andrea Kaufmann



Antragsteller:

[Redacted name]

bewilligtem Projekt ✓

Grundeigentümer:

Alfred Alwin Hotz, Steinacker 35, 6850 Dornbirn, Brief: RSb ✓

Nachbarn:

Hanno Halbeisen, Steinacker 39b, 6850 Dornbirn
Rosa Maria Holzer, Steinacker 33c, 6850 Dornbirn
Irene Ilg, Steinacker 33b, 6850 Dornbirn
Jürgen Ilg, Steinacker 33b, 6850 Dornbirn

Planverfasser:

Müller Wohnbau GmbH & Co KG, Badstraße 23, 6844 Altach

23. 1. 14

FR

7.6. Beilage SV 6, Schlussüberprüfung Protokoll, 2015

STADT DORNBIERN
abgesandt am 13. Mai 2015
Amt der Stadt Dornbirn
Rathausplatz 2
6850 Dornbirn


Baurecht
Ing. Stephan Freus
Tel.: 05572/306-2205
stephan.freus@dornbirn.at

Zl. d131.9-429/2013-2-9
12. Mai 2015/mh

Schlussüberprüfung – Protokoll

Bauherr: [REDACTED]
Bauwerk: Errichtung eines Einfamilienhauses
Standort: Gst.-Nr. 5365/8, KG 92001, Steinacker 35d, 6850 Dornbirn

Bei der am 12.05.2015 durchgeführten Schlussüberprüfung des mit Bescheid vom 23.01.2014, Zl. d131.9-429/2013-1-21, bewilligten Bauvorhabens wurden durch den bautechnischen Sachverständigen nachfolgende Feststellungen getroffen:

Bei der am heutigen Tage durchgeführten, stichprobenartigen Überprüfung konnte festgestellt werden, dass die Ausführung plan- und beschreibungsgemäß erfolgte. Den Auflagen des Bewilligungsbescheides wurde – soweit feststellbar – entsprochen.

Den sicherheitstechnischen Bescheidaufgaben hinsichtlich der Absturzsicherungen, Handläufe, Verglasungen, Rauchwarnmelder und Feuerlöscher wurde entsprochen.

Seitens des Amtssachverständigen wird zudem noch auf das Telefonat vom 28.04.2015 mit Herrn Theurer (Firma Müller Wohnbau) verwiesen. Herr Theurer bestätigte in diesem Telefonat, dass hinsichtlich der brandschutztechnischen Ausführung der Feuerschutzwand zwischen Garage und Haus dahingehend entsprochen wurde das diese in Massivbauweise ausgeführt wurde. Weiters wurden die baulichen Tätigkeiten durch die Firma Müller Wohnbau durchgeführt. Diesbezüglich liegt seitens der Firma Müller Wohnbau eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung vor.

Hinsichtlich der Kanaldichtheitsprüfung wird auf den Prüfbefund der Firma WER-Bau vom 20.06.2014 verwiesen. Dieser Bestätigung liegen die Dichtheitsprüfprotokolle bei.

Die noch fehlende Unterlage, nämlich die Bestätigung über die Höhenlage des Gebäudes (Attika bzw. First- und Traufenhöhe) ist der Behörde noch binnen einer Frist von vier Wochen nachzureichen. OK
FR
2

Für die Durchführung der Schlussüberprüfung ist gemäß Verwaltungsabgabengesetz i. d. F. LGBl. Nr. 58/2001, und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 78/2014, Tarifpost 19, eine Gemeindeverwaltungsabgabe in Höhe von € 13,50 zu entrichten.

DVR: 0036030 UID: ATU36832709 www.dornbirn.at

- 2 -

Die Schlussüberprüfung wurde im Beisein von [REDACTED] durchgeführt, der das Ergebnis zur Kenntnis nimmt.

Unterschriften:

Verhandlungsleiter:
Ing. Stephan Freuis eh

Bauherr:
[REDACTED]

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Ing. Stephan Freuis, am 12.05.2015

Mit freundlichen Grüßen
Die Bürgermeisterin:
i. A. Ing. Stephan Freuis
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der
elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter
<http://www.dornbirn.at/amtssignatur>

Ergeht an:
[REDACTED]

7.7. Beilage SV 7, Energieausweis, 2013 bis 2023

Energieausweis für Wohngebäude

Nr. 43229-1

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

Vorarlberg
unser Land

Objekt Steinacker GP. 5365/7 <u>8</u> Gebäude (-teil) EG und OG Nutzungsprofil Einfamilienhäuser Straße Steinacker GP. 5365/7 PLZ, Ort 6850 Dornbirn Grundstücksnr. 5365/7	Baujahr 2014 Letzte Veränderung 2014 Katastralgemeinde Dornbirn KG-Nummer 92001 Seehöhe 440 m
---	--

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB kWh/m²a 	PEB kWh/m²a 	CO ₂ kg/m²a 	f _{GEE}
A++				
A+	10	60	8	A+ 0,57
A	15	70	10	0,70
B	B 36	B 112	B 20	0,85
C	50	160	30	1,00
D	100	220	40	1,75
E	150	280	50	2,50
F	200	340	60	3,25
G	250	400	70	4,00

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Dieser Energieausweis entspricht den baurechtlichen Vorgaben in Vorarlberg (LGBl. 84/2012) in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: 35ZXTVSL

