



DI Robert Bischof

GZ. G 39/25

67 E 813/25z BG Bregenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 417, KG 91123 Wolfurt

Hofsteigstraße 54, 6922 Wolfurt

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 17. Februar 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Bewertungsstichtag	5
1.3. Zweck des Gutachtens.....	5
1.4. Betreibende Partei.....	5
1.5. Verpflichtete Partei.....	5
1.6. Grundbuchstand.....	5
1.6.1. Allgemeines.....	5
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	6
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	6
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	6
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	7
1.6.6. Sonstiges.....	7
1.7. Bewertungsgrundlagen	7
1.8. Qualifikation/ Hinweise	9
2. Befundaufnahme.....	11
2.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.2. Besonnung.....	11
2.3. Verkehrsverhältnisse	12
2.4. Grundstücksform	12
2.5. Topografie.....	13
2.6. Flächenwidmung.....	13
2.7. Gefahrenzone.....	13
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	14
2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	14
2.9.1. Bebauung.....	14



2.9.2.	Bauhistorie	15
2.9.3.	Nutzung.....	15
2.9.4.	Bebaubarkeit.....	15
2.10.	Baubeschreibung.....	16
2.10.1.	Erläuterung.....	16
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung	17
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung	18
2.10.4.	Außenanlage	23
2.10.5.	Zubehör.....	23
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	24
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	27
2.11.	Sonstiges.....	27
3.	Massenermittlung.....	28
4.	Gutachten/ Bewertung	30
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	30
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	31
4.3.	Objektbeurteilung	31
4.4.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
4.5.	Grundwert	33
4.5.1.	Allgemeines.....	33
4.5.2.	Erläuterung.....	33
4.5.3.	Lokale Grundpreisverhältnisse.....	34
4.5.4.	Basiswert	35
4.5.5.	Grundwert.....	35
4.6.	Barwert der dinglichen Rechte und Lasten	36
4.6.1.	Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	36



4.6.2.	Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	36
4.7.	Verkehrswert.....	36
4.7.1.	Allgemeines.....	36
4.7.2.	Verkehrswert EZ 417.....	36
4.7.3.	Verkehrswert Zubehör.....	38
5.	Zusammenstellung.....	39



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz
Bergmannstraße 1, 6900 Bregenz

1.2. Bewertungsstichtag

10. Dezember 2025

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 417, KG 91123 Wolfurt, Hofsteigstraße 54, 6922 Wolfurt, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 67 E 813/25z BG Bregenz

1.4. Betreibende Partei

Hypo Vorarlberg Bank AG
Hypo-Passage 1, 6900 Bregenz

1.5. Verpflichtete Partei

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-4.1 verwiesen.



Letzte TZ 6533/2025

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
1586		GST-Fläche	1819 m ²	
		Bauf. (10)	158 m ²	
		Bauf. (20)	117 m ²	
		Landw (10)	1544 m ²	Hofsteigstraße 54

Anmerkung

Das Grundstück befindet sich nicht im Grundsteuerkataster. Es ist anzunehmen, dass sich eine Flächenverminderung in einem Ausmaß von rund ca. 45 m² (gemäß approximativer digitaler Ermittlung aus der VoGIS Datenbank) ergeben kann. Diese Angabe versteht sich mit ausdrücklichem Vorbehalt auf Basis einer entsprechenden fach- und sachkonformen Vermessung und Flächenermittlung durch ein hierfür befugtes Ingenieurbüro für Vermessungswesen.

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»1 a Stand 1904 767/1992 Grunddienstbarkeit des Trink- und Nutzwasserbezuges aus dem auf Gst 1587 in EZ 1314 und Gst 1588/2 in EZ 3172 stehenden Ziehbrunnen für Gst 1586«

Laut allgemeinen Kenntnissen ist diese Nutzung seit sehr langer Zeit nicht mehr aktiv, faktisch auch nicht mehr zeitgerecht. Eine abschließende, rechtliche Beurteilung obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

4 Anteil: 1/1





1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»1 a Stand 1904

DIENSTBARKEIT des Fußsteiges an der Nordseite des Gst 1586 für Gemeinde Wolfurt«

Der Fußsteig ist offenkundig aktiv betreten (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 4 und Bild 7).

1.6.6. Sonstiges

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

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalausweis am 10. Dezember 2025 im Beisein von
 - [REDACTED]
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Wolfurt
 - Abt. Baurecht
 - Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:
 - Grundrisse 1912
 - Schnitt/ Ansichten 1912
 - Baubeschreibung Garage/ diverse Korrespondenz
 - Einreichplan Garagenanbau, bewilligt mit dem Bescheid Zl. 153-332/57
 - Bauverhandlungsschrift Zl. 153-332/1957 vom 06.05.1957
 - Bescheid Zl. 153/332-1957 vom 29.04.1960, Gemeindeamt Wolfurt, Benützungsbewilligung Garage
 - Bauansuchen/ Baubeschreibung vom 09.06.1980
 - Schreiben Gemeindeamt Wolfurt vom 12.09.1980 zu Bauansuchen samt Planunterlagen
 - Schreiben Marktgemeinde Wolfurt vom 09./ 23.11.2009 samt Foto
 - Bescheid AZ. 131-180/0054/2021, 08.07.2021, Marktgemeinde Wolfurt, Feuerbeschau vom 21.06.2021, Auftrag zur Mängelbehebung
 - Bescheid AZ. 131-180/0054/2022 vom 10.11.2022, Marktgemeinde Wolfurt, Feuerbeschau vom 21.06.2021, Auftrag zur Mängelbehebung



- Erhebungen am 09.12.2025 bei der Marktgemeinde Wolfurt bzgl. einer möglicher Baunutzung
- mündliche, nicht rechtsverbindliche Auskünfte
 - Verordnungen der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Wolfurt über einen räumlichen Entwicklungsplan gemäß Beschluss vom 18.12.2024
 - Verordnungen der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Wolfurt über die Erlassung des Gesamtbebauungsplanes 2020 gemäß Beschluss vom 29.01.2020
 - Verordnungen der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Wolfurt über die Festlegung der baulichen Nutzung gemäß Beschluss vom 10.10.1985 (Fassung vom 22.12.2010)
 - Verordnungen der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Wolfurt über die Anordnung einer verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung gemäß Beschluss vom 29.02.2012
 - Satzung Obere Straße, Stand Februar 2013
 - Abt. Abgaben
 - Forderungsliste (Abgabenbescheide dinglicher Wirkung)
 - Erhebungen bei den Leitungsträgern
 - Leitungslagen Kanal und Wasser (Marktgemeinde Wolfurt)
 - E-Mail-Nachricht Marktgemeinde Wolfurt vom 11.12.2025
 - Kanalbezeichnungen
 - Lageplan Kanal
 - Lageplan Wasserversorgung
 - Leitungslagen Gas und Strom (Vorarlberger Energienetze GmbH)
 - Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
 - Bestandsplan Strom und Telekom/ Legende
 - Auskunftprotokoll
 - Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft
 - Erhebungen beim Bezirksgericht Bregenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 11.02.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 7226/2021, Kaufvertrag vom 13.09.2021
 - Erhebungen VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:500
 - DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - Flächenwidmung FWP M 1:2.000



- Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
- Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenerverbauung WLW
 - Gefahrenzone GFZ_Höhenschichten M 1:1.000
- Literarnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG-Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.8. Qualifikation/ Hinweise

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

Dieses Gutachten wurde nach den Vorgaben der § 359 ff Zivilprozessordnung ZPO, den Punkten 2.10 und 2.11 der Standesregeln der österreichischen Gerichtssachverständigen (<https://www.gerichts->



sv.at/standesregeln.htm) und der ÖNORM EN 16775 Sachverständigentätigkeiten-Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen erstellt.

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

Die Partei wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird.

In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei Anonymisierungen gemäß DSGVO zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation. Seitens der Partei werden die Fotos im beiliegenden Ausmaß freigegeben.

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

2. Befundaufnahme

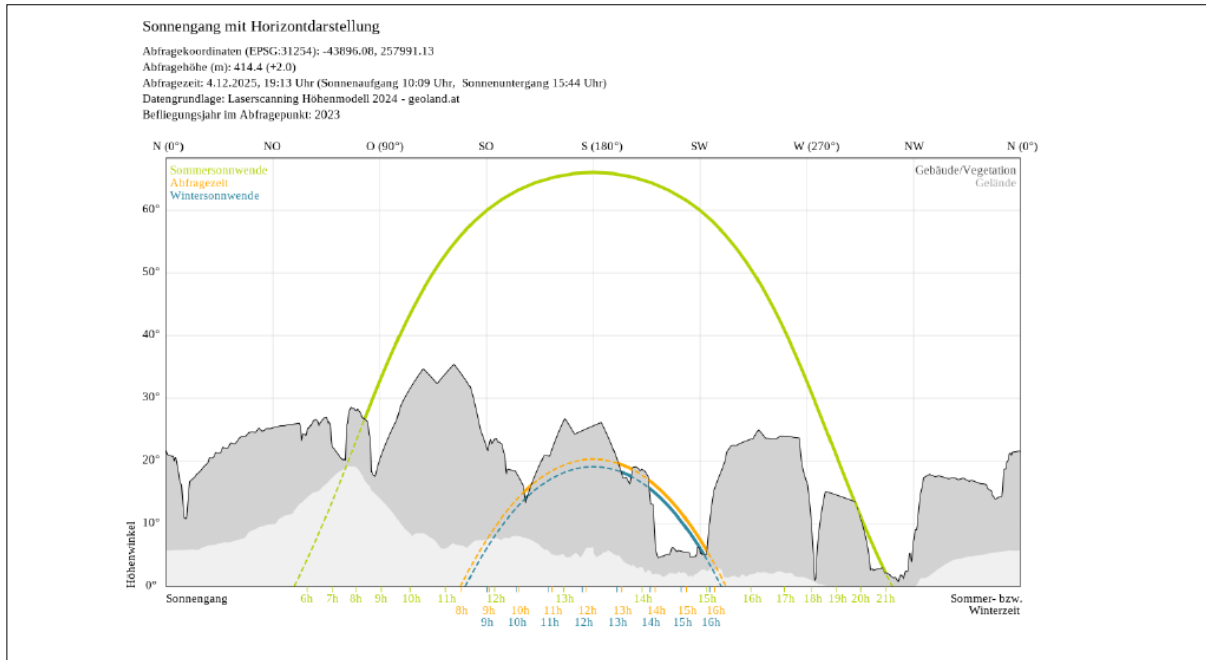
2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Wolfurt, nahe dem Kreuzungsbereich der Landesstraße L 3 Brühlstraße und der Gemeindestraße Hofsteigstraße.

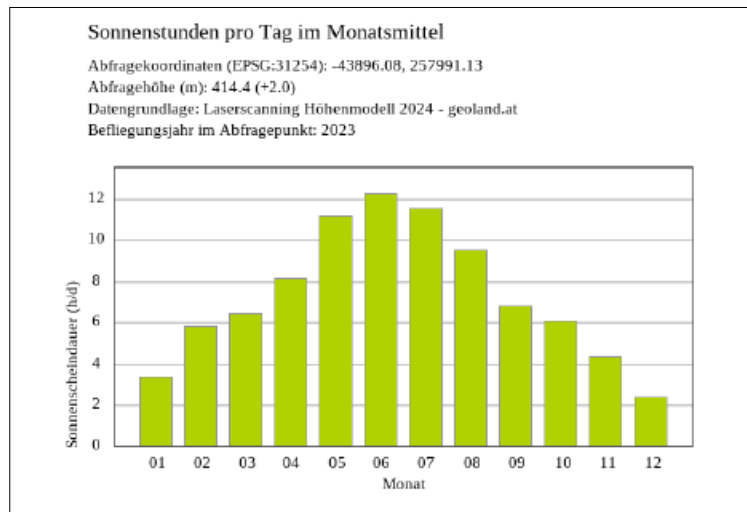
Die Entfernung zum Gemeindeamt Wolfurt beträgt rund 1,1 km oder fußläufig ca. 15 Gehminuten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig ebenfalls in einem Umfeld von ca. 10 bis 15 Gehminuten gegeben.

2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung über das Jahr, abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenlauf, kontinuierliche, nahe lineare, auf- und absteigende Verläufe, wobei im Juni der Höchststand erreicht wird.



Quelle: VoGIS Klimadaten



Quelle: VoGIS Klimadaten

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 10 bis 12 Stunden und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.200 kWh/m^{2,a} bis 1.400 kWh/m^{2,a} bezeichnet. Das ausgewiesene Solarpotential im Dachbereich ist vermutlich infolge der Baumbeschattungen weit unterdurchschnittlich und nicht aussagekräftig.

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

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die unmittelbare verkehrstechnische Erschließung erfolgt aktuell für Kraftfahrzeuge und fußläufig über die Landesstraße L 3 Brühlstraße und zusätzlich fußläufig zum Haupteingang über die Hofsteigstraße. An der Hofsteigstraße sind entgeltliche Zonen für PKW-Kurzparker eingerichtet. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

2.4. Grundstücksform

Das Grundstück weist eine trapezförmige Grundstücksform mit einer leichten ostseitigen Verdrehung, ähnlich einem Parallelogramm auf. Die nordseitige Grenze weist eine Länge von rund 49 m, die südseitige Grenze von rund 26,50 m auf, die ostseitige Straßenflucht zur Hofsteigstraße von rund 45,50 m und die westseitige Straßenflucht (Brühlstraße) von rund 60 m auf (siehe Beilage ./SV-1.3 und Beilage ./SV-1.4).



2.5. Topografie

Das Grundstück weist bergseitig im Straßenverlauf ein Nord- (420,30 m.ü.A) / Südgefälle (419,80 m.ü.A) von rund 1 % und talseitig im Straßenverlauf ein Süd- (416 m.ü.A) / Nordgefälle (414 m.ü.A) von rund 3 % auf.

Über das Grundstück zeigt sich eine westseitige Hangneigung. Entlang der nordseitigen Grenze beträgt der Höhenunterschied rund 6 m und folglich die Neigung rund 12 %, entlang der südseitigen Grenze der Höhenunterschied rund 4 m und die Neigung rund 15 % (siehe Beilage ./SV-1.6).

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Wolfurt ist die Liegenschaft in der Baufläche Mischgebiet BM (§ 14 RPG Abs (4)) eingetragen. Parallel zur nordseitigen Grundgrenze ist ein Fußweg ersichtlich gemacht (§ 12 Abs. (9) RPG). Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.5).

Definitionen gemäß Raumplanungsgesetz RPG – Zitat kursiv:

§ 14) Einteilung der Bauflächen*

(1) Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.

(4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

*) Fassung LGBl.Nr. 33/1997, 43/1999, 28/2011, 54/2015, 4/2019, 57/2023

2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLW« sind keine bekannt (siehe Gefahrenzonenplan in Beilage ./SV-1.6).

Hinweis

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



2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der tatsächlichen örtlichen Boden- und Grundwassersituation sind entsprechende Untergrunderkundungen durchzuführen und auszuwerten. Allgemeine Kenntnisse lassen einen tragfähigen Untergrund vermuten, wobei entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen sein werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Aktuell besteht im südöstlichen Bereich die Bebauung durch ein im Urbestand (1912) als Wohnhaus mit Ladenlokal bewilligtes Objekt mit einem nachträglich, talseitig zur Landesstraße hin errichteten, einstöckigen Einzelgaragenanbau. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich beim Wohnhaus mit einem Tief-/ Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachboden.

Im Jahr 1980 wurde der Umbau bzw. der Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss baurechtlich angezeigt und genehmigt. Die Garagenerweiterung wurde nicht ausgeführt.

Mit Ausnahme der schriftlichen Bewilligung des Urbestandes und der 2. Wohnung im 1. Obergeschoss liegen die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vor (siehe Beilage ./SV-3).

Im Jahr 2009 wurden erstmals seitens der Baubehörde baustatische Mängel thematisiert, die seitens des Voreigentümers angeblich abgehandelt worden sind (siehe Beilage ./SV-3.7). Ergänzende oder erläuternde Unterlagen liegen diesbezüglich jedoch keine vor.



Im Jahr 2021 wurde aufgrund eines Feuerbeschaues per Bescheid ein Auftrag zur Mängelbehebung erlassen (siehe Beilage ./SV-3.8) und im Jahr 2022 im Zuge eines Nachbeschaues erneuert (siehe Beilage ./SV-3.9). Der Aufforderung wurde bislang nicht nachgekommen.

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung obliegt schlussendlich ausschließlich der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.9.2. Bauhistorie

Urbestand Wohnhaus 1912

Garagenanbau 1957

Umbau bzw. Einbau von Wohneinheiten 1980

2.9.3. Nutzung

Die letztmalige Nutzung bis zum Leerstand erfolgte für sechs Mietwohnungen die, vorweggenommen, baurechtlich nicht vollumfänglich bewilligt waren.

2.9.4. Bebaubarkeit

Grundsätzlich wurde mit der »Verordnung der Gemeindevertretung über die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung«, erlassen am 10.10.1985 (Fassung vom 22.12.2010), für das gesamte Gemeindegebiet – mit Ausnahme der als Betriebsgebiet Kategorie II gewidmeten Flächen westlich der Bahnlinie, sowie die als Schienenbahn ersichtlich gemachten Flächen, für die kein Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt – eine Baunutzungszahl von 45 bestimmt. Die bestimmende Behörde kann in begründeten Fällen eine höhere Baunutzung zulassen.

In der »Verordnung der Gemeindevertretung über die Anordnung einer verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung«, erlassen am 29.02.2012, wird an den Gemeindestraßen »Bregenzer Straße«, »Kirchstraße« und »Hofsteigstraße« eine Baugrundlagenbestimmung als verpflichtend verordnet, dies beidseitig den Straßen für die erste Bautiefe eines Grundstückes.

Mit einer Baugrundlagenbestimmung werden vor jedem Bauvorhaben die Planungsgrundlagen wie Höhen, Baulinien, Dachform, Firstrichtung sowie die »Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung und deren Anwendung« gemäß Baubemessungsverordnung festgelegt.



Nachfolgende Ausführungen verstehen sich informativ, ohne jegliche Rechtssicherheit:

Eine interne Richtlinie der Marktgemeinde Wolfurt sieht für die gegenständliche Lage angeblich eine Baunutzung von BNZ = 45 + vor. Für eine aussagekräftige, spezifische Baugrundlagenbestimmung ist eine konkrete Studie oder ein Projekt bei der Marktgemeinde Wolfurt einzureichen, um diese seitens des Gestaltungsbeirates beurteilen zu lassen. Vorhergehende Abklärungen zur Festlegung von entsprechenden Rahmenbedingungen sind empfehlenswert. Die Nutzung selbst soll sich widmungsbezogen zeigen. Ein Einfamilienwohnhaus in üblichen Dimensionen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Genehmigung finden. Eine Sanierung des Bestandes ist baurechtlich möglich. Hierzu wird zu einem späteren Zeitpunkt noch eigene Stellung bezogen werden.

Mit der durch die Gremien im Zusammenwirken mit dem Gestaltungsbeirat erarbeiteten Satzung liegt auch ein Regelwerk vor, das den jeweiligen Beurteilungen zugrunde gelegt werden kann. Damit sind für die Eigentümer und das Bauamt verbindlichen Richtlinien geschaffen, die dennoch im Einzelfall situationsangepasste Lösungen zulassen. Die »Satzung Obere Straße« wurde in der Gemeindevertretungssitzung vom 02.2013 beschlossen. Es wird auf die Beilage ./SV-3.10 verwiesen.

Interessant erscheint jedenfalls, dass, laut Auskunft, in einer liegenschaftsübergreifenden Projektstudie aus naher vergangener Zeit eine Baunutzung BNZ = 67 angedacht gewesen war.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, anhand der vorliegenden Unterlagen der Marktgemeinde Wolfurt, gemäß augenscheinlichen Erkenntnissen und Angaben der verpflichteten Partei, wobei diese ausdrücklich als vorbehaltlich einzustufen sind. Beim Lokalaugenschein werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird. Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.