1.1

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 43229-1

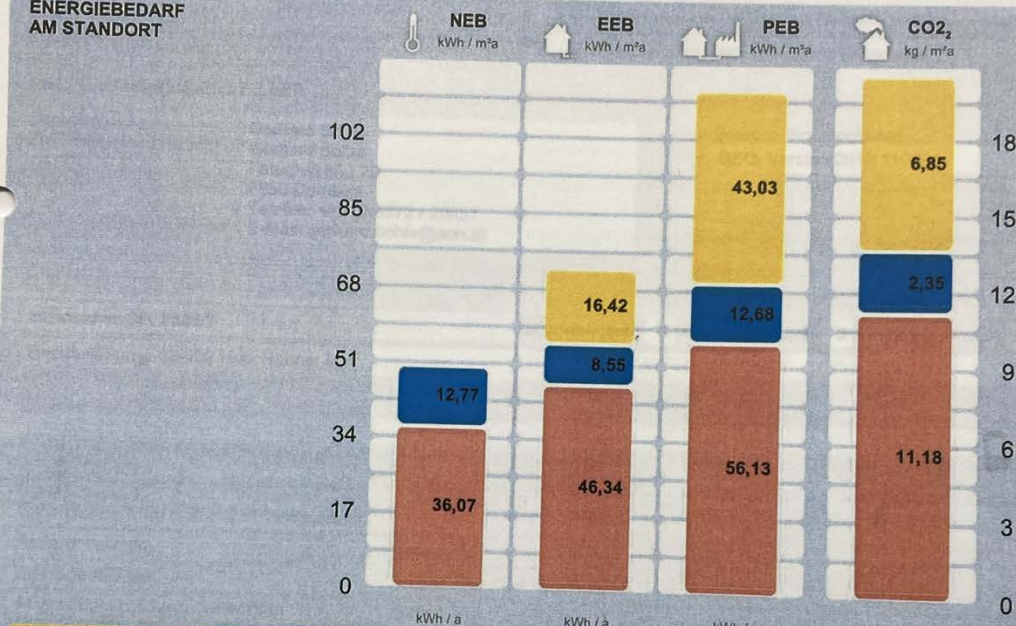
ÖIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

Vorarlberg
Unser Land

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	178,8 m ²	Klimaregion	West ¹	mittlerer U-Wert	0,20 W/m ² K
Brutto-Volumen	548,4 m ³	Heiztage	212 d	Bauweise	schwer
Gebäude-Hüllfläche	432,28 m ²	Heizgradtage 12/20	3.498 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Kompaktheit A/V	0,79 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Sommertauglichkeit	erfüllt ²
charakteristische Länge	1,27 m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _r -Wert	18,31

ENERGIEBEDARF AM STANDORT



Haushaltsstrombedarf³

100% Netzbezug

Warmwasser⁴

72% therm. Solar, 28% Erdgas

Raumwärme⁵

98% Erdgas, 2% therm. Solar

Gesamt

	kWh / a	kWh / a	kWh / a	kg / a
Haushaltsstrombedarf ³		2.937	7.695	1.225
Warmwasser ⁴	2.284	1.529	2.268	421
Raumwärme ⁵	6.450	8.287	10.036	1.998
Gesamt	8.735	12.752	19.998	3.643

ERSTELLT

EAW-Nr. 43229-1
GWR-Zahl keine Angabe
Ausstellungsdatum 07. 11. 2013
Gültig bis 07. 11. 2023

ErstellerIn

Gerhard Bohle
Forachstraße 29
6850 Dornbirn

Stempel und Unterschrift

Gerhard Bohle
Forachstraße 29
A-6850 Dornbirn
Tel./Fax 0 55 72 / 206 51

¹ maritim beeinflusster Westen
² Details siehe Anforderungsblatt

³ Die spezifischen und absoluten Ergebnisse in kWh/m²a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO₂ beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen.

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 43229-1



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Zustandseinschätzung
am 7. 11. 2013

- Ist-Zustand
- Planung
- Papierkorb
- Umsetzung unwahrscheinlich
- Bestpractice - Planung
- Bestpractice - Umsetzung unwahrscheinlich

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

Beschreibung Baukörper

- Alleinstehender Baukörper
- Zubau an bestehenden Baukörper
- zonierter Bereich im Gesamtgebäude

Kennzahlen für die Ausweisung in Inseraten

- HWB: 36,1 kWh/m²a (B)
- f_{GEE}: 0,57 (A+)

Diese Energiekennzahlen sind laut Energieausweisverordnung Gesetz 2012 bei Verkauf und Vermietung verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

Sachbearbeiter,
Zeichnungsberechtigte(r)

Gerhard Bohle
Gerhard Bohle
Forachstraße 29
6850 Dornbirn
Telefon: +43 (0)5572 / 20651
E-Mail: gerhard.bohle@aon.at

Berechnungsprogramm

GEQ, Version 2013.110704

OBJEKTE

Steinacker GP. 5365/7

Nutzeinheiten: 1 Obergeschosse: 3 Untergeschosse: 1

Beschreibung: 13-133 MW

VERZEICHNIS

Seiten 1 und 2

Seiten 1.1 - 1.3

Ergänzende Informationen / Verzeichnis

Anforderungen

Seite 2.1

Bautellaufbauten

Seiten 3.1 - 3.4

Alternativenprüfung-Gutachten

Seite 4.1

Anhänge zum EAW:

A. Ausdruck GEQ

Seiten A.1 - A.27

B. Alternativenprüfung

Seiten B.1 - B.67

Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:

<https://www.eawz.at/?eaw=43229-1&c=c8b626ea>

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 43229-1



2. ANFORDERUNGEN

Anlass für die Erstellung

- Neubau
- wesentliche Änderung der Verwendung
- Erneuerung / Instandsetzung
- größere Renovierung
- kein baurechtliches Verfahren (Bestand)

Rechtsgrundlage

- BTV LGBl.Nr. 83/2007 (2008-2009)
- BTV LGBl.Nr. 83/2007 (2010-2012)
- BTV LGBl.Nr. 84/2012 (ab 2013)

ANFORDERUNGEN ZU THEMA "WÄRMEEINSPARUNG UND WÄRMESCHUTZ" IN VORARLBERG

	Soll	Ist	Anforderungen
HWB _{rk}	49,5 kWh/m²a	35,2 kWh/m²a	erfüllt
EEB _{sk}	101,2 kWh/m²a	71,4 kWh/m²a	erfüllt

Die Anforderung an den Heizwärmebedarf (Referenzklima) bei Neubau von Wohngebäuden (BTV 84/2012, §41 Abs.3) wurde rechnerisch nachgewiesen.
Die Anforderung an den Endenergiebedarf (Standortklima) bei Neubau von Wohngebäuden (OIB Richtlinie 6, Ausgabe Oktober 2011, Punkt 4) wurde rechnerisch nachgewiesen.

Sommerliche Überwärmung

erfüllt (Nachweis geführt)

Der EAW-Ersteller bestätigt auf Basis der Berechnung nach ÖNORM B 8110-3 die Einhaltung des "Sommerlichen Überwärmungsschutz" (OIB-RL 6, Ausgabe Oktober 2011, Punkt 12.3). Die Berechnung liegt im Anhang bei.

ANFORDERUNGEN AN WÄRMEÜBERTRAGENDE BAUTEILE

Bauteilaufbauten

vollständig erfüllt

Die Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (OIB-RL6 Ausgabe 10/2011 Pkt.10 und BTV 84/2012, §41/9) ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Detaillierte Informationen zu den Bauteilen finden Sie im Abschnitt "Bauteilaufbauten".

ANFORDERUNGEN AN DAS GEBÄUDETECHNISCHE SYSTEM

Anforderung Wärmeverteilung

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 11.1 "Wärmeverteilung" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Sie gilt bei Neubau, wesentlicher Änderung der Verwendung jeweils für die gesamte betroffene Anlage.

Anforderung Lüftungsanlagen

erfüllt (keine Lüftungsanlage vorgesehen / vorhanden)

In dem betrachteten Gebäude /-teil ist keine Lüftungsanlage vorgesehen / vorhanden. Damit ist die Anforderung der OIB-RL 6, Ausgabe Oktober 2011, Punkt 11.2 "Lüftungsanlagen" erfüllt.

Anforderung Wärmerückgewinnung

erfüllt (keine raumluftechn. Anlage vorgesehen / vorhanden)

In dem betrachteten Gebäude/-teil ist keine raumluftechnische "Zu- und Abluftanlage" vorgesehen / vorhanden. Damit ist die Anforderung der OIB-RL 6, Ausgabe Oktober 2011, Punkt 11.3 "Wärmerückgewinnung" erfüllt.

Anforderung Vermeidung von Wärmebrücken

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.1 "Vermeidung von Wärmebrücken" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn zu beachten bzw. zu erfüllen.

SONSTIGE ANFORDERUNGEN

Anforderung Luft- & Winddichtheit

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.2 "Luft- und Winddichtheit" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen.

Anforderung zentrale Wärmebereitstellung

erfüllt (vorhanden)

Die Anforderung der OIB-RL 6 Punkt 12.5 "Zentrale Wärmebereitstellungsanlage" ist erfüllt, da eine zentrale Wärmebereitstellungsanlage vorhanden ist.

Anforderung elektr. Direkt-Widerstandsheizung

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.6 "Elektrische Widerstandsheizungen" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn zu beachten bzw. zu erfüllen.

Alternativ-Energiesystem eingesetzt

nicht erfüllt (Nachweis liegt bei)

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.4 "Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme" ist nicht erfüllt. Auf Basis des beiliegenden Nachweises der technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründe, welche den Einsatz eines hocheffizienten alternativen Energiesystems unzumutbar machen, kann die Baubehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

ZUSAMMENFASSUNG

sämtliche Anforderungen zum Thema "Energieeinsparung & Wärmeschutz"

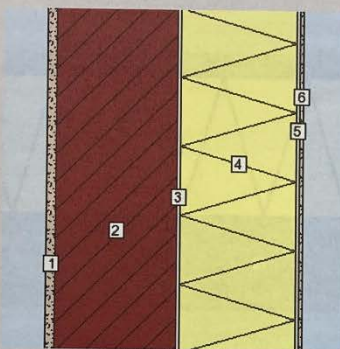
vollständig erfüllt bzw. vollständig zu erfüllen

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

Alle Dokumente und rechtlichen Grundlagen, auf die in diesem Energieausweis verwiesen wird, finden Sie hier: http://www.eawz.at/RG_ab2013

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/3

AUSSENWAND ZIEGEL MIT EPS
WÄNDE gegen Außenluft



Bauteildicke: 52,2 cm
Bauteilfläche: 156,4 m² (36,2%)

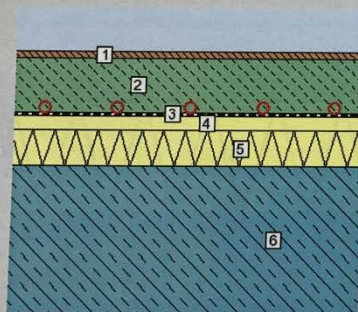
	U Bauteil
Wert:	0,12 W/m ² K
Anforderung:	max. 0,30 W/m ² K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max. 0,30 W/m²K).