2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom- und Telefonanschluss, Erdgasanschlussmöglichkeit
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Streifenfundamente in Stampfbeton
Kellerwände:	Natursteinmauerwerk, zum Teil mit Stampfbeton, zum Teil mit Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Massivmauerwerk, vermutlich Ziegel
Innenwände:	Massivmauerwerk TG/ KG gemischt, Natursteinmauerwerk, Stampfbeton, zum Teil Betonziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, über TG/ KG zum Teil Stahlträger- und Betonträgerverstärkungen
Dachkonstruktion:	Mansardendach in Holzkonstruktion als Zeltdach ausgebildet Garagenanbau – Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Hauptflächen Eternitschindeleindeckung, Garageneindeckung großteils vermoost
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung
Wärmedämmung:	keine besonderen Maßnahmen
Fassadengestaltung:	Putz, im Bereich der Mansarden Eternitschindelverkleidung, Dachunterseiten Holzschalung
Innere Verkleidung:	Putz oder Plattenunterkonstruktionen mit Belägen und Beschichtungen
Fußböden:	Massivböden mit Belägen
Treppenanlage:	TG/ EG – gewendelte massive Betontreppe mit Waschbetonritten EG/ OGe – gewendelte Treppenanlage in Holzkonstruktion
Fenster:	gemischt in alter Baukonstruktion, Holzverbund-, Holzkasten-, sowie Holzfenster mit Einzelverglasungen
Sonnenschutz:	teilweise Holzläden, teilweise Rollläden
Türen:	gemischt, überwiegend Vollbautüren



Haustechnik

Heizungsanlage: Einzelofenheizungen mit Feststoff- oder Ölfeuerung
Installationen: Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

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

Garagenanbau: Betonboden, Wände, Decke Putz;
Technische Einbauten: mechanisches Kipptor in Metallkonstruktion, außen mit Holz verschalt, innen mit Eternitplatten verkleidet;
Giebel: Holzkonstruktion, untere Deckenverkleidung Heraklithplatten, sichtbare Dachschalung in Vollholz oder Faserplatten;

Tief/ Kellergeschoss

Treppenhaus: Fußboden schwimmend verlegte Betonplatten, Wände Putz, Deckenunter-sicht Täfelung;
Gang: lichte Raumhöhe ca. 3,08 m;
Fußboden schwimmend verlegte Betonplatten, Wände Putz, sichtbare Holzbalkendecke;
Kellerabteile: Betonboden, Wände sichtbares Natursteinmauerwerk, zum Teil Ziegel-mauerwerk, Trennwände in leichter Holzlattenkonstruktion, Holzbalken-decke;
Technische Einbauten: Wasserleitungen mit Schieber;
Abstellraum: Betonboden, Wände, Decke Putz;
Boilerraum: Fußboden schwimmend verlegte Betonplatten, Wände Beton, Holzbalken-decke;
Technische Einbauten: zwei Warmwasserboiler mit einem Fassungsvermögen von ca. 120 lt.;



Gewölbekeller:	Betonboden, Wände Natursteinmauerwerk, Gewölbedecke Putz;
Kellerraum 1	
<i>Vorraum:</i>	Fußboden schwimmend verlegte Betonplatten, Wände Putz, Decke Plattenverkleidung;
<i>Gewölbekeller 1:</i>	Fußboden schwimmend verlegte Betonplatten, Wände Natursteinmauerwerk, Gewölbe Putz;
<i>Gewölbekeller 2:</i>	Fußboden schwimmend verlegte Betonplatten (zum Teil nicht einsehbar), Wände Natursteinmauerwerk, Zwischenwände in Holzlattenkonstruktion, Gewölbe Putz;
Kellerraum 2:	Betonboden, Wände, Decke Putz;
Erdgeschoss	
Eingang:	Fußboden Mosaikverfliesung, Wände, Decke Putz;
Wohnung 1	
Gang:	Fußboden Faserplatten, Wände, Decke Tapetenbelag;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Tapetenbelag;
Technische Einbauten:	eine Ofenattrappe;
Zwischengang:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Tapetenbelag, Decke Tapetenbelag;
Badezimmer:	Fußboden, Wände bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, darüber Putz, Decke Putz;
Technische Einbauten:	eine Sitzbadewanne, eine WC Schale, ein Waschbecken;
Küche:	Fußboden Laminat, Wände Tapetenbelag, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Styroporplattenverkleidung;



Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Tapetenbelag;
Wohnung 2	
Vorraum:	Fußboden Laminat, Wände Tapetenbelag, Decke Täfelung;
Badezimmer:	Fußboden Mosaikverfliesung, Wände bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, darüber Putz, Decke Styroporplattenverkleidung;
Technische Einbauten:	eine Badewanne, eine WC Schale;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände Putz ober Plattenverkleidung, Decke Styroporplattenverkleidung;
Küche:	Fußboden Laminat, Wände Tapetenbelag, Decke Plattenverkleidung;
Wohnzimmer:	Fußboden Parkett, Wände Holzschalung oder Tapetenbelag, Decke Plattenverkleidung;
Vorraum:	Fußboden Mosaikverfliesung, Wände Putz, Decke Plattenverkleidung, Tapetenbelag;
1. Obergeschoss	
Treppenhaus:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Tapetenbelag;
Wohnung 3	
Gang:	Fußboden Laminat, Wände Tapetenbelag, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Einzelofen mit Feststofffeuerung;
Zwischengang:	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Styroporplattenverkleidung;
Küche:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Tapetenbelag, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Tapetenbelag;



Zimmer 1: Fußboden Laminat, Wände Putz ober Plattenverkleidung, Decke Styroporplattenverkleidung;

Zimmer 2: Fußboden Laminat, Wände Putz ober Tapetenbelag, Decke Styroporplattenverkleidung;

Zimmer 3: Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Styroporplattenverkleidung;

Badezimmer: Fußboden, Wände bis nahe Decke Fliesenbelag, darüber Putz, Decke Putz;
Technische Einbauten: eine Badewanne, eine WC Schale, ein Waschbecken;

Wohnung 4

Vorraum: Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz, Täfelung oder Tapetenbelag, Decke Tapetenbelag;

Wohnraum: Fußboden Parkett, Wände Tapetenbelag oder Täfelung, Decke Tapetenbelag;

Technische Einbauten: ein Einzelofen mit Feststofffeuerung, eine Ofenattrappe;

Zimmer: Fußboden Parkett, Wände Putz, Decke Tapetenbelag;

Küche: Fußboden Parkett mit Teppichbelag, Wände im Arbeitsbereich Fliesenbelag, ansonsten Putz oder Täfelung, Decke Putz;

Badezimmer: Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Täfelung;

Technische Einbauten: eine Badewanne, eine WC Schale, ein Waschbecken, ein Warmwasserboiler;

2. Obergeschoss

Treppenhaus: Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz oder Tapetenbelag, Decke Tapetenbelag;



Wohnung 5

Gang:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Tapetenbelag oder Täfelung, Decke Tapetenbelag;
Technische Einbauten:	ein Einzelofen mit Feststofffeuerung;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Tapetenbelag;
Küche:	Fußboden Laminat, Wände Tapetenbelag, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Tapetenbelag;
Zimmer:	Fußboden Laminat, Wände Täfelung, Decke Tapetenbelag;
Zimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Tapetenbelag;
Badezimmer:	Fußboden, Wände bis ca. 1,60 m Fliesenbelag, darüber Putz, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	eine Badewanne, eine WC Schale, ein Waschbecken, ein Warmwasserboiler;

Wohnung 6

Gang:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Tapetenbelag;
WC:	Fußboden Mosaikverfliesung, Wände, Decke Tapetenbelag;
Technische Einbauten:	eine WC Schale;
Küche:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Tapetenbelag, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Tapetenbelag;
Zimmer:	Fußboden Platten mit Teppichbelag, Wände, Decke Tapetenbelag;
Technische Einbauten:	ein Einzelofen mit Feststofffeuerung;



Badezimmer:	Fußboden Mosaikverfliesung, Wände Fliesenbelag, Decke Putz;
Technische Einbauten:	eine Badewanne, ein Waschbecken, ein Warmwasserboiler;
Zimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Tapetenbelag;
Dachboden:	Riemenboden, Dachuntersicht Faserplattenverkleidung;
Technische Einbauten:	Dachabteile in Holzlattenkonstruktion;

2.10.4. Außenanlage

- bergseitig, parallel zur Straße verlaufende massive Einfriedung mit Maschendrahtzäunung;
- südseitig verlaufende Holzzäunung;
- Wegbefestigungen und Aufgänge in Waschbetonkonstruktion;
- südseitige Böschungsabstufungen mit Böschungssteinen;

2.10.5. Zubehör

Küche/ Wohnung 1:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 22;
Einbauküche:	offenkundig unbrauchbar, auf eine Beschreibung wird verzichtet;
Küche/ Wohnung 2:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 24;
Einbauküche:	offenkundig unbrauchbar, auf eine Beschreibung wird verzichtet;
Küche/ Wohnung 3:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 26;
Einbauküche:	offenkundig unbrauchbar, auf eine Beschreibung wird verzichtet;
Küche/ Wohnung 4:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 30;
Einbauküche:	offenkundig unbrauchbar, auf eine Beschreibung wird verzichtet;
Küche/ Wohnung 5:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 32;
Einbauküche:	offenkundig unbrauchbar, auf eine Beschreibung wird verzichtet;
Küche/ Wohnung 6:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 37;
Einbauküche:	offenkundig unbrauchbar, auf eine Beschreibung wird verzichtet;



2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

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

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
- seit langer Zeit vernachlässigte Instandhaltung;
- Raumflächen teilweise mit Unrat oder mit zurückgelassenem Mobiliar verstellt;

Einfriedungen

- bergseitige Einfriedung stark beschädigt, Maschendrahtzäunung deformiert, Mauerwerk verschiedenen Orts gebrochen, begleitet von Verschiebungen und Ausbrüchen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 1 bis Bild 3);
- südseitige Einfriedung stark beschädigt und unbrauchbar;

Außenfassaden

- starke Verfärbungen über die Fassadenflächen;
- über das Außenmauerwerk starke bis klaffende Rissbildungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 43 bis Bild 45);
- speziell bergseitig, im Bereich des Einganges, klaffende Rissbildungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 46 bis Bild 52);
- Rissbildungen bereits im Jahr 2009 seitens der Marktgemeinde Wolfurt verbunden mit der Vorlage einer statischen Beurteilung thematisiert (siehe Beilage ./SV-3.7) – Nachweis der Beurteilung liegt jedoch nicht vor;
- im Bereich des Einganges zum Tiefgeschoss, über den Sockel großflächige Putzabplatzungen;
- über die Südfassade Aufwölbung der Fassadenfläche, verbunden mit einer ausgeprägten Horizontalverschiebung im unteren Höhendrittel;

Fenster

- zahlreiche Fensterglasscheiben gebrochen;
- zahlreiche Fensterstöcke, speziell im Bereich der Kastenfenster, am Faulen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 53 und Bild 54);



Außenanlage

- umlaufend starke Absetzungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 55 bis Bild 58);

Allgemeines zum Innenausbau

- Innentüren überwiegend stark verzogen und klemmen, zum Teil stark beschädigt oder ausgebaut;
- Boden-, Wand- und Deckenflächen stark abgenutzt und vielfach stark beschädigt;

Haustechnik

- Elektroinstallationen nicht in Betrieb und aus Sicherheitsgründen abgestellt;
- im Hauptverteiler E-Anschlüsse großteils ausgeräumt;
- Sanitärinstallationen infolge des Alters und der vermuteten Beschädigungen außer Betrieb gesetzt;
- Sanitäreinrichtungen strakt verschmutzt, beschädigt oder gänzlich unbrauchbar;
- Mängelfeststellung im Zuge des Feuerbeschaus im Jahr 2021 verbunden mit der Aufforderung zur Behebung per Bescheid (siehe Beilage ./SV-3.8 und Beilage ./SV-3.9);

Garagenanbau

- über die Deckenfläche stärkerer Durchhang, verbunden mit einem bis zu ca. 1,5 mm starken Längsriss;
- zur Bergseite großflächige Ausblühungen über die Deckenfläche;
- in den Eckanschlüssen ausgeprägte Rissbildungen;
- südseitig über die Wandfläche großflächige Ausblühungen;
- Raum durch Unrat verstellt;

Tiefgeschoss

Treppenhaus

- links dem Außenfenster klaffende Fugenöffnung im Bereich des Mauerwerks;
- nordostseitig im Wanddeck bis ca. 6 mm starker Abriss;



Gang

- im Bereich der Durchgangsleibung bis ca. 3 mm starker Abriss über den Sturz sowie die westliche Wandfläche;
- über die Wandflächen starke Absandungen;

Abstellraum

- über die Wandflächen großflächige Absandungen sowie Abplatzungen;
- Rohrleitungen am Rosten;

Gewölbekeller

- Betonplatte mehrfach gebrochen;
- über das Mauerwerk Ausbrüche und Absandungen;
- über den Stich der Deckenfläche bis zu ca. 6 mm starker Längsriss;
- über das nordöstliche Eck bis zu ca. 15 mm starke klaffende Rissbildungen;

Kellerraum 1

- Kellertüre beschädigt;

Kellerraum 2

- über den Betonboden Abplatzungen, über die Wandflächen Absandungen und Abplatzungen;
- über die Wandecken, sowie über die Deckenanschlüsse und die Deckenfläche ausgeprägte Rissbildungen;

Erdgeschoss

Eingang

- über die Bodenfläche, die Wandflächen, sowie die ostseitigen Wand-/ Deckenübergänge klaffende Rissbildungen;

Wohnung 1

Gang

- über die Wandflächen Rissbildungen sowie großflächige Tapetenablösungen;



Treppenhaus

- Treppengeländer stark beschädigt;

Wohnung 3

Zimmer 3

- in den südöstlichen Wandflächen ausgeprägte Rissbildungen;

Wohnung 4

Zimmer

- über die Wandflächen ausgeprägte Rissbildungen;

Dachboden

- Holzlattenkonstruktionen in sich abgesetzt und unbrauchbar;
- Verkleidungen der Dachuntersicht im Bereich des Treppenaufganges stark beschädigt;

Anmerkung

Seitens des zeichnenden Sachverständigen wird ausdrücklich eine Sicherheitswarnung bezüglich einer geführten Besichtigung ausgesprochen. Das Objekt weist verschiedentliche sicherheitstechnische Mängel sowie einen jedenfalls zu hinterfragenden statischen Zustand auf.

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Das Objekt ist ungenutzt. Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kauttionen wurden nicht bekannt gegeben.

2.11. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurden keine dinglichen Forderungen bekannt gegeben. Der Einheitswertbescheid wurde nicht vorgelegt,

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



3. Massenermittlung

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

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

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

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Tief-/ Kellergeschoss	14,00	x	11,20	=	156,80	
	4,37	x	0,25	=	1,09	157,89 m ²
Erdgeschoss	14,00	x	11,20	=	156,80	
	4,37	x	0,25	=	1,09	
Eingang ca.					5,75	163,64 m ²
1. Obergeschoss	14,00	x	11,20	=	156,80	
	4,37	x	0,25	=	1,09	
Erker ca.					5,75	
Erker ca.					2,65	166,29 m ²
2. Obergeschoss	14,00	x	11,20	=	156,80	
	4,37	x	0,25	=	1,09	
Erker ca.					5,75	163,64 m ²
Dachgeschoss ca.	0,80	x	163,64	=		130,91 m ²
Garagenanbau	4,70	x	6,10	=	28,67	
	4,40	x	0,20	=	0,88	29,55 m ²

Umbauter Raum

Wohnhaus

Tief-/ Kellergeschoss	157,89	x	3,45	=	544,72
-----------------------	--------	---	------	---	--------



Erdgeschoss	163,64	x	2,80	=	458,19	
1. Obergeschoss	166,29	x	2,80	=	465,61	
2. Obergeschoss	0,90 x 163,64	x	2,70	=	397,65	
Dachgeschoss	2/3 x 130,91	x	5,00	=	<u>436,37</u>	2.302,54 m ³
Garagenanbau	29,55	x	2,70	=	79,79	
	0,50 x 29,55	x	1,10	=	<u>16,25</u>	<u>96,04 m³</u>

Gesamtumbauter Raum	2.398,57 m ³
---------------------	-------------------------

Zusammenstellung der Nutzflächen

Wohnhaus

Tief-/ Kellergeschoss	93,50 m ²
Wohngeschosse	366,00 m ²
Dachboden	130,00 m ²
Garagenanbau	23,50 m ²

Gesamtnutzfläche	613,00 m ²
------------------	-----------------------



4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte bei wirtschaftlich nicht messbaren Interessen, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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



4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das »Vergleichswertverfahren« herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können. Das Vergleichswertverfahren genießt aus diesem Grund bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Beim »Vergleichswertverfahren« wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von individuell bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien die Bebauungen üblicherweise stark voneinander abweichen.

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

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

4.3. Objektbeurteilung

Das statische Gefüge weist offensichtlich Schwachstellen auf. Die tragenden Holzkonstruktionen, im Speziellen die Deckenkonstruktionen können ohne Bauteilöffnungen nicht augenscheinlich beurteilt werden. Bei einem Objekt mit einem Grundalter von ca. 113 Jahren lassen sich jedoch auch hier statische Schwachstellen und für einen Weiterbestand umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vermuten.

Der bauthermische Erstzustand befindet sich infolge des Alters und dem Fehlen einer ausreichenden Wärmedämmung und des alten Fensterbestandes außerhalb einer zeitkonformen Einstufung.

Die Haustechnik mit den Sanitär- und Elektroinstallationen sind außer Betrieb, die damit verbunden Ver- und Entsorgungsleitungen mit hoher Wahrscheinlichkeit, die Endeinrichtungen offensichtlich



gänzlich unbrauchbar. Heiztechnik ist grundsätzlich, mit Ausnahme den Einzelfeuerstellen, keine vorhanden.

Die Innenarchitektur mit der nachträglich auf eine Vermietung angepassten Grundrissgestaltung ist verwinkelt und wenig ansprechend. Der gesamte Innenausbau befindet sich in einem schlechten Zustand.

Aufgrund des Objektalters ist bei einem Weiterbestand verbunden mit einer Vermietung Mietrechtsgesetz MRG im Vollenwendungsbereich zu berücksichtigen.

Schlussfolgend ist der bauliche Zustand des Objektes, geschuldet dem Alter und der vernachlässigten Instandhaltung als wirtschaftlich abbruchreif zu beurteilen. Bereits im Zuge des Ankaufes mit der Urkunde TZ 7226/2021 (siehe Beilage ./SV-4.2) wurde unter Punkt 10. der vorgesehene Abbruch nach drei Jahren festgehalten.

4.4. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund des baulichen Zustandes des Objektes wird in Hinblick auf das wirtschaftliche Abbrucherfordernis auf die Ermittlung des fiktiven Herstellungswertes und in Folge des Zeitwertes verzichtet. In weiterer Folge wird der Grundwert im unbebauten Zustand ermittelt und die Bauplatzfreimachung monetär prognostiziert.

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

Das »Residualwertverfahren« ist, gegebenenfalls, alleinstehend oder ergänzend, ein genormtes, marktkonform praktiziertes und akzeptiertes, jedoch nicht standardisiertes Verfahren zur Ermittlung von Marktwerten und zur Durchführung von Wirtschaftlichkeitsanalysen von Immobilien. Im Speziellen liefert das Verfahren wirtschaftliche Beurteilungen von Projektentwicklungen oder Bauträgermaßnahmen. Ein wesentlicher Teil ist die Betrachtung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit und hierbei insbesondere die Herleitung und Analyse der Berechnung wie Baukosten, Verwertungserlöse, Projektdauer



usw. Das Verfahren kann hohen prozentuellen Schwankungen unterliegen, was wiederum fundierte Standort- und Marktkenntnisse erfordert. Das Residualwertverfahren (siehe ÖNORM B 1802-3) ist besonders geeignet bei

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

Im gegenständlichen Fall liefert das Residualwertverfahren bei einer lokalen, ohne konkretes Konzept oder Projektierung nicht näher definierbaren Baunutzung von BNZ = 45, keinen marktkonformen Wert, weshalb auf eine Ermittlung verzichtet wird.

4.5. Grundwert

4.5.1. Allgemeines

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben, im Speziellen auf Grundlage des Publizitätsprinzips und Vertrauensgrundsatzes, zugrunde gelegt. Mit einer erforderlichen Flächenkorrektur in einer Größenordnung von rund - 45 m² (siehe 1.6.2) ist zu rechnen.

Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mit dem Grunderwerb verbundene Kosten wie Vertragskosten, Eintragungsgebühren und Finanzierungskosten.

4.5.2. Erläuterung

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im Gemeindegebiet von Wolfurt erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2023 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder Baufläche Mischge-



biet BM gewidmete Grundstücke, losgelöst von möglichen Baunutzungen, deren Bekanntgabe, falls belegt, dem Datenschutz unterliegen.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

4.5.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich die effektive Grundpreisbandbreite im Gemeindegebiet von Wolfurt zwischen € 648,00/m² (2024, Weberstraße) bis € 1.260,00/m² (2023, Rutzenberg).

Zur Veranschaulichung der durchschnittlichen Preisentwicklung ausgehend dem Jahr 2023 bis zum Bewertungsstichtag folgende Darstellung ableitend den erhobenen Vergleichspreisen als unbereinigte Bandbreite zwischen dem arithmetischen Mittel und dem Flächenmittel:

2023 bis zum Bewertungsstichtag	€ 917,00/m ² bis € 937,00/m ²
2024 bis zum Bewertungsstichtag	€ 876,00/m ² bis € 885,00/m ²
2025 bis zum Bewertungsstichtag	€ 888,00/m ² bis € 898,00/m ²

Diese Darstellung rechnet für sich die effektive zeitliche Harmonisierung und beinhaltet ebenso inhomogene Transaktionen durch die marktwirtschaftlichen Schwankungen der vergangenen drei Jahre.

Bei einer Einzelbetrachtung des Jahres 2025 zeigt sich die effektive Grundpreisbandbreite zwischen € 664,00/m² (Dorfweg) bis € 1.100,00/m² (Feldweg). Beide Transaktionen sind grundsätzlich als Ausreißer nach unten und nach oben zu klassifizieren. Werden diese ausgeschlossen relativiert sich das arithmetische Mittel und das Flächenmittel im Jahr 2025 zwischen € 890,00/m² bis € 923,00/m²

Auf Basis der statistischen Methode »Mittelwert-Streuung-Vertrauensgrenze« (Kleiber-Simon-Weyers, 1998) rechnet sich für die Vertrauensgrenze eine Bandbreite von € 814,00/m² bis € 964,00/m², hieraus ein arithmetisches Mittel von € 889,00/m² und ohne statistische Ausreißer von € 954,00/m² bis € 862,00/m², hieraus ein arithmetisches Mittel von € 908,00/m².



Der »gesamumbaute Raum« rechnet sich durch Aufsummieren der Teilkubaturen unter 3. Massenermittlung. Die »Kosten für die Baufreimachung« summieren sich aus den Abbruch- und den Entsorgungskosten. Die Entsorgungskosten beinhalten die Transportkosten und die Deponiegebühren, die vom Standort der Deponie sowie dem Grad der Baurestmassentrennung abhängig sind. Mehrkosten für die Entsorgung von möglicherweise kontaminiertem Material bzw. schadstoffhaltigen Baustoffen / Baumaterialien ist hierbei nicht berücksichtigt. Dies ist im gegebenen Fall durch das Objektalter, beispielsweise in Form von asbest- oder bleihaltigen Baumaterialien, denkbar möglich. Der angeführte Wert kann somit nur als Anhaltswert herangezogen werden.

4.6. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

4.6.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»1 a Stand 1904 767/1992 Grunddienstbarkeit des Trink- und Nutzwasserbezuges aus dem auf Gst 1587 in EZ 1314 und Gst 1588/2 in EZ 3172 stehenden Ziehbrunnen für Gst 1586«

Auf Grundlage der gegebenen Erkenntnisse ist keine Wertbeeinflussung gegeben.

4.6.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»1 a Stand 1904

DIENSTBARKEIT des Fußsteiges an der Nordseite des Gst 1586 für Gemeinde Wolfurt«

Der nordseitig gelegene Fußsteig lässt sich im Bereich der gesetzlichen Bauabstände integrieren, so dass beim gegebenen Wissensstand faktisch keine weitere Wertbeeinflussung zu berücksichtigen ist.

4.7. Verkehrswert

4.7.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 417, KG 91123 Wolfurt, Hofsteigstraße 54, 6922 Wolfurt, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. den anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Rechten und Lasten, zum Bewertungsstichtag 10. Dezember 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.7.2. Verkehrswert EZ 417

Grundwert gemäß 4.5.5. € 1.183.784,00



Aktuell zeigt sich eine schwierige Situation für den Verkauf von unbebauten und als Bauflächen Wohn- oder Mischgebiet gewidmeten Grundstücken, im Speziellen von Flächen über 800 m², die vor nicht allzu langer Zeit insbesondere für Bauträger von Interesse waren.

Die Preisvorstellungen von Verkäufern müssen, abhängig dem Zeitdruck eines Verkaufes, vielfach nach unten korrigiert werden. Das wichtigste Verkaufskriterium definiert sich mit der wieder präsenten Immobilienweisheit »Lage, Lage, Lage«.

Das Interesse von Bauträgern verhält sich aus den aktuellen wirtschaftlichen Gründen sehr gedämpft, was sich mit den sehr hohen Kaufpreisen von Neubauwohnungen und die erschwerte Finanzierbarkeit verbunden mit strengen Vergaberichtlinien von Kreditinstituten betreffend Sicherheiten und Risiko einschätzungen für Endkunden begründet.

Auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) wird folglich, ausgehend dem Grundwert, eine zusätzliche, zeitliche Wertkorrektur von 5 % in Ansatz gebracht, die einen verlängerten Vermarktungszeitraum abbildet.

GRUNDWERT

gemäß 4.5.5.	€	1.183.784,00
abzgl. 5 %	€	<u>- 59.189,00</u>
	€	1.124.595,00
Barwert Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt	€	—,—
Barwert Dingliche Lasten gemäß C-Blatt	€	<u>—,—</u>
	€	1.124.595,00

Verkehrswert EZ 417 rund	€	1.125.000,00
---------------------------------	----------	---------------------

In Worten: Euro einmillioneinhundertfünfundzwanzigtausend;



4.7.3. Verkehrswert Zubehör

Prinzipiell unterliegt eingebautes oder bewegliches Mobiliar einem individuell sehr verschiedenen Geschmack und wird in der Regel – falls überhaupt – weit unter dem Neupreis gehandelt. Rechnungen liegen keine vorgelegt.

Das unter 2.10.5. angeführte Zubehör ist überaltert und / oder defekt, praktisch und faktisch wertlos.