Zustand:
neu

Schicht (von innen nach außen)	d cm	λ W/mK	R m ² K/W
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Kalkgipsputz	2,00	0,700	0,03
2. Hochlochziegel	25,00	0,340	0,74
3. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
4. FLAPORplus Fassaden-Dämmplatte EPS-F	24,00	0,031	7,74
5. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
6. Silikonharzputz	0,20	0,700	0,00
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,04
<i>R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)</i>			8,69 / 8,69
Gesamt	52,20		8,69

WARME ZWISCHENDECKE EG - OG
DECKEN innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten



Bauteildicke: 35,55 cm
Bauteilfläche: 0,0 m² (0,0%)

	U Bauteil
Wert:	0,45 W/m ² K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41(LGBl. 84/2012).

Zustand:
neu

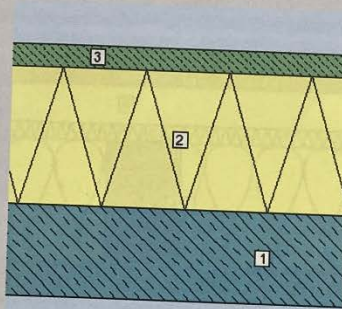
Schicht (von innen nach außen)	d cm	λ W/mK	R m ² K/W
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Parkett - Hartholzklebeparkett (geklebt)	1,00	0,150	0,07
2. Estrichbeton	7,50	1,350	0,06
3. Dampfbremse PE	0,05	0,500	0,00
4. EPS-T 650 (11 kg/m ³)	2,00	0,044	0,45
5. EPS-W 20 (19,5 kg/m ³)	5,00	0,038	1,32
6. Normalbeton mit Bewehrung 2 % (2400 kg/m ³)	20,00	2,500	0,08
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,13
<i>R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)</i>			2,23 / 2,23
Gesamt	35,55		2,23

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/3

DECKE ZU UNKONDITIONIERTEM GESCHLOSS. DACHRAUM

DECKEN und DACHSCHRÄGEN jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

Zustand:
neu



Schicht (von innen nach außen)

	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
1. Normalbeton mit Bewehrung 2 % (2400 kg/m³)	20,00	2,500	0,08
2. FLAPORplus Wärmedämmplatte EPS-W20	30,00	0,030	10,00
3. Zement- und Zementfließestrich offen (1800 kg/m³)	5,00	*1	*1
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,10
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			10,28 / 10,28
Gesamt	55,00		10,28

Bauteildicke: 55 cm
Bauteilfläche: 80,2 m² (18,6%)

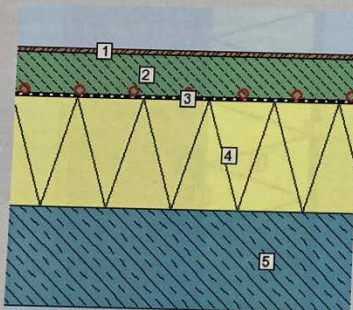
	U Bauteil
Wert:	0,10 W/m²K
Anforderung:	max. 0,20 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTU §41(LGBl. 84/2012), max. 0,20 W/m²K).

KELLERDECKE MW 20 CM EPS WLK 0,031

DECKEN gegen unbeheizte Gebäudeteile

Zustand:
neu



Schicht (von innen nach außen)

	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,17
1. Parkett	1,00	0,160	0,06
2. Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	7,50	1,580	0,05
3. Gleitschicht	0,20	0,500	0,00
4. FLAPORplus Wärmedämmplatte EPS-W20	20,00	0,030	6,67
5. Normalbeton mit Bewehrung 2 % (2400 kg/m³)	18,00	2,500	0,07
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,17
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			7,19 / 7,19
Gesamt	46,70		7,19

Bauteildicke: 46,7 cm
Bauteilfläche: 89,4 m² (20,7%)

	U Bauteil	R ab Flächenhgz.
Wert:	0,14 W/m²K	6,74 m²K/W
Anforderung:	max. 0,40 W/m²K	min. 3,50 m²K/W
Erfüllung:	erfüllt	erfüllt

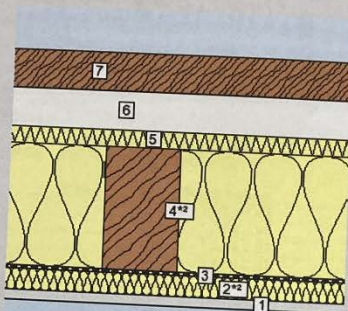
Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 BTU §41(LGBl. 84/2012), max. 0,40 W/m²K). Die Anforderung an den Wärmedurchlasswiderstand (lt. OIB-RL6 (Okt. 2011), 10.3.1, min. 3,5 m²K/W) der Bauteilschicht(en) zwischen Flächenheizung und dem unbeheizten Gebäudeteil wird erfüllt.