Verkehrswert Zubehör pauschal	€	–,-
-------------------------------	---	-----

In Worten: Euro null;



5. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 417 gemäß 4.7.2.	€ 1.125.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.7.3.	€ _____,-

Verkehrswert EZ 417 inkl. Zubehör	€ 1.125.000,00
--	-----------------------

In Worten: Euro einmillioneinhundertfünfundzwanzigtausend;

Hinweise

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
- 2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, inkl. anrechenbarer gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %, wobei diese ausschließlich bei der Bauplatzfreimachung Berücksichtigung findet. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 17. Februar 2026

Der Gerichtssachverständige



Verzeichnis der Beilagen

./SV-1

Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten

- 1.1 Auszug aus dem Ortsplan M 1:20.000
- 1.2 Auszug aus dem Ortsplan M 1:5.000
- 1.3 DKM/ Luftbild M 1:1.000
- 1.4 DKM/ Luftbild M 1:500
- 1.5 Flächenwidmung FWP M 1:2.000
- 1.6 Gefahrenzone GFZ Höhenschichten M 1:1.000

Leitungslagen Kanal und Wasser

- 1.7 E-Mail-Nachricht Marktgemeinde Wolfurt vom 11.12.2025
- 1.8 Kanalbezeichnungen
- 1.9 Lageplan Kanal
- 1.10 Lageplan Wasserversorgung

Leitungslagen Gas und Strom

- 1.11 Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
- 1.12 Bestandsplan Strom und Telekom/ Legende
- 1.13 Auskunftprotokoll
- 1.14 Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft

./SV-2

Bilddokumentation

./SV-3

Auszug aus dem Bauakt

Wohnhaus 1912

- 3.1 Grundrisse
- 3.2 Schnitt/ Ansichten

Anbau Garage 1957

- 3.3 Einreichplan Garagenanbau, bewilligt mit dem Bescheid Zl. 153-332/57
- 3.4 Bauverhandlungsniederschrift mit Bescheid Zl. 153-332/1957 vom 06.05.1957
- 3.5 Bescheid Zl. 153/332-1957 vom 29.04.1960, Gemeindeamt Wolfurt, Benützungsbewilligung Garage

Umbau 1980

- 3.6 Bauanzeige mit Planunterlagen Zl. 153-1773/1980 vom 12.09.1980



Sonstiges

- 3.7 Schreiben Marktgemeinde Wolfurt vom 09.11.2009 samt Fotoanlagen und Schreiben vom 23.11.2009
- 3.8 Bescheid Zl. 131-180/0054/2021 vom 08.07.2021, Marktgemeinde Wolfurt, Auftrag zur Mängelbehebung und Feuerbeschaubericht
- 3.9 Bescheid Zl. 131-180/0054/2022 vom 10.11.2022, Marktgemeinde Wolfurt, Auftrag zur Mängelbehebung gemäß Feuerbeschau
- 3.10 Satzung Oberer Straße, Stand Februar 2013

./SV-4

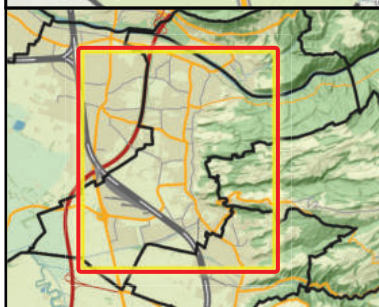
Unterlagen Bezirksgericht Bregenz

- 4.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 11.02.2026
- 4.2 Auszug Urkunde TZ 7226/2021, Kaufvertrag vom 13.09.2021



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1



67 E 813/25z BG Bregenz

Marktgemeinde Wolfurt

Rathaus
Schulstraße 1
6922 Wolfurt
Tel. +43(0)5574/6840-0
Fax +43(0)5574/6840-20
E-Mail: gemeinde@wolfurt.at

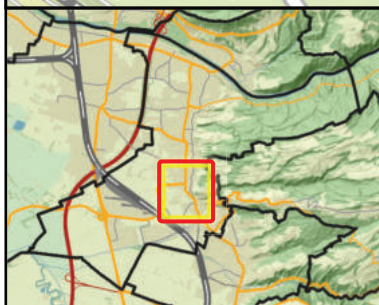


Erstellt für Maßstab
1:20.000

Ersteller DI Robert Bischof
Erstellungsdatum 10.02.2026

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





67 E 813/25z BG Bregenz

Marktgemeinde Wolfurt

Rathaus
Schulstraße 1
6922 Wolfurt
Tel. +43(0)5574/6840-0
Fax +43(0)5574/6840-20
E-Mail: gemeinde@wolfurt.at



Ersteller

Erstellungsdatum

Erstellt für Maßstab
1:5.000

DI Robert Bischof

10.02.2026

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

rechts: -43952; hoch: 258082

rechts: -43781; hoch: 258082



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -43952; hoch: 257846

rechts: -43781; hoch: 257846

Karte erstellt am: 04.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -43909; hoch: 258023

rechts: -43823; hoch: 258023



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:500 25 m

rechts: -43909; hoch: 257905

rechts: -43823; hoch: 257905

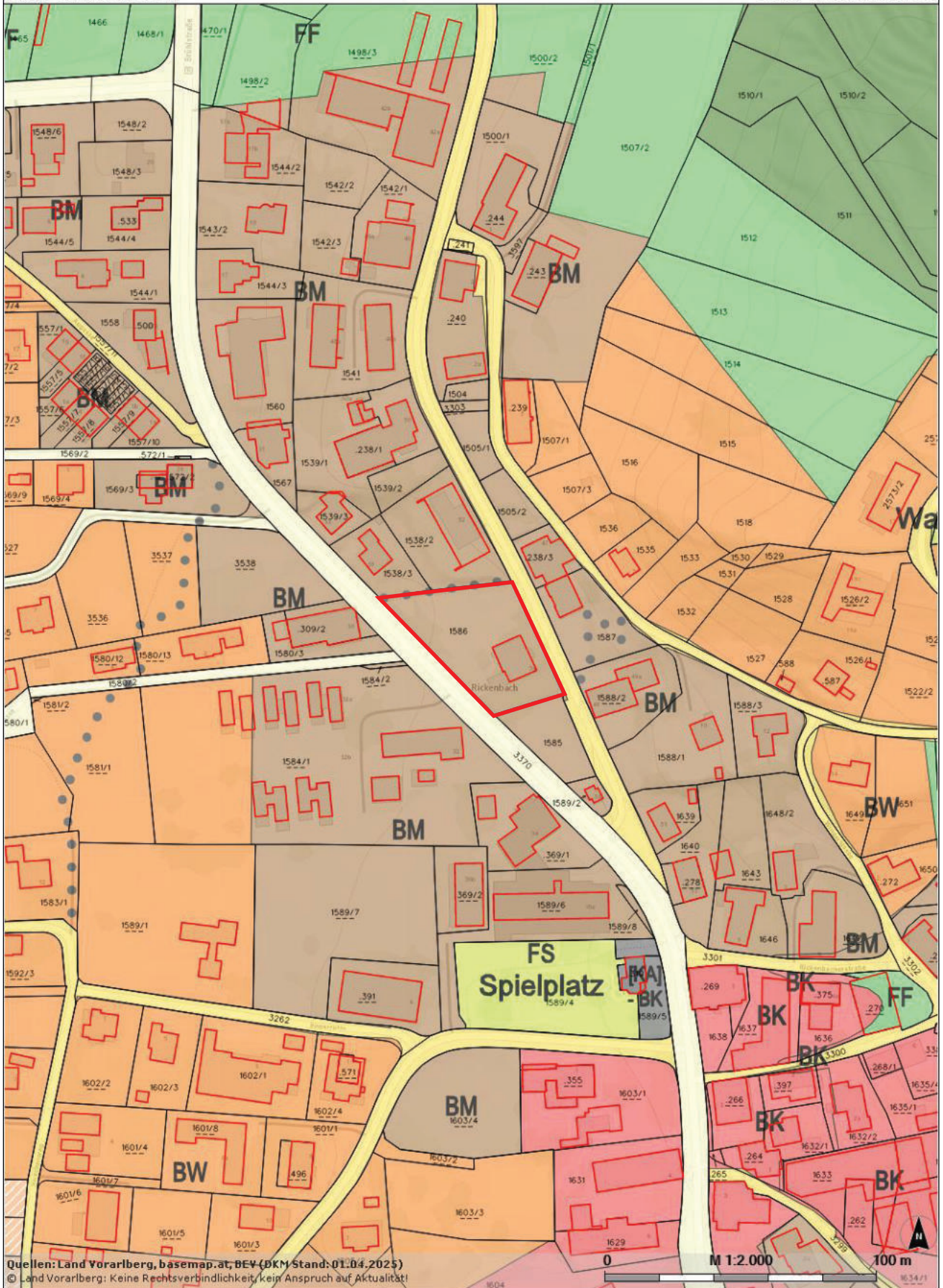
Karte erstellt am: 04.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -44041; hoch: 258212

rechts: -43698; hoch: 258212



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -44041; hoch: 257740

rechts: -43698; hoch: 257740

Karte erstellt am: 04.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -43948; hoch: 258078

rechts: -43777; hoch: 258078



rechts: -43948; hoch: 257842

rechts: -43777; hoch: 257842

Karte erstellt am: 04.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



DI Robert Bischof

Leitungslagen Kanal und Wasser

DI Robert Bischof

Von: Andreas Rudolph <Andreas.Rudolph@wolfurt.at>
Gesendet: Donnerstag, 11. Dezember 2025 08:07
An: DI Robert Bischof
Betreff: AW: Hofsteigstraße 54 WG: 67 E 813/25 z - Hypo Vorarlberg Bank AG /
Karrenblick Bauträger GmbH
Anlagen: zu ON 9 Beschluss Anordnung.pdf; zu ON 9 Grundbuchsauszug.pdf;
Hofsteigstraße 54 WV.pdf; Hofsteigstraße_54_Kanal.pdf; Hofsteigstraße 54
Kanalbezeichnung.pdf

Sehr geehrter Herr DI Bischof,
im Anhang habe ich Ihnen die Leitungsauskunft der Marktgemeinde Wolfurt von der Hofsteigstraße 54 zur weiteren
Verwendung beigelegt.

Wasserversorgung:

Das Gebäude wird über eine PE1" Leitung mit Trinkwasser versorgt.

Die Hausanschlussleitung ist in der Hofsteigstraße an die Wasserversorgung (Hauptleitung G100) angeschlossen.

Kanalisation:

Die Abwässer vom Gebäude Hofsteigstraße 54 werden über zwei private Kanalhausanschlüsse DN150 B und DN200
B zum Ortskanal in Schacht 14M8 abgeleitet.

Der Ortskanal Wolfurt ist im Lageplan (hellbraun), die privaten Kanalanschlüsse (magenta) dargestellt.

Beide private Kanalleitungen wurden im Zuge des Hausanschlusskatasters der Marktgemeinde Wolfurt in Lage und
Zustand digital inspiziert.

Von beiden Anschlussleitungen habe ich Ihnen aus der Kanaldatenbank jeweils einen link (siehe unten) zur
Verfügung gestellt.

Somit können Sie alle Informationen (Stamm.-Inspektions.-Zustandsdaten) digital abfragen.

Anschlussleitung 14M8_S01_PS02

DN200 Beton, Länge 14,43 m,

Kanalinspektion 04.07.2023

Zustandsklasse 3/4

<https://data.ddl.at/portal/u1w5wkrxnu0m4dzh0iol/Anschlussleitung/Inspektion/1E8E67B8-5398-4222-A511-86DA21CAC333>

- Anschlussleitung 14M8_S02_GA03 (Gebäudeanschluss)

[DN150 Beton, Länge 21,04 m,](#)

Kanalinspektion 04.07.2023

[Zustandsklasse 3](#)

<https://data.ddl.at/portal/u1w5wkrxnu0m4dzh0iol/Anschlussleitung/Stammdaten/2CFF5B3E-4E20-4A66-8593-13FB98743015>

-
Ich hoffe Ihnen hiermit weiter geholfen zu haben

Mit freundlichen Grüßen

Marktgemeinde Wolfurt

DI (FH) Andreas Rudolph

wolfurt
MARKTGEMEINDE

TIEFBAU

T 05574 6840 47

M 0699 16840 047

E-MAIL andreas.rudolph@wolfurt.at

RATHAUS DER MARKTGEMEINDE WOLFURT

Schulstraße 1 | 6922 Wolfurt

Öffnungszeiten: MO - DO 08:00 - 12:00 Uhr und

14:00 - 16:00 Uhr, FR 07:30 - 13:00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

From: Bischof Robert Dipl.Ing., Dornbirn (office@sv-bischof.at)

Sent: Mittwoch, 10. Dezember 2025 17:04

Subject: Hofsteigstraße 54 WG: 67 E 813/25 z - Hypo Vorarlberg Bank AG / Karrenblick Bauträger GmbH

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von office@sv-bischof.at. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrter Herr DI Rudolph!

Herr DI Dittrich hat mich an Sie verwiesen. In obiger Rechtsangelegenheit sollte ich, bitte, zeitnah als möglich, die lokalen Wasser- und Kanalleitungspläne in elektronischer Form vorgelegt bekommen.

In diesem Sinne verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

DI Robert Bischof

Von: DI Robert Bischof

Gesendet: Mittwoch, 3. Dezember 2025 09:28

An: 'wolfgang.dittrich@wolfurt.at' <wolfgang.dittrich@wolfurt.at>

Betreff: 67 E 813/25 z - Hypo Vorarlberg Bank AG / Karrenblick Bauträger GmbH

Priorität: Hoch

Sehr geehrter Herr DI Dittrich!

Anbei übermittle ich Ihnen meine gerichtliche Legitimation für nachstehende Anfrage.

Ich ersuche Sie, in obiger Rechtsangelegenheit, mir folgende Unterlagen für das Objekt »Hofsteigstraße 54, Wolfurt«, wie mit Ihrem Sekretariat fernmündlich besprochen, nach gemeinsamer Akteneinsicht am 9.12.2025 um 09:00, elektronisch übermitteln zu lassen:

Abt. Hochbau/ Bauverwaltung

- Einreichplanung(en) mit Baubeschreibung(en)

- Bau- und Benützungsbewilligung(en)

- Bekanntgabe offener Bauverfahren respektive des tatsächlichen Bewilligungsstandes - »baurechtlicher Konsens«

- Vorlage sonstiger bewertungsrelevanter Unterlagen

- Leitungspläne (z.B. Kanal und Wasser)

- Bebauungsmöglichkeit/ Bebauungs- oder Teilbebauungsplan für das Grundstück – sofern gegeben

Abt. Finanzen/ Steuern

Gemäß EO-Nov. 2008 Exekutionsordnungs-Novelle 2008 § 143 Abs. 2 bitte um Vorlage (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung (offene Posten für z.B. Grundsteuer, Erschließungskosten, Kanal- und Wasseranschlussgebühren) – sofern vorgeschrieben.

Dieses Ersuchen bitte ich an die zuständige Stelle weiterzuleiten.

In diesem Sinne verbleibe ich mit bestem Dank im Voraus und

mit freundlichen Grüßen

DI Robert Bischof



DI Robert Bischof

Ziviltechniker – Gerichtssachverständiger

Bauwesen & Immobilien

Wichnerstraße 43 b, A-6850 Dornbirn

T +43 5572 23960

M +43 664 3424012

office@sv-bischof.at

www.sv-bischof.at

Diese Nachricht ist nur für den im obigen Text genannten Empfänger bestimmt und enthält möglicherweise vertraulichen oder Geheimhaltungspflichten unterliegenden Inhalt. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, so ersuchen wir Sie, uns hiervon in Kenntnis zu setzen und diese Nachricht anschließend samt Anhang endgültig von allen Datenträgern zu löschen. Jegliche missbräuchliche Verwendung und jegliche Verbreitung dieser Nachricht sind strikt untersagt.

This message is intended only for the named recipient and may contain confidential or privileged information. If you have received it in error, you are kindly requested to advise the sender by returned e-mail and subsequently to delete the message and any attachments completely from your files. Any unauthorized use or dissemination of this information is strictly prohibited.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige:

Ihre Daten sind uns wichtig:

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen: Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des

Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten, einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung („Integrität und Vertraulichkeit“).

Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen:

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren.

Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das/ die jeweilige Gericht/ Behörde bzw der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese – und nicht die Sachverständigen – insbesondere auch für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie insbesondere etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/ oder Widerspruch, berufen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/ bei der Behörde bzw dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

Auf die AGBs unter www.sv-bischof.at wird vollinhaltlich verwiesen.



1586

14M8_S01_PS02

14M8_S01_PS01

14M8_S04_PS01

14M8_S04_PS02

28,12m
DN300/B

Hofsteigstraße 54

Maßstab 1:100

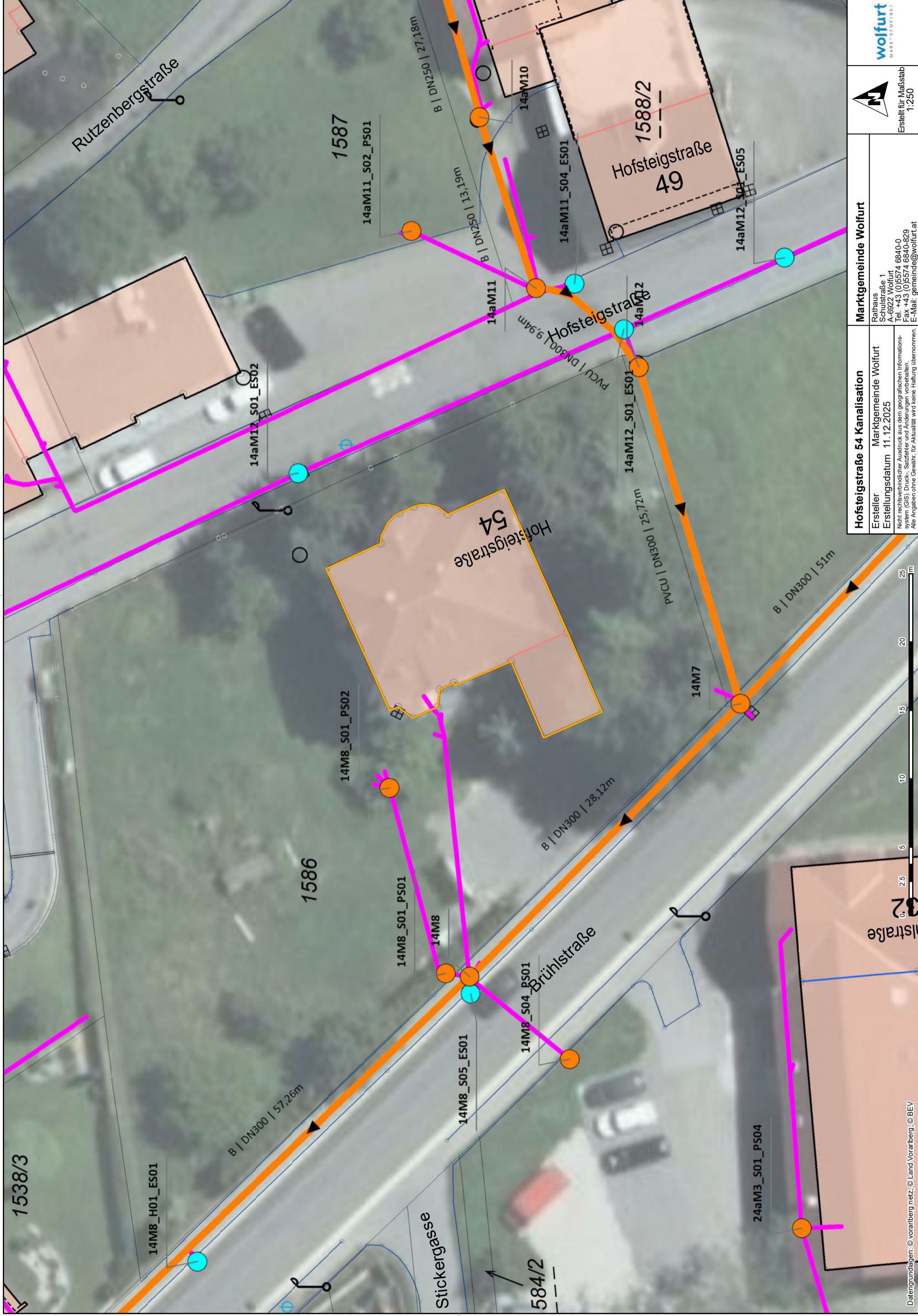
Datum 11.12.2025

Schulstraße 1,
6922 Wolfurt



Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HNW/EIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Legende	
●	Schmutzwasserschacht
●	Regenwasserschacht
●	Mischwasserschacht
—	Anschlusleitung
—	Schmutzwasserhaltung
—	Regenwasserhaltung
—	Mischwasserhaltung
- - -	Druckleitung
—	Gemeindegrenze
	Digitale Katastralmappe



Hofsteigstraße 54 Kanalisation		Marktgemeinde Wolfurt	
Ersteller	Marktgemeinde Wolfurt	Rathaus	Schulstraße 1
Erstellungsdatum	11.12.2025	A-6922	Wolfurt
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geographischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.		Tel.: +43 (0)5574 6840-0	
Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.		Fax: +43 (0)5574 6840-829	
		E-Mail: gemeinde@wolfurt.at	



 Erstellt für Maßstab 1:250



wolfurt

 MARKTGEMEINDE

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



 MARKTGEMEINDE	
 Erstellt für Maßstab 1:250	
Hofsteigstraße 54 Wasserversorgung Ersteller Marktgemeinde Wolfurt Erstellungsdatum 11.12.2025 <small>Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geographischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.</small>	Marktgemeinde Wolfurt Rathaus Schulstraße 1 A-6922 Wolfurt Tel. +43 (0)5574 6640-0 Fax +43 (0)5574 6640-829 E-Mail: gemeinde@wolfurt.at








DI Robert Bischof







Leitungslagen Gas und Strom

Legende - Bestandsplan Erdgas








Hochdruck

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




Mitteldruck

-  Leitung
-  Schemaleitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung außer Betrieb
-  Leitung projiziert
-  Hofleitung







Niederdruck

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



Leer-/Schutzrohre

-  Leerrohr
-  Schutzrohr
-  Schutzrohr außer Betrieb



Korrosionsschutz

-  Erdungskabel
-  Erdungsband
-  Anodenkabel
-  Anode
-  offene Leitungsaufnahme Infofläche
-  BPG Detailhinweise







Anlagen

-  Gasdruckregelanlage
-  Hochdruck-Station







Mittel-, Niederdruck Netzanschlüsse

-  Kellereinführung gebaut
-  Mauerkasten gebaut










Mitteldruck-Netzanschlüsse

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






Niederdruck-Netzanschlüsse

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

















Hochdruck-Bauteile

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

Mittel-, Niederdruck Absperrrichtungen

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

Mittel-, Niederdruck Bauteile

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

Besondere Maßnahmen zum Schutz von Erdgasleitungsanlagen bei Bauarbeiten



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

Gut sichtbar aushängen und dem Baustellenpersonal bekannt geben

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

Telefonnummer: +43 5574 9020-189

BESONDERE HINWEISE

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

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

MASSNAHMEN BEI GASAUSTRITT

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



Datengrundlagen: ©vorarlberg netz, ©Land Vorarlberg, ©BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol

Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung

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

Mittelspannung

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

Hochspannung

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

Sonstige Leitungen

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

Kabelschleife

offene Kabelaufnahme 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

Auskunftsprotokoll zur Leitungsauskunft

Benutzerinformationen

Anfordernder DI Robert Bischof
Adresse Dornbirn, Wichnerstraße 43B
Firma DI Robert Bischof
Telefon +436643424012
E-Mail office@sv-bischof.at

Anfrageinformationen

Anfrage-ID 20260210_183925967
Anfragezeitpunkt 10.02.2026 18:39:26
Projekt/Adresse 67 E 813/25z BG Bregenz
Grund der Anfrage Allgemeines Interesse
Anmerkung
alternative E-Mail

Ergebnis der Spartenprüfung

Betreiber	Planwerk/Sparte	Status
illwerke vkw	Telekom	Keine Leitungen vorhanden - kein Plan generiert
vorarlberg netz	Strom/Telekom	Leitungen vorhanden - Plan generiert
vorarlberg netz	Erdgas	Leitungen vorhanden - Plan generiert

Hinweis: Im ausgewählten Bereich können auch Leitungen anderer Leitungsbetreiber vorhanden sein!

Ausgelieferte Dokumente

Diese Auskunft umfasst 5 Dokumente im PDF-Format.

- 20260210_183925967_Bestandsplan_Strom_Telekom_VorarlbergNetz.pdf (2 pages)
- 20260210_183925967_Bestandsplan_Erdgas_VorarlbergNetz.pdf (3 pages)
- 20260210_183925967_Uebersichtsplan_VorarlbergNetz.pdf
- 20260210_183925967_Nutzungsbestimmungen_und_Hinweise_zur_Online-Leitungsauskunft.pdf (4 pages)
- Auskunftprotokoll (1)

Die Gültigkeit dieser Leitungsauskunft beträgt 14 Tage!

Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft

1. Allgemeines:

1.1. Die Online-Leitungsauskunft der Vorarlberger Energienetze GmbH stellt Leitungsauskünfte für die Strom- und Telekomleitungen, sowie Erdgasleitungen folgender Unternehmen zur Verfügung.

- Vorarlberger Energienetze GmbH (Vorarlberg Netz)
- illwerke vkw Aktiengesellschaft (illwerke vkw)
- Vorarlberger Übertragungsnetz GmbH (VÜN)
- Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH (E-Netze Allgäu)

Leitungen anderer Sparten und Leitungsbetreiber (auch Strom-, Telekom- und Erdgasleitungen anderer Betreiber) sind nur sporadisch, ungenau und unvollständig in den Plänen enthalten und sind als Fremdleitungen dargestellt. Der Darstellung ist nur informeller Natur. Der Auskunftgeber übernimmt für die dargestellten Fremdleitungen keinerlei Haftung für Lage, Vollständigkeit und Aktualität dieser Daten.

Im Versorgungsbereich der E-Netze Allgäu enthalten die Pläne auch Informationen über die Straßenbeleuchtungsanlagen der Gemeinden. Die Vollständigkeit dieser Informationen ist nicht sicher gestellt.

1.2. Die Online-Leitungsauskunft steht dem Nutzer grundsätzlich rund um die Uhr zur Verfügung. Ein Anspruch darauf besteht allerdings nicht. Steht die Anwendung nicht zur Verfügung, so ist die Anfrage per Mail über leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at einzuholen.

1.3. Der Nutzer ist dafür verantwortlich, dass Auskünfte in vollem Umfang an Planer und/oder Baustellenpersonal weiter gegeben werden und eine Unterweisung der genannten Personen erfolgt. Im Übrigen ist eine Weitergabe der Abfrageergebnisse unzulässig.

1.4. Eine vollständige Leitungsauskunft besteht aus folgenden Dokumenten im PDF-Format:

- Bestandsplan Strom mit Legende
- Bestandsplan Telekom mit Legende
- Bestandsplan Erdgas mit Legende und Schutzmaßnahmen
- Übersichtsplan
- Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft
- Auskunftsprotokoll

Falls keine Strom-, Telekom- und/oder Gasleitungen im Abfragegebiet vorhanden sind, enthält das Auskunftsprotokoll zur Online-Leitungsauskunft entsprechende Hinweise.

Der Nutzer hat die Vollständigkeit, Les- und Interpretierbarkeit der Beauskunftung zu überprüfen und falls dies nicht gegeben ist, unter Beschreibung der Problemlage eine neuerliche Anfrage an die Auskunft gebende Stelle zu richten:

Kontakt Leitungsauskunft

leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at
+43 5574 9020-185

1.5. In folgenden Fällen wird die Beauskunftung der manuellen Bearbeitung zugewiesen:

- Wenn Sperrflächen betroffen sind, die im Netzinformationssystem des Auskunftsgewählers als solche markiert sind.
- Bei Anfragen, von denen **Erdgas-Hochdruckleitungen** berührt sind.
- Wenn gewisse Flächen- und Anzahlbegrenzungen überschritten werden.

Die manuelle Bearbeitung erfolgt in diesen Fällen zu den üblichen Dienstzeiten des Auskunftsgewählers.

1.6. Der Planinhalt entspricht dem Stand zum Zeitpunkt der Anfrage. Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass Leitungsnetze laufenden Veränderungen unterworfen sind. Ist eine Leitungsauskunft älter als 2 Wochen, so ist im Falle von Grabungsarbeiten jedenfalls die Einholung einer aktuellen Leitungsauskunft erforderlich.

2. Darstellung der Leitungen:

2.1 Liegen mehrere erdverlegte Leitungen in einem Graben, so werden diese in den Plänen in der sog. Mehrstrichdarstellung abgebildet. Das heißt, dass die einzelnen Leitungen zur besseren Unterscheidbarkeit aufgespreizt werden und daher ihre Lage nicht maßstäblich dargestellt ist. Mehrere Leitungen können neben einander oder auch in unterschiedlichen Tiefen liegen.

2.2 Die Bemaßung der Leitungen bezieht sich in der Regel auf die Trassenmitte, die Trassenbreite ändert sich mit der Anzahl der Leitungen.

2.3 Zur Rücksteckung der Leitungslage in der Natur sind die in den Plänen enthaltenen Maßzahlen zu verwenden. Das Herausmessen von Maßen ist unzulässig.

2.4 Die Leitungsdarstellung entspricht der Lage zum Zeitpunkt der Verlegung bzw. Einmessung durch den Leitungsbetreiber. In Einzelfällen ist nicht auszuschließen, dass Leitungen ohne Wissen des Leitungsbetreibers durch Dritte zu einem späteren Zeitpunkt umgelegt worden sind und daher nicht korrekt dargestellt sind.

2.5 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen muss nicht der tatsächlichen Lage in der Natur entsprechen. Entscheidend für die Lage der Leitungen sind die eingetragenen Maße.

2.6 Bei Unsicherheit über die Lage der Leitungen ist in jedem Fall unter Angabe der Anfrage-ID aus der Online-Leitungsauskunft (im Auskunftsprotokoll der Leitungsauskunft unter der Rubrik „Anfrageinformationen“) mit der Auskunft gebenden Stelle Kontakt aufzunehmen:

Kontakt Leitungsauskunft

leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at

+43 5574 9020-185

3. Verhalten bei Bauarbeiten im Nahbereich von Leitungsanlagen:

3.1 Grundsätzlich sind alle Anlagen der Leitungsbetreiber als in Betrieb befindlich anzusehen. Ausgenommen sind Leitungen, die im Plan als außer Betrieb befindlich gekennzeichnet sind oder solche, bei denen ein Techniker des Versorgungsunternehmens vor Ort die Außerbetriebnahme bestätigt hat.

3.2 Für Leitungen außer Betrieb gelten dieselben Schutzbestimmungen wie für in Betrieb befindliche Leitungen.

3.3 Nutzer, Planer und Baustellenpersonal sind zur Einhaltung der einschlägigen Regeln der Technik verpflichtet. Arbeitnehmerschutzbestimmungen sind einzuhalten.

3.4 In der Regel werden Kabel in einer Tiefe von 0,60 m bis 1,20 m, Erdgasleitungen in einer Tiefe von 0,80m bis 1,00m verlegt. Durch Geländeänderungen kann sich die Tiefe nachträglich noch wesentlich verändert haben.

3.5 Seit dem Jahr 1986 werden Kabel ohne Sandbett und ohne Abdeckplatten verlegt. Den einzigen Hinweis bildet das in etwa halber Grabentiefe verlegte Trassenwarnband. Dieser Hinweis kann jedoch z.B. auf Grund nachträglicher Veränderungen nicht als gesichert angenommen werden.

3.6 Im Versorgungsbereich der E-Netze Allgäu enthalten die Pläne auch Informationen über die Straßenbeleuchtungsanlagen der Gemeinden. Die Vollständigkeit dieser Informationen ist nicht sicher gestellt. Sind in der Natur Beleuchtungseinrichtungen vorhanden, deren Stromversorgung in den Plänen nicht enthalten ist, ist im Umfeld mit zusätzlichen Kabeln zu rechnen.

3.7 Im Nahbereich von unterirdischen Leitungstrassen darf nur mit Handwerkzeugen und mit äußerster Vorsicht gegraben werden.

3.8 Es ist nicht gestattet, Leitungsanlagen in ihrer Lage, Höhe und Überdeckung zu verändern. Ist eine Veränderung aus zwingenden Gründen unumgänglich, so ist folgende zuständige Stelle unverzüglich zu verständigen:

Versorgungsgebiet Vorarlberg	+43 5574-9020-189
Versorgungsgebiet Allgäu	+49 8381-899-0

Der Nutzer ist verpflichtet, in solchen Fällen rechtzeitig vor der Wiederverfüllung die Leitungsanlage durch Mitarbeiter des Leitungsbetreibers neu einmessen zu lassen.

3.9 In der Nähe von Leitungstrassen sind Schüttungen infolge der Gefahr von Rutschungen und Bodensetzungen nur mit größter Vorsicht auszuführen.

3.10 Grundsätzlich sind bei Wiederverfüllung sämtliche Schutzvorrichtungen (z.B. Erdungsanlagen, Warnbänder, Abdeckplatten oder Halbschalen) wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

3.11 Im Falle einer Leitungsbeschädigung, auch kleinster Art, ist die Schadensstelle unverzüglich zu räumen und abzusichern, sowie die zuständige Stelle zu verständigen:

Notruf Strom Versorgungsgebiet Vorarlberg	+43 5574-9020-189
Notruf Strom Versorgungsgebiet Allgäu	+49 8381-899-0
Notruf Erdgas Versorgungsgebiet Vorarlberg	+43 5574-9020-128

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Falle einer Beschädigung von Energieversorgungsleitungen neben den finanziellen Auswirkungen auch Gefahren für die in der Nähe befindlichen Personen und Sachen entstehen können.

3.12 Bei Arbeiten im Umfeld von Erdgasleitungen sind überdies die „Besonderen Maßnahmen zum Schutz von Erdgasleitungsanlagen bei Bauarbeiten“ (siehe Beiblatt im Dokument Bestandsplan Erdgas) zu beachten!

3.13 Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass Trassen von Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie von Erdgashochdruckleitungen mit den entsprechenden Schutzstreifen durch Dienstbarkeiten oder Leitungsrechtsübereinkommen (Bau- und Bestockungsverbot und/oder Bauhöhenbeschränkung) gesichert sind. Im Falle von geplanten Hochbaumaßnahmen im Nahbereich oder Unterbauungen von Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen ist hinsichtlich der Beschränkungen und technischen Rahmenbedingungen mit dem Leitungsbetreiber Kontakt aufzunehmen.

Leitungsauskunft Vorarlberg

leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at

+43 5574 9020-185

Bei Grabarbeiten und sonstigen Arbeiten wie Kranarbeiten usw. ist besondere Vorsicht bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen aller Spannungsebenen erforderlich. Beim Einsatz von beweglichen Arbeitsgeräten wie Betonpumpen, Mobilkränen, Baggern und ähnlichem Gerät dürfen weder Personen noch Gegenstände einen Sicherheitsabstand von 6 m zum nächstliegenden spannungsführenden Leiterseil unterschreiten. Auf eine Auslenkung der Leiterseile durch Wind sowie das Pendeln der Last ist Bedacht zu nehmen.

ACHTUNG! Bei Hochspannung ist auch die Annäherung an spannungsführende Teile lebensgefährlich

Wichtige Kontakte

Leitungsauskunft Versorgungsgebiet Vorarlberg	leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at +43 5574 9020-185
Leitungsauskunft Versorgungsgebiet Allgäu	leitungsauskunft@e-netzeallgaeu.de +49 8381-899-0
Notruf Strom Versorgungsgebiet Vorarlberg	+43 5574-9020-189
Notruf Strom Versorgungsgebiet Allgäu	+49 8381-899-0
Notruf Erdgas Versorgungsgebiet Vorarlberg	+43 5574-9020-128