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/3

AUSSENDECKE, WÄRMESTROM NACH OBEN HINTERLÜFTET

DECKEN und DACHSCHRÄGEN jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

Zustand:
neu



Schicht (von innen nach außen)	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
1. Gipskartonplatte (700 kg/m³)	1,25	0,210	0,06
2. Inhomogen (vertikale Elemente) 90% ISOVER MULTI-KOMFORT PASSIVHAUS FILZ DUO 10% Lattung	2,70	0,034	0,79
3. Dampfbremse PE	2,70	0,120	0,23
4. Inhomogen (horizontale Elemente) 90% ISOVER MULTI-KOMFORT PASSIVHAUS FILZ DUO 10% Balkenlage	0,05	0,500	0,00
5. AGEPAN® UDP N+F	16,00	0,034	4,71
6. Hinterlüftung	16,00	0,120	1,33
7. Massivholzplatte 3- oder Mehrschicht	2,20	0,063	0,35
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)	5,00	*1	*1
R' / R'' (relativer Fehler e max. 3%)			0,10
Gesamt	32,20		5,39 / 5,04

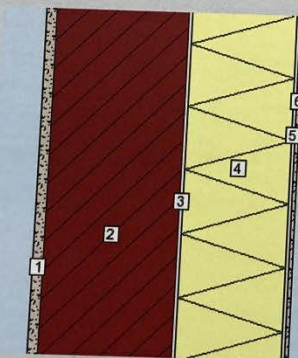
Bauteildicke: 32,2 cm
Bauteilfläche: 9,2 m² (2,1%)

Wert:	0,19 W/m²K
Anforderung:	max. 0,30 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV §41 (LGBl. 84/2012), max. 0,30 W/m²K).

AUSSENWAND ZIEGEL MIT EPS
WÄNDE gegen Außenluft

Zustand:
neu



Schicht (von innen nach außen)	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Kalkgipsputz	2,00	0,700	0,03
2. Hochlochziegel	25,00	0,340	0,74
3. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
4. FLAPORplus Fassaden-Dämmplatte EPS-F	20,00	0,031	6,45
5. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
6. Silikonharzputz	0,20	0,700	0,00
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			7,40 / 7,40
Gesamt	48,20		7,40

Bauteildicke: 48,2 cm
Bauteilfläche: 62,6 m² (14,5%)

Wert:	0,14 W/m²K
Anforderung:	max. 0,30 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV §41 (LGBl. 84/2012), max. 0,30 W/m²K).

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 43229-1

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/1

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand: neu
Rahmen: ZECH Classic 1.2 $U_f = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: UNITOP A 0,5 P (4-18-4-18-4 Ar) $U_g = 0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_g = 0,5$
Linearer Wärmebrückkoeffizient $\psi = 0,040 \text{ W/mK}$
 U_w bei Normfenstergröße: $0,82 \text{ W/m}^2\text{K}$
Anfdg. an U_w lt. BTV §41 LGBI.84/2012: max. $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ erfüllt
Heizkörper: nein
Fläche: $34,543 \text{ m}^2$
Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV §41 LGBI. 84/2012), max. $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Anz.	U_w^*	Bezeichnung
1	0,83	2 - 1,00 x 1,42
1	0,89	3 - 1,00 x 0,90
1	0,86	4 - 1,20 x 0,97
1	0,87	5 - 1,80 x 0,97
1	0,81	6 - 2,40 x 1,50
1	0,85	7 - 1,80 x 1,50
1	0,81	8 - 1,00 x 2,42
1	0,85	9 - 1,80 x 1,50
1	0,93	10 - 1,22 x 1,50
1	1,07	11 - 1,33 x 2,17
1	0,85	12 - 1,00 x 1,24
1	0,83	13 - 1,00 x 1,50
1	0,89	14 - 1,50 x 1,40
1	0,89	15 - 1,50 x 1,40
1	0,89	16 - 1,50 x 1,40
1	0,89	17 - 1,50 x 1,40
1	0,88	18 - 1,00 x 0,97
1	0,87	1 - 1,10 x 0,97

* tatsächlicher U_w [W/m²K]

Begleitschreiben

zum Objekt Steinacker GP 5365/7

Einsatz Hocheffizienter alternativer Heizsystem laut OIB Richtlinie 6 Ausgabe 2011; Punkt 12.4

Für die Beheizung des Gebäudes soll eine Gasheizung mit Brennwerttechnik eingebaut werden. Die Solaranlage für die Warmwasserbereitung verfügt zusätzlich über eine Heizungseinbindung.

Der Einbau von Alternativsystem laut OIB 12 Richtlinie 6 Ausgabe 2011; Punkt 12.4 ist durch wirtschaftlichen Gründen nicht begründbar.

Betrachtet wurden eine Gasheizung, eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrung und ein Pelletheizung. Alle betrachteten Anlagen sind mit einer Solaranlage mit Heizungsunterstützung versehen. Betrachtungszeitraum 34 Jahre ohne Erstellungskosten eines Heizraumes. Die Kaminkosten für Gas und Biomasse sind berücksichtigt. Daraus ergibt sich, bei einer Preissteigerung von 3% für alle Energieträger und einer Fremdfinanzierung der Anschaffungskosten, folgende monatliche Gesamtkosten über 34 Jahre:

Biomasse 223,53 €

Gasbrennwert 116,58 €

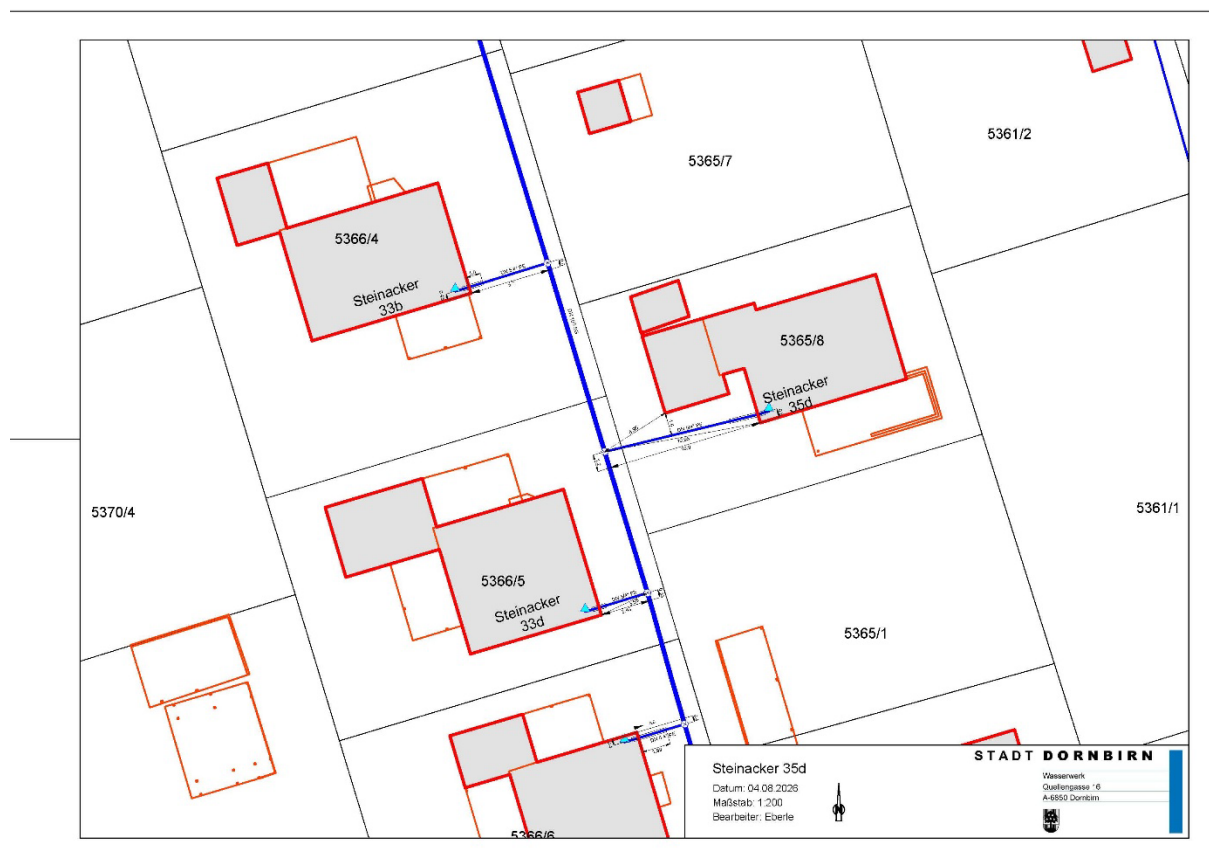
Wärmepumpe 182,00 €

Alle Angaben sind auf den Endenergiebedarf laut Energieausweis bezogen.

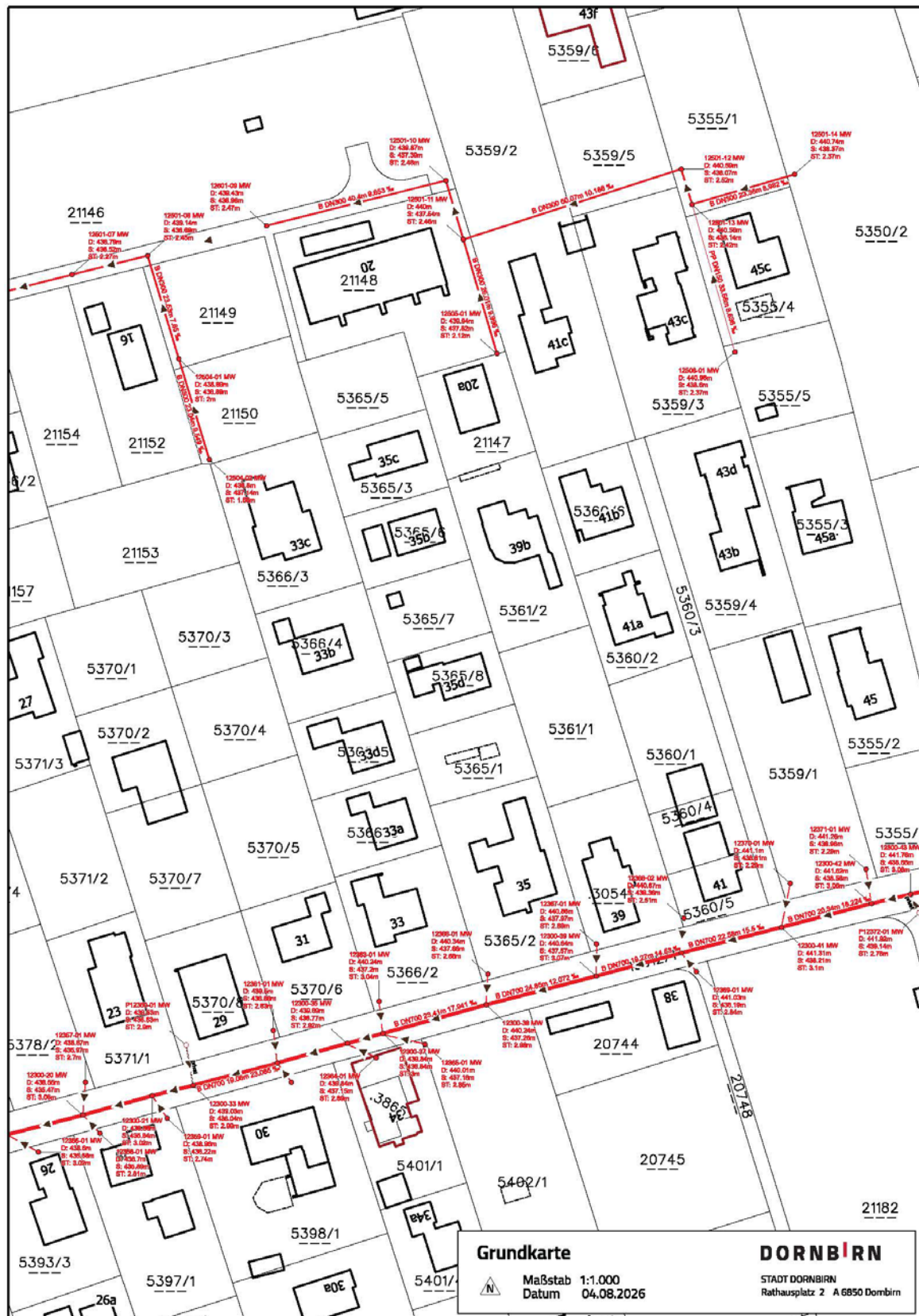
Die gesamte Zusammenstellung ist in der EAWZ einsehbar.