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht Hofsteigstraße



Bild 2

Ansicht Hofsteigstraße



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht Hofsteigstraße



Bild 4

Dienstbarkeit des Fußsteiges



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht Nord



Bild 6

Ansicht Nordwest



DI Robert Bischof



Bild 7

Ansicht L3 – Brühlstraße mit Fußsteig



Bild 8

Ansicht L3 - Brühlstraße



DI Robert Bischof



Bild 9

Ansicht L3 - Brühlstraße



Bild 10

Ansicht Südwest



Bild 11

Garage



Bild 12

Kellergeschoss



Bild 13

Kellergeschoss



Bild 14

Kellergeschoss



Bild 15

Kellergeschoss



Bild 16

Kellergeschoss



DI Robert Bischof



Bild 17

Kellergeschoss

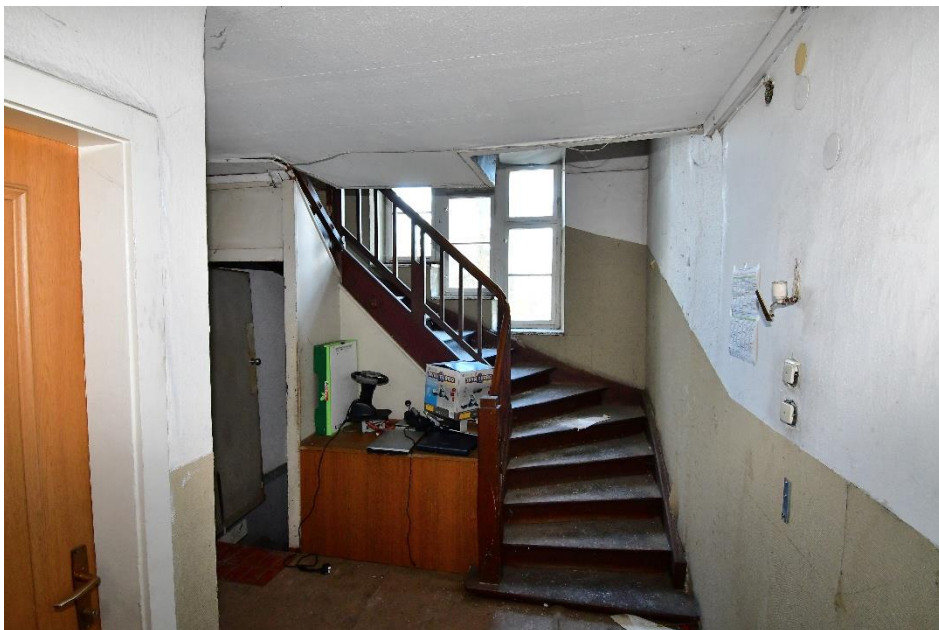


Bild 18

Erdgeschoss



Bild 19

Erdgeschoss



Bild 20

Erdgeschoss



DI Robert Bischof



Bild 21

Erdgeschoss



Bild 22

Erdgeschoss



DI Robert Bischof



Bild 23

Erdgeschoss



Bild 24

Erdgeschoss



Bild 25

1. Obergeschoss



Bild 26

1. Obergeschoss



Bild 27

1. Obergeschoss



Bild 28

1. Obergeschoss



DI Robert Bischof



Bild 29

1. Obergeschoss



Bild 30

1. Obergeschoss



DI Robert Bischof



Bild 31

1. Obergeschoss



Bild 32

2. Obergeschoss



DI Robert Bischof



Bild 33

2. Obergeschoss



Bild 34

2. Obergeschoss



Bild 35

2. Obergeschoss



Bild 36

2. Obergeschoss



Bild 37

2. Obergeschoss



Bild 38

2. Obergeschoss



DI Robert Bischof



Bild 39

2. Obergeschoss



Bild 40

Fenstersicht



DI Robert Bischof



Bild 41

Fenstersicht

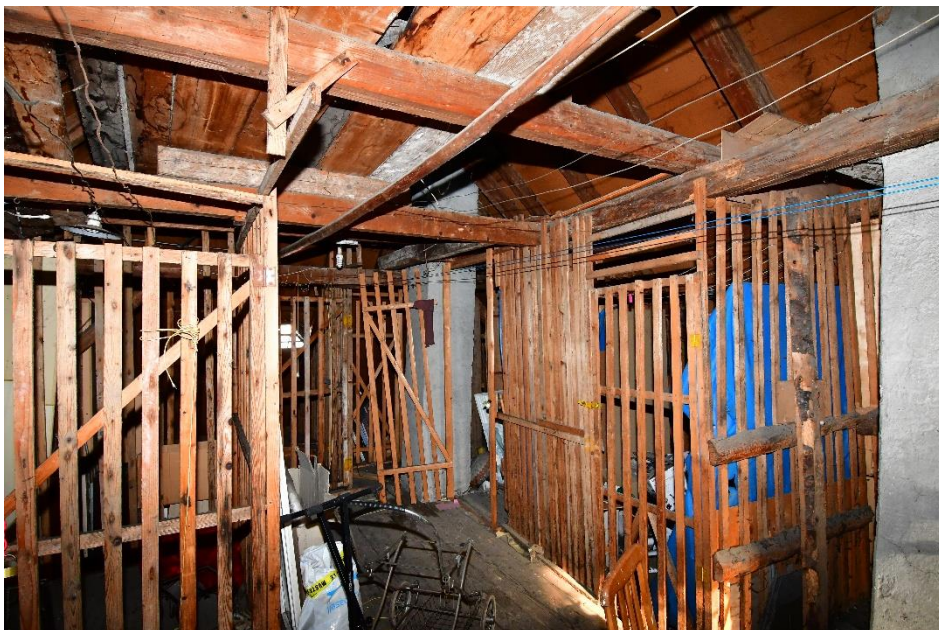


Bild 42

Dachboden



DI Robert Bischof



Bild 43

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 44

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof



Bild 45

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 46

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 47

siehe Bau- und Erhaltungszustand

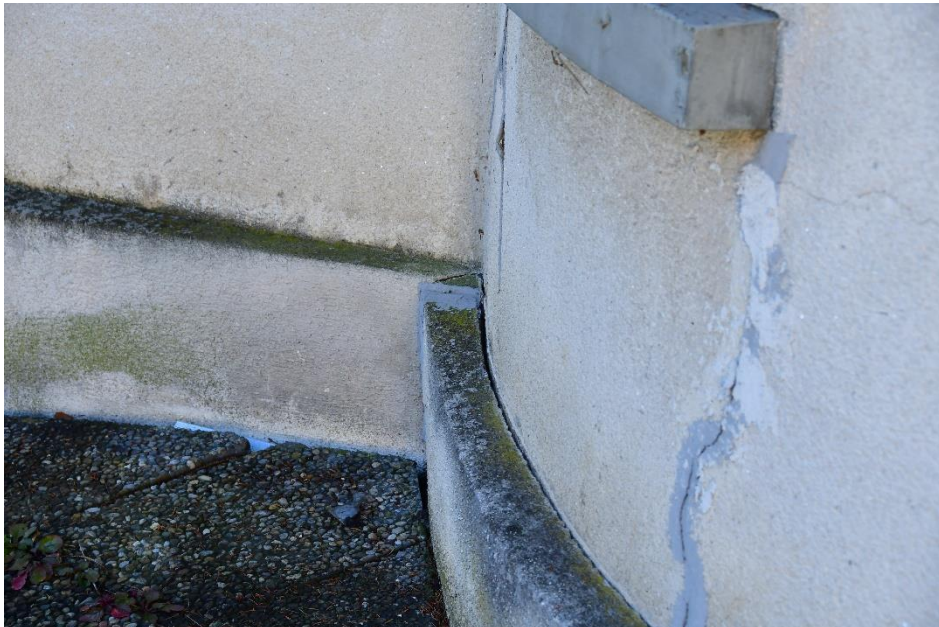


Bild 48

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof



Bild 49

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 50

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof



Bild 51

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 52

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 53

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 54

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof



Bild 55

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 56

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 57

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 58

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof

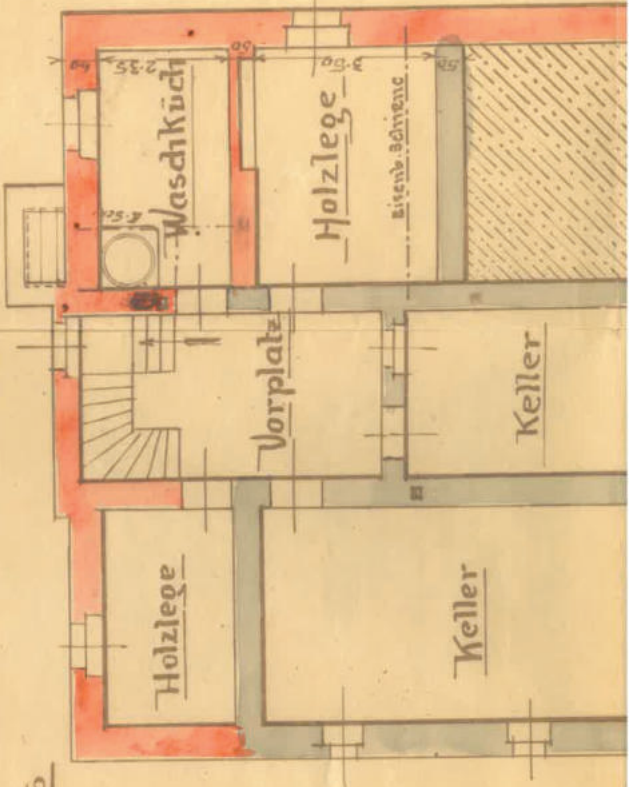
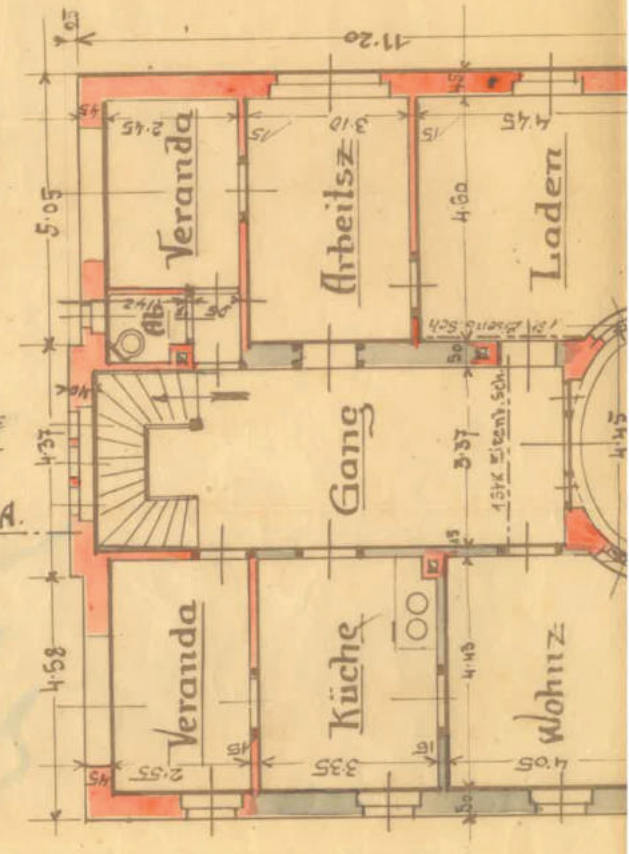
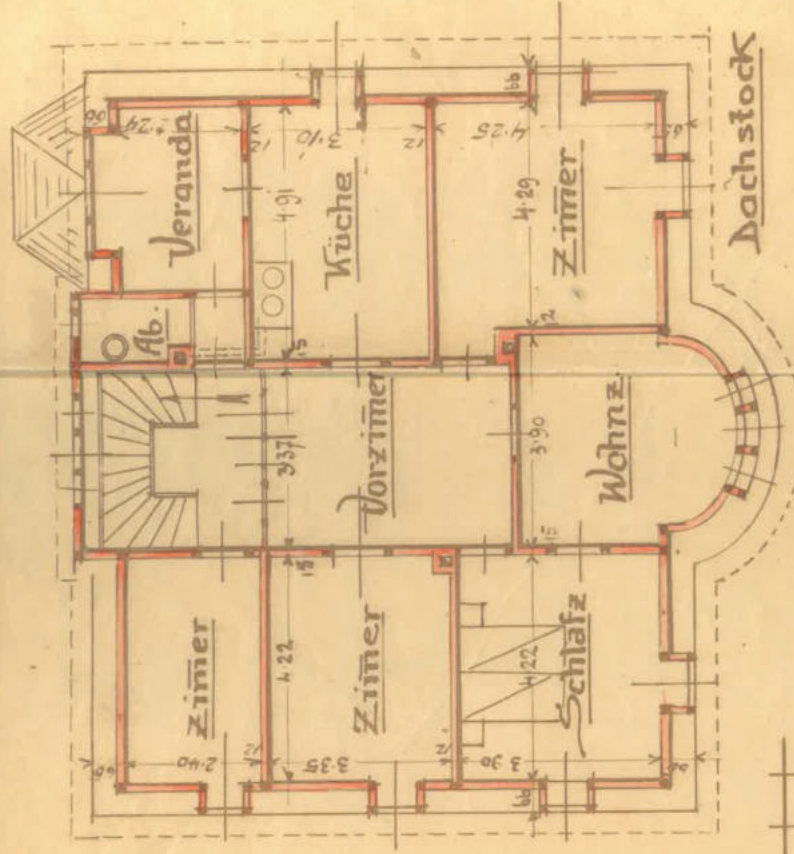
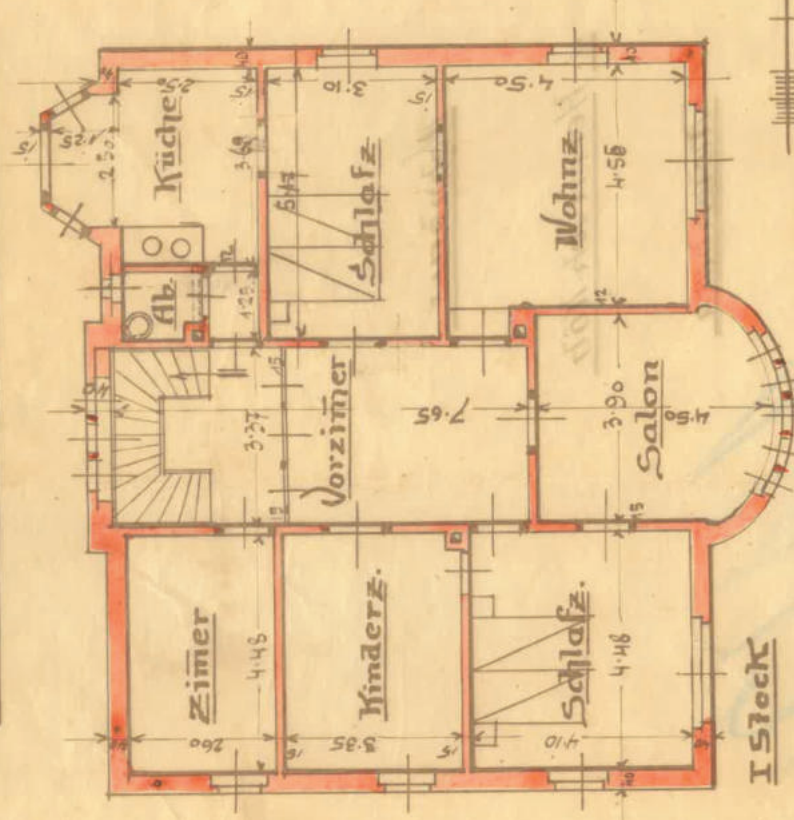
Beilage ./SV-3



DI Robert Bischof

Wohnhaus 1912

Wohnhaus des Herrn Joh. Köb in Rickenbach - Wolfurt



1:6:4:100

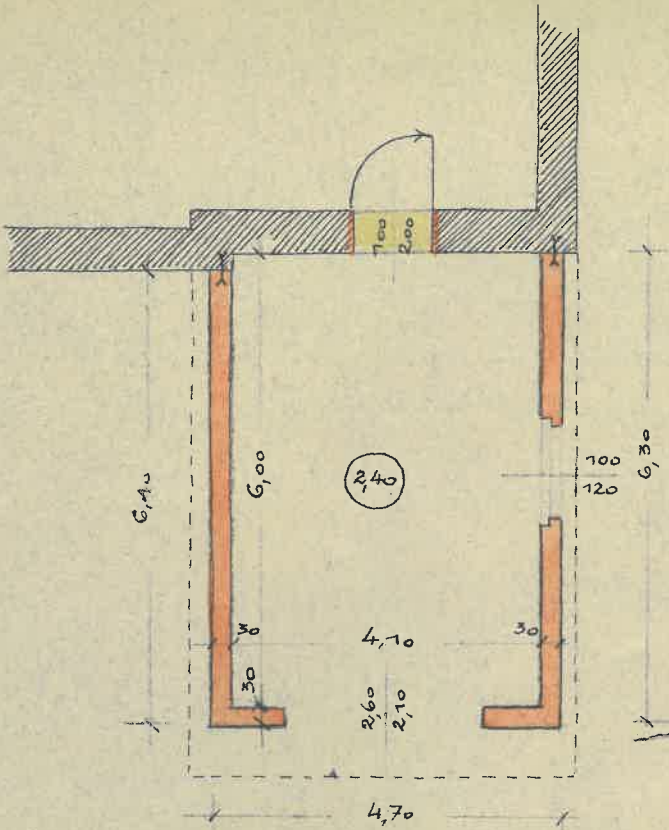


DI Robert Bischof

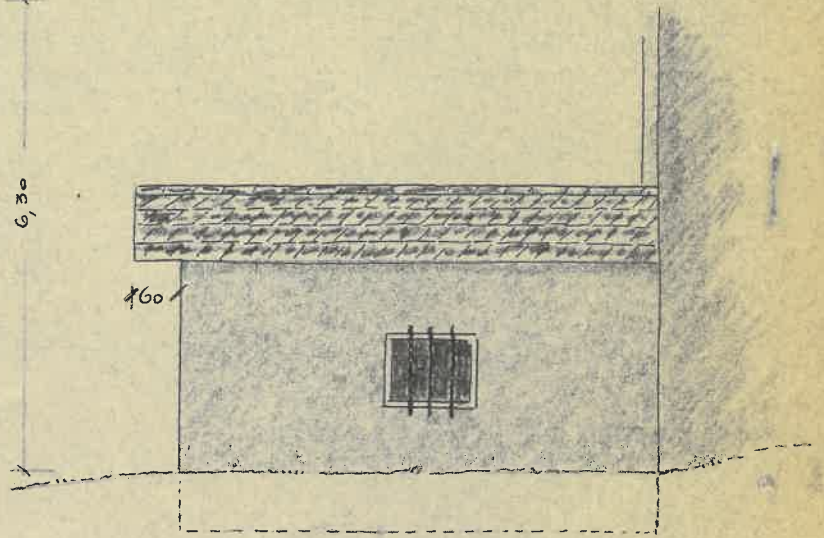
Anbau Garage 1957

GARACENANBAU AN DAS
BESTEHENDE WOHNHAUS
WOLFURT - RICKENBACH
HOFSTEIGSTRASSE 54
FRAU ELISABETH HÜBNER

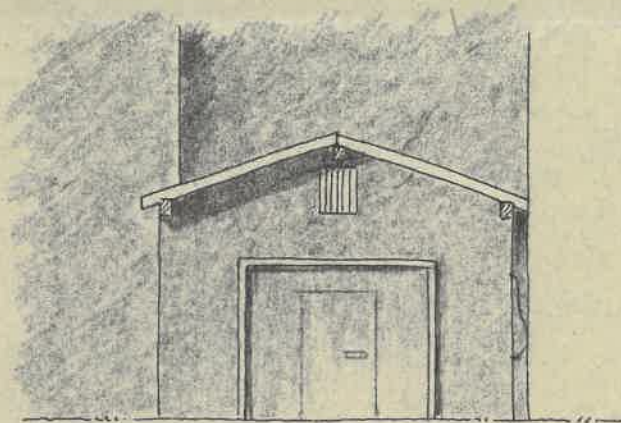
M 1:100



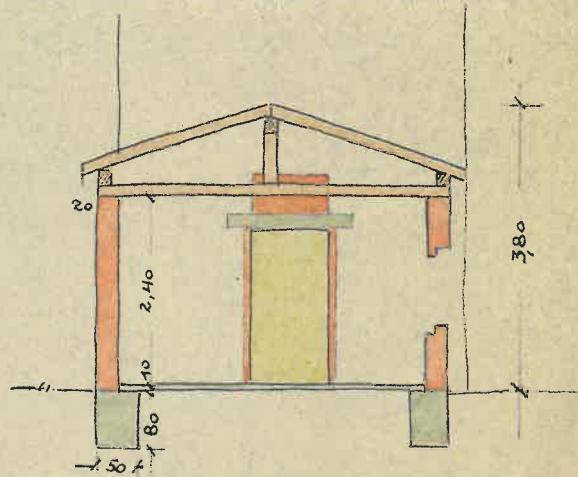
GRUNDRISS



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



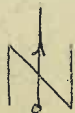
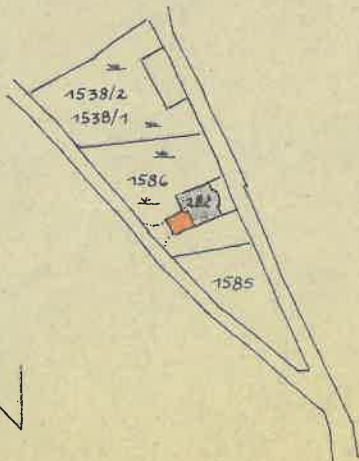
SCHNITT

Der komm. Verhandlung
vorgelegen und genehmigt
mit Zl. 153-332/57

Gemeindeamt Wolfurt
Der Bürgermeister:

i. A. J. J. J.

LAGEPLAN
M 1:2880



DER BAUHERR:

i. A. J. J. J.

Wolfurt, am 6. Mai 1957

B a u v e r h a n d l u n g s s c h r i f t

aufgenommen zur Kundmachung vom 29.4.1957 betreffend das Bau-
ansuchen des(r)

Elisabeth Hübner, Traun bei Linz

für den Neubau/Umbau/Anbau

auf Gp./Bpx. 1586 K.G. Wolfurt

Zeitpunkt der Verhandlung:

14.00 Uhr

Ort: Gemeindeganzlei

Anwesende:

Julius Ammann

als Verhandlungsleiter
als Mitglied des Bauausschusses
als amtlicher Bauberater
als Bauwerber
als Planverfasser
als Anrainer
als Anrainer
als Anrainer
als Anrainer

Rudolf Kaufmann i.V. des



Es wird festgestellt, dass die Verlautbarung der Kundmachung über das Bauvorhaben und die Verständigung der Anrainer und sonstigen Interessenten ordnungsgemäss erfolgt ist.

Auf Grund des Bauplanes und der Baubeschreibung, sowie sonstiger, im Folgenden näher bezeichneter Unterlagen wird nachstehender Sachverhalt wahrgenommen:

1. Äusserung des amtlichen Bauberaters: Entfällt!

2. Äusserung des Vertreters des Bauausschusses: lt. schr. Mitteilung:
Grundsätzlich wäre gegen den Garagenbau nach den vorliegenden Plänen nichts einzuwenden. Aus der Lageskizze ist jedoch der Abstand vom Garagenende zur Brüelstrasse nicht genau ersichtlich. Normalerweise wird vorgeschrieben, dass der Wagen zur Gänze auf eigenem Boden stehen kann bei geschlossenen Garagentüren. Unter der Annahme einer Verbreiterung der Strasse von wa. 1,0 m wäre somit erforderlich: 6,10 + 4,50 + 0,50 + 1,00 m = 12,10 m
(Garagenlänge + Vorplatz + Bankette + Strassenverbreiterung) als kürzester Abstand von der Hausecke.

3. Äusserungen der übrigen Verhandlungsteilnehmer:
Entfällt!

4. Äusserung des Bauwerbers:

Die Hausfront, an der die Garage angebaut werden soll, ist ca. 16 m vom Strassenrand entfernt.

G.G.u.G.F.

Rudolf Kaufmann

Elisabeth Hübner

Auf Grund vorstehenden Ergebnisses der kommissionellen Verhandlung ergeht folgender

B e s c h e i d :

Das beantragte Bauvorhaben wird gemäss § 25 VLBO, LGBl. Nr. 9/1924 in der derzeit geltenden Fassung bei Einhaltung nachstehender Vorschriften bewilligt:

1. Die Bauarbeiten sind durch einen befugten Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften der VLBO plan- und beschreibungsgemäss auszuführen, soweit nicht im Folgenden ausdrücklich Änderungen vorgeschrieben werden.
2. Die Fundamente sind bis auf tragfähigen, frostfreien Grund zu führen. Das Mauerwerk ist gegen aufsteigende und seitliche Feuchtigkeit zu isolieren.
3. Die Abortgrube (als Dreikammerklärgrube ausgeführt) muss in Stampfbeton mit Innen - Zementglattstrich wasserdicht errichtet werden, wobei die Ecken als Hohlkehlen auszubilden sind. Die Grube ist vollkommen getrennt vom übrigen Mauerwerk zu errichten, wobei der Abstand vom Hausmauerwerk mindestens 10 cm beträgt. Der Raum zwischen Grube und übrigen Mauerwerk ist mit Lehmschlag auszufüllen. Der geringste Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder der Nachbargrenze muss 2 m betragen. Die Grube ist begeh- und fahrbar sowie luftdicht abzudecken. Wenn sie entlüftet wird, darf keine Geruchsbelästigung entstehen. Vom nächsten Tiefbrunnen muss sie mindestens 6 m entfernt sein. Die Verbindung der Abortgrube mit Wasserläufen ist unzulässig. Niederschlagswässer dürfen nicht in die Abortgrube eingeleitet werden.
4. Die Sickergrube muss, wenn geklärte Abort- oder Badewässer eingeleitet werden, 10 Meter vom nächsten Brunnen entfernt sein. Der Sickergrube ist ein genügend grosser Schlammfänger vorzuschalten.
5. Für die Kehr- und Abfallstoffe ist eine zementierte Grube vorzusehen, die mit einem Deckel zu versehen ist.
6. Die Kamine sind mit Vollziegeln oder mit von der Vorarlberger Landesregierung genehmigten Kamin-Hohlblocksteinen aufzumauern. Die Kaminwandungen müssen mindestens 12 cm stark sein. Feuerungen verschiedener Geschosse dürfen nicht in den gleichen Kaminzug eingeleitet werden. Bei Ausführung von zwei- oder mehrzügigen Kaminen kann die Ausführung in einem Mehrfachkamin erfolgen.
7. Das Baugrundstück ist gegen öffentliche Verkehrsflächen in dauerhafter und gefälliger Form einzufrieden. Hierzu ist bei der Ortsbaubehörde unter Vorlage einer Skizze ein Genehmigungsbescheid einzuholen.
8. Alle sichtbaren Holzteile sind gegen Witterungseinflüsse zu imprägnieren.
9. Die elektrischen Installationen sind durch einen befugten Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften des elektrotechnischen Vereines in Wien auszuführen und instandzuhalten. Im Badezimmer dürfen keine Steckdosen angebracht werden. Die Hauswasserzähler sind, falls elektrische Erdleitungen an die Wasserleitung angeschlossen werden, galvanisch durch einen Erdschlussbügel zu überbrücken.
Für den Fall, dass der Elektroanschluss mittels blanker Freileitung an das Ortsnetz angeschlossen wird, müssen die Zuleitungsdrähte 3 m ab der Hauswand ausreichend isoliert sein.

10. Wenn das Bedürfnis besteht, vom genehmigten Bauplan abzuweichen, so darf dies nur nach vorher eingeholter Zustimmung der Ortsbaubehörde erfolgen (§ 2 VLBO). Nichtbeachtung wird bestraft; allenfalls Wiederherstellung des konsensmässigen Zustandes gefordert.
11. Der Bauwerber ist verpflichtet, den Baubescheid dem ausführenden Unternehmer zur Einsicht vorzulegen.
12. Der Bau ist innert einem Jahr nach Fertigstellung einschliesslich allfälliger Einfriedungsmauern zu verputzen (§ 28 VLBO).
Vor der farbl. Behandlung der Fassaden und sichtbarer anderer Teile ist das Einvernehmen mit der Ortsbaubehörde herzustellen (§§ 21 und 24 VLBO).
13. Die Fertigstellung des Baues ist dem Gemeindeamt Wolfurt zur Vornahme der Schlussprüfung und zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung schriftlich anzuzeigen.
Die Vornahme des Rohbaubeschraues wird vorbehalten.
14. Diese Baubewilligung wird ungültig, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides mit dem Bau begonnen wurde oder wenn am bereits begonnenen Bau zwei Jahre nicht mehr gearbeitet wurde und keine Verlängerung der Bauzeit durch Ansuchen bewirkt wurde.
15. Der Bauwerber verpflichtet sich, falls die Gemeinde die Erstellung eines Gehsteiges beschliesst, den Grund nach § 7 der VLBO. abzutreten.
Das Gleiche gilt für den Fall einer Strassenverbreiterung.
16. Zur Äusserung des amtlichen Bauberaters:
Keine Vorschriften
17. Zur Äusserung des Vertreters des Bauausschusses:
Keine Vorschriften
18. Zu den Äusserungen der übrigen Verhandlungsteilnehmern:
Keine Vorschriften
19. Zur Äusserung des Bauwerbers:
Keine Vorschriften!

20. An Gebühren sind zu entrichten:

a) Gemeindeverwaltungsabgabe (= 1/4 % der Baukostensumme gemäss LGBl. Nr. 38/1954)	S	50,--
b) Kommissionsgebühren	S	0,--
	Summe	S 50,--
		=====

Entscheidungsgründe:

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der kommissionellen Verhandlung unter Berücksichtigung der Vorarlberger Landesbauordnung, LGBl. Nr. 9/1924 in der derzeit gültigen Fassung.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt Wolfurt schriftlich oder telegraphisch einzubringen ist.

Der Bürgermeister:

I.A.: *[Handwritten Signature]*

Verteiler:

1. Frau Elisabeth HÜBNER, Traun
z.Hd. Herrn Rudolf KAUFMANN, Wolfurt - Rätzenbergstr. 7
2. Z.d.A.

Bescheid übernommen am 13.5. 1957

[Handwritten Signature]

GEMEINDEAMT WOLFURT
Bez. Bregenz

Wolfurt, am 29. April 1960.

Zl. 153/332-1957.

Frau
Elisabeth Hübner

Wolfurt, Hofsteigstr. 54

Betr.: Benützungsbewilligung

Auf Grund Ihrer Fertigstellungsanzeige wurde das von Ihnen durchgeführte und mit obiger Geschäftszahl genehmigte Bauvorhaben überprüft und dabei Folgendes festgestellt:

Die Gaeage ist plan u. Beschreibungsgemäß ausgeführt.

Demzufolge ergeht der

B e s c h e i d :

1. Die Wohn-/ Benützungsbewilligung wird - ~~nicht~~ - erteilt.
2. Das Bauobjekt erhält die Hausnummer: -----
3. Die Gemeindeverwaltungsabgabe beträgt S 20,-- .

A u f l a g e n :

Die Erfüllung der Auflagen ist bis zum ----- hieramts anzuzeigen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach Erhalt beim Gemeindeamt WOLFURT schriftlich einzu-
bringen ist.

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]



DI Robert Bischof

Umbau 1980

153-1773/1980 d8

am 12.9.1980

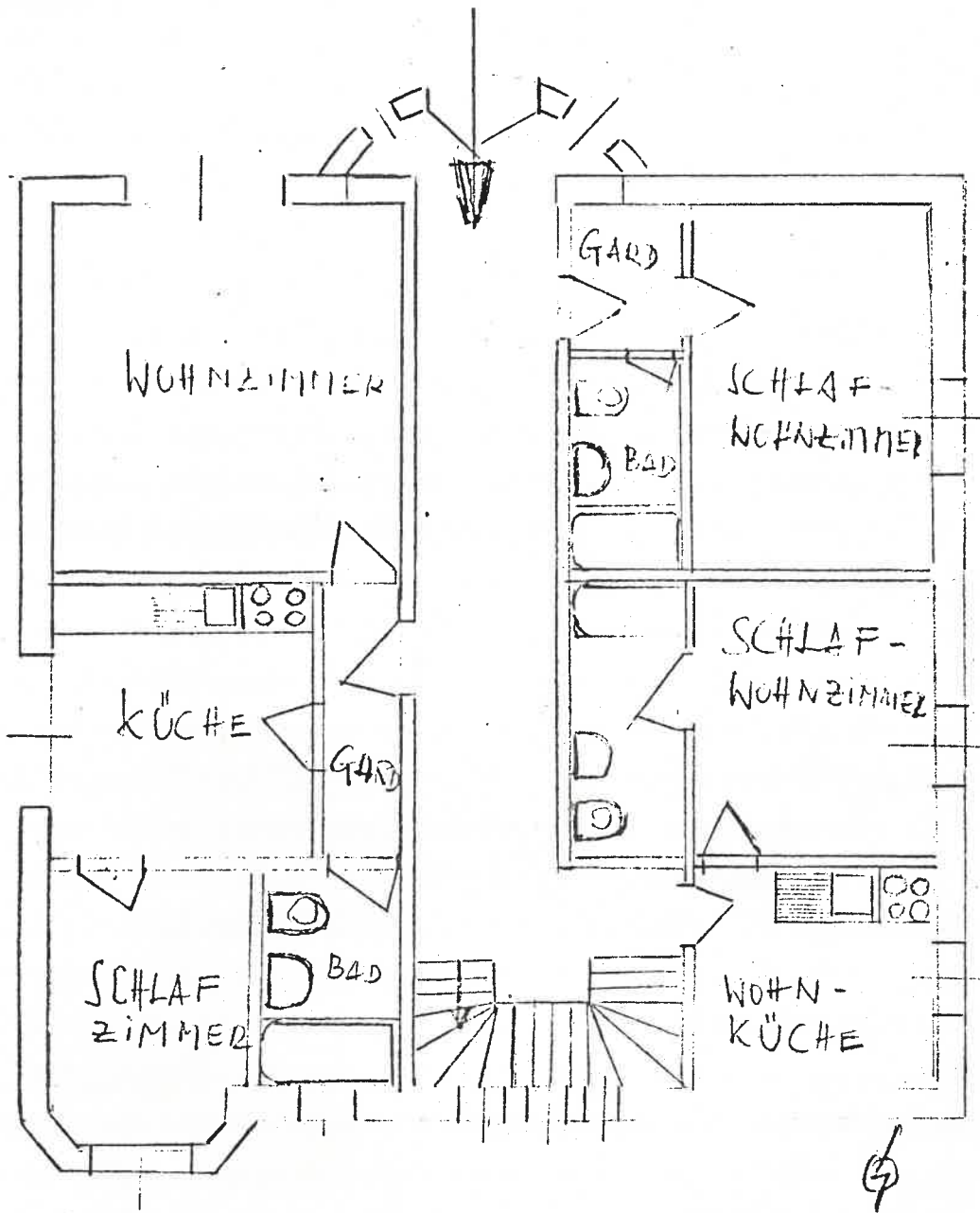
Frau
Gertrud Schöfer
und Ilse Hübner
Hofsteigstraße 54
6922 Wolfurt

Betr.: Ihr Bauansuchen vom 9.6.1980

Die gemäß Ihrem Ansuchen vorgesehenen baulichen Veränderungen
am Objekt Hofsteigstraße 54, Wolfurt, waren nur anzeigepflichtig.
In der beilage retournieren wir Ihnen eine Planausfertigung mit
dem entsprechenden Genehmigungsvermerk.

Der Bürgermeister:

i.A. 



ERD GESCHOSS

GEMEINDEAMT WOLFURT

Gemäß § 24 Baugesetz
mit Zl. 153-1773/1980

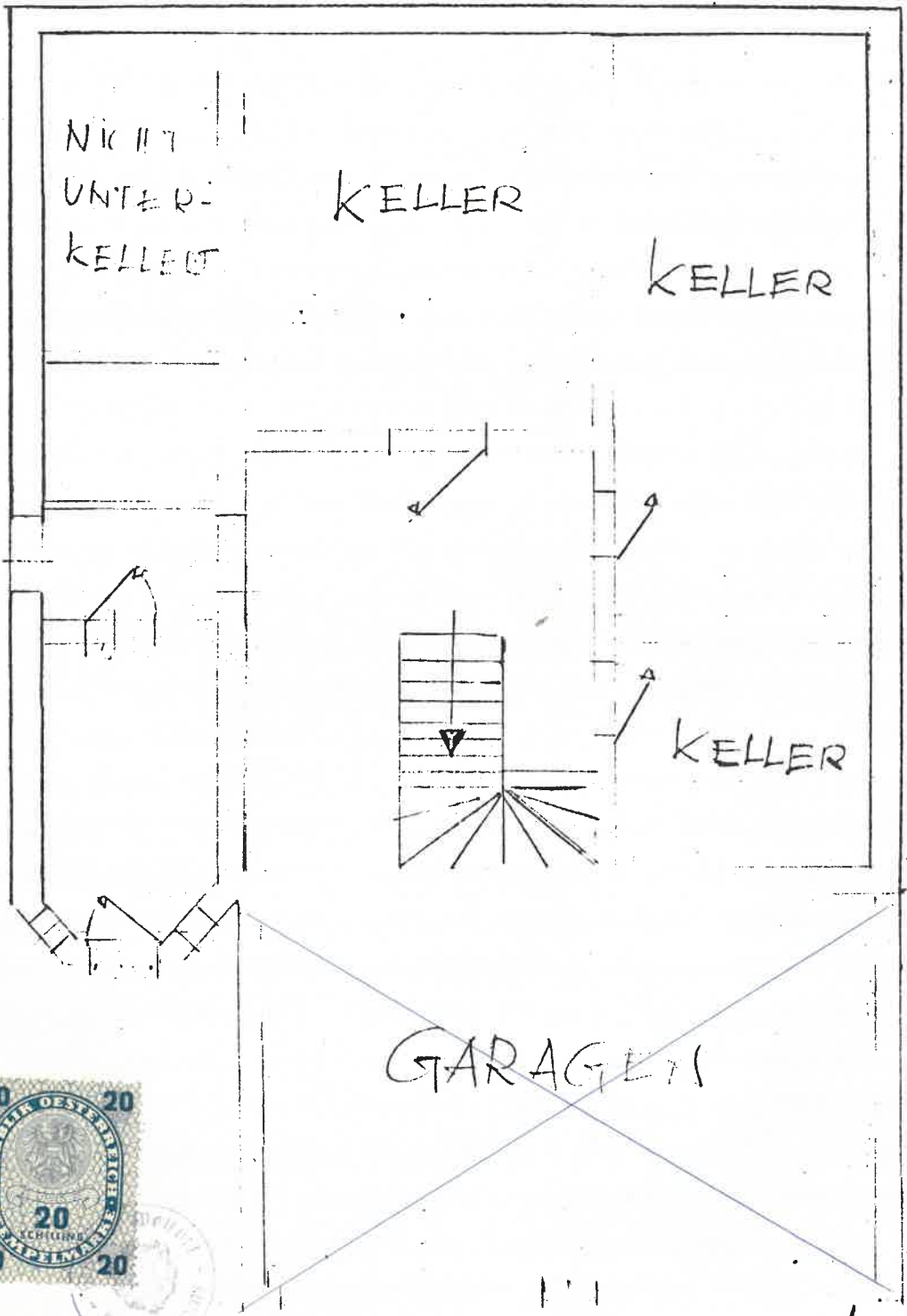
genehmigt

am 12. Sep. 1980

Der Bürgermeister:

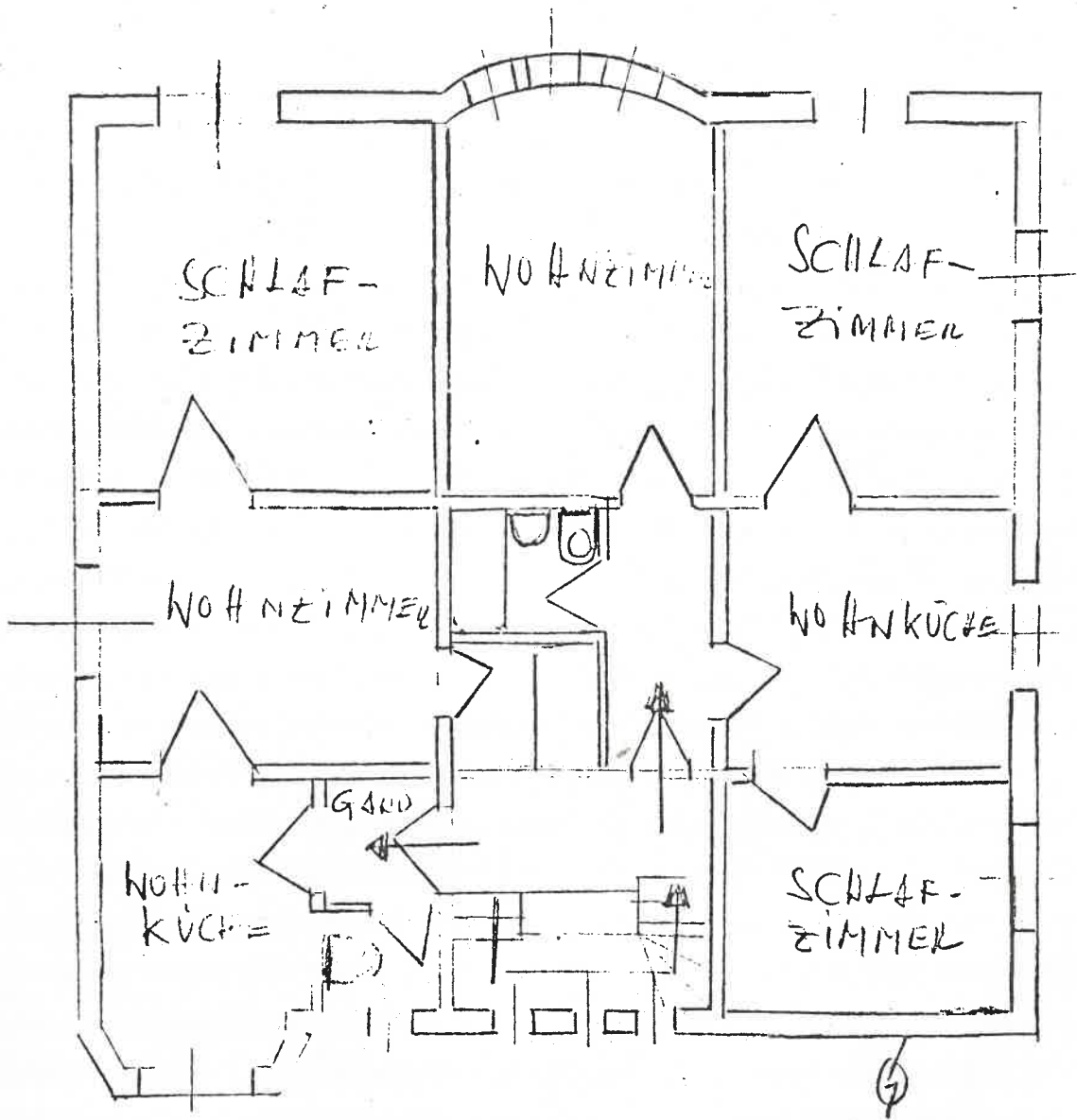
Bebel





GEMEINDEAMT WOLFURT

Gemäß § 24 Baugesetz



2. OBERGESCHOSS



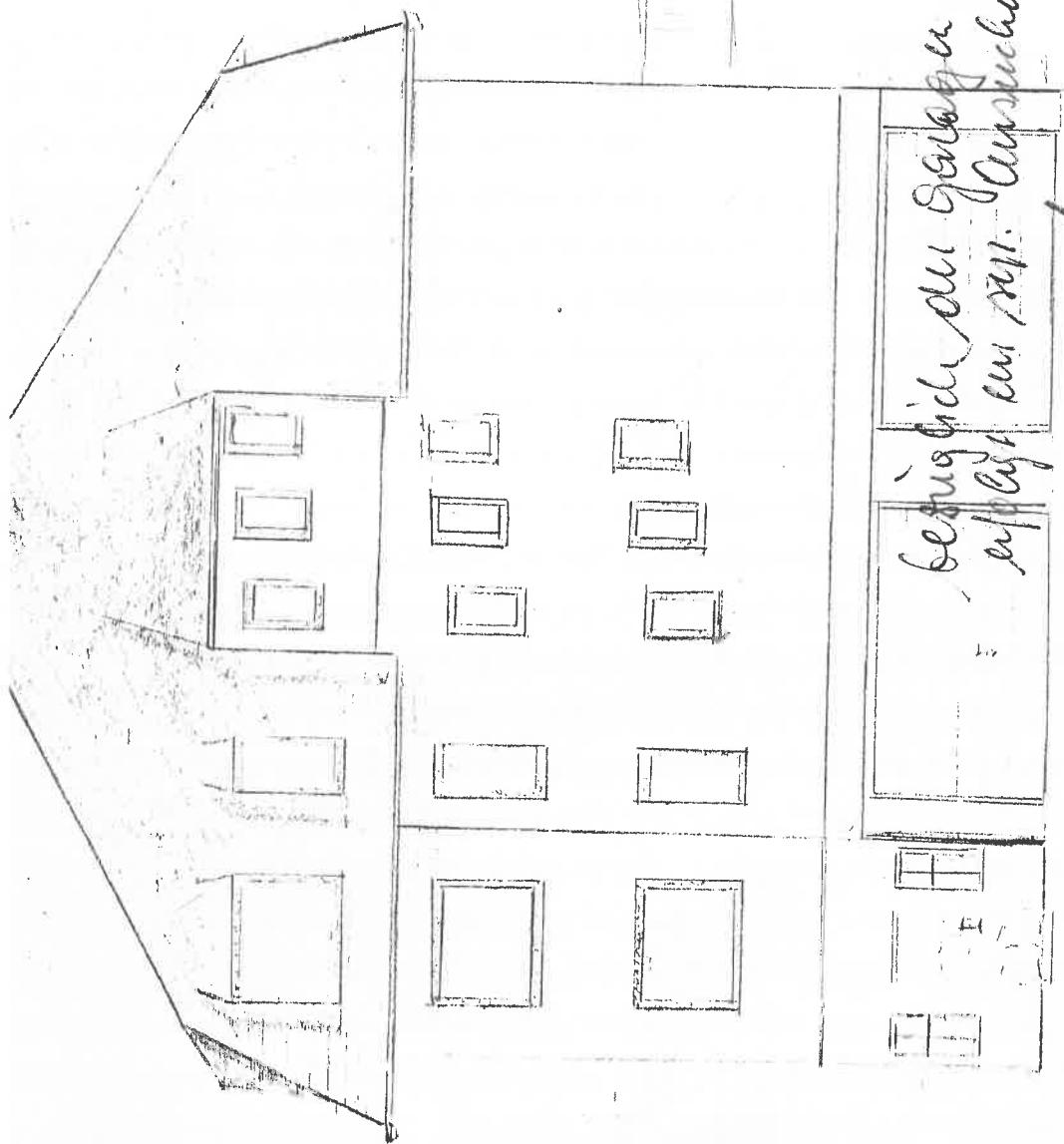
GEMEINDEAMT WOLFURT

Gemäß § 24 Baugesetz
mit Zl. 153-1773/1980

genehmigt
am 12. Sep. 1980

Der Bürgermeister:

WOLFURT 9.6.1980



beständig der Gänge
auf der 1. Etage. Ausschauen



WESTANSICHT

T. 9.6.1980



DI Robert Bischof

Sonstiges

Herrn
Arno Rothenbücher
Am Eichbühel 16
6840 Götzis

BEARBEITER: Bettina Hopfner
TELEFON: 05574/6840-44
TELEFAX: 05574/6840-844
E-MAIL: bettina.hopfner@wolfurt.at
INTERNETADRESSE: www.wolfurt.at
BÜRGERPORTAL: www.gem24.at

Hofsteigstraße 54, GST-NR 1586, Weg/statisches Gutachten

Wolfurt, 23. November 2009

Sehr geehrter Herr Rothenbücher,

zu unserem Telefonat von letzter Woche möchte ich ergänzend festhalten:

- Der Weg von der Brühlstraße (L3) zur Hofsteigstraße an der nördlichen Grenze Ihres Grundstückes („Konsumwegle“) ist grundbücherlich vorankert und im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Wolfurt als öffentlicher Durchgang ersichtlich gemacht. Auf Ihre Anregung hin wurde mit dem Anrainer hinsichtlich der Bepflanzung meinerseits Kontakt aufgenommen. Die Büsche wurden (wie offensichtlich jedes Jahr) jetzt im Herbst wieder zurück geschnitten, sodass der Weg ohne weiteres begehbar ist und eine Verlagerung nicht zu befürchten. Weiters soll Anfang nächsten Jahres die ebenfalls in diesem Bereich im Bestand befindliche Tanne entfernt werden. Der Nachbar wird Sorge tragen, dass die Belästigung durch seine Büsche so gering als möglich ist. Mittelfristig sollen diese bestehenden Büsche entfernt und durch Neue ersetzt werden. Ergänzend möchten wir darauf hin weisen, dass die o.a. Wegdienstbarkeit in den nächsten Wochen von der Marktgemeinde Wolfurt durch Beschilderung gekennzeichnet wird.
- Bei unserem Telefonat wurde Ihrerseits klar gestellt, dass die seitens der Gemeinde nachgefragten statischen Untersuchungen des Objektes Hofsteigstraße 54 bereits vorliegen. Die Vorlage des statischen Gutachtens wird Ihren Aussagen zu Folge in nächster Zeit beim Bauamt der Marktgemeinde Wolfurt erfolgen. Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen statischen Maßnahmen getroffen werden und somit unser Schreiben in dieser Hinsicht als erledigt angesehen werden kann. Wir bitten um Verständnis wenn zu unserer Entlastung innert geeigneter Frist eine Augen-scheinüberprüfung stattfinden wird.

Wir hoffen, damit die offenkundigen Mißverständnisse aus dem Weg geräumt zu haben und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen
MARKTGEMEINDE WOLFURT



iA DI Wolfgang Dittrich

Herrn
Arno Rothenbücher
Am Eichbühel 16
6840 Götzis

BEARBEITER: Bettina Hopfner
TELEFON: 05574/6840-44
TELEFAX: 05574/6840-844
E-MAIL: bettina.hopfner@wolfurt.at
INTERNETADRESSE: www.wolfurt.at
BÜRGERPORTAL: www.gem24.at

Rissbildungen bei Ihrem Objekt Hofsteigstraße 54, GST-NR 1586 und .282 in Wolfurt

Wolfurt, 09. November 2009

Sehr geehrter Herr Rothenbücher,

seitens der Baubehörde wurde festgestellt, dass bei Ihrem Wohnhaus Hofsteigstraße 54 in Wolfurt erhebliche Rissbildungen aufgetreten sind. Derzeit sind nach Auffassung der Baubehörde diese ca. 1,50 bis 2,00 cm offenen Risse keine Gefahr für Sicherheit und Gesundheit. Jedenfalls müssen aber die Ursache (Setzungen) und das Schadensbild (Verpressen oder Verspachteln der Risse) behoben werden. Andernfalls besteht die Möglichkeit, dass eine Gefahr für Sicherheit und Gesundheit entsteht. Für diesen Fall wären seitens der Baubehörde entsprechende Maßnahmen mit Bescheid vorzuschreiben bzw. allenfalls Zwangsmaßnahmen zu verfügen.

Um die Problematik eingehender zu untersuchen, empfehlen wir Ihnen, einen Lokalaugenschein mit einem Statiker zu vereinbaren. Dabei müssten an Hand der Bestandspläne und des zeitlichen Ablaufes (Geschwindigkeit und Zeitpunkt der Rissbildung) festgestellt werden, woher die Rissbildungen kommen können. Im Anschluss müssen die geeigneten Maßnahmen (Sanierungen Ursache und Schäden am Objekt) getroffen werden.

Der derzeitige Zustand ist zwar noch nicht gefährlich, doch sicher keine Dauerlösung. Wir ersuchen Sie also um Wahrnehmung Ihrer Pflichten als Eigentümer der Immobilie und Einleitung der erforderlichen Maßnahmen. Weiters ersuchen wir um Mitteilung des Ergebnisses. Wir nehmen uns dafür als spätest möglichen Termin den 31.12.2010 in Vormerk.

Mit freundlichen Grüßen
MARKTGEMEINDE WOLFURT



iA DI Wolfgang Dittrich

Anlage:
Fotos Lokalaugenschein KW 45



Hofstingsstraße 54

05.11.2009



Hofsteigstraße 54

05.11.2009



Hofsteigstraße 54

05.11.2009



Hofsteingstraße 54

05.11.2009



Hofsteigstraße 54

05.11.2009

AKTENZAHL: 131-180/0054/2021
BEARBEITER*IN: Bettina Hopfner
TELEFON: 05574 6840-44
E-MAIL: bettina.hopfner@wolfurt.at
WEBSITE: www.wolfurt.at

BETREFF

Objekt Hofsteigstraße 54, Wolfurt
Feuerbeschau vom 21.06.2021
Auftrag zur Mängelbehebung

Wolfurt, 08.07.2021

BESCHEID

1. Gemäß § 9 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Feuerpolizeiordnung, LGBl.Nr. 16/1949, in der geltenden Fassung wird Arno Rothenbücher als Eigentümer des Objektes Hofsteigstraße 54 aufgetragen, die bei der Feuerbeschau am 21.06.2021 im oben bezeichneten Objekt festgestellten Mängel durch ein konzessioniertes Unternehmen oder selbstständig wie folgt beheben zu lassen:

- ♦ **Im zweiten Stock in der Wohnung auf der linken Seite muss der Rauchrohranschluss wieder neu eingemauert werden!**
- ♦ **Im Erdgeschoss muss das Kehrtürchen repariert bzw. ersetzt werden!**

Termin: **31.07.2021**

Die fristgerechte Behebung der Mängel ist unter Bezugnahme auf diesen Bescheid der Marktgemeinde Wolfurt **schriftlich (gerne auch per Mail) zu melden.**

Die aufgetragene Mängelbehebung wird allenfalls durch eine Nachbeschau überprüft. Sollten Mängel nicht fristgerecht behoben werden, hat die Behörde gemäß § 9 Abs. 3 Feuerpolizeiordnung ein Straf- und Vollstreckungsverfahren einzuleiten.

Begründung

Der Behebungsauftrag stützt sich auf die zitierten Gesetzesstellen und den Bericht der Feuerbeschauorgane.

SEITE 1 VON 2

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail (gemeinde@wolfurt.at) bei der Marktgemeinde Wolfurt (Bescheid erlassende Behörde) einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten: die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids, die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

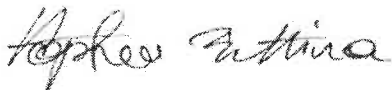
Hinweis zur Gebührenpflicht:

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

Hinweis zur Gebührenbefreiung:

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

DER BÜRGERMEISTER



i. A. Bettina Hopfner

ERGEHT MIT RSB AN:

Herr Arno Rothenbücher, Am Eichbühl 16, 6840 Götzis

NACHRICHTLICH AN:

Herr Franz Schwärzler, Rauchfangkehrer, Nußfeld 8, 6858 Schwarzach

SEITE 2 VON 2

Rauchfangkehrermeister
Schwärzler Franz
Nußfeld 8
6858 Schwarzach

An das
Marktgemeindeamt Wolfurt
Schulstraße 1
6922 Wolfurt

Marktgemeindeamt Wolfurt Eingang	
07. Juli 2021	
Erledigung	z. d. J.

HA
hb

Feuerbeschaubericht gemäß §6 der Feuerpolizeiordnung LGBL. Nr. 34/1999.

Bei der letzten Kehrung der Rauchfänge und Feuerstätten am 21.06.2021 wurden in dem nachstehenden Objekt

Eigentümer

Herrn
Rothenbucher Arno

Benutzer

Hofsteigstraße 54
6922 Wolfurt

Hofsteigstraße 54
6922 Wolfurt

folgendes festgestellt !

Im 2. Stock in der Wohnung auf der linken Seite vom Eingang aus gesehen ist der Rauchrohranschluss locker (Rauchrohranschluss neu einmauern). Im Erdgeschoß ist das Kehrtürchen defekt.

Es empfiehlt sich, eine Behebungsfrist von sofort einzuräumen.

Schwarzach, am 02.07.2021

Franz Schwärzler
Bez. Rauchfangkehrer
Nußfeld 8 6858 Schwarzach
Tel. 0 55 72 / 5 88 44

AKTENZAHL: 131-180/0054/2022
BEARBEITER*IN: Bettina Hopfner
TELEFON: 05574 6840-44
E-MAIL: bettina.hopfner@wolfurt.at
WEBSITE: www.wolfurt.at

BETREFF

Objekt Hofsteigstraße 54, Wolfurt
Feuerbeschau vom 21.06.2021
Auftrag zur Mängelbehebung

Wolfurt, 10.11.2022

BESCHEID

1. Gemäß § 9 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Feuerpolizeiordnung, LGBl.Nr. 16/1949, in der geltenden Fassung wird der Karrenblick Bauträger GmbH in Dornbirn als Eigentümer des Objektes Hofsteigstraße 54 aufgetragen, die bei der Feuerbeschau am 21.06.2021 im oben bezeichneten Objekt festgestellten Mängel durch ein konzessioniertes Unternehmen oder selbstständig wie folgt beheben zu lassen:

- ♦ **Im 2. Obergeschoss ist der rechte Fang nicht ordnungsgemäß verschlossen. Dieser muss fest zugemauert werden.**
- ♦ **Im Erdgeschoss ist beim selben Fang das Kehrtürchen defekt. Dieses muss repariert werden.**

Termin: **30.11.2022**

Die fristgerechte Behebung der Mängel ist unter Bezugnahme auf diesen Bescheid der Marktgemeinde Wolfurt **schriftlich (gerne auch per Mail) zu melden.**

Die aufgetragene Mängelbehebung wird allenfalls durch eine Nachbeschau überprüft. Sollten Mängel nicht fristgerecht behoben werden, hat die Behörde gemäß § 9 Abs. 3 Feuerpolizeiordnung ein Straf- und Vollstreckungsverfahren einzuleiten.