Gerhard Bohle

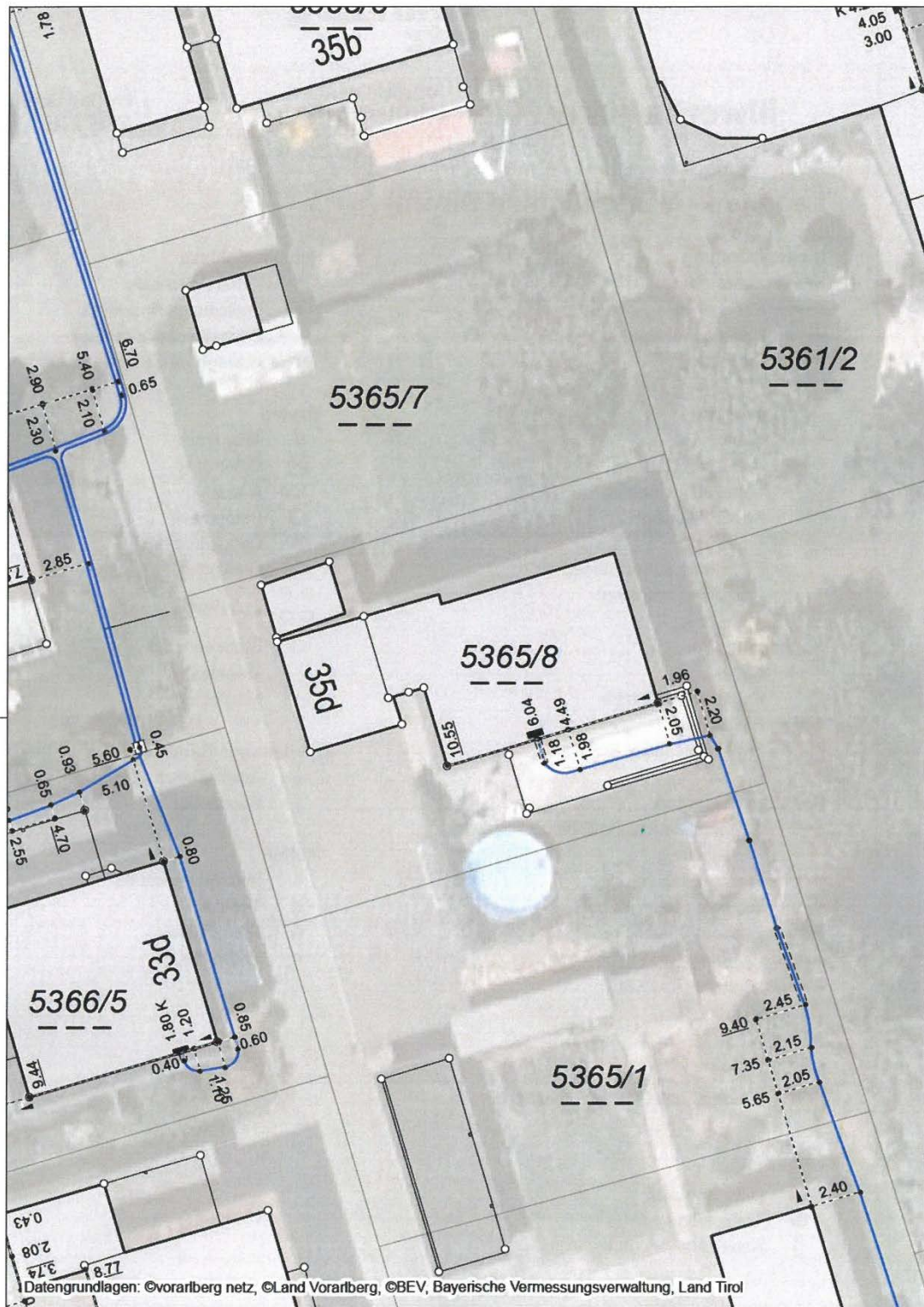
7.8. Beilage SV 8, Lageplan Wasserleitung



7.9. Beilage SV 9, Lageplan Abwasserleitung



7.10. Beilage SV 10, Lageplan Stromleitung mit Legende



Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20260803_195107949
Steinacker 35d

**vorarlberg
netz**



Seite (1/1) 03.08.2026 1:250

Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung

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

Mittelspannung

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

Hochspannung

- Kabel
- x-x- Kabel außer Betrieb
- Freileitung
- x-x- 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 Infofläche

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

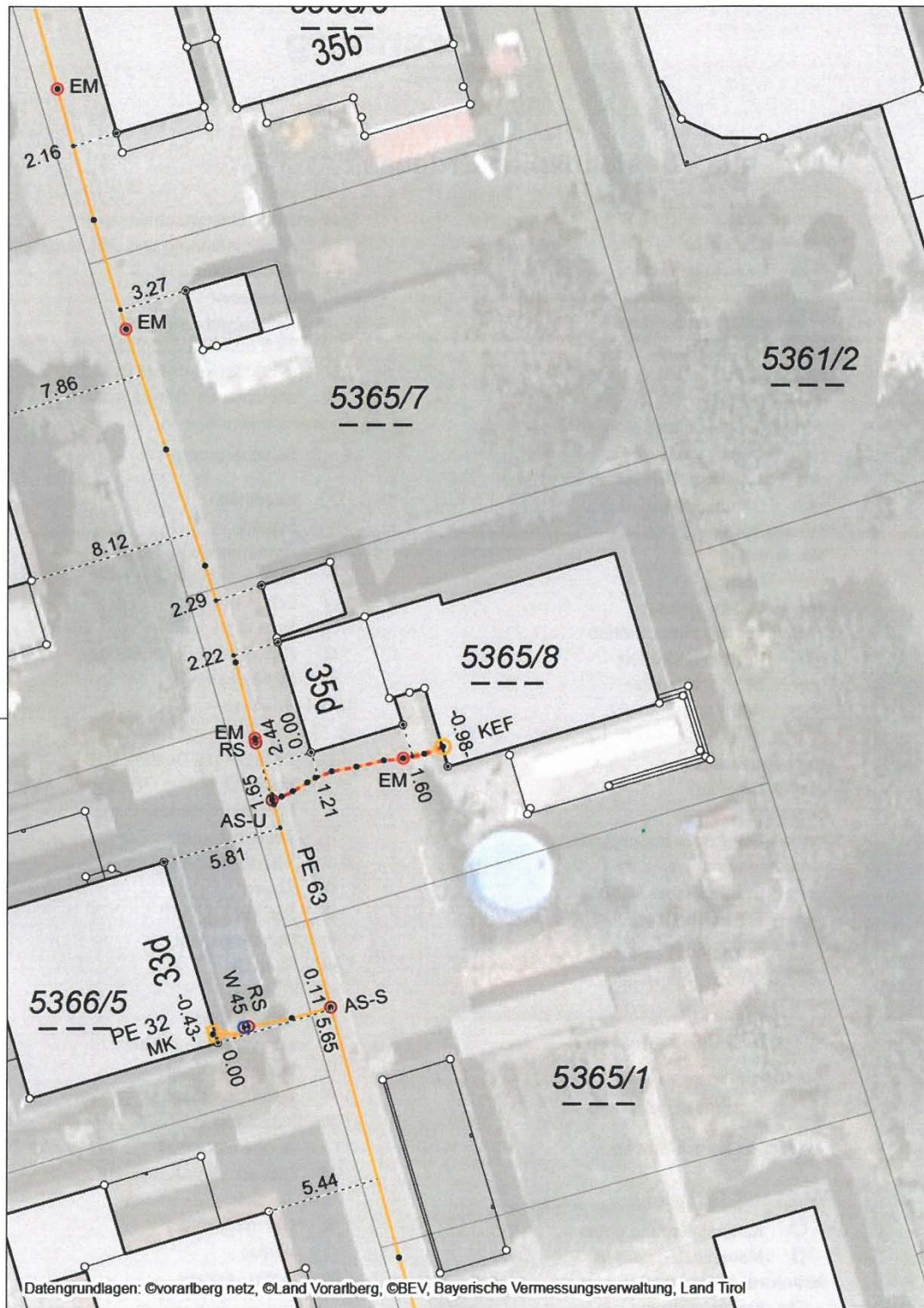
Freileitungs Bauteile

- ⬆ Anker/Strebe
- ⬇ Hausanker

Muffen

- ▢ Verbindungsmuffe
- ⊠ T-Muffe
- ⊕ Kreuzmuffe
- Endmuffe

7.11. Beilage SV 11, Lageplan Gasleitung mit Legende



Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20260803_195107949
Steinacker 35d

**vorarlberg
netz**



Seite (1/1) 03.08.2026 1:250

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/SchweissnahtT-Stück
-  ISO-Kupplung

Mittel-, Niederdruck Absperreinrichtungen

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

Mittel-, Niederdruck Bauteile

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

7.12. Beilage SV 12, Lageplan A1-Telekom

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

A1



Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!
Stand vom: 22.08.2025 und gültig 14 Tage
Auftragsnummer: 89576302

BlattNr.: 1/1