SEITE 1 VON 2

Begründung

Der Behebungsauftrag stützt sich auf die zitierten Gesetzesstellen und den Bericht der Feuerbeschauorgane.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail (gemeinde@wolfurt.at) bei der Marktgemeinde Wolfurt (Bescheid erlassende Behörde) einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten: die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids, die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

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

Hinweis zur Gebührenbefreiung:

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

DER BÜRGERMEISTER



i. A. Bettina Hopfner

ERGEHT MIT RSB AN:

ACHTUNG: Durch den Rauchfangkehrer wurde ein Heizverbot bei den Mietern ausgesprochen bis alles repariert wurde!!!

NACHRICHTLICH AN:

Herr Franz Schwärzler, Rauchfangkehrer, Nußfeld 8, 6858 Schwarzach

SEITE 2 VON 2

AMT DER MARKTGEMEINDE WOLFURT | SCHULSTRASSE 1 | A-6922 WOLFURT | DVR-NR. 0057363 | UID: ATU37364801
BANKVERBINDUNGEN: RAIFFEISENBANK AM HOFSTE G: KTO: 50.401, BLZ: 37482, IBAN: AT363748200000050401, SWIFT (BIC): RYVGAT2B482 - BTV: KTO: 181114002, BLZ: 16310 - SPARKASSE BREGENZ: KTO: 00500000120, BLZ: 20601 - HYPOBANK BREGENZ: KTO: 35963111, BLZ: 58000 - POSTSPARKASSE: KTO: 7608560, BLZ: 60000

E-Mail (2632481) - Donnerstag, 10. November 2022

erledigt

Verantwortlich: Bettina Hopfner
Erstellt: 10.11.2022 11:53:43 von: hb
Datum: Donnerstag, 10. November 2022
Projekt: Feuerbeschau 2021

CC: info@franz-schwaerzler.at

Kontakt: Schwärzler Franz, Schwarzach

Anhang: 1
Dateianlagen: FeuerpolizeiBescheid.pdf

DRINGEND Feuerpolizei Bescheid Hofsteigstraße 54,

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei mit der Bitte um dringende Erledigung (wurde vom vorherigen Besitzer nie erledigt!).

Mit freundlichen Grüßen
Marktgemeinde Wolfurt

Bettina Hopfner

wolfurt
MARKTGEMEINDE

BAUAMT
T 05574 6840-44
M 0699 16840 044
E-MAIL bettina.hopfner@wolfurt.at

RATHAUS DER MARKTGEMEINDE WOLFURT
Schulstraße 1 | 6922 Wolfurt
Öffnungszeiten: MO - DO 08:00 - 12:00 Uhr und
14:00 - 16:00 Uhr, FR 07:30 - 13:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Empfänger:
Schwärzler Franz, Kaminkehrermeister, Nußfeld 8, 6858 Schwarzach

23.08.2017 15:15:35 (hb)

Tel: 05572 / 58844 Fax: 05572 / 58844-4
E-Mail: info@franz-schwaerzler.at
Mobiltelefon : 0664/3803509

SATZUNG OBERE STRASSE

wolfurt





Präambel

Die sogenannte «Obere Straße», bestehend aus den Abschnitten Bregenzer Straße, Kirchstraße und Hofsteigstraße, ist das bauhistorische Rückgrat der Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Wolfurt.

Viele AnrainerInnen dieses besonderen Straßenzuges haben dessen Bedeutung erkannt und durch angemessene Baulichkeiten zur ortsbaulichen Stärkung dieser Siedlungsstruktur beigetragen. Bereits seit Ende der 1980er Jahre besteht ein mit Architekten besetzter Gestaltungsbeirat, der die Baubehörde der Marktgemeinde Wolfurt und auch bauwillige AnrainerInnen bezüglich einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Oberen Straße berät.

Die Marktgemeinde Wolfurt ist sich der kulturellen Bedeutung der Oberen Straße aber auch anderer schützenswerte Ortsteilbereiche wie beispielsweise der Unteren Tobelgasse, des Weilers Frickenesch oder der Quartiersmitte Rickenbach bewusst und möchte besonderes Augenmerk auf deren weitere Entwicklung legen.

Zielsetzung

Die Marktgemeinde Wolfurt hat eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Straßenraumes und der Bebauung durch den Erhalt der ortsräumlichen und architektonischen Charakteristik der Oberen Straße zum Ziel.

Diese allgemeinen Leitlinien und Regeln für Sanierungen, Um- und Neubauten sowie Grundteilungen sollen einer verordneten verpflichtenden Einholung von Baugrundlagenbestimmungen vor jedem Bauvorhaben (Festlegung von Planungsgrundlagen wie Höhen, Baulinien, Dachform, Firstrichtung etc.) zu Grunde gelegt werden.

Verfahren

Ein schrittweises, kooperatives Vorgehen

Sämtliche Projekte an der Oberen Straße werden vom Gestaltungsbeirat begutachtet und erfordern eine verpflichtende Baugrundlagenbestimmung durch die Baubehörde. Die Anfrage zur Baugrundlagenbestimmung ist vor Inangriffnahme von Planungsarbeiten (respektive einer Grundteilung) an die Baubehörde der Marktgemeinde Wolfurt zu richten. Während der Planungsarbeiten empfiehlt sich eine phasenweise Abstimmung des jeweiligen Projektstandes durch Konsultation der Baubehörde bzw. des Gestaltungsbeirates.

Analyse

Charakteristiken von Straßenzug und Rheintalhaus

a Straßenzug

Die Obere Straße folgt in ihrem Verlauf im Wesentlichen der Verschneidung von Hang und Talebene. Wo es die Topografie erfordert, zeichnen hangseitig bis zu 1,50 Meter hohe Stützmauern den Straßenverlauf nach. Der westseitige Gehsteig ist grundsätzlich nicht wesentlich von der Fahrbahn abgesetzt und Teil der Verkehrsebene. Häufig sind Laufbrunnen am Übergang vom öffentlichen zum privaten Straßenraum anzutreffen.

Die Bebauungen aus dem 19. Jahrhundert, die aus Bauernhäusern besteht (den sogenannten Rheintalhäusern), folgen dem geschwungenen Straßenverlauf, indem die großvolumigen Baukörper straßennah platziert und die Firstlinien parallel - in Kurven manchmal leicht ausgedreht - zur Straße ausgerichtet wurden.

Hauseingänge und Wirtschaftseinfahrten öffnen sich unmittelbar zur Straße hin. Dieser offene, nicht abgezaunte Vorbereich besitzt einen Hartbelag und erscheint als Erweiterung des Straßenraumes. Die Dachlandschaft zeigt ein einheitliches Bild ohne Gaupen und Dacheinschnitte. Dort wo Querstraßen abzweigen - beispielsweise bei Tobeleinmündungen - kommt es stellenweise zu Übereckstellungen von Häusern mit Quergiebeln. Dem Wohnteil vorgelagert befinden sich Nutzgärten, die über niedere Sockelmauern mit aufgesetzten Zäunen zur Straße hin abgegrenzt werden.

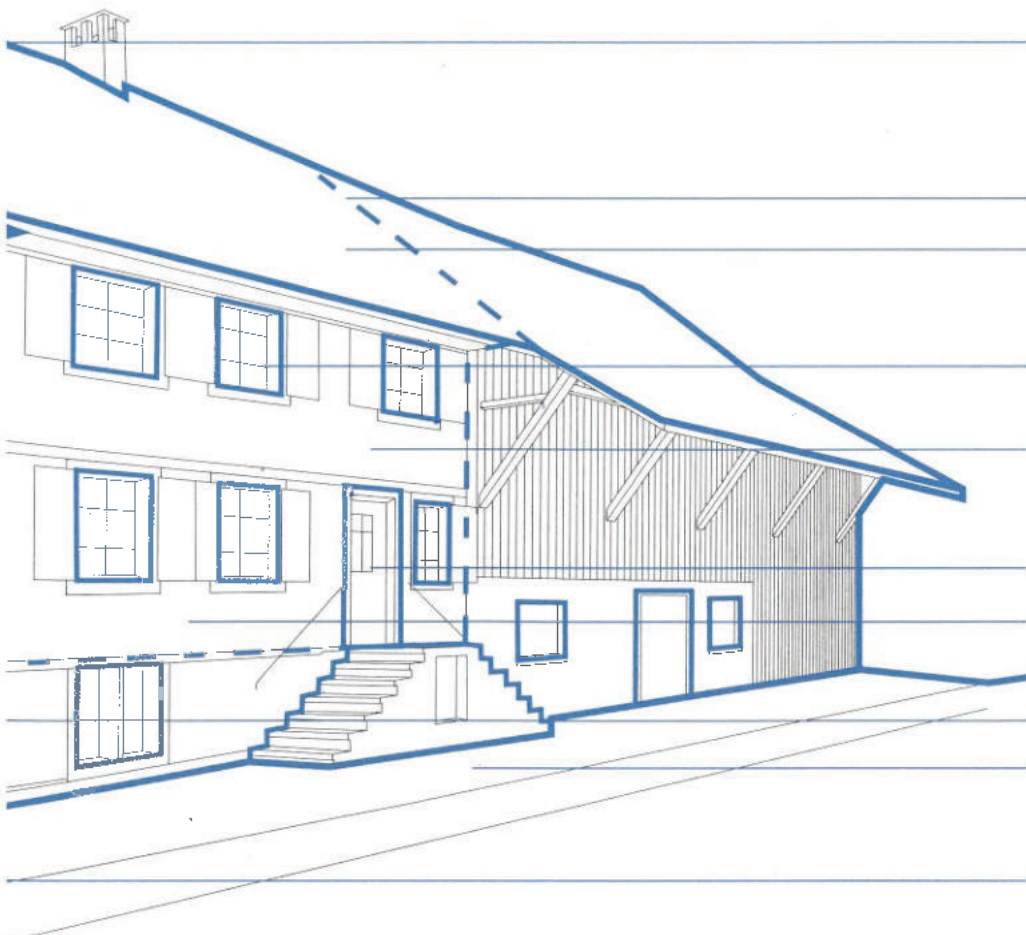
Die wenigen Wohnhäuser, die in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts dazukamen, sind als Sonderbauten einzustufen, die inmitten typologisch entsprechender Gartengrundstücke als repräsentative Villenbauten jener Zeit in Erscheinung treten. Erst die Wohnbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, die meist von der Straße zurückversetzt sind und eine Vorgartenzone aufweisen, sind oftmals mit der Giebfassade zur Straße hin orientiert und weisen untypische Volumina und Dachformen auf.



b Rheintalhäuser

Der dominante Bautypus an der Oberen Straße ist das Rheintaler Bauernhaus. Dieser Typus zeichnet sich durch ein einfaches und vergleichsweise großes Gebäudevolumen mit längsrechteckiger Grundrissfigur und mindestens zwei Vollgeschossen aus. Dementsprechend «groß» sind auch die Grundstücke. Das Gebäudevolumen umfasst einen Wohn- und (ehemaligen) Wirtschaftsteil mit unterschiedlicher Ausprägung, die aber unter ein Dach zusammengefasst werden.

Die Gebäude weisen eine klar ablesbare Struktur auf. Im Wohnteil folgt über einem gemauerten Sockel ein hölzerner, vielfach geschindelter Aufbau. Die hochrechteckigen Fenster mit Klapppläden in Holz sind regelhaft angeordnet (auf der Giebelseite meist eine 4er Gruppe und eine 2er-Gruppierung, überdeck der Straßenseite beidseits eine 4er-Fenstergruppierung). Auch der Wirtschaftsteil weist im Sockel oft gemauerte Bereiche auf. Die aufgesetzte Holzkonstruktion ist entsprechend ihrer Wertigkeit aber schlichter ausgeführt (einfache Bretterschalungen). Das zusammenfassende Dach hat keine Gaupen oder Einschnitte, weist im unteren Drittel vielfach feine Knicke auf (Aufschieblinge), krägt meist im Bereich des Wirtschaftstraktes über den Zufahrtbereich aus und ist mit Biberschwanztongelern eingedeckt (Neigung ca. 45°).



Längsstellung der Gebäudekörper zur Straße, Firstrichtung parallel zur Straße, längsrechteckige Grundrissfigur

Zweiteiligkeit, Wohn- und Ökonomieteil

Keine Einschnitte oder Aufbauten auf dem Dach

Hochrechteckige Fenster in regelhafter Verteilung, Fensterläden in Holz

Mindestens zwei Vollgeschosse

Eingänge direkt von der Straße

Wohnnutzung ab dem Hochparterre

Freie Befensterung des Sockelgeschosses

Straßennahe Stellung der Bauten

Einfassung der Gärten mit niederen Mauern

Regelwerk

Kriterien für Sanierungen, Um- und Neubauten sowie Grundteilungen

Die Kriterien zur Bestimmung der Baugrundlagen und der Beurteilung von Bauprojekten durch den Gestaltungsbeirat orientieren sich am Straßenbild und an dem dominanten Bautypus des Rheintaler Bauernhauses wie unter «Analyse» beschrieben. Sämtliche Projekte an der Oberen Straße werden vom Gestaltungsbeirat begutachtet und erfordern eine verpflichtende Baugrundlagenbestimmung durch die Baubehörde. Es wird zwischen Umbauten/Sanierungen und Ersatzneubauten/Neubauten sowie Grundteilungen unterschieden.

a Umbauten und Sanierungen

Die Marktgemeinde Wolfurt begrüßt den Erhalt und die Pflege historischer Bausubstanz anstelle von Ersatzneubauten. Wenn es der konkrete Fall nahe legt, sind Wiederherstellungen oder Verbesserungen bestimmter Bauteile möglich oder gar erwünscht. Die Beurteilungskriterien für Umbauten und Sanierungen alter Rheintalhäuser richten sich nach den unter «Analyse b) Rheintalhäuser» beschriebenen Charakteristiken und betreffen Volumetrie, Dachform, Befensterung, Materialisierung und Außenraum.

b Ersatzneubauten und Neubauten

Mit Ersatzneubauten sind Bauten gemeint, welche typische Rheintalhäuser ersetzen, weil der historische Bestand nicht erhalten werden kann und abgetragen werden muss.

Ersatzneubauten unterliegen einer Profilerhaltungspflicht, das heißt Baukörperstürierung, Volumen und Dachform müssen im Wesentlichen dem abzubrechenden Gebäude entsprechen. Damit richten sich die Beurteilungskriterien für Ersatzneubauten nach den unter «Analyse a) Straßenzug» genannten Charakteristiken und betreffen primär Volumetrie, Dachform und Außenraum. Eine Anlehnung an die charakteristische Formensprache und Materialisierung ist erwünscht.

Hinweis: Voraussetzung für den Abbruch ist eine gesonderte Bewilligung, die im Regelfall erst nach Vorlage eines abgestimmten Planes für einen Ersatzneubau erteilt werden kann

Bei Neubauten, also Bauten an bisher unbebauten Straßenabschnitten, gelten ebenfalls die unter «Analyse a) Straßenzug» genannten Charakteristiken. An erster Stelle steht dabei die Stellung und Ausrichtung des Neubaus zur Straße (längsrechteckige Grundrissfigur mit Satteldach, zum Straßenverlauf parallelé Firstlinie) sowie minimal zwei Vollgeschosse. Von Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Terrassierungen) ist abzusehen.

c Grundteilungen

Grundteilungen sind für die zukünftige Bebauungsstruktur an der Oberen Straße sehr bedeutsam. Um eine Bebauung wie unter «Analyse a) Straßenzug» beschrieben sicherzustellen, haben Grundteilungen so zu erfolgen, dass die dabei geschaffenen Grundstücke eine maßstabsentsprechende Bebauung zulassen.



Februar 2013



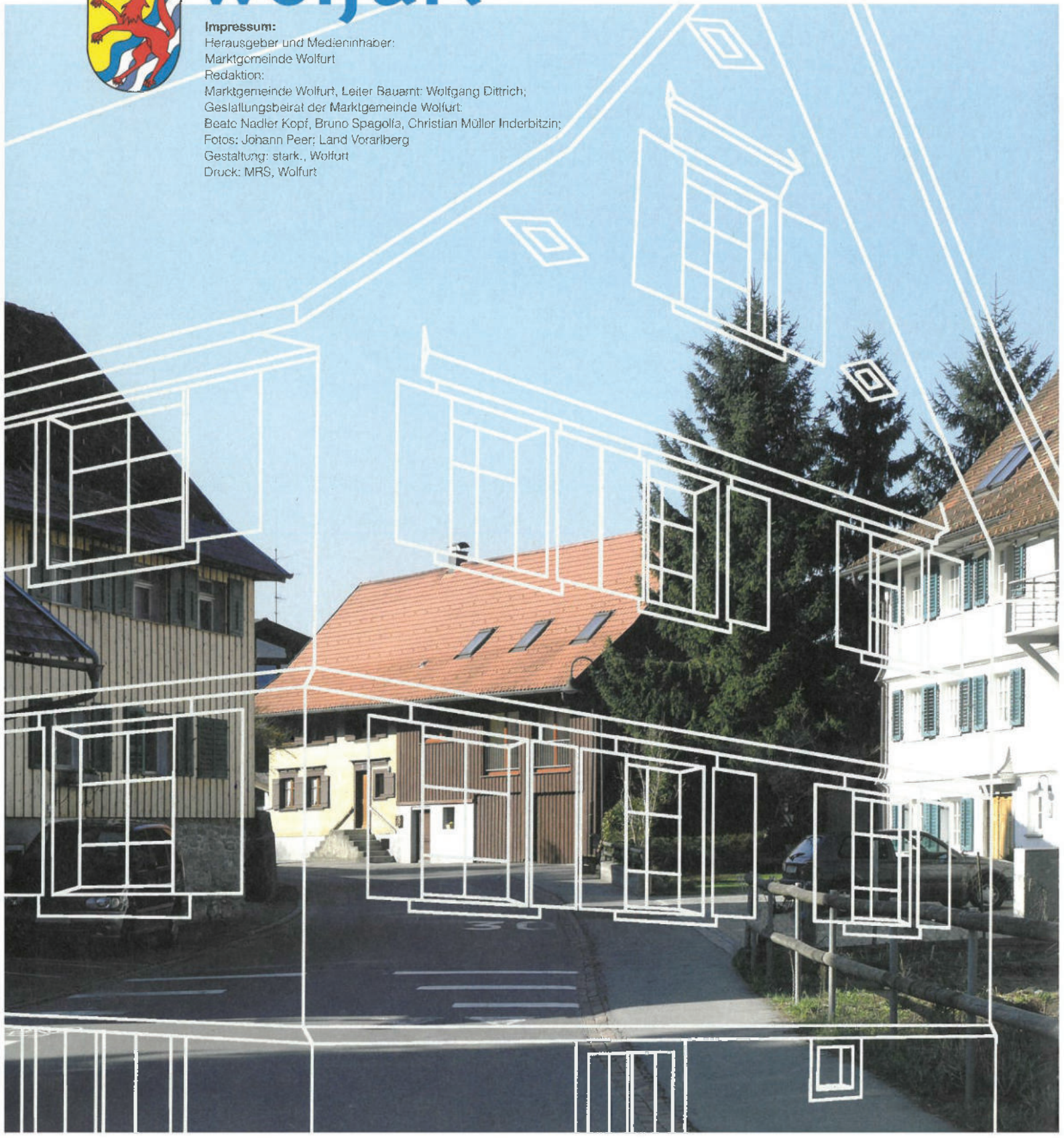
wolfurt

Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber:
Marktgemeinde Wolfurt

Redaktion:

Marktgemeinde Wolfurt, Leiter Bauamt: Wolfgang Dittrich;
Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Wolfurt:
Beate Nadler Kopf, Bruno Spagolla, Christian Müller Inderbitzin;
Fotos: Johann Peer; Land Vorarlberg
Gestaltung: stark., Wolfurt
Druck: MRS, Wolfurt





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91123 Wolfurt

EINLAGEZAHL

417

BEZIRKSGERICHT Bregenz

Letzte TZ 6533/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1586	GST-Fläche	1819	
	Bauf.(10)	158	
	Bauf.(20)	117	
	Landw(10)	1544	Hofsteigstraße 54

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1904 767/1992 Grunddienstbarkeit des Trink- und Nutzwasserbezuges aus dem auf Gst 1587 in EZ 1314 und Gst 1588/2 in EZ 3172 stehenden Ziehbrunnen für Gst 1586

- 2 a gelöscht

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/1

Karrenblick Bauträger GmbH (FN 557348F)

ADR: Moosmahnstraße 21, Dornbirn 6850

a 7226/2021 IM RANG 6468/2021 Kaufvertrag 2021-09-13 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a Stand 1904

DIENSTBARKEIT des Fußsteiges an der Nordseite des Gst 1586 für Gemeinde Wolfurt

- 4 b 4981/2025 IM RANG 4916/2024 Pfandurkunde 2021-10-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- 5 b 6533/2025 IM RANG 5791/2024 Pfandurkunde 2021-10-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- 6 a 5389/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,-- samt Kosten lt. Beschluss vom 20.10.2025 für Hypo Vorarlberg Bank AG FN 145586/y (67 E 813/25z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Gründerwerbsteuer selbst berechnet zu
Erfassungs-Nr.
Bregenz, am
verbüchert zu TZ

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1. der Verkäuferseite**
Arno Rothenbücher (04.09.1968),
wohnhaft in 6840 Götzis, Am Eichbühel 16,

und

- 2. der Käuferseite**
[REDACTED]

wie folgt:

1. Allgemeines

- 1.1. Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf das **Grundbuch der Katastralgemeinde 91123 Wolfurt (Bezirksgericht Bregenz)**, soweit nichts anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist, wobei im Folgenden Grundbuch mit "GB", Einlagezahl mit "EZ" und Grundstücknummer(n) mit "GST" abgekürzt werden.

1.2. 

2. Feststellungen und Erklärungen zum Kaufobjekt

- 2.1. Laut offenem Grundbuchsstand ist **Arno Rothenbücher** Alleineigentümer, **B-LNR 3**, der Liegenschaft in **EZ 417** mit **GST .282** und **1586**. Der aktuelle Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 91123 Wolfurt EINLAGEZAHL 417
 BEZIRKSGERICHT Bregenz
 ***** ABFRAGEDATUM 20.07.2021
 Letzte TZ 6629/2001
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.282		GST-Fläche	289	
		Bauf.(10)	158	
		Bauf.(20)	131	Hofsteigstraße 54
1586		Landw(10)	1530	
GESAMTFLÄCHE			1819	

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 ***** A2 *****
 1 a Stand 1904 767/1992 Grunddienstbarkeit des Trink- und Nutzwasserbezuges aus dem auf Gst 1587 in EZ 1314 und Gst 1588/2 in EZ 3172 stehenden Ziehbrunnen für Gst .282
 ***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Arno Rothenbücher
GEB: 1968-09-04 ADR: Am Eichbühel 16, Götzis 6840
e 6628/2001 IM RANG 6183/2001 Kaufvertrag 2001-07-12 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 a Stand 1904
 DIENSTBARKEIT des Fußsteiges an der Nordseite des Gst 1586 für Gemeinde Wolfurt
 3 a 6629/2001 Pfandurkunde 2001-08-31 Höchstbetrag EUR 218.000,--
 PFANDRECHT für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG
 b 6629/2001 Kautionsband
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 2.2. Die Käuferin erklärt, dass ihr sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus den vorangeführten, im Gutsbestandsblatt unter **A2-LNR. 1** und im Lastenblatt unter **C-LNR. 1** in **EZ 417** verbücherten Rechten und Lasten vollinhaltlich bekannt sind. Der Verkäufer

überbindet mit nachstehendem Verkauf zum vertragsgegenständlichen Übergabestichtag sämtliche diesbezüglichen (anteiligen) Rechte und Verpflichtungen auf die Käuferseite, welche diese Rechtsüberbindung auf Grund des nachstehenden Kaufs zur Kenntnis und annimmt.

- 2.3. Festgestellt wird, dass die kaufgegenständlichen GST **.282** und **GST 1586** in **EZ 417** derzeit noch nicht in den Grenzkataster aufgenommen sind. Die Käuferseite ist in Kenntnis, dass
 - _ sich bei einer Einmessung der kaufgegenständlichen GST **.282** und **GST 1586** in **EZ 417**, insbesondere auf Grund eines Verfahrens auf Basis einer Grenzerneuerung, Grenzberichtigung oder Grenzverwirrung, eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen ergeben kann,
 - _ nur der nach Katastralgemeinden angelegte Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der im Grenzkataster enthaltenen Grundstücke bestimmt ist und nur die Ersitzung von Teilen eines im Grenzkataster enthaltenen Grundstückes abgeschlossen ist (§ 8 Z 1 und § 50 VermG).
 Hierzu erklärt die Käuferseite ausdrücklich, dass von ihr eine Neuvermessung der kaufgegenständlichen GST **.282** und **GST 1586** in **EZ 417** nicht gewünscht ist.
- 2.4. Darüber hinaus wird festgestellt, dass die vertragsgegenständlichen GST **.282** und **GST 1586** im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wolfurt als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen sind.

Die Verkäuferseite erklärt hierzu, dass ihr keine Umstände bekannt sind, die eine Widmungsänderung der vorangeführten Grundstücke herbeiführen könnte.
- 2.5. Die Verkäuferseite erklärt hiermit, dass die Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zu den kaufgegenständlichen GST **.282** und **GST 1586** besteht, diese grenzen unmittelbar an das Öffentliche Gut (Hofsteigstraße) an.
- 2.6. Das auf den kaufgegenständlichen Grundstücken haftende Pfandrecht, C-LNR 3, zu Gunsten der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG (nunmehr Hypo Vorarlberg Bank AG) im Höchstbetrag von € 218.000,00 wird vom Treuhänder aus dem treuhändig hinterlegten Kaufpreis mit dem ihm von der Bank bekanntgegebenen aushaftenden Saldo getilgt, dies Zug um Zug gegen Aushändigung einer verbücherungsfähigen Löschungsquittung.
- 2.7. Die im Haus Hofsteigstraße 54 befindlichen Wohnungen sind größtenteils vermietet. Über alle bestehenden Mietverhältnisse sind Mietverträge vorhanden, je eine Kopie dieser Mietverträge wird vom Verkäufer der Käuferin anlässlich der Vertragsunterfertigung ausgehändigt. Nach Einlangen des Kaufpreises auf das Treuhandkonto werden die Originale übergeben. Die Käuferin tritt ex lege an Stelle des Verkäufers in diese Mietverträge ihrem ganze Inhalt nach ein.

3. Kaufobjekt und Besichtigung

- 3.1. **Kaufobjekt** gemäß diesem Vertrag sind die vorangeführten GST **.282** und **GST 1586** in **EZ 417**, samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör, insbesondere dem sich hierauf befindlichen Gebäude „Hofsteigstraße 54“, samt allem, was mit diesem Haus und dieser Liegenschaft erd-, niet-, nagel- und mauerfest verbunden ist, sowie samt

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

- 3.2. Die Käuferseite bestätigt hiermit, dass ihr von der Verkäuferseite ausreichend Zeitraum geboten wurde, das **Kaufobjekt** in Natura auch unter Beziehung eines geeigneten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen uneingeschränkt zu besichtigen und dieses daher **genau zu kennen**. Zudem bestätigen die Vertragsparteien, dass ihnen der wahre Wert des Kaufobjekts auf Grund der selbständigen Einholung von diesbezüglichen Informationen bei hierfür geeigneten Personen bekannt ist und sie die vertragsgegenständlichen Leistungen bzw. Gegenleistungen als angemessen erachten.

4. Kauf und Kaufpreis

- 4.1. **Arno Rothenbücher** verkauft und übergibt hiermit das vorstehend beschriebene Kaufobjekt zur Gänze an [REDACTED] welche das Kaufobjekt in ihr jeweiliges Eigentum übernimmt, und zwar um den einvernehmlich vereinbarten, von sämtlichen Vertragsparteien als angemessen erachteten Kaufpreis von **€ 2.125.000,00** (Euro zwei Millionen einhundertfünfundzwanzigtausend).
- 4.2. Der Kaufpreis wird umsatzsteuerfrei behandelt. Es ist keine Option zur Umsatzsteuer gewünscht.

5. Kaufpreiszahlung und Sicherstellung

- 5.1. Der Kaufpreis von € 2.125.000,00 (Euro zwei Millionen einhundertfünfundzwanzigtausend) ist spesen- und abzugsfrei an den Urkundenverfasser und Treuhänder Notar Dr. Kurt Zimmermann, Bregenz, zH dessen noch bekannt zu gebendes Treuhandkonto bei der Notartreuhandbank AG (BLZ 31500), zu überweisen, und zwar binnen 14 Tagen (spätester Zahlungseingang beim Urkundenverfasser und Treuhänder) nach allseitiger ordnungsgemäßer beglaubigter Unterfertigung dieses Vertrages.
- 5.2. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit keine Verzinsung oder Wertsicherung oder Sicherstellung (beispielsweise eine Bankgarantie) des Kaufpreises bis zu dessen Fälligkeit. Für den Fall des Zahlungsverzuges hinsichtlich der Überweisung des Kaufpreises an den Urkundenverfasser und Treuhänder werden 4% per anno Verzugszinsen vereinbart, unbeschadet der sonstigen gesetzlichen Verzugsfolgen. Die Verrechnung allfälliger Verzugszinsen erfolgt ohne Einbindung des Urkundenverfassers und Treuhänders unmittelbar zwischen den Vertragsparteien. Der Urkundenverfasser und Treuhänder übernimmt diesbezüglich keinerlei Treuhandenschaft. Insbesondere ist die vertragsgemäße Bezahlung der Verzugszinsen keine Kaufpreisverwendungs- bzw. Kaufpreisweiterleitungsvoraussetzung.

6. Treuhandenschaft, Verbücherung und Auszahlung des Kaufpreises

- 6.1. Die Vertragsparteien bestellen hiermit – auch unter Verweis auf die gleichzeitig von allen Vertragsparteien ordnungsgemäß unterfertigte Treuhandvereinbarung zu diesem Kaufvertrag – Notar Dr. Kurt Zimmermann, Bregenz, zum Treuhänder hinsichtlich dieses Rechtsgeschäftes.

- 6.2. Der Urkundenverfasser und Treuhänder ist erst bei Vorliegen sämtlicher für die Verbücherung erforderlichen Urkunden, und zwar
- _Vorliegen des allseits beglaubigt unterfertigten Kaufvertrages,
 - _Vorliegen der allseits unterfertigten Treuhandvereinbarung zu diesem Kaufvertrag,
 - _Vorliegen eines Ranganmerkbungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des Kaufobjektes,
 - _Vorliegen eines nach erwirkter Ranganmerkung aktualisierten Grundbuchsauszuges, aus dem sich der im Übrigen unveränderte Grundbuchstand des Kaufobjektes gemäß dem vertragsgegenständlichen Grundbuchsauszug ergibt,
 - _Vorliegen der Negativbescheinigung gemäß § 16 Abs. 2 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes in der geltenden Fassung,
 - _Vorliegen einer von der Hypo Vorarlberg Bank AG, als Rechtsnachfolgerin der Vorarlberger Landes- und Hypothekbank AG, beglaubigt unterfertigten Löschungserklärung betreffend das im Lastenblatt in EZ 417 unter C-LNR 3 zu Gunsten für dieser verbücherte Pfandrecht im Höchstbetrage von EUR 218.000,00,
- berechtigt und verpflichtet, den Grundbuchs Antrag für die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages beim zuständigen Bezirksgericht zu stellen, soweit nichts anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist.
- 6.3. Ausschließlich im Innenverhältnis ohne jegliche Außenwirkung vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Urkundenverfasser und Treuhänder vor der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages berechtigt und verpflichtet ist, zu prüfen, ob der Kaufpreis sowie die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr vertragsgemäß, somit vollständig auf dem diesbezüglichen Treuhandkonto bzw. Sammelanderkonto einbezahlt wurden, wobei sodann die Grundbucheingabe hinsichtlich diesem Rechtsgeschäft – soweit sämtliche sonstigen Voraussetzungen gemäß diesem Vertrag vorliegen – durch den Urkundenverfasser und Treuhänder erfolgen kann.
- 6.4. Der Urkundenverfasser und Treuhänder wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich beauftragt, den Treuhänderlag nach Abdeckung:
- _der anfallenden Immobilienertragsteuer,
 - _der pfandrechtl. sichergestellten offenen Forderung der Hypo Vorarlberg Bank AG mit dem ihm von der Bank bekanntgegebenen offenen Saldo,
- zuzüglich der Zinsen und abzüglich der Spesen und Kapitalertragsteuer des Treuhandkontos an die Verkäuferseite nach deren Weisungen auf ein inländisches Bankkonto auszubezahlen, sobald das Eigentumsrecht ob dem Kaufobjekt für die Käuferseite vertragsgemäß einverleibt ist und der diesbezügliche Grundbuchsbeschluss dem Urkundenverfasser und Treuhänder zugestellt wurde, wobei jedoch vom Urkundenverfasser und Treuhänder die Rechtskraft des diesbezüglichen Grundbuchsbeschlusses nicht abzuwarten ist.
- 6.5. Die Vertragsparteien begeben sich hiermit ausdrücklich ihres Rechtes, ein Rechtsmittel gegen den bewilligenden Grundbucheintragungsbeschluss einzubringen.

7. Rücktrittsrecht der Verkäuferseite

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

8. Übergabestichtag und Besitzübergang

- 8.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt unter der Bedingung des fristgerechten Einlangens des Kaufpreises zuzüglich der gleichzeitig vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr auf vorstehendem Treuhandkonto bzw. Sammelanderkonto - soweit zwischen der Verkäuferseite und der Käuferseite nicht einvernehmlich schriftlich ein früherer Übergabezeitpunkt vereinbart wird - am Monatsletzten des Monats des Einlangens des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto (Übergabestichtag) im vorgesehenen, gebrauchten Zustand, ansonsten in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken, so wie die Verkäuferseite das Kaufobjekt bisher selbst besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wäre.
- 8.2. Besitz und Nutzung, Gefahr und Zufall am Kaufobjekt gehen am Übergabestichtag auf die Käuferseite über, welche auch von diesem Zeitpunkt ab die hiervon zu entrichtenden Steuern, Lasten, Versicherungsprämien und sonstigen Abgaben aller Art zu tragen hat, soweit nichts anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist. Der Übergabestichtag gilt somit zwischen der Verkäuferseite und der Käuferseite als Verrechnungstichtag.

- 8.3. Zudem verpflichtet sich die Verkäuferseite, sämtliche vorhandenen Schlüssel und Unterlagen (z.B. Baupläne, Versicherungspolizzen, etc.) betreffend das Kaufobjekt spätestens am Übergabestichtag an die Käuferseite zu übergeben. Zur Klarstellung halten die Vertragsparteien fest, dass sämtliche mit dem Gebrauch des Kaufobjektes zusammenhängende Betriebskosten, insbesondere Strom-, Wasser und Heizung, Versicherungen, sämtliche Kosten für öffentliche Abgaben, Gebühren für Kanalanschluss, Grundsteuer, etc., sowie die normalen Instandhaltungskosten des Kaufobjektes bis zum Übergabestichtag von der Verkäuferseite bzw. von dieser befugte Personen weiterhin zu tragen sind, wie der Verkäuferseite bis zu diesem Stichtag auch noch die (Miet-) Erträge aus den bestehenden Mietverhältnissen zustehen.

9. Gewährleistung und Anspruchsabtretung

- 9.1. Die Verkäuferseite übernimmt keine Haftung bzw. leistet keine Gewähr für ein Flächenmaß oder einen bestimmten Bau- und Kulturzustand, Beschaffenheit, Verwendbarkeit, Grenzverlauf sowie bestimmte sachliche Eigenschaften des Kaufobjektes, soweit nichts anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist.
- 9.2. Die Verkäuferseite leistet jedoch ausdrücklich dafür Gewähr, dass
- _ sie ohne jegliche Einschränkung Alleineigentümerin des Kaufobjektes ist.
 - _ das vertragsgegenständliche Gebäude „Hofsteigstraße 54“ kein Bauwerk auf fremden Grund ist.
 - _ das Kaufobjekt hypothekarlasten- und schuldenfrei übergeben wird.
 - _ das Kaufobjekt frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Lasten ist, insbesondere frei von Dienstbarkeiten, mit Ausnahme von unterirdischen Versorgungsleitungen, wie zum Beispiel Wasser-, Strom-, Gas-, und Telefonleitungen sowie ausgenommen der Dienstbarkeit des Fußsteiges zu Gunsten der Marktgemeinde Wolfurt, C-LNR 1, und ausgenommen der genannten bereits bestehenden Mietverhältnisse. Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass er der Käuferseite alle bestehenden Mietverhältnisse durch Übergabe der schriftlichen Mietverträge im Original vollständig offengelegt hat, diese befristet sind und mit Ablauf der vereinbarten Dauer enden.
 - _ eine rechtlich gesicherte Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zum Kaufobjekt besteht
 - _ das Kaufobjekt mit einer Gebäudeversicherung gegen Elementarschäden in angemessener Höhe versichert (somit dem Kaufobjekt entsprechend) ist und die Prämien zur Gänze bezahlt sind, somit keine Prämienrückstände bestehen, und bis zum Übergabestichtag die genannten Versicherungen wirksam aufrecht gehalten werden.
 - _ von ihr persönlich keine Abstandsnachsichten gemäß § 7 Abs. 1 lit. a des Vorarlberger Baugesetzes bezüglich sämtlicher an das Kaufobjekt direkt angrenzenden Grundstücke erteilt wurden.
 - _ zum Übergabestichtag keine das Kaufobjekt betreffenden Steuern, Lasten, Versicherungsprämien oder sonstige Abgaben aller Art aushaften, somit sämtliche Verbindlichkeiten jeglicher Art bis zum Übergabestichtag vollumfänglich von der Verkäuferseite beglichen werden.

- _ hinsichtlich des Kaufobjekts keine Rechtsstreitigkeiten sowie Verwaltungsverfahren anhängig sind oder angedroht wurden, eines ist anhängig, für eine rechtskonforme Erledigung wird der Verkäufer einstehen.
 - _ das Kaufobjekt nicht kontaminiert, somit keine gesundheits- oder umweltschädigende Verunreinigung gegeben ist, und auch keine anderweitigen Altlasten und Altabfälle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes beziehungsweise gleichartiger Gesetze und Verordnungen hinsichtlich diesem vorliegen.
 - _ zum jetzigen Zeitpunkt dem Abbruch des Gebäudes Hofsteigstraße 54 keinerlei behördliche Hindernisse entgegenstehen und ein solcher Abbruch bewirkt werden kann.
- 9.3. Der Verkäufer erklärt, dass
- _ ihm keine Rechtsmängel des Kaufobjekts bekannt sind und solche der Käuferseite auch nicht verschweigt,
 - _ durch den gegenständlichen Kauf zu seinen Gunsten keine Rechte jeglicher Art mehr am Kaufobjekt bestehen.
- 9.4. Hierzu bestätigen die Vertragsparteien, dass sie bezüglich allfälliger nachteiliger Rechtsfolgen, die mit einem Gewährleistungsausschluss oder mit einer Gewährleistungsübernahme im Zusammenhang stehen, informiert sind.
- 9.5. Im Gewährleistungsfall treten die gesetzlichen Gewährleistungsfolgen ein. Die Käuferin verzichtet in diesem Fall auf allfällige Schadenersatzforderungen und Forderungen auf Aufwand- und Kostenersatz.

10. Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Käuferin erklärt, das Gebäude Hofsteigstraße 54 binnen drei Jahren abzubrechen, weshalb der Verkäufer keinen Energieausweis vorlegt.

11. Rangordnung

Die Verkäuferseite verpflichtet sich, hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu Gunsten des Urkundenverfassers und Treuhänders zu erwirken, wobei ein einseitiger diesbezüglicher Widerruf ausgeschlossen ist. Das betreffende Grundbuchsgesuch ist von der Verkäuferseite Zug um Zug mit der vorliegenden Urkunde in beglaubigter, grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen und vom Urkundenverfasser und Treuhänder unverzüglich beim zuständigen Bezirksgericht einzureichen, wozu die Verkäuferseite den Urkundenverfasser und Treuhänder hiermit beauftragt. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die Verkäuferseite für sich und ihre Rechtsnachfolger hiermit ausdrücklich, über jederzeitiges einseitiges Verlangen des Urkundenverfassers und Treuhänders unverzüglich ein weiteres Rangordnungsgesuch jeglicher Art im vorangeführten Sinne zu unterfertigen, sollte dieses Rechtsgeschäft nicht vor Ablauf der gegenständlichen Zug um Zug unterfertigten Rangordnung, aus welchem Grunde auch immer, grundbücherlich durchgeführt werden können. Diese Aufforderung kann vom Urkundenverfasser und Treuhänder gegenüber der Verkäuferseite beliebig oft wiederholt werden und ist mit einer weiteren Rangordnung wie oben beschrieben zu verfahren.

12. Negativbescheinigung

Dieser Vertrag bedarf keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, da die Voraussetzungen für die Ausstellung einer Negativbescheinigung gemäß § 16 Abs. 2 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes vorliegen.

13. Kostentragung

13.1. Die Käuferseite bezahlt zur Gänze alleine

- _ sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten und Gebühren, insbesondere auch alle Kosten, die mit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung verbunden sind,
- _ die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr,

soweit nichts anderes bzw. Gegenteiliges in diesem Vertrag festgehalten ist. Die Käuferseite verpflichtet sich hiermit, die Verkäuferseite hieraus vollkommen schad- und klaglos zu halten.

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

13.3. Die zur Vorschreibung gelangende Immobilienertragsteuer wird von der Verkäuferseite zur Gänze alleine getragen. Diesbezüglich wird auf den Auftrag zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer verwiesen, welcher von der Verkäuferseite dem Urkundenverfasser und Treuhänder in gesonderter Urkunde erteilt wird. Der Verkäufer hat die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 12.07.2001 käuflich erworben, es handelt sich somit um sogenanntes „Altvermögen“ des Verkäufers und es beträgt die Immobilienertragsteuer damit 4,2% des Veräußerungserlöses.

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

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

14. Bevollmächtigung

14.1. Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beauftragt die Käuferseite den öffentlichen Notar Dr. Kurt Zimmermann & Partner, Bregenz. Die Vertragsparteien bevollmächtigen weiters den öffentlichen Notar Dr. Kurt Zimmermann oder den Notar-Partner Dr. Matthias Längle oder den Notarsubstituten Mag. Tobias Pecchioli oder den Notariatskandidaten Mag. David Niederer namens der Vertragsparteien die entsprechenden Grundbucheingaben sowie alle in dieser Vertragssache erforderlichen Eingaben bei Behörden und Ämtern zu unterfertigen, Beschlüsse in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben und auf Rechtsmittel dagegen zu verzichten. Des Weiteren ist jeder für sich allein berechtigt, Nachträge zu diesem Vertrag für sämtliche Vertragsparteien verbindlich in der hierzu notwendigen, auch beglaubigten oder Notariatsaktform zu schließen, soweit ihnen dies zur Verbücherung dieses Vertrages nützlich oder notwendig erscheint. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der Vorteil einer Vertragspartei der Nachteil der anderen Vertragspartei sein kann. Vom Verbot der Doppelvertretung wird jeder der Bevollmächtigten ausdrücklich

befreit. Die Vollmacht umfasst auch die Vertretung vor Finanzbehörden, insbesondere für Tätigkeiten im Sinne des § 90 a BAO.

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

15. Versicherungen

Die Vertragsparteien erklären hiermit, über die Bestimmungen der §§ 69 - 73 Versicherungsvertragsgesetz in der geltenden Fassung, insbesondere über die Regelungen zur Prämienhaftung, außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten und Anzeigepflicht gegenüber dem Versicherer, in Kenntnis zu sein.

16. Beiziehung eines Steuerberaters


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

17. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien bewilligen – auch über einseitiges Ansuchen der Käuferseite – nachstehende Eintragungen im **Grundbuch 91123 Wolfurt**.

In **EZ 417** mit **GST .282** und **GST 1586**, ob dem Alleineigentum des **Arno Rothenbücher**, geboren am 04.09.1968,

die Einverleibung des Eigentumsrechtes zur Gänze für die



18. Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien verzichten hiermit ausdrücklich, diesen Vertrag wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage und/oder wegen Irrtums oder aus welchen Gründen auch immer anzufechten oder dessen Anpassung zu verlangen. Sie stellen fest, dass das Rechtsmittel der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes auf das

gegenständliche Rechtsgeschäft keinerlei Anwendung findet, da ihnen der wahre Wert der Liegenschaft bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung ausdrücklich für angemessen erachten.

19. Allgemeine Bestimmungen

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

Bregenz, am 13.09.2021


Arno Rothenbücher



Beurkundungsregister Zahl 1347/21

1. [REDACTED]
2. weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschrift von -----
Arno Rothenbücher, geboren am 04.09.1968 (vierten September neunzehnhundertacht-
undsechzig), wohnhaft in A-6840 Götzis, Am Eichbühel 16. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektroni-
schen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass [REDACTED] berechtigt ist,
die unter FN 557348f eingetragene [REDACTED]
ständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und
deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Bregenz, am 13.09.2021 (dreizehnten September zweitausendeinundzwanzig). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.
Dr. Kurt Zimmermann,
öffentlicher Notar, Bregenz



[Handwritten Signature]
öffentlicher Notar



GRUNDVERKEHRS-LANDESKOMMISSION
FÜR VORARLBERG

GVLK- 60-061/059-2021
Es wird bescheinigt, dass der vorstehend beurkundete
Grundverkehr keiner Genehmigung gemäß
§ 16 Grundverkehrsgesetz (Negativbescheinigung) bedarf.

Datum: 20.9.21

Der Vorsitzende
[Handwritten Signature]


EINGANG

30. Sep. 2021

Dr. Kurt Zimmermann



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Dr. Kurt Zimmermann öffentliche/r Notar/in für Notariat Dr. Kurt Zimmermann
	Datum/Zeit-UTC	2021-10-06T09:49:34Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1197721444
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .