

Immobilienbewertung

**Einfamilienwohnhaus
Fischbachgasse 48
6850 Dornbirn**

**EZ 8209
Grundstücke .5023 und 9491/2**

**KG 92001 Dornbirn
BG Dornbirn**

Exekutions-/Versteigerungsverfahren
Bezirksgericht Dornbirn, AZ 13 E 1631/22v

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Betreibende Partei	4
1.3. Verpflichtete Partei	4
1.4. Auftrag	4
1.5. Immobilie	5
1.6. Bewertungsstichtag	5
1.7. Preisbasis	5
1.8. Eigentümer	5
2. Erklärung des Sachverständigen	5
3. Bewertungsgrundlagen	6
4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung	7
4.1. Grundstücksbeschreibungen	7
4.1.1. Gefahrenzone	8
4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur	8
4.1.3. Form und Topographie der Grundstücke	8
4.1.4. Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas	8
4.2. Baubeschreibung	9
4.2.1. Außenanlagen	13
4.2.2. Zubehör	13
4.2.3. Heizung / Warmwasser	13
4.2.4. Energieausweis	14
4.2.5. Gebühren / Abgaben / Einheitswert	14
4.3. Rechte und Lasten	14
4.3.1. Nutzflächen	15
4.4. Nutzung / Vermietung	15
5. Gutachten / Bewertung	16
5.1. Berechnung Grundstückswert	17
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten	20
5.3. Berechnung Verkehrswert	25
6. Zusammenfassung / Werte	26
7. Beilagen	27
7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 8209, KG 92001 Dornbirn	28
7.2. Beilage SV 2, Grundbuchsauszug EZ 1961, KG 92001 Dornbirn	30
7.3. Beilage SV 3, Lageplan Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn	32
7.4. Beilage SV 4, Luftbild-/Katasterauszug	33

7.5. Beilage SV 5, Auszug Flächenwidmungsplan	34
7.6. Beilage SV 6, Gefahrenzonenabfrage eHORA.....	35
7.7. Beilage SV 7, Baubeschreibung Baueingabe, 1961	37
7.8. Beilage SV 8, Zustimmungserklärung Anschluss privater Abwasserkanal, 1961	39
7.9. Beilage SV 9, Grundriss Kellergeschoss, nicht maßstabgetreu, 1961	40
7.10. Beilage SV 10, Grundriss Erdgeschoss, nicht maßstabgetreu, 1961.....	41
7.11. Beilage SV 11, Grundriss Obergeschoss, nicht maßstabgetreu, 1961	42
7.12. Beilage SV 12, Gebäudeschnitt, nicht maßstabgetreu, 1961	43
7.13. Beilage SV 13, Gebäudeansichten Südwest und Südost, nicht maßstabgetreu, 1961.....	44
7.14. Beilage SV 14, Gebäudeansichten Nordwest und Nordost, nicht maßstabgetreu, 1961	45
7.15. Beilage SV 15, Baubescheid, 1961	46
7.16. Beilage SV 16, Bescheid Benützungsbewilligung, 1963	52
7.17. Beilage SV 17, Bauanzeige mit Baubeschreibung Schwimmbecken, 2002.....	54
7.18. Beilage SV 18, Planunterlagen Schwimmbecken, nicht maßstabgetreu, 2002.....	57
7.19. Beilage SV 19, Freigabebescheid Schwimmbecken, 2002	58
7.20. Beilage SV 20, Fertigstellungsmeldung Schwimmbecken, 2005.....	61
7.21. Beilage SV 21, Lageplan Wasserleitung.....	62
7.22. Beilage SV 22, Lageplan Abwasserleitung	63
7.23. Beilage SV 23, Lageplan Stromleitung mit Legende	64
7.24. Beilage SV 24, Lageplan Gasleitung mit Legende	66
7.25. Beilage SV 25, Lageplan A1-Telekom mit Legende	68
7.26. Beilage SV 26, Fotodokumentation	70

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Dornbirn
Kapuzinergasse 12
6850 Dornbirn

AZ 13 E 1631/22v

1.2. Betreibende Partei

Leone-M Management
Klostermatt 4
6330 Cham
Schweiz

vertreten durch:

Herrn Rechtsanwalt
Mag. Martin Rützler
Riedgasse 20/3
6850 Dornbirn

1.3. Verpflichtete Partei

Herr
Dr. Peter König
Fischbachgasse 48
6850 Dornbirn

1.4. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn, Grundstücke .5023 und 9491/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 8209, KG 92001 Dornbirn, unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandfreiheit, im bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 13 E 1631/22v.

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

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

Die mit dem Gebäude verbundenen Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, eingebaute Elektroanlagen und eingebaute Beleuchtungskörper etc. sind in der Bewertung enthalten. Das vorhandene Zubehör (z. B. Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbel etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z. B. Esstisch mit Stühlen, Bett, freistehende Elektrogeräte etc. und das Haushaltsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

1.5. Immobilie

Einfamilienwohnhaus
Fischbachgasse 48
6850 Dornbirn

EZ 8209
Grundstücke .5023 und 9491/2
KG 92001 Dornbirn
BG Dornbirn

und

Miteigentum an Privatweg, 1/12-Anteil
Grundstück 19865
Fischbachgasse
6850 Dornbirn

KG 92001 Dornbirn
BG Dornbirn

1.6. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 30.03.2023 als Tag der örtlichen Befundaufnahme.

1.7. Preisbasis

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

1.8. Eigentümer

Gem. Grundbuch:

EZ 8209, KG 92001 Dornbirn
B lfd. Nr. 8
Alleineigentümer: Dr. Peter König, geb. 1960-10-31, Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn

EZ 1961, KG 92001 Dornbirn
B lfd. Nr. 2
1/12-Anteil: Eigentümer des Grundstückes 9491/2 in EZ 9209

2. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

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

Nachfolgende Untersuchungen und Beurteilungen liegen nicht in der Befugnis des zeichnenden Sachverständigen und müssen eigens beauftragt werden: Stellungnahmen bzgl. Grundstücksgrenzen, Grundkontamination und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, Statikberechnungen, Altlasten bei Baustoffen sowie die Überprüfungen, ob die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (z. B. Kanal, Wasser, Strom) ordnungsgem. erstellt worden sind. Für versteckte und nicht offenkundige Schäden oder Mängel kann keine Haftung übernommen werden. Sichtbare Schäden und Mängel sind unter Pkt. 4.2. Baubeschreibung angeführt und in der Bewertung berücksichtigt.

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

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

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

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

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

3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

- Besichtigung der Liegenschaft am 30.03.2023, 10.00 bis ca. 11.20 Uhr
- Anwesende Personen: Frau Angelika Manahl (Freundin des Eigentümers und der verpflichteten Partei), Herr Alfred Rupp (Gerichtsvollzieher des Bezirksgerichtes Dornbirn), Frau Sabrina Frick (Mitarbeiterin des Bezirksgerichtes Dornbirn), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszüge EZ 8209 und EZ 1961, beide KG 92001 Dornbirn vom 28.10.2023
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 16.10.2023
- Einsicht in den Bauakt der Stadt Dornbirn
- Auskünfte aus dem Amt der Stadt Dornbirn
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2023
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte beim Lokalaugenschein

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

4. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Grundstücksbeschreibungen

EZ 8209, KG 92001 Dornbirn

Flächen

Grundstück .5023	Fläche gem. Grundbuch	122 m ²
Grundstück 9491/2	Fläche gem. Grundbuch	<u>627 m²</u>
Gesamtfläche gem. Grundbuch		749 m ²

Beide Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen und können daher zum tatsächlichen Bestand differieren.

Widmung

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

Gem. Auskunft aus dem Amt der Stadt Dornbirn bei der Einsicht in den Bauakt ist die im Vorarlberger Geographischen Informationssystem veröffentlichte Widmung korrekt.

EZ 1961, Miteigentum Weggrundstück, KG 92001 Dornbirn

Fläche

Grundstück 19865	Fläche gem. Grundbuch	190 m ²
------------------	-----------------------	--------------------

Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren.

Widmung

Grundstück 19865 Verkehrsfläche gem. § 19 RPG

§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 1 und 3:

Einteilung der Bauflächen

- (1) Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.
- (3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

§ 19 Raumplanungsgesetz, Verkehrsflächen:

Als Verkehrsflächen können Flächen für Straßen und Eisenbahntrassen einschließlich der dazugehörigen Anlagen festgelegt werden. Andere Vorhaben sind auf solchen Flächen nur zulässig, wenn der Zweck der Widmung als Verkehrsfläche nicht entgegensteht.

4.1.1. **Gefahrenzone**

Gemäß elektronischer Abfrage beim Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (eHORA) befindet sich die Liegenschaft Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn, in einem Bereich für eine hohe Gefährdung durch Fließgewässer: Überflutung bei einem 30-jährlichen Hochwasser möglich, siehe Beilage SV 6.

4.1.2. **Lage / Zufahrt / Infrastruktur**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 1,4 km (Luftlinie) nördlich des Zentrums der Stadt Dornbirn.

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über öffentliche Verkehrswege und anschließend über das Grundstück 19865 (Privatweg, Miteigentumsrecht zu 1/12-Anteil).

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

4.1.3. **Form und Topographie der Grundstücke**

Die Grundstücksformen sind in der Beilage SV 4, Luftbild-/Katasterauszug, ersichtlich. Die Grundstücke der Liegenschaft Fischbachgasse 48 sind augenscheinlich von Osten in Richtung Westen leicht ansteigend. Das Grundstück 19865 (Weggrundstück) ist augenscheinlich relativ eben.

4.1.4. **Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas**

Gem. nachfolgender Abfragen vom 16.10.2023 sind die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

EZ 8209, KG 92001 Dornbirn

Ergebnis für:
Bundesland Vorarlberg
Bezirk Dornbirn
Gemeinde Dornbirn
Katastralgemeinde Dornbirn (92001)
Grundstück .5023

Information:
Das Grundstück .5023 in Dornbirn (92001) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:
Bundesland Vorarlberg
Bezirk Dornbirn
Gemeinde Dornbirn
Katastralgemeinde Dornbirn (92001)
Grundstück 9491/2

Information:
Das Grundstück 9491/2 in Dornbirn (92001) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

EZ 1961, KG 92001 Dornbirn

Ergebnis für:
Bundesland Vorarlberg
Bezirk Dornbirn
Gemeinde Dornbirn
Katastralgemeinde Dornbirn (92001)
Grundstück 19865

Information:

Das Grundstück 19865 in Dornbirn (92001) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

4.2. Baubeschreibung

Das Einfamilienhaus ist dreigeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstes Obergeschoss) in Massivbauweise errichtet und verfügt weiters über einen Dachboden. Aufgrund des Geländeverlaufes ist das Kellergeschoss an der Südostseite ebenerdig begehbar. Die Baubeschreibungen des Bauaktes sind in den Beilage SV 7 (Errichtung Wohnhaus) und Beilage SV 17 (Errichtung Schwimmbecken) ersichtlich.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Amt der Stadt Dornbirn, AZ III-84/Bau/61-Str/H., 08.05.1961
- Bescheid Benützungsbewilligung für ein Einfamilienwohnhaus, Amt der Stadt Dornbirn, AZ III-84/Bau/63, 09.07.1963
- Bescheid Überprüfung der Ölfeuerungsanlage, Amt der Stadt Dornbirn, AZ III-84/Bau/1961, 26.04.1974
- Freigabebescheid Errichtung eines Schwimmbeckens, Amt der Stadt Dornbirn, AZ 220-B/2002/278/0, 21.08.2002
- Fertigstellungsmeldung Schwimmbecken durch die Eigentümerin, 11.03.2005

Die Errichtung des Carports an der Gebäudeostseite war im Bauakt nicht ersichtlich.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle in den Bescheiden erteilten Auflagen ausgeführt wurden und somit das Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen wurde.

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

Innentüren:	als Holztüren ausgeführt
Außenfassade:	verputzt, teilweise Holzverschalung Schäden/Mängel: an der Fassade sind teilweise Schäden erkennbar die durch den Pflanzenbewuchs verursacht wurden
Fenster:	Holzfenster, teilweise mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung älteren Baujahres (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) und Holzfenster mit einer Verbundverglasung im Kellergeschoss
Beschattung:	die Außenbeschattung erfolgt teilweise über Holzfensterläden und teilweise über Jalousien (im Bereich des Wohnzimmers)
Dach:	Giebeldach mit einer Tonpfannenziegeleindeckung
Carport:	einfache Holzkonstruktion

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

Erdgeschoss

Eingang:	Bodenbelag: Stein Wände: verputzt Decke: Holz gestrichen
WC:	Bodenbelag: gefliest Wände: bis ca. 1,50 m Höhe gefliest, darüber verputzt Decke: verputzt Einbauten: ein Klosett und ein Handwaschbecken
Wohnzimmer:	Bodenbelag: Parkett Wände: verputzt Decke: verputzt Zubehör: eine eingebaute Schrankwand/Bücherregalwand
Küche / Essen:	Bodenbelag: Parkett Wände: verputzt Decke: verputzt Zubehör: Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke nicht bekannt, Geschirrspüler Marke Bosch, Backrohr Marke Gaggenau, Mikrowelle Marke Gaggenau, Kühlschrank-Tiefkühlkombination Marke Samsung, das Alter der Küche ist nicht bekannt.

Schäden/Mängel: an der Decke sind eingetrocknete Wasserspuren ersichtlich und der Dunstabzug wurde ausgebaut

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.

Terrasse: Bodenbelag: Holzlattenrost
Geländer: Metallkonstruktion
Zubehör: eine Markise, die Markise ist elektrisch bedienbar
Schäden/Mängel: der Markisenstoff ist zerrissen

Der Stiegenaufgang vom Erdgeschoss in das erste Obergeschoss ist massiv ausgeführt, die Trittlage sind mit Holz belegt.

Erstes Obergeschoss

Gang: Bodenbelag: Parkett
Wände: verputzt
Decke: verputzt
Zubehör: eine eingebaute Bücherregalwand

An der Decke ist eine Dachluke als Zugang in den Dachboden gegeben.

Badezimmer: Bodenbelag: Stein
Wände: Stein
Decke: gespachtelt, teilweise sind Dachschrägen gegeben
Einbauten: ein Klosett, eine Badewanne, ein Handwaschbecken
Zubehör: ein Handwaschbecken-Unterbauschrank und ein Spiegelschrank, das Alter des Zubehörs ist nicht bekannt
Schäden/Mängel: die Fliesen sind teilweise gebrochen und der Seitenaufbau der Badewanne wurde im Zuge eines Wasserschadens geöffnet.

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

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

Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: verputzt
Decke: gespachtelt, teilweise sind Dachschrägen gegeben
Zubehör: eine eingebaute Bücherregal-/Schrankwand

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf den Balkon gegeben.

Balkon:	Bodenbelag:	Holzlatte
	Geländer:	Metallkonstruktion

Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine Ausziehtreppe in der Decke im Gang

Dachboden

Dachboden:	Bodenbelag:	mit Brettern belegt
	Decke:	Giebedach Dachuntersicht (Tonziegel ersichtlich)
	Schäden/Mängel:	teilweise sind die Bodenbretter morsch und teilweise sind Feuchtigkeitsspuren ersichtlich, der Fassadenefeu ist in den Dachboden hineingewachsen

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

Kellergeschoss

Gang:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt
	Einbauten:	ein Elektroboiler zur Warmwasseraufbereitung
Waschküche:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt
	Einbauten:	ein Handwaschbecken und die Anschlüsse für die Waschmaschine
	Schäden/Mängel:	an der Decke und an den Wänden sind Feuchtigkeitsspuren ersichtlich
Kellerraum:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt
		Der Kellerraum konnte aufgrund des abgelegten Hausrates nicht begangen, vollständig besichtigt und vermessen werden.
Kellerraum:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt

Heizkeller:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	verputzt
	Decke:	verputzt

Im Raum ist der Gasterme zur Beheizung des Wohnhauses untergebracht.

Garage:	Bodenbelag:	gefließt
	Wände:	größtenteils verputzt, teilweise gefliest
	Decke:	Beton schalrein

Auf Grund von Lagerungen von Hausrat konnten teilweise Räumlichkeiten nicht vollständig begangen und besichtigt werden. Den nicht besichtigten Nutzflächen wird bei der Bewertung der gleiche Bau- und Erhaltungszustand wie den besichtigten vorausgesetzt.

4.2.1. Außenanlagen

Als Außenanlagen sind ein lose mit Kies befestigter Vorplatz, ein in Betonbauweise errichtetes Schwimmbecken mit Sitz-/Liege-/Zugangflächen (teilweise mit einem Holzlattenrost belegt), teilweise mit Stein und teilweise mit einem Holzlattenrost befestigte Gehwege, eine in Beton errichtete Einfriedung und ein Carport gegeben.

4.2.2. Zubehör

Im Gebäude konnte nachfolgendes Zubehör festgestellt werden:

Erdgeschoss

Küche:	Einbauküche mit Elektrogeräten: Glaskeramikkochfeld Marke nicht bekannt, Geschirrspüler Marke Bosch, Backrohr Marke Gaggenau, Mikrowelle Marke Gaggenau, Kühlschrank-Tiefkühlkombination Marke Samsung, das Alter der Küche ist nicht bekannt
Terrasse:	eine Markise
Wohnen:	eine eingebaute Schrankwand/Bücherregalwand

Erstes Obergeschoss

Badezimmer:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank
Gang:	eine Bücherregalwand
Schlafzimmer:	eine Bücherregalwand/Schrankwand

4.2.3. Heizung / Warmwasser

Im Gebäude ist eine Gaszentralheizung gegeben. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt über Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

4.2.4. Energieausweis

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte kein Energieausweis eingesehen werden.

4.2.5. Gebühren / Abgaben / Einheitswert

Gemäß Auskunft aus dem Amt der Stadt Dornbirn sind Gebühren-/Abgabenrückstände (Lasten mit dinglicher Wirkung) in Höhe von € 1.751,93 gegeben.

Gemäß dem vom Amt der Stadt Dornbirn übersendeten Steuerbescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 17.01.2011 sind nachfolgende Steuerwerte angegeben:

Einheitswert: € 14.600,00
Grundsteuermessbetrag: € 26,62

4.3. Rechte und Lasten

EZ 8209, KG 92001 Dornbirn

Rechte gemäß Grundbuch: A2-Blatt lfd. Nr. 1a
Miteigentumsrecht zu 1/12-Anteil in EZ 1961 für Grundstück 9491/2

Außerbücherliche Rechte: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Lasten gemäß Grundbuch: Bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Beilage SV 1, Grundbuchsauszug
Anmerkung:
Die Bewertung wird unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit erstellt.

Außerbücherliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

EZ 1961, KG 92001 Dornbirn

Rechte gemäß Grundbuch: keine eingetragen

Außerbücherliche Rechte: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Lasten gemäß Grundbuch: keine eingetragen

Außerbücherliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Gemäß Auskunft von Frau Angelika Manahl bei der Befundaufnahme ist ihr nicht bekannt, ob weitere Rechte und Lasten an beiden Einlagezahlen gegeben sind.

4.3.1. Nutzflächen

Die Gebäudenutzflächen wurden teilweise den vorliegenden Planunterlagen und teilweise durch Eigenabmessungen bei der Befundaufnahme ermittelt, da die Planunterlagen mit dem Baubestand nicht ganz übereinstimmen und teilweise Maßangaben fehlten. Die angeführten Nutzflächen können daher lediglich als überschlägig angesehen werden. Entgegen der Planunterlagen ist die Küche vom Esszimmer und nicht von der Diele begehbar, vom Stiegenhaus besteht kein Ausgang in den Außenbereich, von der Waschküche ist ein Ausgang in den Garten gegeben und die Kellerräume sind anders eingeteilt.

Berechnung der Netto-Raumfläche des Objektes Einfamilienhaus						
Flächenberechnung			Fischbachgasse 48, Dornbirn			
			Einfamilienwohnhaus			
auf Basis der		Netto-Raumfläche				
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Planunterlagen)		Berechnung Netto-Raumflächen			Netto-Raumfläche Geschosse	Netto-Raumfläche Gesamt
Kellergeschoss		m	m	Fläche		
Gang		2,00	1,53	3,06 m ²		
Waschküche		3,43	2,32	7,96 m ²		
Keller		4,40	3,80	16,72 m ²		
Heizung		4,20	1,90	7,98 m ²		
Kohle		5,25	1,95	10,24 m ²		
		2,00	1,00	2,00 m ²		
Garage		5,00	3,33	16,65 m ²		
		-1,00	0,30	-0,30 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Kellergeschoss				64,31 m ²	64,31 m ²	
Erdgeschoss		m	m	Fläche		
Vorraum		2,30	1,65	3,80 m ²		
WC		1,65	1,00	1,65 m ²		
Diele		4,30	3,50	15,05 m ²		
		-1,90	1,40	-2,66 m ²		
		-1,10	0,60	-0,66 m ²		
Küche		3,50	2,62	9,17 m ²		
Esszimmer		4,50	3,90	17,55 m ²		
Wohnzimmer		5,20	4,00	20,80 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Erdgeschoss				64,70 m ²	64,70 m ²	
Terrasse		3,90	1,90	7,41 m ²		
1. Obergeschoss		m	m	Fläche		
Diele		2,50	2,10	5,25 m ²		
Badezimmer		2,95	2,70	7,97 m ²		
Zimmer		4,50	3,90	17,55 m ²		
Zimmer		5,27	4,00	21,08 m ²		
Zimmer		3,58	3,45	12,35 m ²		
Summe Netto-Raumfläche 1. Obergeschoss				64,20 m ²	64,20 m ²	
Balkon		3,18	0,90	2,86 m ²		
Summe Netto-Raumfläche					193,20 m ²	
Gesamtsumme Netto-Raumfläche						193,20 m²

4.4. Nutzung / Vermietung

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die gegenständliche Liegenschaft in Eigennutzung des Eigentümers. Gem. Auskunft von Frau Angelika Manahl bei der Befundaufnahme ist ihr nicht bekannt, ob Bestands-/Mietverträge gegeben sind.

5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Liegenschaft Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn, Grundstücke .5023 und 9491/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 8209, KG 92001 Dornbirn, im Exekutions- und Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 13 E 1631/22v.

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

Definition Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992:

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

Definition Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992:

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

Definition Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 1992:

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

Für die gegenständliche Liegenschaft, Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt nach erhobenen Verkaufspreisen.

5.1. Berechnung Grundstückswert

Die Flächenangaben der Grundstücke wurden ungeprüft aus dem Grundbuch übernommen. Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen und können daher zum tatsächlichen Bestand differieren. Bei der Grundstücksbewertung wird, da kein Bodengutachten vorliegt von einer ortsüblichen und durchschnittlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

Im Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft (Luftlinie ca. 500 m) konnten in den Jahren 2020 bis 2022 Verkaufspreise von gewidmeten Baugrundstücken von € 650,00 bis € 1.200,00 pro m² erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
BWG			KG 92001 Dornbirn	EZ 8209		749 m²	
VGL 1	286 u 288/2023	16.11.2022	KG 92001 Dornbirn	EZ 9663, 6396	9782/3, 9782/1	896 m ²	1 200,00 €/m ²
VGL 2	4136/2020	09.03.2020	KG 92001 Dornbirn	EZ 17959	8185/9	582 m ²	650,00 €/m ²
VGL 3	1353/2021	15.10.2020	KG 92001 Dornbirn	EZ 14492	8280/4	477 m ²	907,75 €/m ²
VGL 4	2810/2021	09.04.2021	KG 92001 Dornbirn	EZ 17521	9743/4	663 m ²	800,00 €/m ²
VGL 5	3535/2021	17.03.2021	KG 92001 Dornbirn	EZ 11069	9500/5, /8, /9, /10	1 024 m ²	1 000,00 €/m ²
VGL 6	3890/2020	09.06.2020	KG 92001 Dornbirn	EZ 16414	9455/4	320 m ²	781,25 €/m ²
VGL 7	548/2023	29.11.2022	KG 92001 Dornbirn	EZ 1531	11086/1, 11089/1	1 651 m ²	714,05 €/m ²
VGL 8	5507/2022	16.11.2021	KG 92001 Dornbirn	k.A.	21218/2	1 511 m ²	700,00 €/m ²
VGL 9	1669/2023	13.01.2023	KG 92001 Dornbirn	EZ 16946	21224/1	720 m ²	875,00 €/m ²

Die Valorisierung der Verkaufspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertsteigerung der Jahre 2019 bis Q2/2023 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierte Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		30.03.2023		+ 5,9%			
BWG							
VGL 1	16.11.2022	30.03.2023	0,37 Jahre	+ 5,9%	+ 2,2%	1 200,00 €/m ²	1 226,16 €/m ²
VGL 2	09.03.2020	30.03.2023	3,06 Jahre	+ 5,9%	+ 18,1%	650,00 €/m ²	767,33 €/m ²
VGL 3	15.10.2020	30.03.2023	2,45 Jahre	+ 5,9%	+ 14,5%	907,75 €/m ²	1 039,01 €/m ²
VGL 4	09.04.2021	30.03.2023	1,97 Jahre	+ 5,9%	+ 11,6%	800,00 €/m ²	892,96 €/m ²
VGL 5	17.03.2021	30.03.2023	2,04 Jahre	+ 5,9%	+ 12,0%	1 000,00 €/m ²	1 120,40 €/m ²
VGL 6	09.06.2020	30.03.2023	2,81 Jahre	+ 5,9%	+ 16,6%	781,25 €/m ²	910,78 €/m ²
VGL 7	29.11.2022	30.03.2023	0,33 Jahre	+ 5,9%	+ 2,0%	714,05 €/m ²	727,97 €/m ²
VGL 8	16.11.2021	30.03.2023	1,37 Jahre	+ 5,9%	+ 8,1%	700,00 €/m ²	756,56 €/m ²
VGL 9	13.01.2023	30.03.2023	0,21 Jahre	+ 5,9%	+ 1,2%	875,00 €/m ²	885,85 €/m ²

Die Harmonisierung der Verkaufspreise erfolgt nach den wertbestimmenden Merkmalen wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstücksform, Lage, Gefahrenzone, Topographie etc.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1								
Grundstück	Grundstücksgröße, Form und Lage		baureif oder Abbruchobjekt		Gefahrenzone		Topographie	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	749 m²		baureif		HQ30		leicht abschüssig	
VGL 1	896 m ²		Abbruch	+ 5,0%	keine	- 10,0%	leicht abschüssig	
VGL 2	582 m ²		baureif		keine	- 10,0%	rel. eben	- 5,0%
VGL 3	477 m ²		baureif		HQ300	- 10,0%	rel. eben	- 5,0%
VGL 4	663 m ²	+ 10,0%	baureif		HQ30		rel. eben	- 5,0%
VGL 5	1 024 m ²		baureif		HQ30/HQ300		rel. eben	- 5,0%
VGL 6	320 m ²	+ 10,0%	baureif		HQ30		rel. eben	- 5,0%
VGL 7	1 651 m ²	+ 10,0%	Abbruch	+ 5,0%	keine	- 10,0%	leicht abschüssig	
VGL 8	1 511 m ²	+ 10,0%	baureif		HQ30		rel. eben	- 5,0%
VGL 9	720 m ²	+ 10,0%	baureif		HQ30		rel. eben	- 5,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		sonstige Rechte und Lasten		Lärmimmission	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	Miteigentum		keine		gering	
VGL 1	öffentlich	- 5,0%	keine		gering	
VGL 2	öffentlich	- 5,0%	keine		gering	
VGL 3	Dienstbarkeit		Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	gering	
VGL 4	öffentlich	- 5,0%	gens. Abst.		mittel	+ 5,0%
VGL 5	Dienstbarkeit		Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	gering	
VGL 6	Dienstbarkeit		Geh-/Fahrrecht	+ 10,0%	mittel	+ 5,0%
VGL 7	öffentlich	- 5,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	stark	+ 10,0%
VGL 8	öffentlich	- 5,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 10,0%	stark	+ 10,0%
VGL 9	öffentlich	- 5,0%	keine		stark	+ 10,0%

Nach der Wertanpassung der erhobenen Verkaufspreise von Grundstücken wurde ein Ausreißertest durchgeführt und Grundstückswerte, welche außerhalb der Bandbreite von +/- 35 % lagen, bei der Berechnung ausgeschlossen.

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Grundstückswert von € 989,00 pro m² ermittelt. Das Weggrundstück (Miteigentum zu 1/12-Anteil) kann aufgrund der Größe und der Konfiguration lediglich als Zufahrtsweg genutzt werden. Daher wird das Weggrundstück als nicht eigens werthaltig angesehen und mit dem Wert „0“ bewertet.

Berechnung des Bodenwertes										
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Fischbachgasse 48, Dornbirn								
Bewertungsstichtag	30.03.2023	Einfamilienwohnhaus								
Valorisierung auf den Bewertungsstichtag		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
Transaktionspreise /m ²	100%	1 200,00 €	650,00 €	907,75 €	800,00 €	1 000,00 €	781,25 €	714,05 €	700,00 €	875,00 €
Valorisierung in % (gerundet)	+ 5,9%	+ 2,2%	+ 18,1%	+ 14,5%	+ 11,6%	+ 12,0%	+ 16,6%	+ 2,0%	+ 8,1%	+ 1,2%
valorisierte Transaktionspreise /m ²		1 226,16 €	767,33 €	1 039,01 €	892,96 €	1 120,40 €	910,78 €	727,97 €	756,56 €	885,85 €
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
Wertbestimmende Merkmale:										
Grundstücksgröße, Form und Lage		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 10,0%	+ 0,0%	+ 10,0%	+ 10,0%	+ 10,0%	+ 10,0%
baureif oder Abbruchobjekt		+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Gefahrenzone		- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	- 10,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Topographie		+ 0,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%	- 5,0%
Zufahrt		- 5,0%	- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%
sonstige Rechte und Lasten		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 10,0%	+ 5,0%	+ 10,0%	+ 0,0%
Lärmimmission		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 10,0%	+ 10,0%	+ 10,0%
Summe der Zu- und Abschläge in %		- 10,0%	- 20,0%	- 10,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 20,0%	+ 15,0%	+ 20,0%	+ 10,0%
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
valorisierte Transaktionspreise /m ²	100%	1 226,16 €	767,33 €	1 039,01 €	892,96 €	1 120,40 €	910,78 €	727,97 €	756,56 €	885,85 €
Summe der Zu- und Abschläge in %		- 10,0%	- 20,0%	- 10,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 20,0%	+ 15,0%	+ 20,0%	+ 10,0%
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		1 103,54 €	613,86 €	935,11 €	937,61 €	1 120,40 €	1 092,94 €	837,17 €	907,87 €	974,44 €
Ermittlung des Vergleichswertes		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		1 103,54 €	613,86 €	935,11 €	937,61 €	1 120,40 €	1 092,94 €	837,17 €	907,87 €	974,44 €
Anzahl der Vergleichsobjekte		9 Vergleichsobjekte								
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	946,99 €/m ²								
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 35%	+/- 35%								
obere Bereichsgrenze	135%	1 278,44 €/m ²								
untere Bereichsgrenze	65%	615,55 €/m ²								
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		1 103,54 €	0,00 €	935,11 €	937,61 €	1 120,40 €	1 092,94 €	837,17 €	907,87 €	974,44 €
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		8 Vergleichsobjekte								
bereinigter arithmetischer Mittelwert		988,64 €/m ²								
Bodenwert /m² Grundstücksfläche gerundet	auf 1 €	989 €/m²								
Bodenwert EZ 8209, Fischbachgasse 48		749 m ²	989 €/m ²		740 761 €					
Bodenwert EZ 1961, Weggrundstück Miteigentum	1/12-Anteil	190 m ²	0 €/m ²		0 €					
Bodenwert gesamt ungerundet		740 761 €								
Bodenwert gesamt gerundet	auf 1 000 €	741 000 €								

5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2023, Seiten 142ff sowie der Einstufung der Bauqualität gemäß Hauptverband der Sachverständigen Österreichs aus „Sachverständige“ Heft 2/2019, Seite 68. In diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen sind alle anfallenden Nebenkosten wie z. B. Architekten- und Bauleitungshonorar und Anschlusskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Strom etc.) berücksichtigt. Ebenso sind in diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen fix verbundene Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, Nebenflächen wie z. B. Terrassen/Balkone, Stiegenläufe, Dachboden etc. berücksichtigt.

Herstellungskosten von Wohngebäuden			Fischbachgasse 48, Dornbirn				
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S 68			Einfamilienwohnhaus				
			Einfamilienwohnhaus				
Ausstattungsqualität	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Einstufung	gewichtete Einstufung	
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nach Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,8	0,2	
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaldach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaldach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	0,9	0,07	
Fassaden	9%	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	0,9	0,08	
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	0,8	0,06	
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc	0,9	0,04	
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1	0,06	
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	0,9	0,04	
Sanitärausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	0,9	0,06	
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	0,9	0,11	
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	w eitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	0,9	0,08	
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	0,9	0,04	
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,8	0,03	
Summe	100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile					0,87
Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes							0,90
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00			

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

Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten					
Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten für Vorarlberg bei einer Raumhöhe von 2,50 m bis 2,70 m					
Ausstattungsqualität / Einstufung	normal unter 1,00 bis 1,00	normal - gehoben 1,00 bis 2,00	gehoben 2,00	gehoben - hochwertig 2,00 bis 3,00	hochwertig 3,00 bis über 3,00
Bewertung der Ausstattungsqualität	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	-10%	+0%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					- 10%
Herstellungskosten pro Bundesland auf Basis der Raumhöhe von 2,50 m bis 2,70 m	normale Ausstattungsqualität	Differenz zu gehobenen Ausstattungsqualität	gehobene Ausstattungsqualität	Differenz zu hochwertiger Ausstattungsqualität	hochwertige Ausstattungsqualität
Vorarlberg	3 800 €/m ²	300 €/m ²	4 100 €/m ²	900 €/m ²	5 000 €/m ²
Bundesland Bewertungsobjekt	Vorarlberg				
Herstellungskosten bei normaler Ausstattungsqualität inkl. Ust.	3 800 €/m ²				
Differenz zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität	300 €/m ²				
Interpolationsfaktor	-10,0%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungqualität	300 €/m ²		- 10,0%	-30 €/m ²	
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungqualität	3 800 €/m ²		-30 €/m ²	3 770 €/m ²	
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	nein				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	3 770 €/m ²				
Vorsteuer	0%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	3 770 €/m ²		0%	3 770 €/m ²	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.					3 770 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf einen mehrgeschossigen Wohnbau. Es wird daher für die Errichtung eines Kleinbauwerkes (Ein- und Zweifamilienwohnhaus) ein Zuschlag im Mittel der empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Berechnung des Zuschlages für Kleinbauwerke			
Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser)			
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.			3 770 €/m ²
Empfehlung des Zuschlages für Kleinbauwerke in % lt. SV	+ 5% bis +30%		
Zuschlag für Kleinbauwerke in %	+15%		
Berechnung Zuschlag für Kleinbauwerke	3 770 €	+ 15%	566 €
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke			4 336 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2023. Zum Bewertungsstichtag 30.03.2023 ist daher keine zeitliche Anpassung der Basis-Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Berechnung der Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten				
Berechnung Indexierung der Herstellungskosten zum	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust. inkl. Zuschlag für Kleinbauwerke				4 336 €/m ²
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2023	132,4	+100,00%	
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2023	132,4	-100,00%	
Indexsteigerung in %				+0,00%
Indexsteigerung in €	4 336 €/m ²	+0,00%	0 €/m ²	0 €/m ²
Herstellungskosten inkl. Ust. auf Basis Nettoraumfläche für Einfamilienhaus zum Bewertungsstichtag				4 336 €/m²

Die veröffentlichten Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf eine Raumhöhe von 2,50 m. Auf Basis der Gebäudeschnitte mit den Angaben der Raumhöhen werden die Herstellungskosten an die tatsächlichen Raumhöhen angepasst.

Berechnung der Herstellungskosten des Einfamilienhauses					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m ² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Einfamilienhaus					
Kellergeschoss					
effektive Raumhöhe - Kellergeschoss	2,18 m	87,20%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Abschlag von dem Herstellungskosten wegen niedriger Raumhöhe		-12,80%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 336 €/m ²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 336 €/m ²	-12,80%	-555 €/m ²		
Herstellungskosten an die effektive Raumhöhe	4 336 €/m ²	-555 €/m ²	3 781 €/m ²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Kellergeschoss					3 781 €/m²
Erdgeschoss					
effektive Raumhöhe - Erdgeschoss	2,38 m	95,20%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Abschlag von dem Herstellungskosten wegen niedriger Raumhöhe		-4,80%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 336 €/m ²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 336 €/m ²	-4,80%	-208 €/m ²		
Herstellungskosten an die effektive Raumhöhe	4 336 €/m ²	-208 €/m ²	4 127 €/m ²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss					4 127 €/m²
1. Obergeschoss					
effektive Raumhöhe - 1. Obergeschoss	1,50 m bis 2,30 m	76,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Abschlag von dem Herstellungskosten wegen niedriger Raumhöhe		-24,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	4 336 €/m ²				
Abschlag für effektive Raumhöhe in €	4 336 €/m ²	-24,00%	-1 041 €/m ²		
Herstellungskosten an die effektive Raumhöhe	4 336 €/m ²	-1 041 €/m ²	3 295 €/m ²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - 1. Obergeschoss					3 295 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Einfamilienhaus					
Geschosse	Raumhöhe	Nettoraumfläche	Herstellungskosten / m²	Zuschlag/Abschlag	Summe
Kellergeschoss	2,18 m	64,31 m ²	3 781 €/m ²	-60%	97 244 €
Erdgeschoss	2,38 m	64,70 m ²	4 127 €/m ²		267 022 €
1. Obergeschoss	1,50 m bis 2,30 m	64,20 m ²	3 295 €/m ²		211 525 €
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust		193,20 m ²			575 790 €
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust für Einfamilienhaus gerundet					576 000 €

Die Außenanlagen werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 159] als relativ hochwertige Anlagen angesehen und daher mit 12 % von den Herstellungskosten des Gebäudes angesetzt. In diesen angesetzten Herstellungskosten der Außenanlagen sind das Schwimmbecken mit der Einfriedung und den Zugangswegen, der lose mit Kies befestigte Vorplatz und der Carport berücksichtigt.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage					
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Fischbachgasse 48, Dornbirn			
Bewertungsstichtag	30.03.2023	Einfamilienwohnhaus			
Herstellungskosten Wohnen - Einfamilienhaus			Kostenkennwerte	Herstellungskosten	
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust. für Einfamilienhaus ungerundet				575 790 €	
Nettoraumfläche Einfamilienhaus			193,20 m ²		
Herstellungskosten auf Basis Nettoraumfläche inkl. Ust. für Einfamilienhaus gerundet pro m ²			2 980 €/m ²		
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert		
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		575 790 €			
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		12,0%			
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		575 790 €	12,0%	69 095 €	
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen ungerundet				69 095 €	
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen gerundet ungerundet				69 000 €	69 095 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. ungerundet					644 885 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. gerundet					645 000 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes wird aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes, der teilweise durchgeführten Sanierungen sowie die später errichteten Außenanlagen, der Gebäudenutzung und der Bauweise mit 90 Jahren festgesetzt. Als Baujahr wird das Jahr 1963, Erteilung der Benützungsbewilligung des Wohngebäudes, festgesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage - Einfamilienhaus				
gewöhnliche Nutzungsdauer - Einfamilienhaus	90 Jahre		90 Jahre	90 Jahre
Bewertungsjahr	2023	2023		
Baujahr der baulichen Anlage - Einfamilienhaus	1963	-1963		
Alter der baulichen Anlage - Einfamilienhaus		60 Jahre	-60 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage - Einfamilienhaus			30 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			60 Jahre	-60 Jahre
Alter der baulichen Anlage - Einfamilienhaus				60 Jahre

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

Alterswertminderung gem. gewöhnlicher Nutzungsdauer			
Alterswertminderung der baulichen Anlage - Einfamilienhaus			
übliche Gesamtnutzungsdauer - Einfamilienhaus	90 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage - Einfamilienhaus	60 Jahre	66,67%	
Alterswertminderung in % (linear) - Einfamilienhaus			-66,67%

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt mit der linearen Alterswertminderung der baulichen Anlage. Als nicht disponible Mängel werden die Sanierungskosten der Küche im Erdgeschoss, des Badezimmers im ersten Obergeschoss, die Entfernung des Pflanzenbewuchses in Teilbereichen der Fassade und des Daches sowie die Reinigung des Schwimmbekens in die Bewertung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen nicht disponiblen Kosten für die Mängelbehebungen lediglich um eine „Brauchbarmachung“ des Gebäudes, um eine Einschätzung des Sachverständigen ohne Verbesserungen jeglicher Art handelt und massiv divergieren können, wenn bei Durchführung dieser Arbeiten weitere Schäden oder Mängel zu erkennen und zu beheben sind.

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage - Einfamilienhaus				
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	575 790 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	69 095 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	644 885 €			
Alterswertminderung in % - Einfamilienhaus	-66,67%			
Alterswertminderung in € - Einfamilienhaus	644 885 €	-66,67%	-429 945 €	
Berechnung Bauwert - Einfamilienhaus	644 885 €	-429 945 €	214 940 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				214 940 €
Minderwert wegen disponibler Mängel - Einfamilienhaus		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				214 940 €
keine disponiblen Mängel in der Bewertung angesetzt		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponibler Mängel - Einfamilienhaus		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-66,67%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-66,67%	0 €	
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel	0 €	0 €	0 €	
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten				0 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				214 940 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel - Einfamilienhaus			Bauwert	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				214 940 €
Sanierungskosten gem. Beschreibung, Einschätzung der Kosten			ca. 20 000 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel - Einfamilienhaus			ca. 20 000 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel - Einfamilienhaus				-20 000 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				194 940 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen - Einfamilienhaus				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus				194 940 €
keine besondere Gebäudeeinrichtungen gegeben			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen - Einfamilienhaus				0 €
Bauwert der baulichen Anlage - Einfamilienhaus ungerundet				194 940 €
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung - Einfamilienhaus gerundet				195 000 €

5.3. Berechnung Verkehrswert

Die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt mit dem Sachwertverfahren (Bodenwert zuzüglich Wert der baulichen Anlage) der zum Bewertungsstichtag gegebenen Marktsituation, der vorgefundenen Gesamtsituation und der durchzuführenden Sanierungsarbeiten mit einer Marktanpassung von -10 %. Da im nahen Umfeld keine zeitnahen Verkäufe von Liegenschaften mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen erhoben werden konnten, handelt es sich bei der Marktanpassung um eine Einschätzung des Sachverständigen.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren			
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Fischbachgasse 48, Dornbirn	
Bewertungsstichtag	30.03.2023	Einfamilienwohnhaus	
Bodenwert der Liegenschaft			Ergebnis
Bodenwert der Liegenschaft ungerundet		740 761 €	
Summe Bodenwert der Liegenschaft		740 761 €	
Bodenwert der Liegenschaft			740 761 €
Bauwert der baulichen Anlage - Einfamilienhaus			
Bauwert der baulichen Anlage - Einfamilienhaus			194 940 €
Sachwert der Liegenschaft - Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlage(n)			935 701 €
Zu- oder Abschlag für Marktanpassung		-10,0%	-93 570 €
Unbelasteter Verkehrswert der Liegenschaft			842 131 €
Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren ungerundet			842 131 €
Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren gerundet		auf 1 000 €	842 000 €

6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE

Auf der gegenständlichen Liegenschaft ist ein dreigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstes Obergeschoss) in Massivbauweise errichtet, welches über einen Dachboden verfügt. Aufgrund des Geländeverlaufes ist das Kellergeschoss an der Südostseite ebenerdig begehbar.

Das Gebäude befindet sich in einem relativ stark abgewohnten Bau- und Erhaltungszustand, bei dem teilweise Schäden gegeben sind.

Die Außenanlagen sind mit dem Schwimmbecken relativ großzügig ausgeführt. Der Pflanzenbewuchs war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht gepflegt und die Fassadenbepflanzung reichte über die Dachuntersicht auf das Dach und bis in den Dachboden hinein.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgte über eine Gaszentralheizung, die Wärmeverteilung im Gebäude über Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör wird aufgrund des Alters und des vorgefundenen Erhaltungszustandes als nicht mehr werthaltig angesehen.

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen Privatweg an dem mit 1/12-Anteil Miteigentum besteht.

Die Werte der Liegenschaft Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn, Grundstücke .5023 und 9491/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, verbüchert in EZ 8209, KG 92001 Dornbirn, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Verkehrswert
€ 842.000,00

Wert Zubehör
€ 0,00

Gebühren-/Abgabenrückstände (Lasten mit dinglicher Wirkung)
€ 1.751,93

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 8209, KG 92001 Dornbirn



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn EINLAGEZAHL 8209
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

Letzte TZ 3929/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.5023	GST-Fläche	122	
	Bauf.(10)	91	
	Bauf.(20)	31	Fischbachgasse 48
9491/2	Gärten(10)	627	
	GESAMTFLÄCHE	749	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1914 Miteigentumsrecht zu 1/12 Anteil in EZ 1961 für Gst 9491/2
- b 1825/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 261

***** B *****

8 ANTEIL: 1/1

Dr. Peter König

GEB: 1960-10-31 ADR: Fischbachgasse 48, Dornbirn 6850

a 6204/2002 Schenkungsvertrag und Übergabevertrag 2002-08-08
Eigentumsrecht

b 6785/2010 gerichtl Vergleich 2010-07-27 Eigentumsrecht

c 6785/2010 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

- 6 a 1860/1993 Schuldschein und Pfandurkunde 1993-03-16

PFANDRECHT 123.000,--
8,57 % Z, 9,57 % VuZZ, NGS 24.600,-- für
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

d gelöscht

- 15 a 5683/2016 Urkunde 2016-09-06

PFANDRECHT vollstreckbar EUR 14.459,06
EUR 807-- für
Republik Österreich
(FA Feldkirch, 98-614/5779)
(12 E 4370/16x)

b 5683/2016 Simultanhaftung mit EZ 8209 C-LNR 15;
EZ 11013 C-LNR 98

- 16 a 209/2017 Pfandurkunde 2016-12-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Im Rheintal eGen (FN 63205z)

c 209/2017 2514/2018 (Entscheidendes Gericht BG Bludenz -
2246/2018) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 8209 KG 92001 Dornbirn C-LNR 16
EZ 11013 KG 92001 Dornbirn C-LNR 101

- 19 a 5446/2018 Zahlungsbefehl 2018-07-25
 PFANDRECHT vollstr EUR 51.480,--
 4 % Z ab 03.05.2018; Kosten EUR 3.454,72 samt 4 % seit
 25.07.2018; Kosten EUR 2.121,34 für
 Leone-M Management GmbH
 (17 E 1734/18 i)
- b 5446/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 8209 KG 92001 Dornbirn CLNR 19
 EZ 11013 KG 92001 Dornbirn CLNR 107
- 20 a 6971/2018 gleichzeitig mit 6972/2018 Rückstandsausweis
 2018-12-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.580,--
 Kosten EUR 723,40 für
 Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch
 (17 E 2158/18t)
- b 6971/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 8209 KG 92001 Dornbirn CLNR 20
 EZ 11013 KG 92001 Dornbirn CLNR 110
- 21 a 6972/2018 gleichzeitig mit 6971/2018 Rückstandsausweis
 2018 12 19
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.956,45
 Kosten EUR 434,62 für
 Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch
 (17 E 2157/18w)
- b 6972/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 8209 KG 92001 Dornbirn CLNR 21
 EZ 11013 KG 92001 Dornbirn CLNR 111
- 22 a 2624/2021 Zahlungsbefehl 2020-12-16
 PFANDRECHT vollstr EUR 7.400,16
 4 % Z ab 15.10.2020; Kosten EUR 1.130,19 samt 4 % Z seit
 16.12.2020, Kosten EUR 750,27 für
 Dr. Hannes Rauch als Insolvenzverwalter der König GmbH
 (FN 303376t)
 (25 E 933/21h)
- 24 a 5564/2022 Zahlungsbefehl
 PFANDRECHT vollstr EUR 613,92
 4% Z seit 19.07.2022; Kosten: EUR 188,29 samt 4% Z seit
 02.08.2022; Kosten EUR 204,67 für
 Lerch Nagel Heinzle Rechtsanwälte GmbH (FN 587293t)
 (25 E 2023/22d)
- 25 a 6348/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 49.479,21 samt 4 % Z aus EUR
 49.579,21 seit 05.05.2021; Kosten EUR 1.331,96 für
 Leone-M Management
 (13 E 1631/22v)

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

7.2. Beilage SV 2, Grundbuchsauszug EZ 1961, KG 92001 Dornbirn



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn EINLAGEZAHL 1961
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

Letzte TZ 3043/1998

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
19865	Sonst(10)	190	

Legende:

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/4

Eigentümer des Gst 9491/1 in EZ 8230

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/12

Eigentümer des Gst 9491/2 in EZ 8209

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/12

Eigentümer des Gst 9491/3 in EZ 8210

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/6

Eigentümer des Gst 9492/2 in EZ 7823

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/6

Eigentümer des Gst 9492/3 in EZ 7981

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/12

Eigentümer des Gst 9492/4 in EZ 8612

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/24

Eigentümer des Gst 9492/1 in EZ 12191

ADR:

a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht

b 6977/1994 Teilung des Anteils

10 ANTEIL: 1/24

Eigentümer des Gst .3500 (nur hins Teilfläche aus Gst 9492/1) in EZ 3992

ADR:

a 6977/1994 Urkunde 1994-10-20 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 1/48

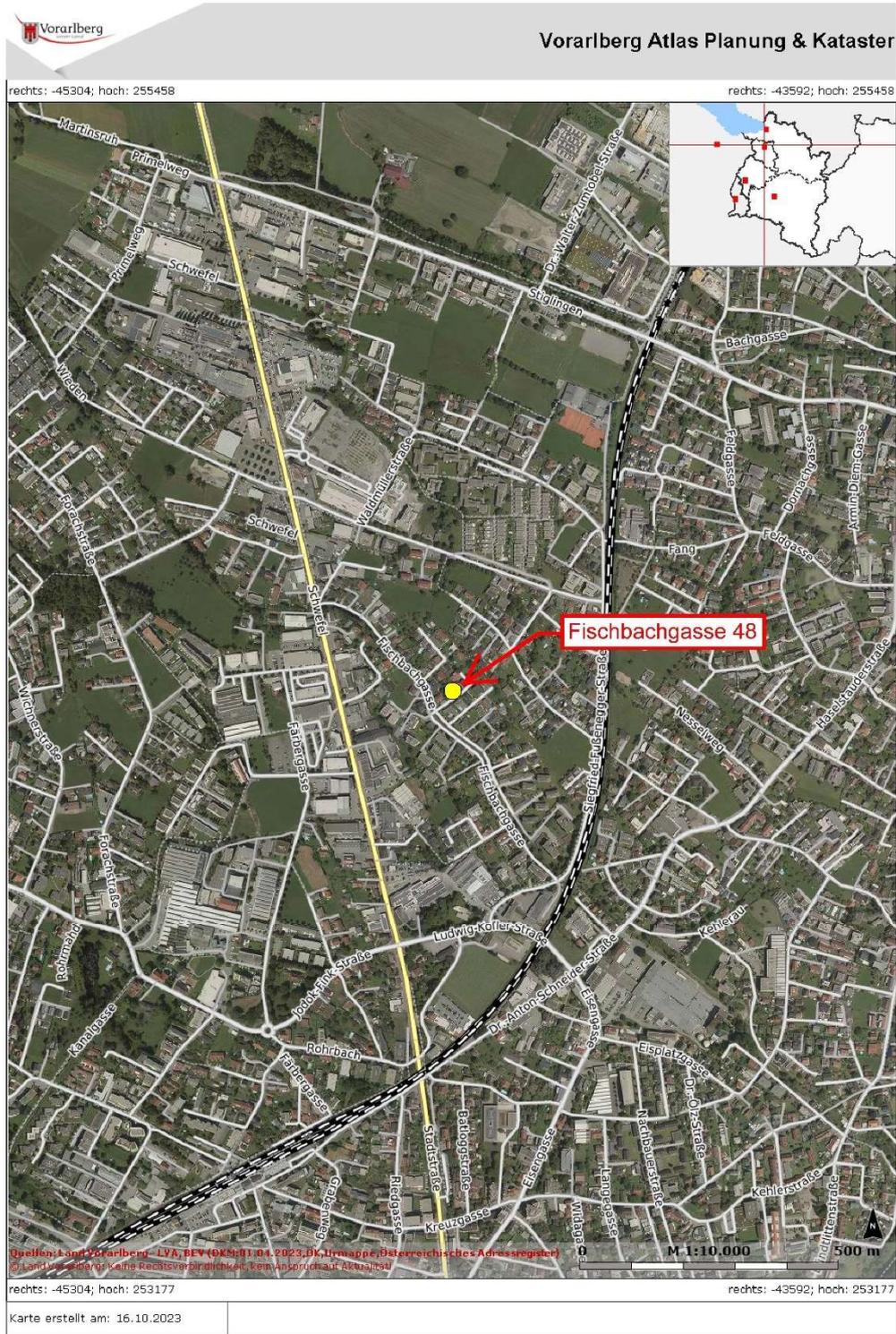
Eigentümer des Gst 9491/4 in EZ 14207

ADR:

a 7671/1994 Kaufvertrag 1994-11-04 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 1/48
Eigentümer des Gst 9491/5 in EZ 14405
ADR:
b 831/1996 Kaufvertrag 1995-12-29 Eigentumsrecht
13 ANTEIL: 1/48
Eigentümer des Gst 9491/6 in EZ 14248
ADR:
b 2268/1995 Kaufvertrag 1995-02-27 Eigentumsrecht
14 ANTEIL: 1/48
Eigentümer des Gst 9491/7 in EZ 14782
ADR:
a Stand 1914 Ersitzung Eigentumsrecht
b 3043/1998 Urkunde 1998-03-06, Kaufvertrag 1994-11-04 Eigentumsrecht
***** C *****

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

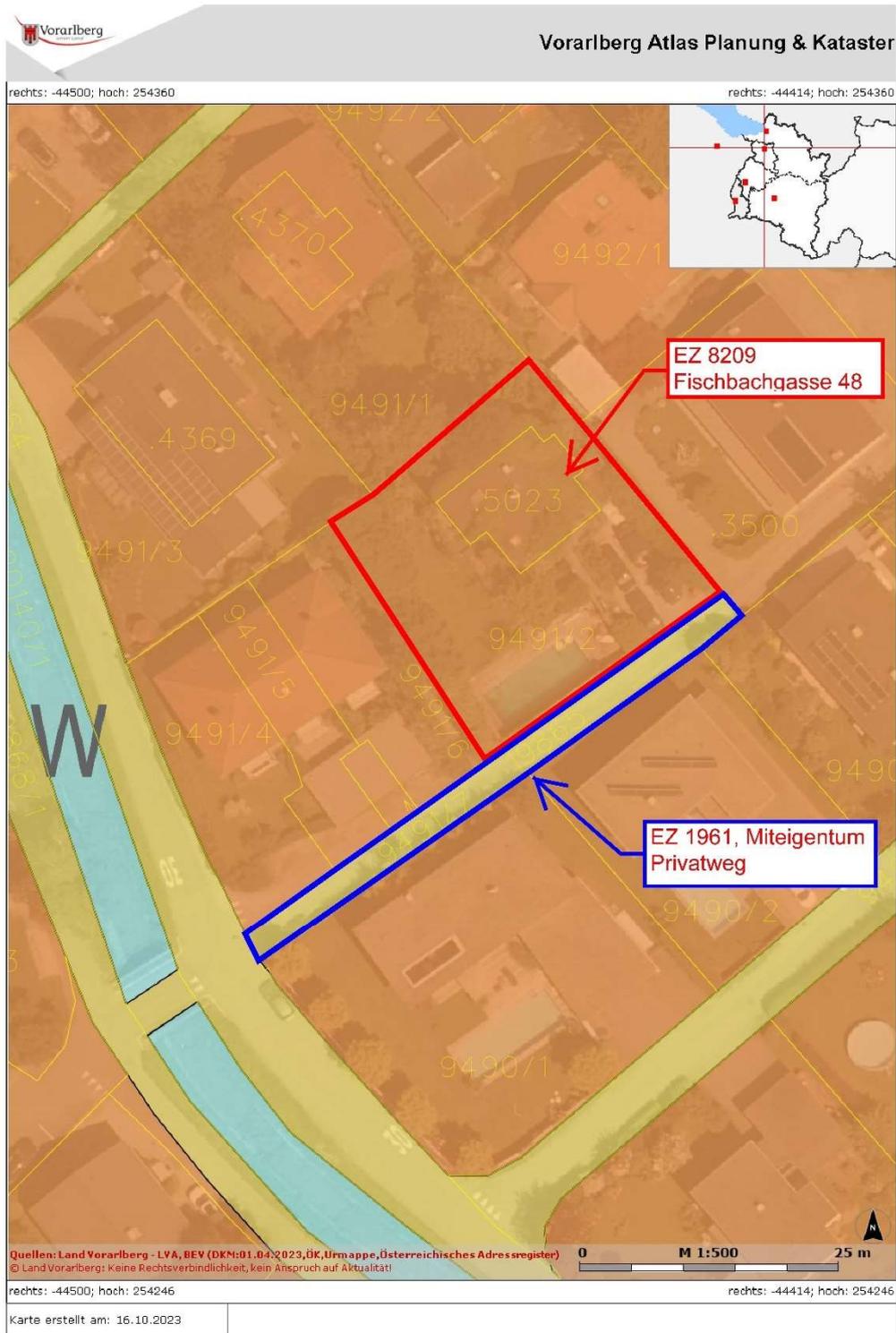
7.3. Beilage SV 3, Lageplan Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn



7.4. Beilage SV 4, Luftbild-/Katasterauszug



7.5. Beilage SV 5, Auszug Flächenwidmungsplan



7.6. Beilage SV 6, Gefahrenzonenabfrage eHORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hochwasserrisikozonierung

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft



Maßstab: 1 : 4.000

Druckdatum: Oktober 29, 2023

Gesuchte Adresse: Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn
Lambert Koordinate: (X;Y) = (129423;398104)
HORA-Zone: HQ-30

<https://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BML, Ämter der LR, BEV, GIP.gv.at
Quellen Fachdaten: BML, Ämter der LR, GeoSphere, VVO

	Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
	Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
	Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
	Gewässerzuständigkeit
	Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)
	Überflutungsflächen in der Karte „Hochwasserrisikozonierung“ vorhanden jedoch keine HORA 3D Animation
	HORA 3D Animation vorhanden jedoch keine Überflutungsflächen in der Karte „Hochwasserrisikozonierung“

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutet das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.

<https://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BML, Ämter der LR, BEV, GIP.gv.at
 Quellen Fachdaten: BML, Ämter der LR, GeoSphere, VVO

7.7. Beilage SV 7, Baubeschreibung Baueingabe, 1961

Einfamilien-Wohnhaus Oswald Madlener, Prokurist Dornbirn

Baubeschreibung

Das geplante Bauvorhaben besteht in der Errichtung eines zum Gänze unterkellerten Einfamilienhauses in Dornbirn am Fischbach auf Parz.Nr. 9491/2.

Das Haus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit einer verbauten Fläche von ca 82 m². Es enthält folgende Räume:

Kellergeschoss: 1 Garage
1 Waschküche
1 Heizraum
1 Kohlenraum
1 Wirtschaftskeller

Erdgeschoss: 1 Wohnzimmer
1 Esszimmer
1 Küche
1 Diele
1 WB
1 WC
1 Terasse

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer
1 Bad
1 WC

Bauausführung:

Fundamente: Stahlbetonplatte auf Kiesschüttung
Mauerwerk: Kellermauerwerk in Schalbeton
aufgehendes Mauerwerk in Isoliersteinen, 30 bzw. 25 cm stark, Horizontal- und Vertikal-Isolierung,
Decken: Fertigteil-Decken System Lang, oberste Decke als Kehl balkendecke mit Schrägböden und Heraklith-Isolierung.
Stiegen: Kellerstiege in Schalbeton und Verputzt, Stiege zum Obergeschoss in Stahlbeton mit Kunststoff verkleidet.
Wände: allseits glatt verputzt und gestrichen.
Dach: Satteldach mit Mittel- und Firstpfette. Dachneigung ca. 30 Grad.

- Fenster-Türen: Verbundfenster, teilweise mit gestrichenen Läden, teilweise mit Rolläden, Zimmertüren als Einfüllungstüren, hell gestrichen.
- Böden: Wohn-Esszimmer Parkettböden auf schwimmenden Estrich verlegt, Nassräume Steinzeugplattenbeläge, alle übrigen Räume in PVC-Belägen.
- Heizung: Warmwasserheizung mit Kesselaufstellung im Keller, allenfalls Ölheizung, Heizkörper in Fensternischen.
- Sanitäre Anlage: WC-Anlage im Erd- und Obergeschoss, Bad, Dusche, Küchenspüle, Warmwasserbereitung mit E-Boiler.

Die Fäkalien werden in eine Klärgrube "Purator" geleitet mit Überlauf in ein bestehendes überdecktes Gerinne, die Dachwässer auf eigenen Grund abgelietet.

Das Haus wird dem städtischen Licht- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen und im übrigen nach den einschlägigen Bestimmungen der VLBO durch einen befugten Unternehmer ausgeführt.

Die gesetzlichen Abstände gegenüber den Grundnachbarn sind eingehalten.

Dornbirn im März 1961

7.8. Beilage SV 8, Zustimmungserklärung Anschluss privater Abwasserkanal, 1961

Zustimmungserklärung



Die unterzeichneten Eigentümer des privaten Abwasserkanales entlang der Stockach-Strasse erklären sich damit einverstanden, daß die Bauwerber Oswald und Hilde Madlener die Abwässer ihres auf der Gp. 9491/2 zu erstellenden Einfamilienhauses gegen Bezahlung eines anteiligen Baukostenzuschusses in diesen privaten Abwasserkanal leiten.

Die Eigentümer der Gp. 9491/1, Herr Alois und Frau Emilie Wüstner, erklären sich ausserdem damit einverstanden, daß die Abwasserleitung der Bauwerber über die Gp. 9491/1 in den Abwasserkanal in der Stockach-Strasse geleitet wird.

Dornbirn, den 3. Mai 1961

gez. Unterschriften:

Alois u. Emilie Wüstner

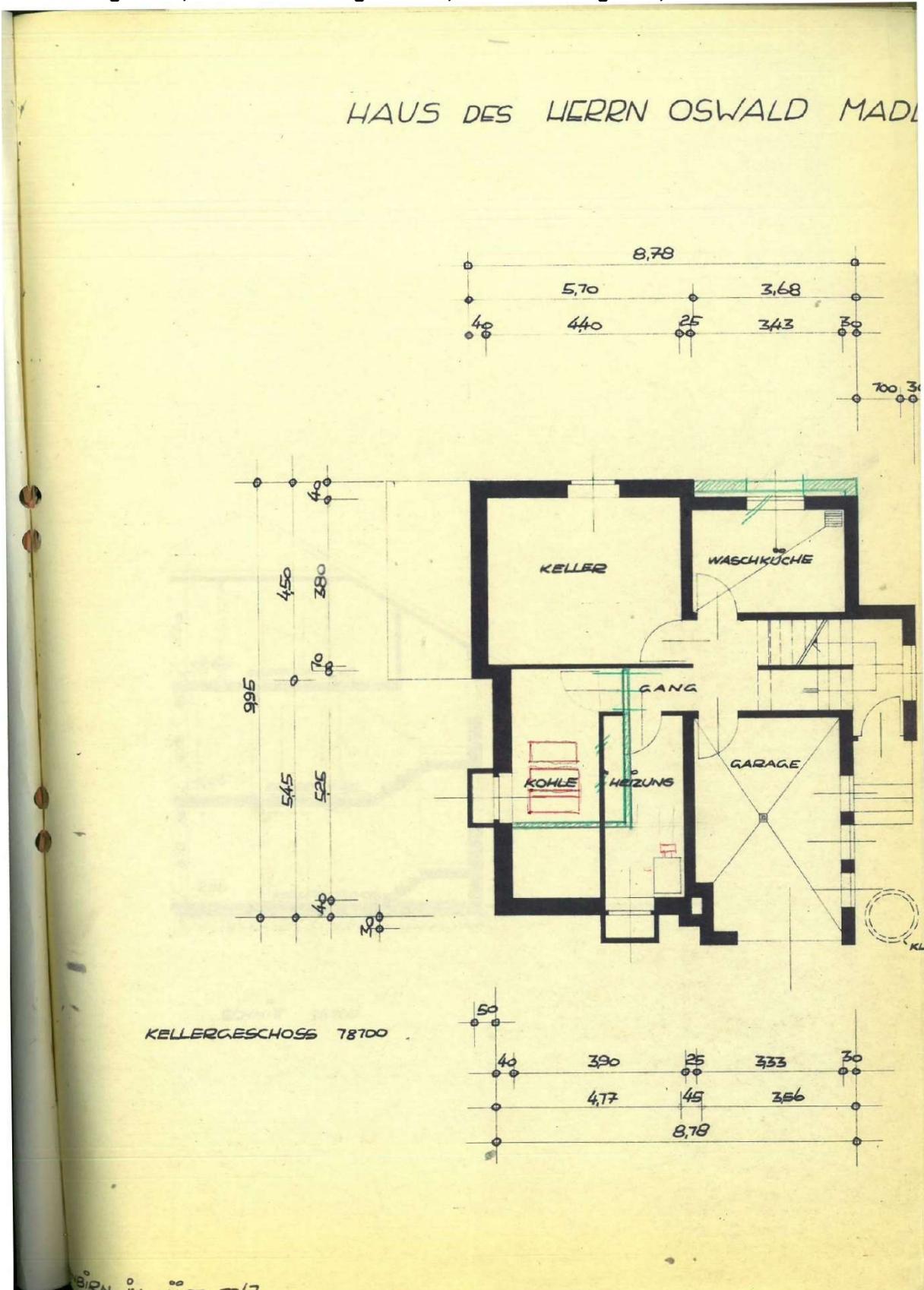
Wolfgang Seuring

Helmut W. Schimpf

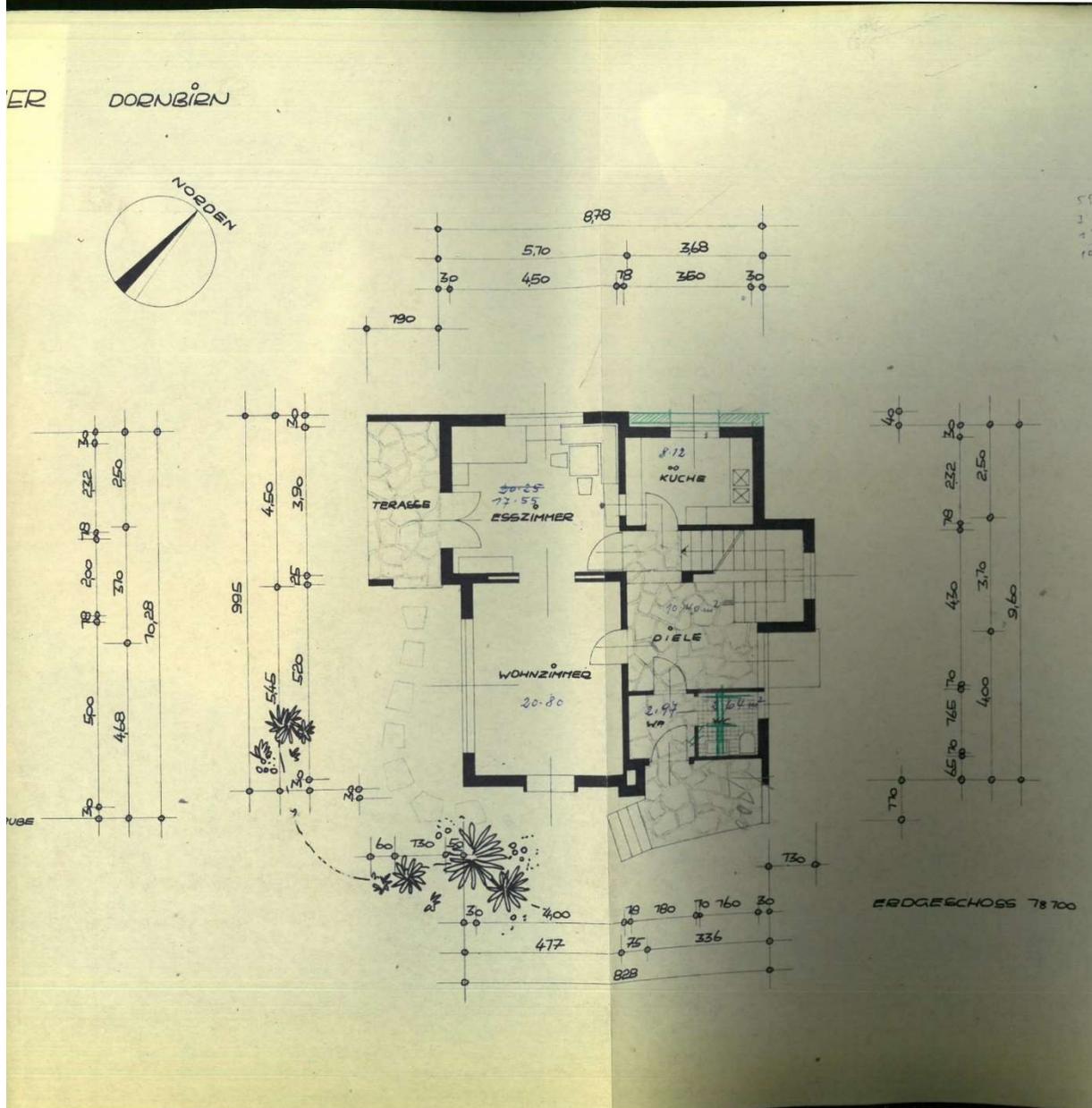
Stöckle

Schneider Rosamunde

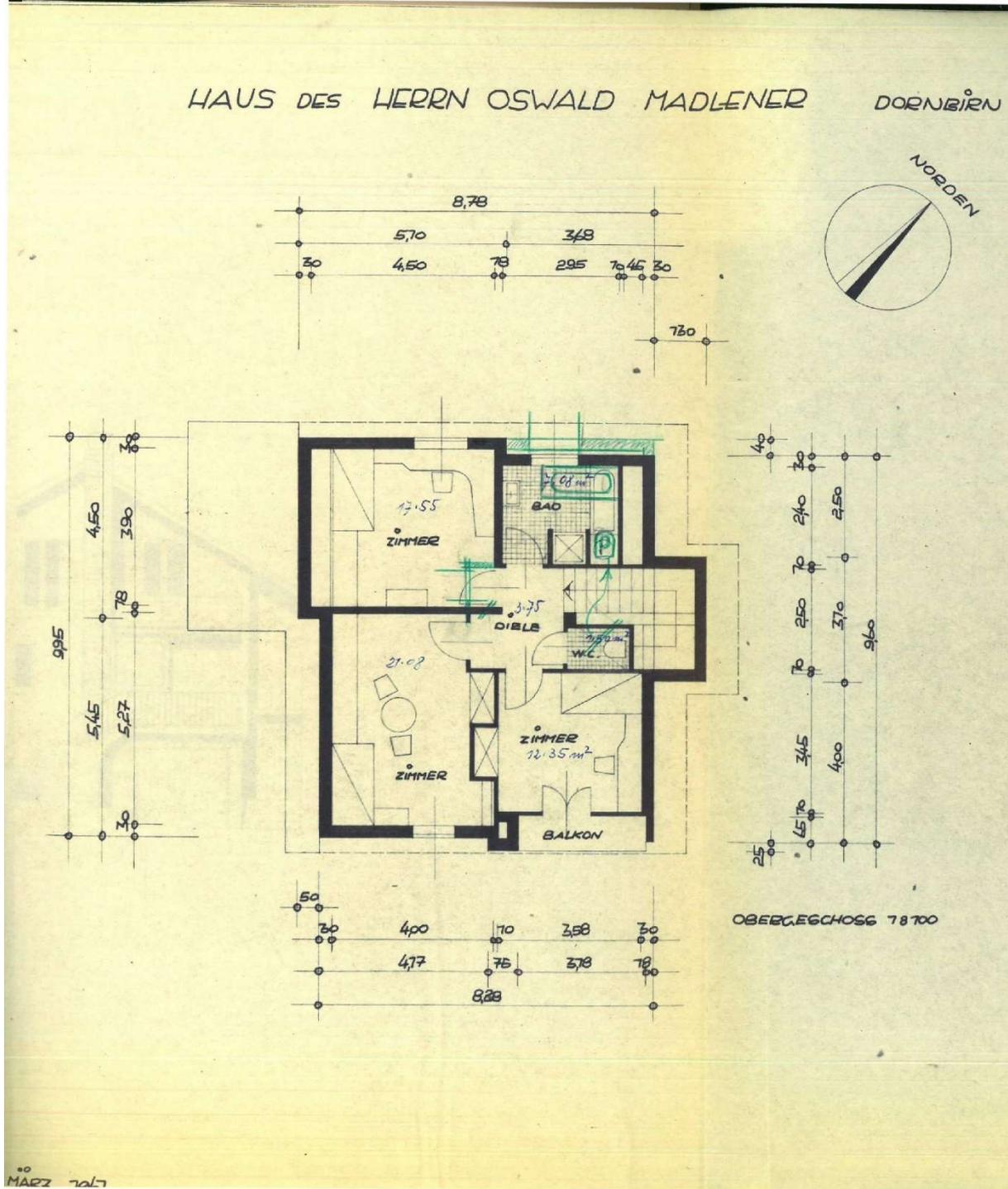
7.9. Beilage SV 9, Grundriss Kellergeschoss, nicht maßstabgetreu, 1961



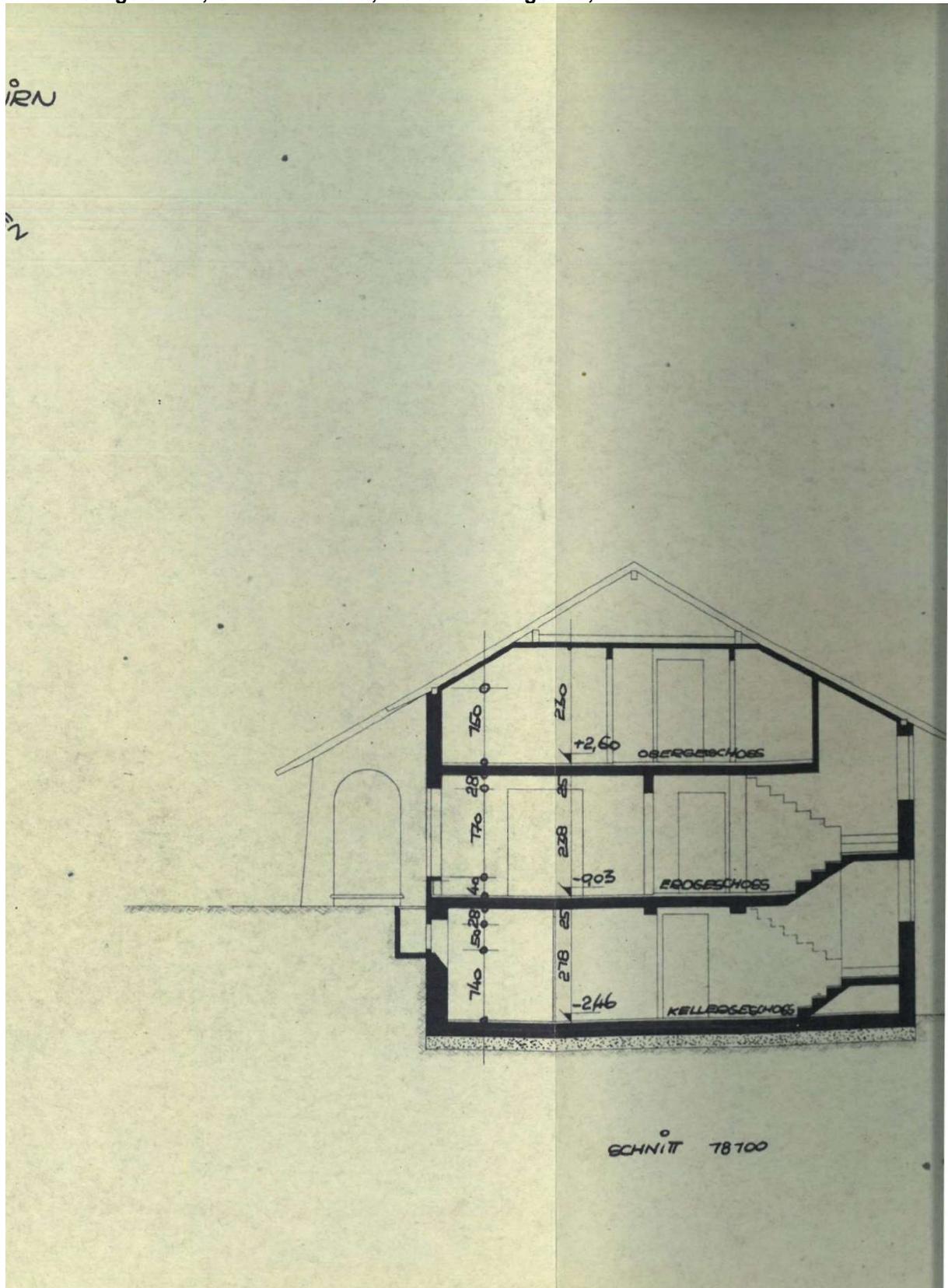
7.10. Beilage SV 10, Grundriss Erdgeschoss, nicht maßstabgetreu, 1961



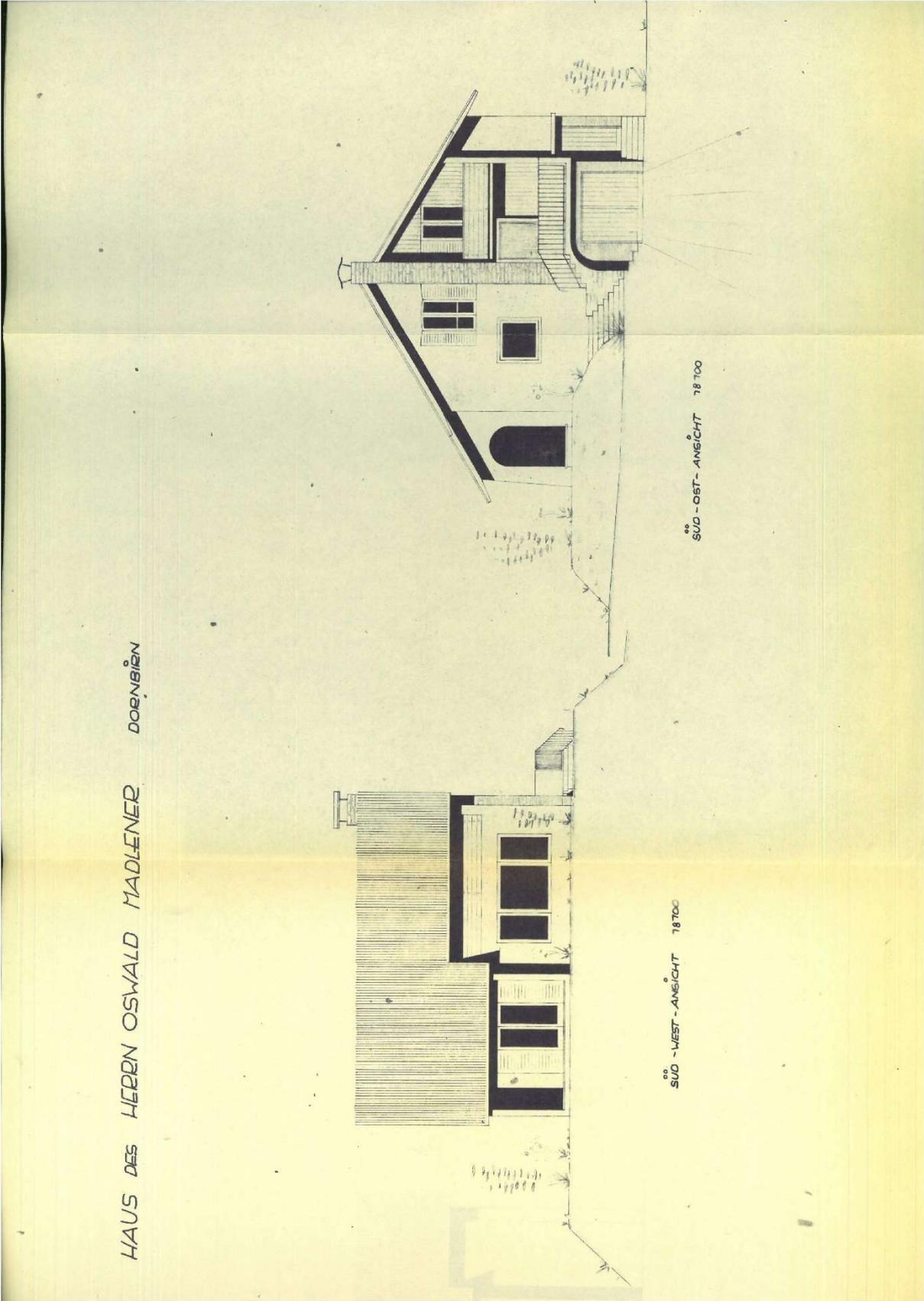
7.11. Beilage SV 11, Grundriss Obergeschoss, nicht maßstabgetreu, 1961



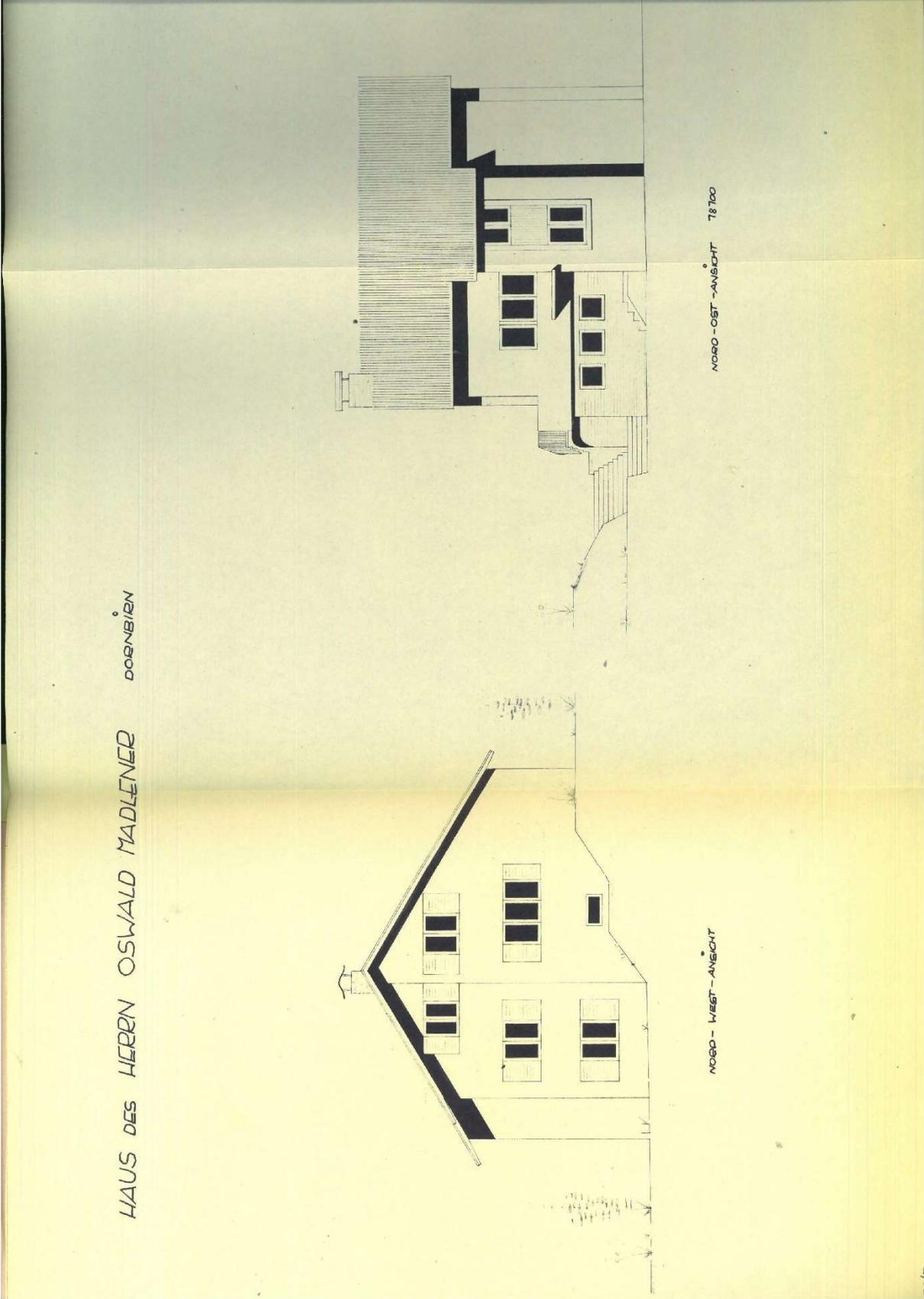
7.12. Beilage SV 12, Gebäudeschnitt, nicht maßstabgetreu, 1961



7.13. Beilage SV 13, Gebäudeansichten Südwest und Südost, nicht maßstabgetreu, 1961



7.14. Beilage SV 14, Gebäudeansichten Nordwest und Nordost, nicht maßstabgetreu, 1961



Dornbirn, den 8. Mai 1961 .

-84/Bau/61-Str/II.

B e s c h e i d .

Spruch:

Über Ansuchen des Oswald Madlener, Dornbirn, Riedgasse Nr. 6, wird der Neubau eines Einfamilienhauses auf Gp. 9491/2, K.G. Dornbirn (Fischbachgasse), gemäss §§ 12, 24 und 25 der VLBO unter nachstehenden Bedingungen bewilligt:

- 1.) Die Bauarbeiten sind durch befugte Unternehmer unter Beachtung der Vorschriften der VLBO, der Bestimmungen über Einstellräume für Kraftfahrzeuge und der Unfallverhütungsvorschriften plan- und beschreibungsgemäss auszuführen, soweit nicht in den nachfolgenden Punkten Abweichungen vorgeschrieben werden.
- 2.) Die Baulinie und die Straßenfluchtlinie ist gemäss Grüneintragung im Lageplan einzuhalten.
Der Abstand des Stiegenhausvorbaues gegen die Gp. 9492/1 ist mit 3.00 m und für das Hauptgebäude mit 4.30 m einzuhalten. Der Abstand gegen Gp. 9491/1 beträgt 5.00 m . Der Abstand gegen die übrigen Grundparzellen ist größer als gesetzlich vorgeschrieben einzuhalten.
Jede eigenmächtige Änderung der Baulinie ist verboten. Nachträgliche bauliche Änderungen, die auf Grund einer Nichtbeachtung dieser Bedingung vorgeschrieben werden müssen, gehen zu Lasten des Bauwerbers.
- 3.) Der Ausbau des Erschließungsweges Gp. 19865 obliegt anteilmässig dem Bauwerber und dessen Rechtsnachfolgern.

Zu den Ausbaurkosten gehört auch die Kanalisierung und Wasserleitung.

Der Weg kann als öffentliche Straße in die Erhaltung durch die Gemeinde nur nach vorschriftsmässigem Ausbau durch die Anrainer oder Eigentümer des Weges übernommen werden.

Die Verbindung der Baustelle mit den öffentlichen Verkehrswegen wurde anlässlich der Bauverhandlung als gesichert festgestellt.

Die privatrechtlichen Vereinbarungen wegen Benützung und we des Ausbaues des privaten Zufahrtsweges über Gp. 19865 werden durch diesen Bescheid nicht berührt.

Die Gemeinde übernimmt bis zur Übernahme der Zufahrtsstraße zur Baustelle in ihre Erhaltung keinerlei Kosten für den Erschließungsweg.

Der Bauwerber oder seine Rechtsnachfolger haben an den Zufahrtswegen, insbesondere an der "Fischbachgasse" alle Schäden zu beheben die an denselben durch das Bauvorhaben verursacht werden. Wird die Instandsetzung, u.a. auch die Reinigung der öffentlichen Straßen von Bauschmutz verweigert oder nicht rechtzeitig durchgeführt, wird sie von der Gemeinde auf Kosten des Bauwerbers durchgeführt.

- 4.) Straßenseitige Einfriedungen aller Art sind genehmigungspflichtig, alle übrigen Einfriedungen, wenn sie massive Fundamente erhalten.
- 5.) Das Wohnhaus ist an das städtische Wasserleitungsnetz anzuschließen. Der Bauwerber hat ein Ansuchen an das städtische Wasserwerk unter Beilage eines Lage- und Bauplanes einzureichen. Die Bedingungen werden ihm dortselbst bekanntgegeben.
- 6.) Die Fäkalien der Wasserspülklosette sind in eine Dreikammerklärgrube zu leiten.

Diese ist vollständig getrennt vom übrigen Mauerwerk herzustellen, innen wasserdicht zu verputzen, begeht- und geruchsicher abzudecken und durch Höherführung der Abfallleitung

Der Überlauf aus der Klärgrube sowie die gesammelten Haus-, Hof- und Dachabwässer sind in den bestehenden Privatkanal in der Straße Stockach einzuleiten, wofür die schriftliche Zustimmungserklärung über die Benützung des Kanales vorgelegt wurde.

Für den Kanalanschluß gelten nachstehende Bedingungen:

- a) Aus der Anlage, dem Bestande und einer evtl. Beseitigung der Abwasser-Einleitung in die städt. Kanalisierung dürfen der Stadt keinerlei Kosten erwachsen. Für alle diesbezüglichen Kosten hat der Bauwerber aufzukommen. Die etwa im Laufe der Zeit sich aus dem Bestande der Einleitung ergebenden Senkungen im Straßenkörper sind ungesäumt zu beheben und auf die volle Höhe der Straße auszugleichen.
- b) Für den Überlauf aus der Klärgrube sowie der gesammelten Hausabwässer ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze ein zugänglicher Revisions- und Reinigungsschacht mit Schlammfang von mindestens 60/60/60 cm Grösse herzustellen.
- c) Bei Feststellung von Misständen infolge der Abwasserab-
leitung behält sich die Gemeinde vor, die erforderlichen baulichen Maßnahmen jederzeit zusätzlich vorzuschreiben und im Bedarfsfall die Reinigung der Kontrollschächte und Rohrleitungen auf Kosten des Bauwerbers durchführen zu lassen.
- d) Die privatrechtlichen Bedingungen wegen Mitbenützung des bestehenden Privatkanales werden durch diesen Bescheid nicht berührt.
- e) Für die Überprüfung des Kanalanschlusses und der Klärgrube ist gemäss Beschluß der Gemeindevertretung der Stadt Dornbirn vom 22.6.1925 und 25.3.1952 eine Kanalanschluß- und Überprüfungsgebühr von dzt. jährlich S 15.-- zu entrichten.

- 7.) Die elektrischen Lichteinrichtungen sind durch befugte Gewerbetreibende unter Beachtung der einschlägigen Fachschriften und jener der Vorarlberger Kraftwerke A.G. auszuführen und instandzuhalten.
- 8.) Die Fundamente sind auf tragfähigen Grund und in frostsichere Tiefe zu führen.
Zwischen den Fundamenten und dem aufgehenden Kellermauern sowie zwischen Keller- und Erdgeschoßmauerwerk ist eine waagrechte Isolierung und soweit die Außenmauern unter Terrain liegen eine senkrechte Isolierung anzubringen.
- 9.) Bei der Ausführung der Kamine sind die Vorschriften der §§ 59 und 60 der VLBO zu beachten. Das geplante Wohnhaus hat einen einzügigen Kamin zu erhalten.
Bei Erstellung einer Zentralheizung ist der Kaminquerschnitt und die Kaminwandstärke durch die Heizungsfirma nachzuweisen.
- 10.) Bedingungen für die Garage:
- a) Die elektrischen Einrichtungen in der Garage sind nach den Sondervorschriften für feuer- und explosionsgefährliche Räume und jenen der Vorarlberger Kraftwerke A.G. durch befugte Gewerbetreibende auszuführen und instandzuhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, daß die elektrischen Lampen mit einer auch die Fassung dicht umschließenden Glühbirnen-Schutzglocke versehen und die elektrischen Schalter funktionsfähig ausgeführt sind. Elektrische Handlampen sind mit einem Schutzkorb zu versehen, der gut isolierend auf dem Griff sitzt.
- b) Die Garagentüren sind nach aussen aufschlagend und in geöffnetem Zustand feststellbar einzurichten und entweder aus Eisen herzustellen oder an der Innenseite mit Blech zu beschlagen. In gleicher Weise ist auch der Türstock mit Blech zu verkleiden, falls dieser aus Holz erstellt ist.

- c) Zur ausreichenden Entlüftung der Garage ist in der Nähe der Decke und des Fußbodens je eine während der kalten Jahreszeit verschließbare Entlüftungsöffnung einzubauen.
 - d) Bei der Einrichtung einer Feuerung für die Beheizung der Garage muß die Feuerung vom Garagenraum vollkommen getrennt sein. Ausserdem dürfen Heizkörper und Heizrohre in der Garage keine höhere Oberflächentemperatur als 250° erreichen können.
 - e) In der Garage ist das Rauchverbot und das Verbot des Laufenlassens des Kraftwagenmotors bei geschlossenen Türen leicht sichtbar und in dauerhafter Weise anzuschlagen.
 - f) Für die Lagerung von Treibstoff und Ölvorräten sowie die Vorkehrungen für die Brandbekämpfung sind die §§ 12 bis 15 und für die Benützung der Garage § 16 und folgende der zitierten Verordnung zu beachten.
 - g) Wird in der Garage ein Wasserablauf eingebaut, so ist in diesen ein behördlich anerkannter Benzinabscheider einzubauen.
- 11.) Wesentliche Änderungen des Bauplanes sind genehmigungspflichtig und bedürfen der vorherigen Baugenehmigung.
- 12.) Die Fertigstellung des Rohbaues und des gesamten Bauvorhabens ist zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung dem Stadtbauamt Dorabirn bekanntzugeben.
Mit der Meldung über die Fertigstellung des Rohbaues ist gleichzeitig der Kaminbefund des zuständigen Kaminkehrermeisters dem Bauamt unaufgefordert und zwar vor Beginn der Verputzarbeiten vorzulegen.
Ohne Vorlage des Kaminbefundes wird keine Schlußüberprüfung durchgeführt und keine Benützungsbewilligung er-

Für die Erteilung dieser Baugenehmigung sind gemäss Verwaltungsabgabenverordnung 1954, LBl. 38/54, S 650.-- Gemeindeverwaltungsabgabe und gemäss §§ 76 und 77 AVG S 50.-- Kommissionskosten, demnach zusammen S 700.-- zu entrichten.

Begründung:

Die vorstehenden Bedingungen ergeben sich aus den Vorschriften der VLBO, der V.Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 1.3.1952 über Einstellräume für Kraftfahrzeuge und der Bauverhandlungsniederschrift vom 10.4. 1961 .

Rechtsmittelbelehrung:

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

Der Bürgermeister:



Ergeht an:

Herrn Oswald Madlener, Prokurist, Dornbirn, Riedgasse Nr. 6 .

7.16. Beilage SV 16, Bescheid Benützungsbewilligung, 1963

Gemeindeamt der Stadt
D o r n b i r n
Zl. III- 84 /Bau/ 63

Dornbirn, den 9. Juli 1963

Betrifft : Benützungsbewilligung .

B e s c h e i d .

Spruch :

Für das mit Bescheid des Gemeindeamtes der Stadt Dornbirn vom 8.5.61 ,Zahl wie oben, bewilligte Bauvorhaben für ein **Einfamilienhaus des Oswald Madlener auf Gp.9491/2 der K.G. Dornbirn.**

wird auf Grund der vom h.o. Bauamt gemäss § 76 (1 und 2) VLBO durchgeführten Schlussüberprüfung die Benützungsbewilligung gemäss § 76 (4) VLBO für den gesamten Neubau
..... erteilt.

Auf Grund der Schlussüberprüfung sind umstehende Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. (Siehe Rückseite) .

Dem Neubau wird die Hausnummer

"Fischbachgasse Nr.20"

zugeteilt.

Für die durchgeführte Schlussüberprüfung sind gemäss §§ 76 und 77 AVG S 30.-- Kommissionskosten und gemäss Verwaltungsabgabenverordnung 1954 LGBl.38/54 S 20.-- Gemeindeverwaltungsabgabe, demnach zusammen S 50.-- zu entrichten .

Begründung :

Die Feststellung der Übereinstimmung des genehmigten Bauvorhabens mit den Vorschriften der Bauordnung und den besonderen Genehmigungsbedingungen, sowie die Erteilung der Benützungsbewilligung stützt sich auf das Ergebnis der Schlußüberprüfung.

Rechtsmittelbelehrung :

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

./.

Noch durchzuführende Arbeiten:

- 1.) Anbringen einer Handlaufstange bei der Kellerstiege.
- 2.) In der Garage: Einbau einer Lüftungsöffnung in der Nähe der Decke.
- 3.) Beibringen des Kaminbefundes gemäss Bod. 12 des ha. Baubescheides.
- 4.) Anbringen eines Bodenbleches vor den Putztürchen im Dachboden.
- 5.) Für die bereits eingebaute Ölfeuerungsanlage werden nachstehende Bedingungen vorgeschrieben:
 - a) Die Türe in den Heizraum ist feuersicher zu verkleiden.
 - b) Zwischen dem Tankraum und dem Kellervorraum ist eine feuerfeste, selbstzufallende Türe einzubauen. Innerhalb des Tankraumes ist eine entsprechend hohe Brüstungsmauer zu erstellen und wasserdicht zu verputzen, damit bei einem evtl. Tankschaden der gesamte Tankinhalt aufgefangen wird.
 - c) Für die erste Löschhilfe ist genügend Sand oder ein Handfeuerlöscher bereitzuhalten.

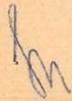
Die Erfüllung der obigen Vorschriften ist innerhalb von vier Wochen ha. zu melden.

Der Bürgermeister:



Ergeht an:

Herrn Oswald Madlener, Dornbirn, Fischbachgasse 20b

 Tsch/ah

7.17. Beilage SV 17, Bauanzeige mit Baubeschreibung Schwimmbecken, 2002



Kurt Amann
Planung
für
Hoch- u. Innenausbau
GmbH & Co KEG

AMTSEXEMPLAR

BAUANZEIGE

Deckblatt

Koblach, am 17. Juli. 2002

Amt der Stadt Dornbirn
Eng 23. Juli 2002
Zl. / Big

Bauvorhaben

Schwimmbad

Gst. Nr. 9491/2
KG Dornbirn

	AMT DER STADT DORNBIERN
Bundesstempelgebühr	10,90
Verwaltungsabgabe entrichtet	0
GVZ-Nr. 2200/	157/2/2002

Bauherr

Marielle König

Fischbachgasse 48
6850 Dornbirn

Behörde

AMT DER STADT DORNBIERN
Freigegeben
mit Bescheid vom 21.08.2002
Zahl 220-B/2002/278/0
Der Bürgermeister:
i.A.


Manfred Wohlgenannt

Lage des Baugrundstückes:

Grundstücksnummer 9491/2
Fischbachgasse 48
KG Dornbirn

Bauwerber: Marielle König

Fischbachgasse 48
6850 Dornbirn



Eigentümer des Baugrundstückes:

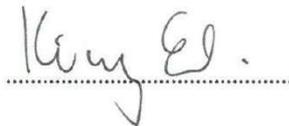
Marielle König

Fischbachgasse 48
6850 Dornbirn

und

Elisabeth König

Vorachstrasse 26
6850 Dornbirn



Verzeichnis der Nachbarn:

Grundstücksnummern:

19865 Weg
9491/6
9491/3
9491/1
9492/1
.3500

AMT DER STADT DORNBIERN
Freigegeben
mit Bescheid vom 21.08.2002
Zahl 220-8/2002/278/0
Der Bürgermeister:
i.A.



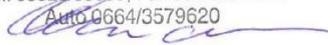
Manfred Wohlgemant

Planverfasser:



Kurt Amann
Planung für Hoch-
u. Innenausbau
GmbH & Co KEG

6842 Koblach, Wiesen 20
Tel. 05523/55630, Fax 05523/57922
Auto 0664/3579620



Baubeschreibung

AMT DER STADT DORNBIERN	
Bundesstempelgebühr	3,60
Verwaltungsabgabe entrichtet	0
GVZ-Nr. 2200/	157/2/2002

Koblach, 17. Juli 2002

Neubau Schwimmbad

Allgemeines:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf dem Grundstück Parz. Nr. 9491 ein Schwimmbad zu errichten

Baugrundbeschaffenheit:

Sämtliche konstruktiven Bauteile werden mittels Pfahlgründung getragen.

Material und Farbe von Außenteilen:

Die sichtbaren Betonwände werden in einem rot eingefärbten Sichtbeton ausgeführt.

Erdgeschoß:

Die bestehende Terrasse bleibt in der Größe unverändert.

Es wird ein neuer Treppenabgang geschaffen.

Der bestehende Treppenaufgang zur Haustüre wird verlegt und als Stahlbetontreppe ausgeführt.

Zwischen der Terrasse und dem neuen Schwimmbad, wird ein Holzlattenrost als Verbindungsfläche angebracht.

Schwimmbad

Schwimmbeckenanlage mit Rollabdeckung (kindersicher).

Die Stromversorgung wird an das bestehende Hausnetz angeschlossen.

Das Schwimmbadwasser wird vom Ortsnetz über die bestehende Wasseruhr eingespeist.

Die Wasseraufbereitung wird mit **Aktivsauerstoff** durchgeführt.

Das Abwasser wird über den bestehenden Ortskanal entsorgt

Bautermine:

Baubeginn: Sommer 2002.

Baufertigstellung: Herbst 2002.

AMT DER STADT DORNBIERN
Freigegeben
mit Bescheid vom 21.08.2002
Zahl 220-B/2002/278/0
Der Bürgermeister:
i.A.


Manfred Wöhigenannt

7.19. Beilage SV 19, Freigabebescheid Schwimmbecken, 2002

abgesandt am 27. Aug. 2002
GH

Baurecht
Gerhard Fleps
Tel.: 05572/306-2204
Fax: 05572/306-6008
Zl. 220-B/2002/278/0
21. August 2002/es

Betrifft: - Freigabebescheid

Antragstellerin: Frau König Marielle, Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn;

Vorhaben: Errichtung eines Schwimmbeckens;

Standorte: GstNr. 9491/2, KG 92001, Fischbachgasse 48;
GstNr. .5023, KG 92001, Fischbachgasse 48;

BESCHEID

Die Antragstellerin hat mit Eingabe vom 28.06.2002 die Bauanzeige nach Maßgabe des vorgelegten Projektes vom 17.07.2002 eingebracht.

Ergänzend dazu wird festgestellt:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Erstellung eines Schwimmbeckens im südwestlichen Bereich des bestehenden Wohnhauses Fischbachgasse 48 in Dornbirn. Das Becken wird im Erdreich versenkt und bodeneben ausgeführt. Zusätzlich wird eine Einfriedung erstellt.

Die Gründung erfolgt mittels Stahlrohren mit einem Durchmesser von 100 mm. Diese werden eingerammt und anschließend ausbetoniert. Für die Einbringung der Stahlrohre ins Erdreich wird eine kleine Luftramme verwendet.

Der Baugrund steht im Miteigentum der Antragstellerin und ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche - Wohngebiet ausgewiesen.

Die erforderliche Zustimmung iSd § 24 Baugesetz liegt vor.

Die Zufahrt (Anschluss an das öffentliche Straßennetz) ist über die Gemeindestraße Fischbachgasse gegeben.

Die gesetzlichen Bauabstände werden allseits eingehalten.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Dornbirn und die Abwasserbeseitigung durch die Einleitung in die Ortskanalisation vorgesehen. (Bestand)

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

Spruch:

I.

Die Errichtung eines Schwimmbeckens, auf den Standorten GstNr. 9491/2 und .5023, KG 92001, Fischbachgasse 48, wird gemäß § 33 Abs. 2 und § 29 Abs. 5 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 nach den Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 17.07.2002 unter folgenden Auflagen freigegeben:

- a) Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit sämtlichen Kabel- und Leitungsträgern (Wasserwerk, VKW, Erdgas, Cablecom GmbH Telekom Austria AG) in Bezug auf allfällige vorhandene Leitungen herzustellen.
- b) Hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzwerte sind die Vorschriften der Kanalordnung i.d.g.F., der jeweils gültigen Abwasseremissionsverordnungen (BGBl.) und der Richtlinien gemäß Merkblatt des Umweltinstituts des Landes Vorarlberg und des LWBA Bregenz vom 05. 11. 1998 einzuhalten.
- c) Sollte entgegen den Plan- und Beschreibungsunterlagen eine Grundwasserabsenkung bzw. ein anderes Gründungssystem erforderlich sein, ist vor Beginn der Arbeiten das Einvernehmen mit der Behörde herzustellen. Die Behörde behält sich die Vorschreibung von Auflagen vor.

II.

Für diesen Bescheid ist gemäß Verwaltungsabgabengesetz, LGBl. Nr. 20/2000, und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 51/2001 Tarifpost 15, EUR 20,30 Gemeindeverwaltungsabgabe zu entrichten.

Begründung:

Die vorstehende Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung:

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

Der Bürgermeister:
i.A.:

Mag. Andrea Winder

22.8.2002
FC

	AMT DER STADT DORNBIERN
Bundesstempelgebühr	0
Verwaltungsabgabe entrichtet	20,30
GVZ-Nr. 2200/	157/2/2002

ergeht an:

ZustNr:

1132580 König Marielle, Fischbachgasse 48, 6850 Dornbirn

RSB

1132581 König Elisabeth, Forachstraße 26, 6850 Dornbirn

RSB

7.20. Beilage SV 20, Fertigstellungsmeldung Schwimmbecken, 2005

11/03/2005 10:58 00435572312004
11/03 2005 10:44 FAX 00435572312004 KOENIG

001

Antragsteller:

KÖNIG MARIELE
FISCHBAUGHASSE 48
6850 DORNBIERN

→ zum Akt (mit 2204 besprochen)



An das

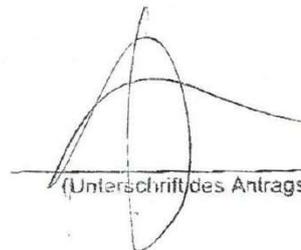
Amt der Stadt Dornbirn
Rathausplatz 2
6850 Dornbirn

Betrifft: Fertigstellungsmeldung gemäß § 43 des Vbg. Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001

Der / Die obige Antragsteller(in) teilt die Vollendung des haubehördlich bewilligte(n)
Neubau / Zubau / Umbau Schwimmbecken
beim Objekt FISCHBAUGHASSE 48
gemäß Baubescheid vom 21.08.2002 Zl. 220-51 2002/270/00 mit.

Nachstehende Befunde gemäß § 29 Abs. 6 und § 37 Abs. 2 Baugesetz werden beigelegt:

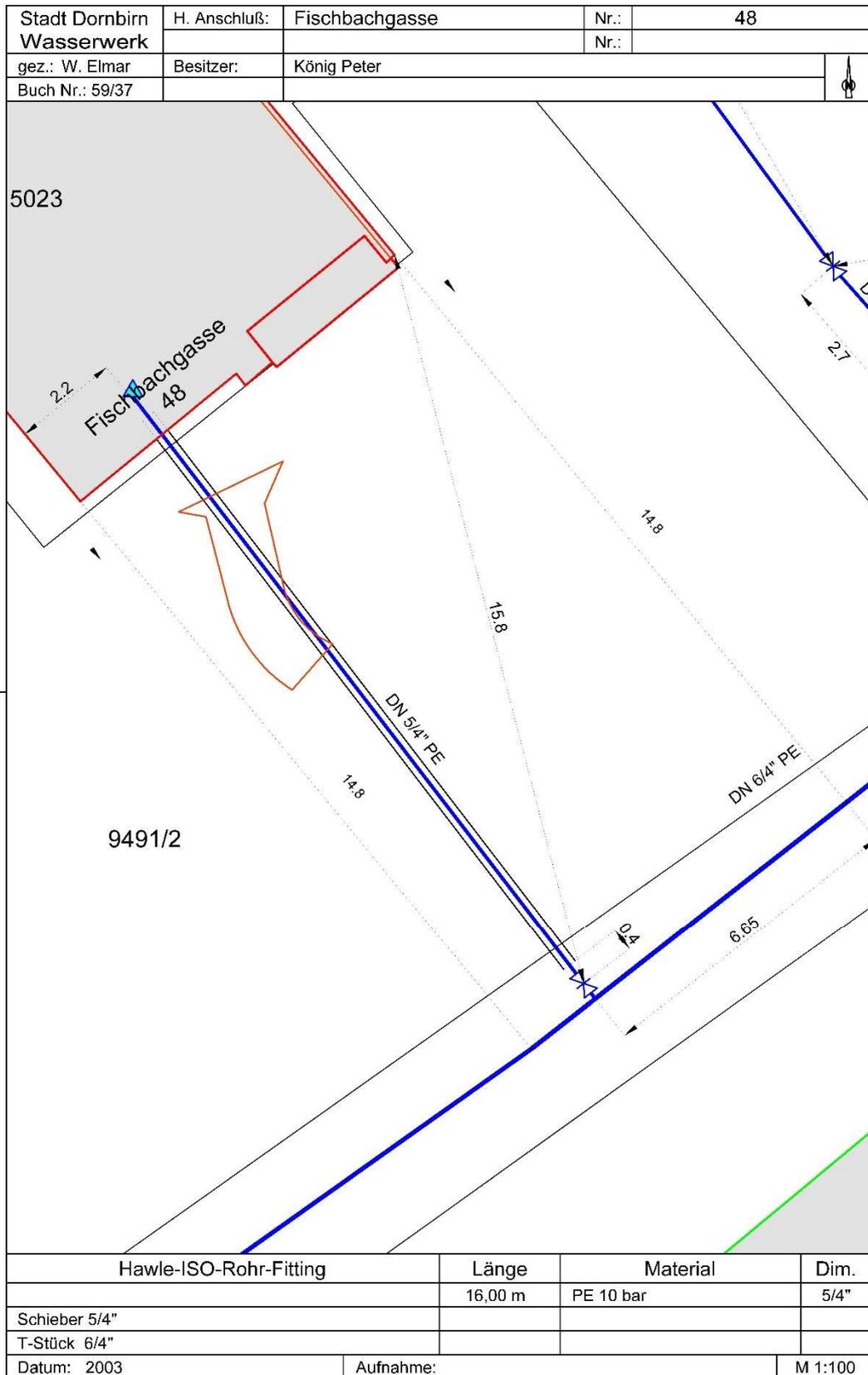
Dornbirn, am 11.3.2005


(Unterschrift des Antragstellers)

30 STÄHN

STADTBÜRO DORNBIERN + BÜRO
11/03/2005 09:47

7.21. Beilage SV 21, Lageplan Wasserleitung



7.22. Beilage SV 22, Lageplan Abwasserleitung



Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung

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

Mittelspannung

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

Hochspannung

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

Sonstige Leitungen

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

 Kabelschleife

 offene Kabelaufnahme Infofläche

Anlagen

-  Kraftwerk
-  Umspannwerk
-  Trafostation
-  Kabelverteilschrank

Hausanschlüsse

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

Masten

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

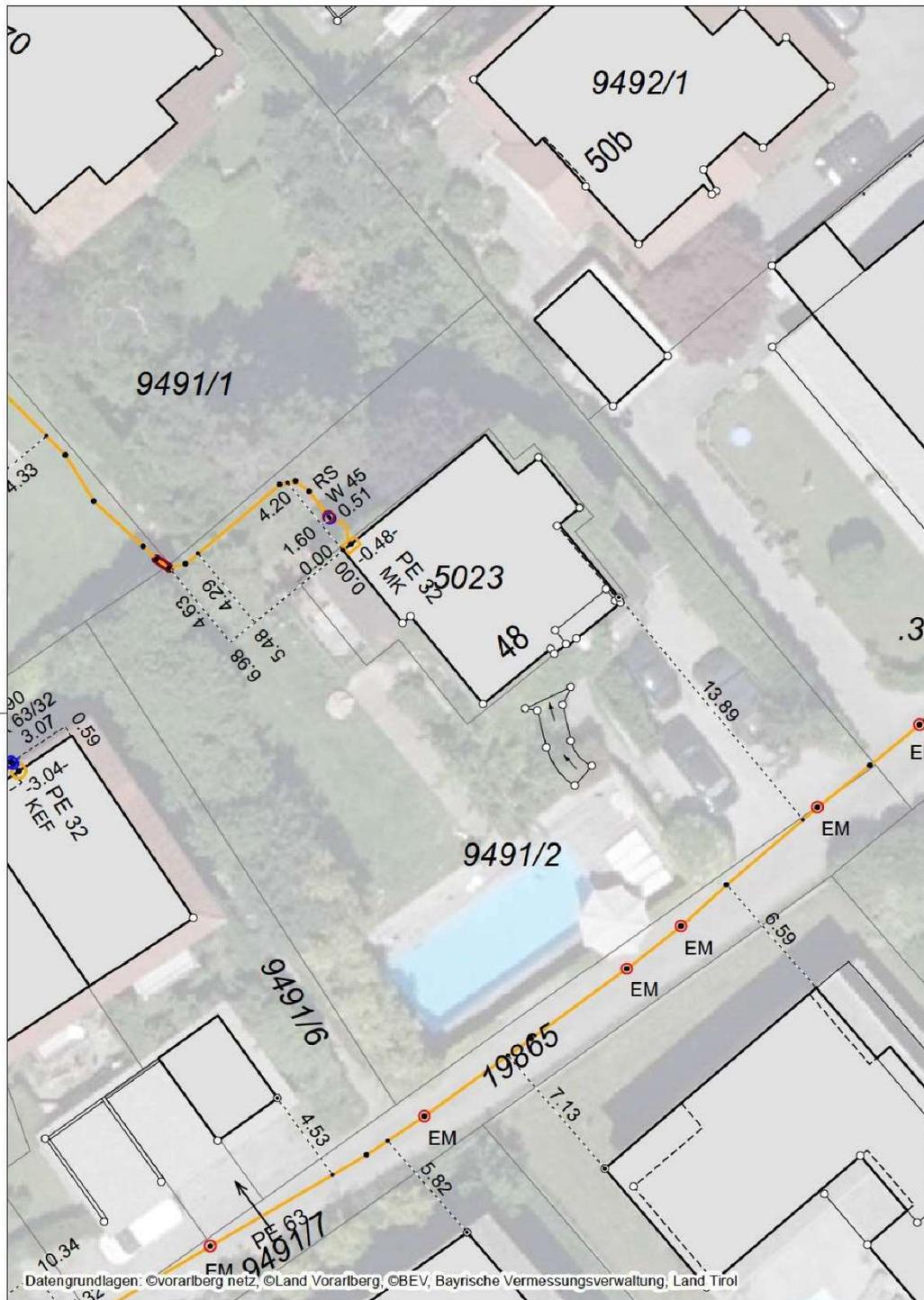
Freileitungs Bauteile

-  Anker/Strebe
-  Hausanker

Muffen

-  Verbindungsmuffe
-  T-Muffe
-  Kreuzmuffe
-  Endmuffe

7.24. Beilage SV 24, Lageplan Gasleitung mit Legende



Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20230330_135738562
 Fischbachgasse 48

voralberg netz 

Seite (1/1) 30.03.2023 1:250

Legende - Bestandsplan Erdgas

Hochdruck

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

Mitteldruck

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

Niederdruck

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

Leer-/Schutzrohre

-  Leerrohr
-  Schutzrohr
-  Schutzrohr außer Betrieb

Korrosionsschutz

-  Erdungskabel
-  Erdungsband
-  Anodenkabel
-  Anode

-  offene Leitungsaufnahme Infobläche
-  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
-  Mauerkasten
-  unbekannt
-  Kellereinführung außer Betrieb
-  Mauerkasten außer Betrieb
-  unbekannt außer Betrieb

Hochdruck-Bauteile

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

Mittel-, Niederdruck Absperrrichtungen

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

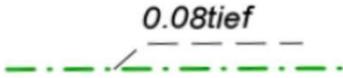
Mittel-, Niederdruck Bauteile

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

7.25. Beilage SV 25, Lageplan A1-Telekom mit Legende

Legende



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

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

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

A1

Ausdruck aus dem Geodatenbestand von A1



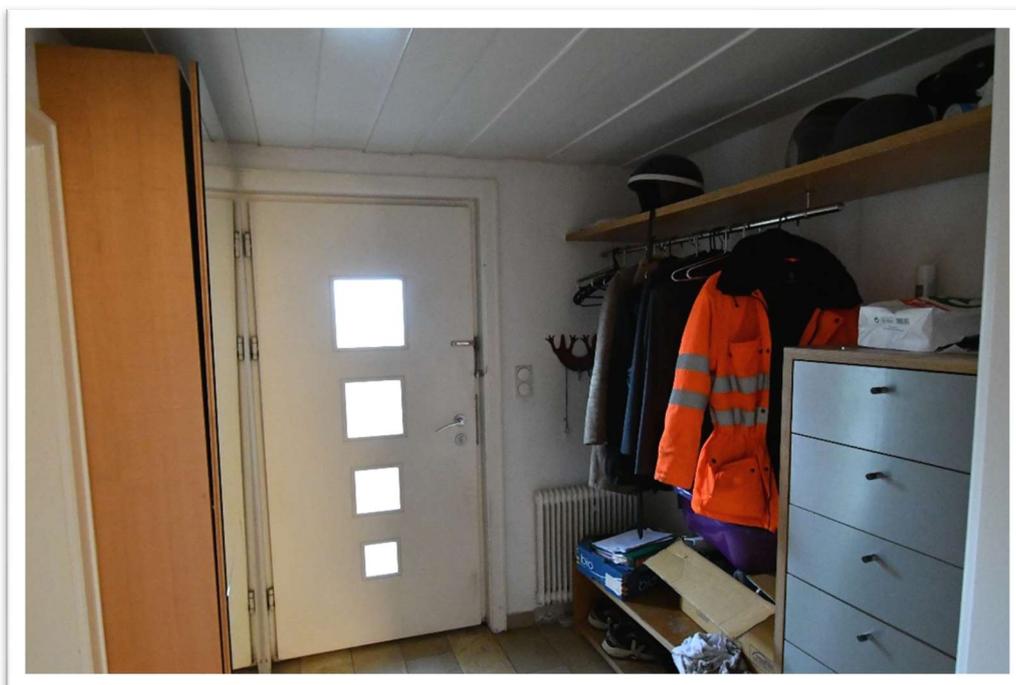
BlattNr: 1/1

Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!
Stand vom: 30.03.2023 und gültig 14 Tage
Auftragsnummer: 6430932

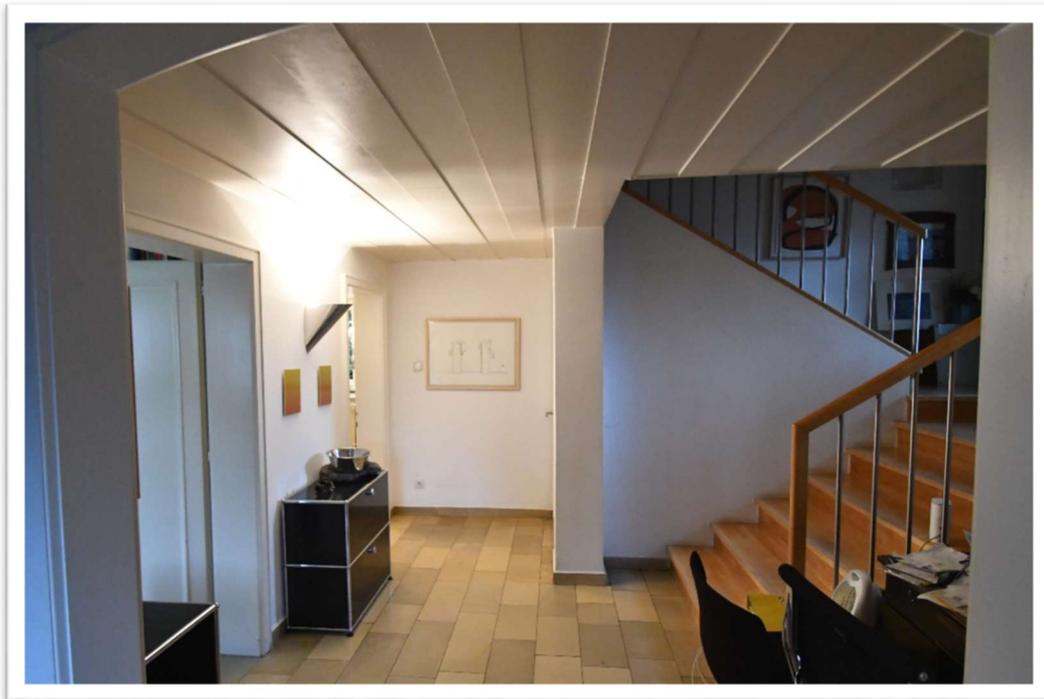
7.26. Beilage SV 26, Fotodokumentation



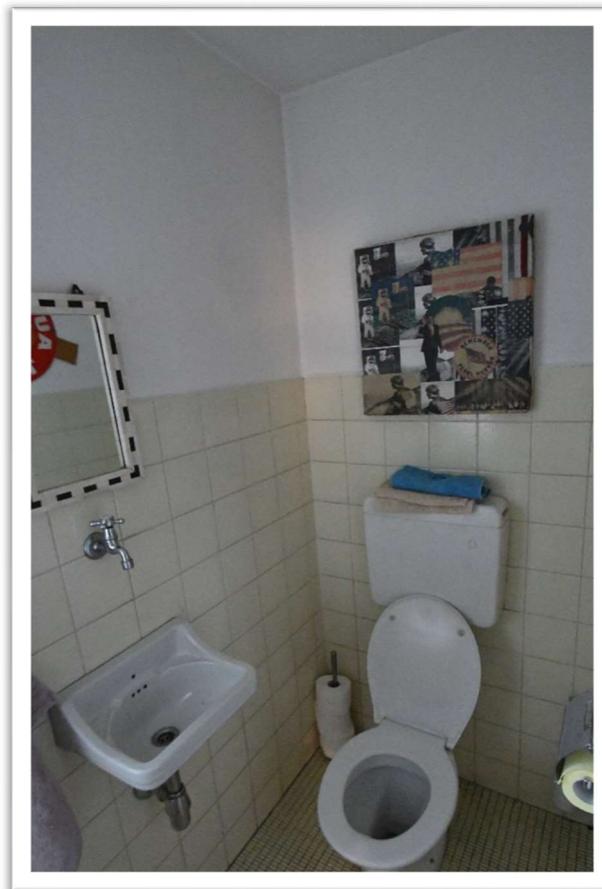
Erdgeschoss, Gang/Eingang



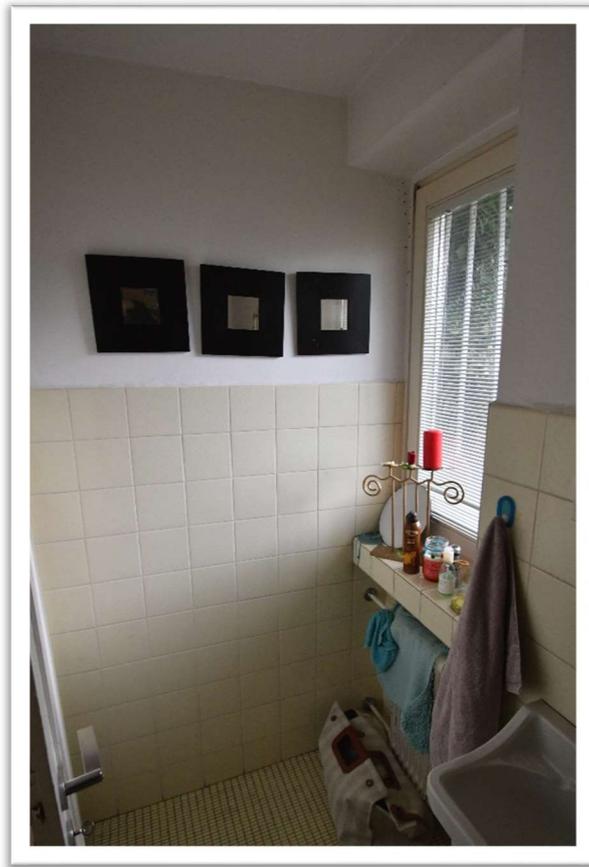
Erdgeschoss, Eingang



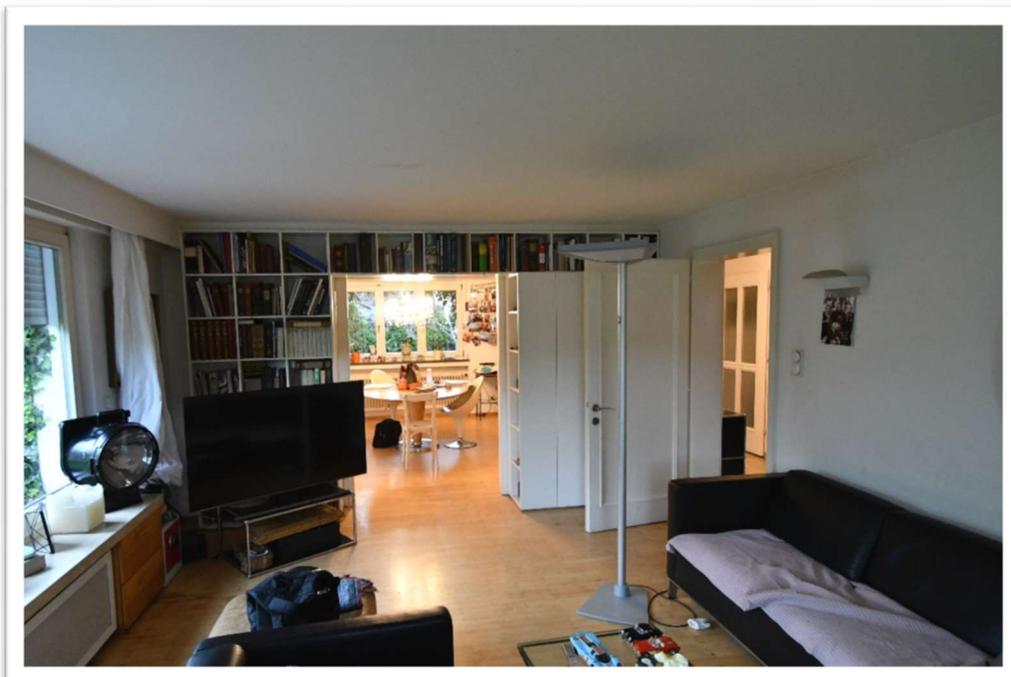
Erdgeschoss, Gang



Erdgeschoss, Toilette



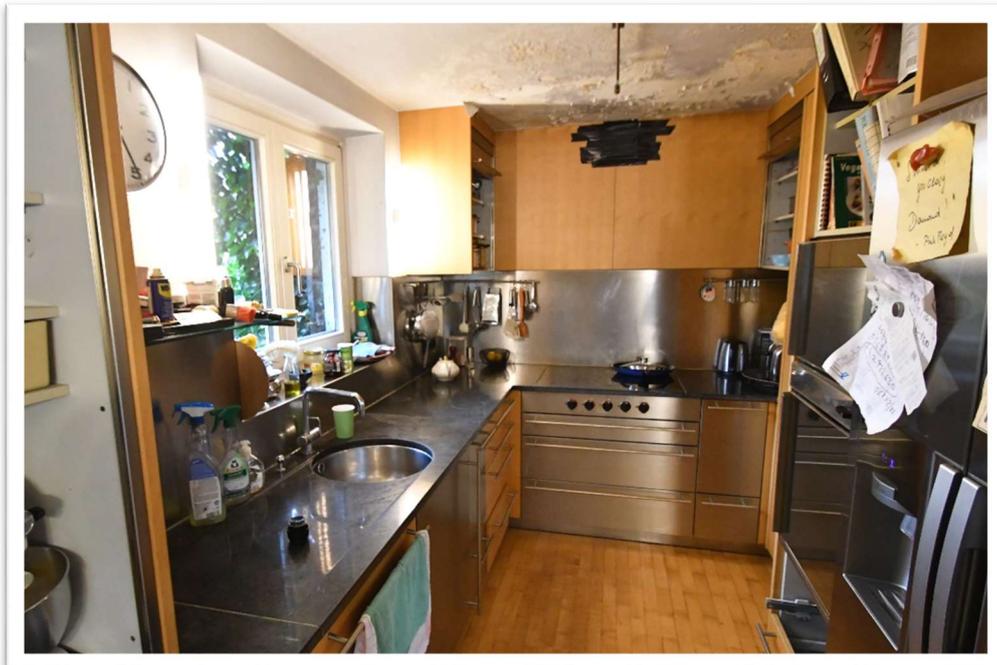
Erdgeschoss, Toilette



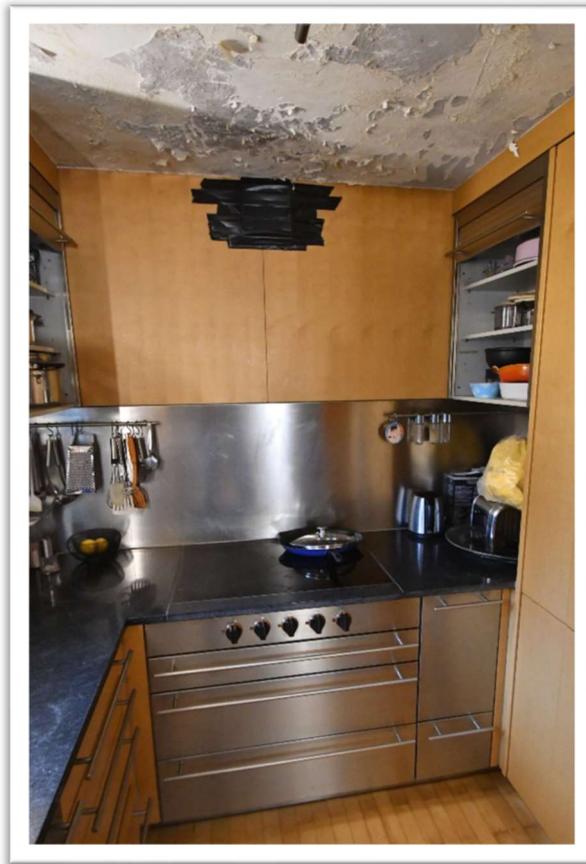
Erdgeschoss, Wohnen mit Zubehör Bücherregalwand



Erdgeschoss, Wohnen



Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss, Zubehör Einbauküche im Raum Küche



Erdgeschoss, Zubehör Einbauküche im Raum Küche



Erdgeschoss, Zubehör Einbauküche im Raum Küche



Erdgeschoss, Decke Küche



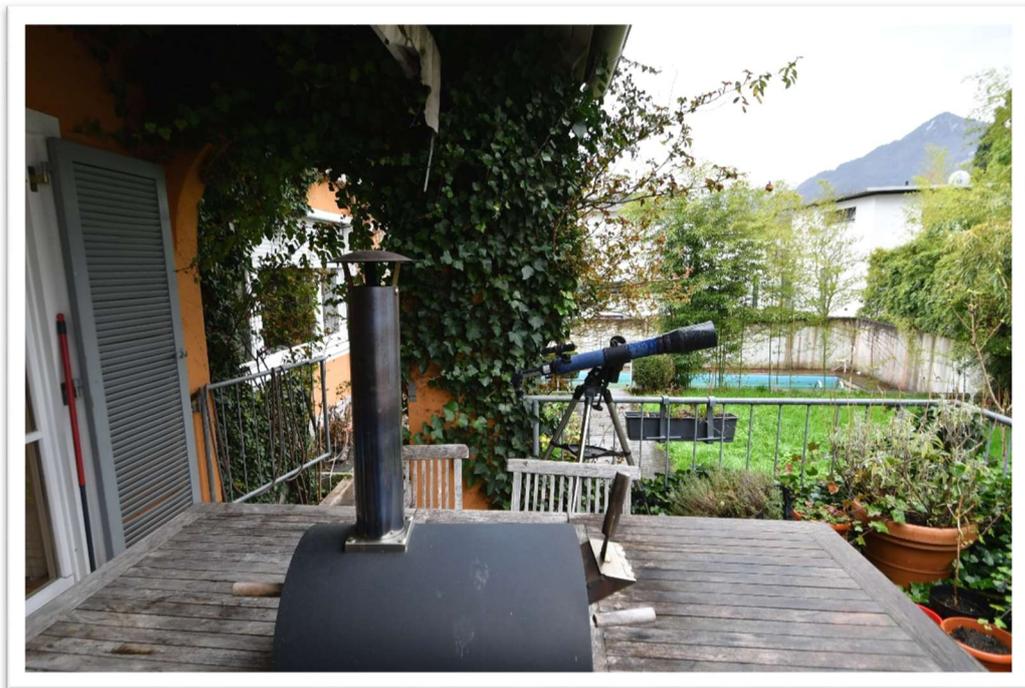
Erdgeschoss, Essen



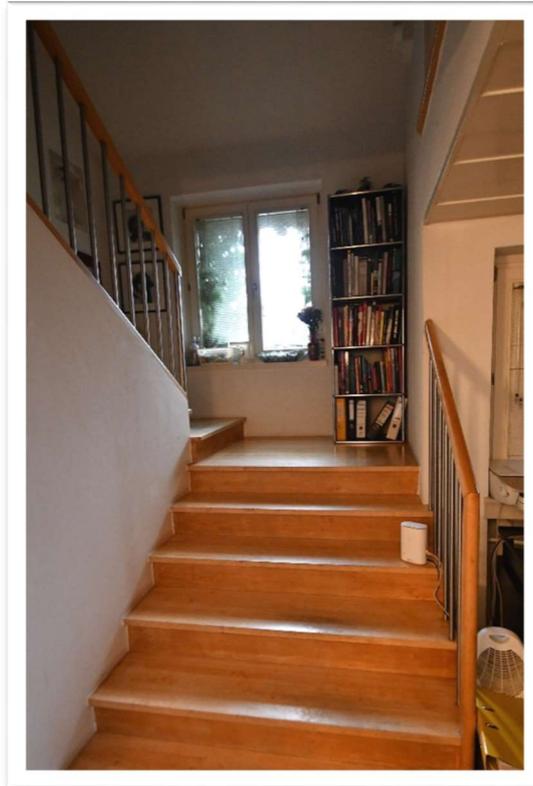
Erdgeschoss, Essen



Erdgeschoss, Terrasse



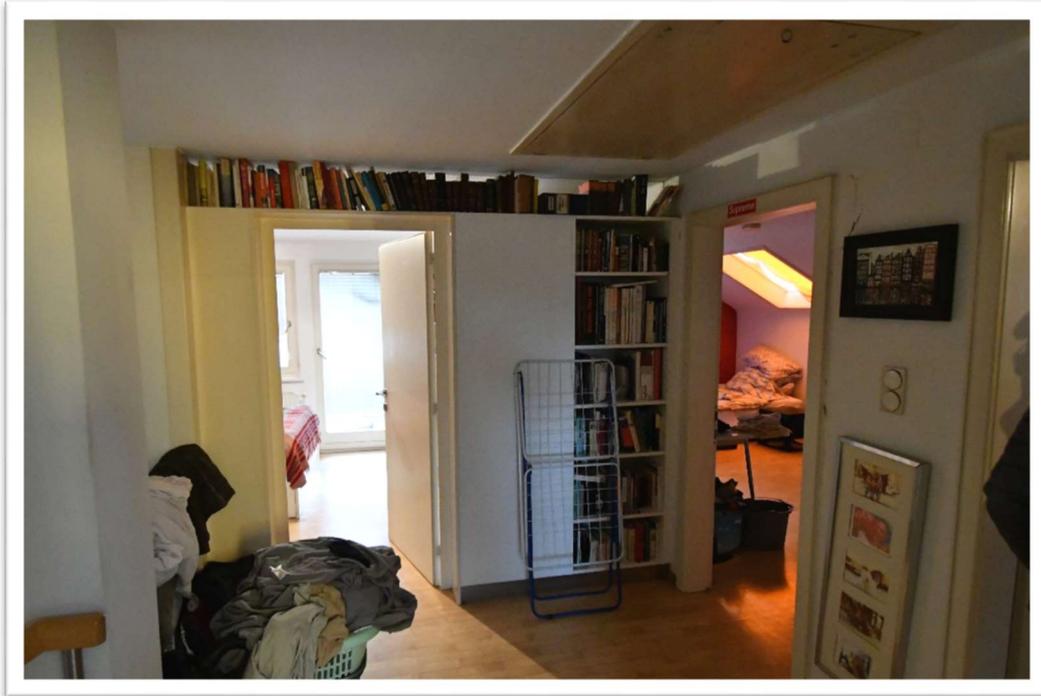
Erdgeschoss, Terrasse



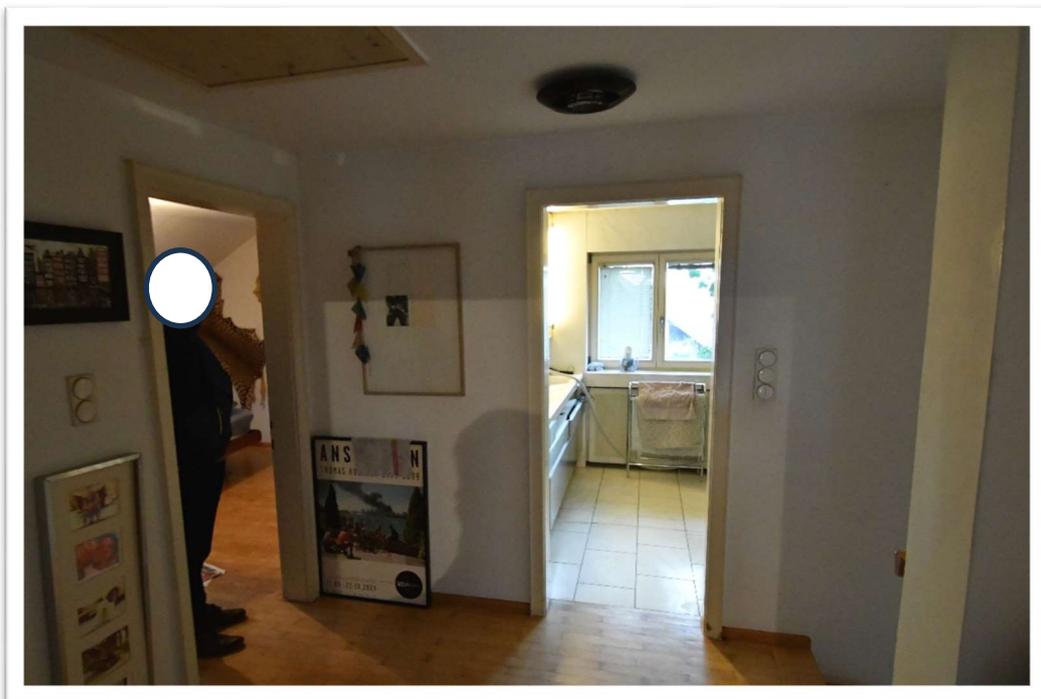
Stiegenaufgang vom Erdgeschoss in das erste Obergeschoss



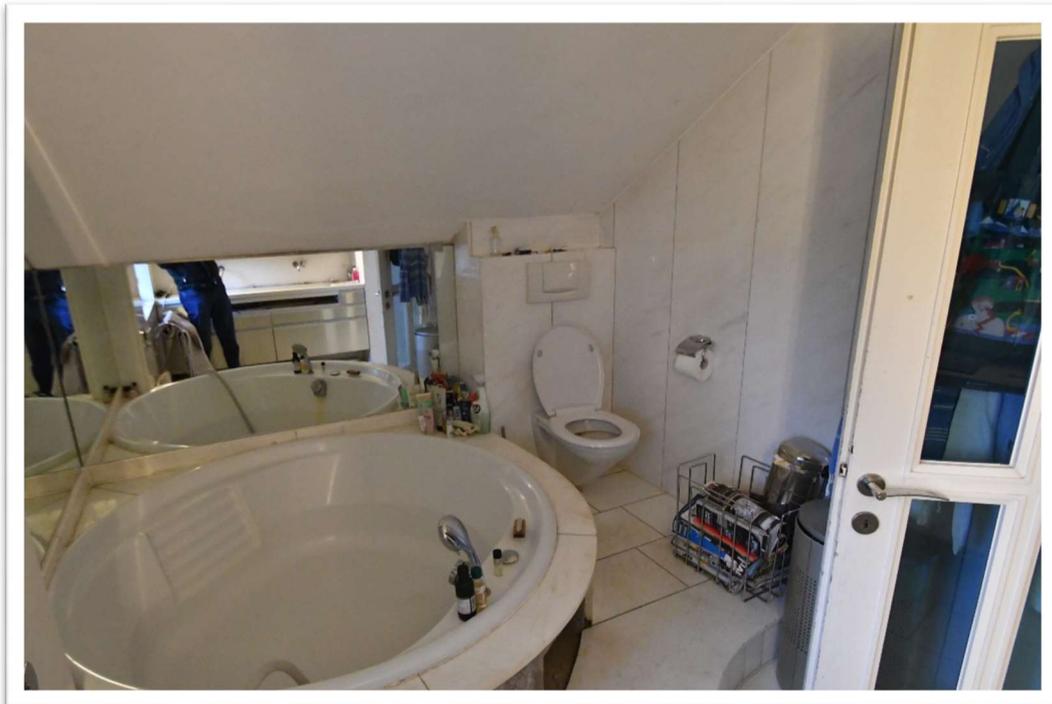
Stiegenaufgang vom Erdgeschoss in das erste Obergeschoss



Erstes Obergeschoss, Gang mit Zubehör Bücherregalwand



Erstes Obergeschoss, Gang



Erstes Obergeschoss, Badezimmer



Erstes Obergeschoss, Badezimmer



Erstes Obergeschoss, Badezimmer



Erstes Obergeschoss, Badezimmer mit Zubehör Handwaschbeckenunterbauschrank und Spiegelschrank



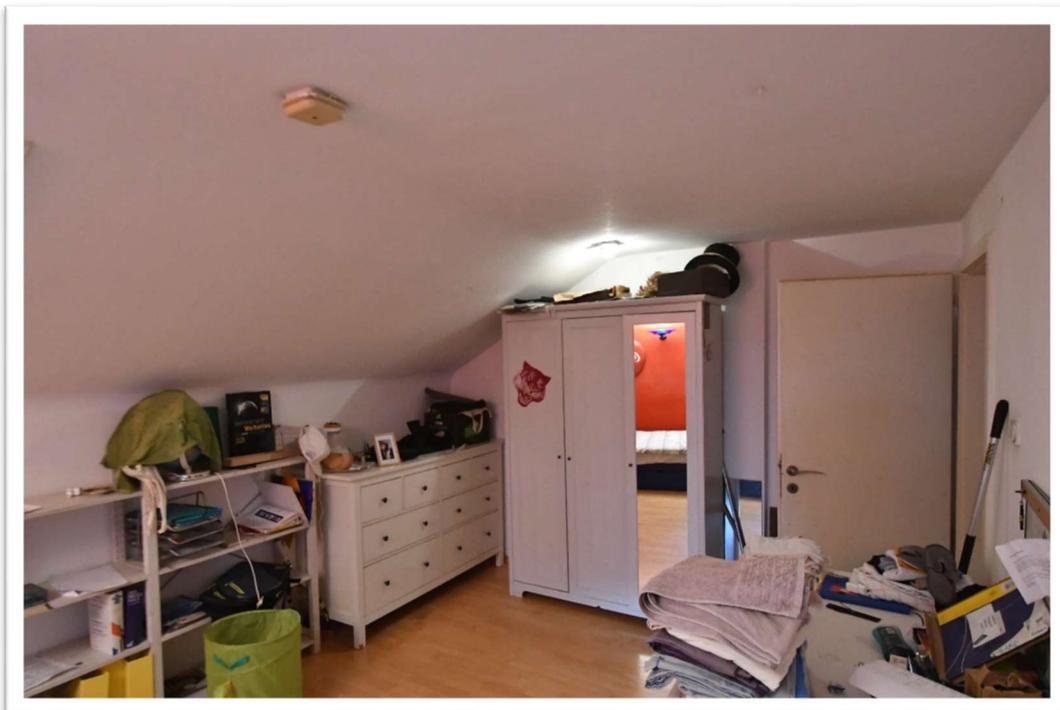
Erstes Obergeschoss, Badezimmer



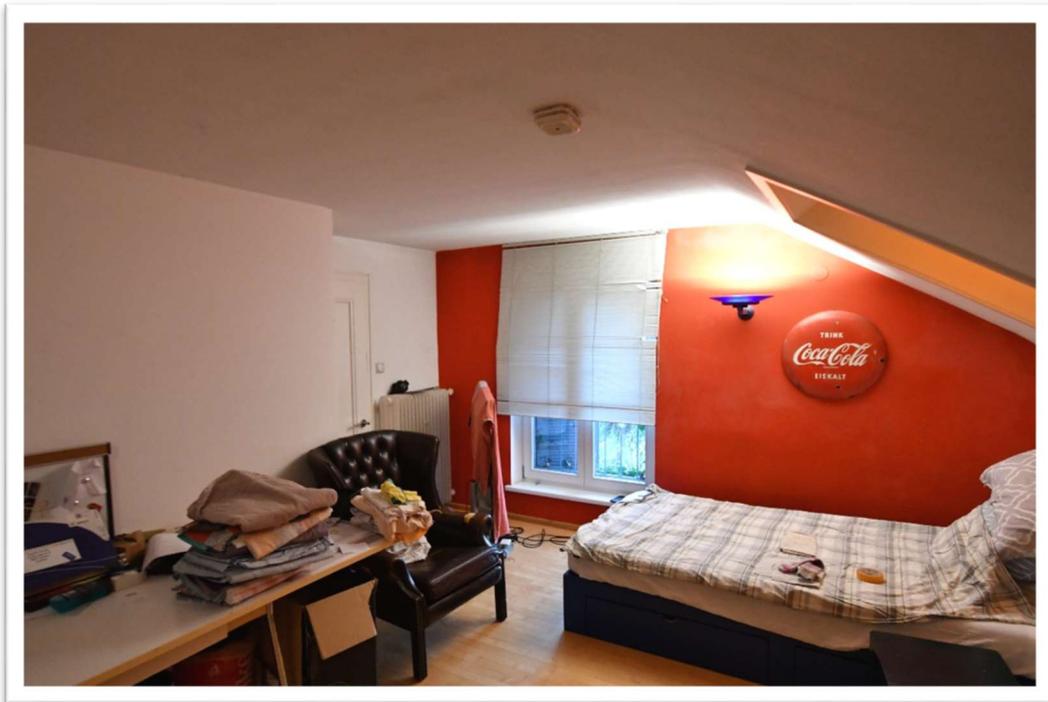
Erstes Obergeschoss, Schlafzimmer 1



Erstes Obergeschoss, Schlafzimmer 1



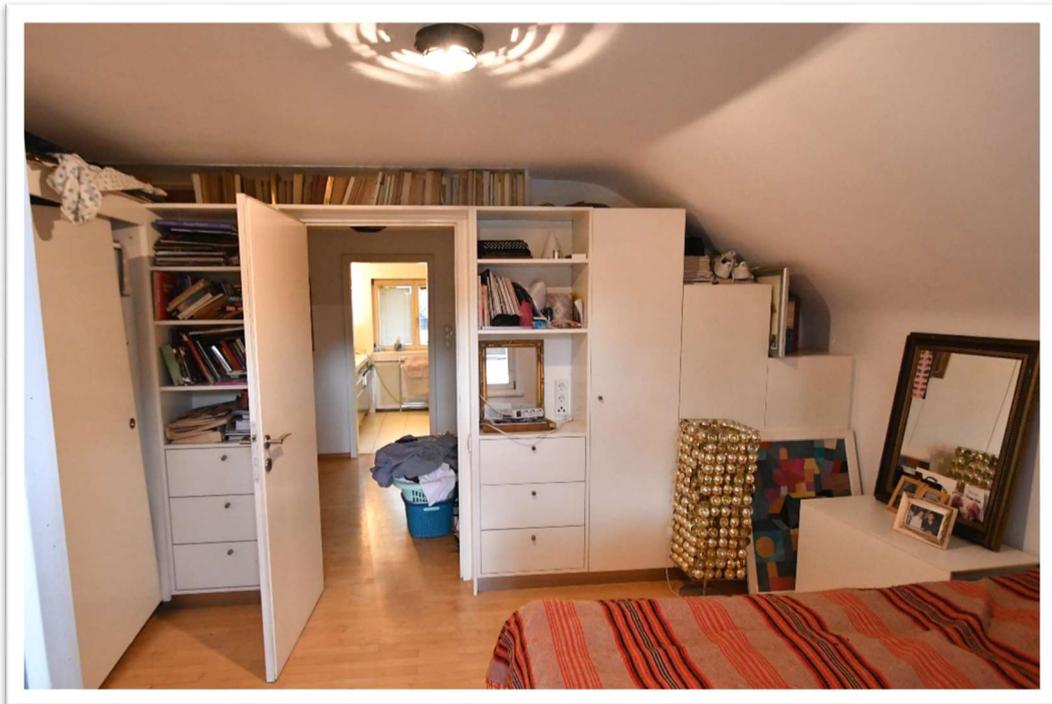
Erstes Obergeschoss, Schlafzimmer 2



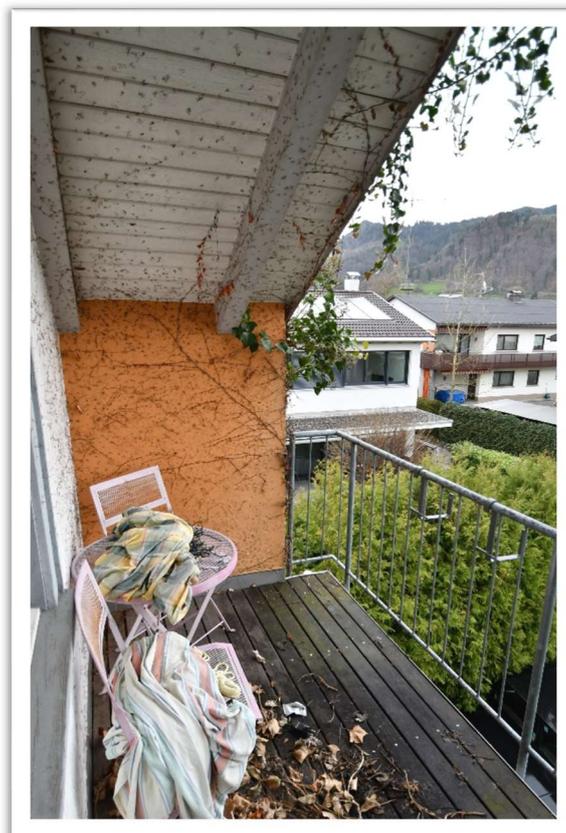
Erstes Obergeschoss, Schlafzimmer 2



Erstes Obergeschoss, Schlafzimmer 3



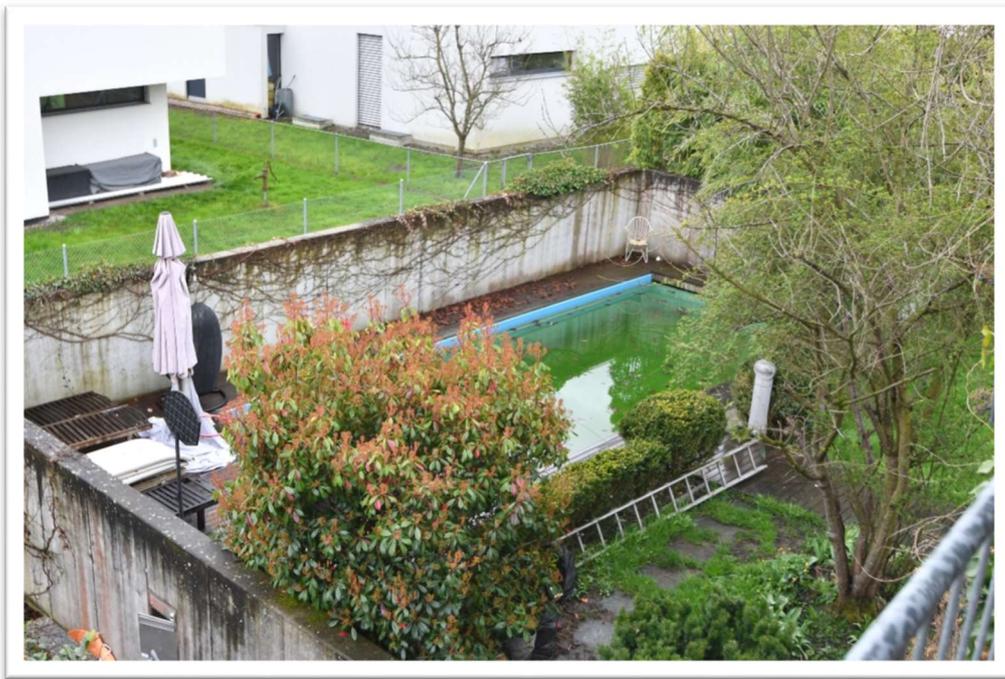
Erstes Obergeschoss, Schlafzimmer 3 mit Zubehör Schrankwand



Erstes Obergeschoss, Balkon



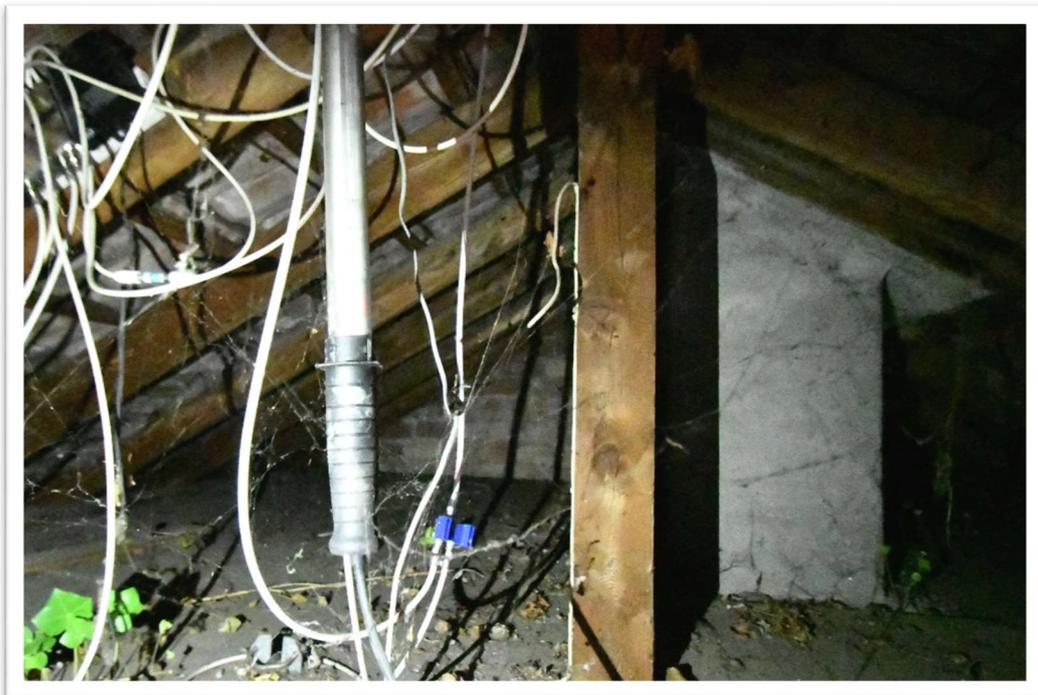
Erstes Obergeschoss, Balkon



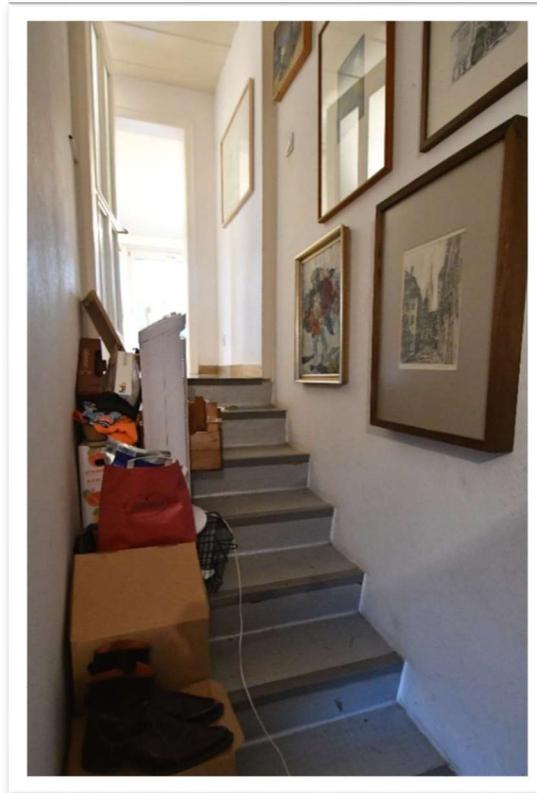
Erstes Obergeschoss, Blick vom Balkon zum Schwimmbecken



Dachboden



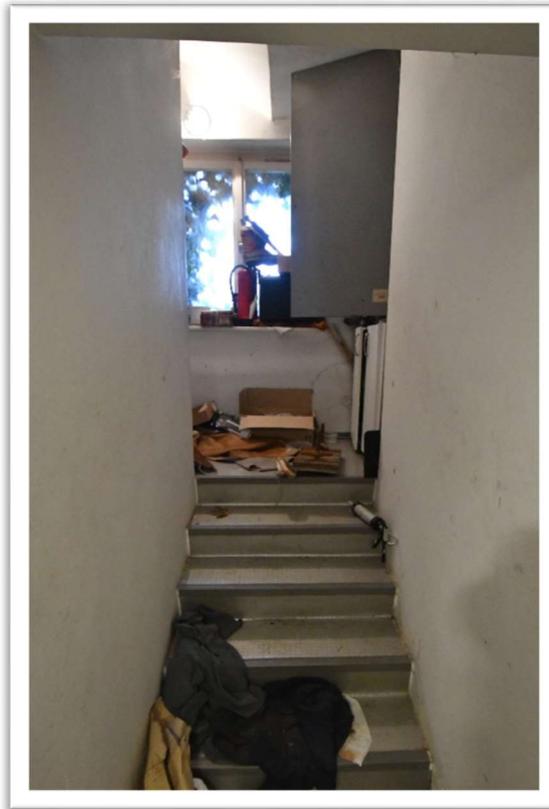
Dachboden



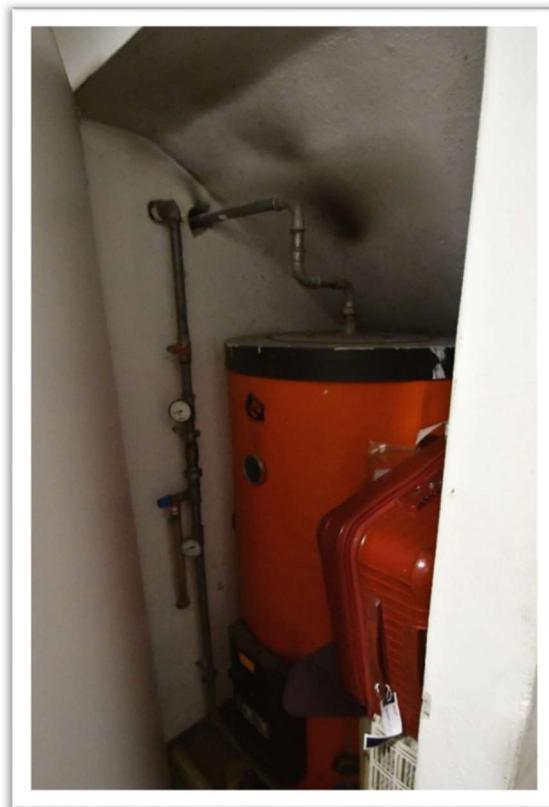
Stiegenlauf vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss



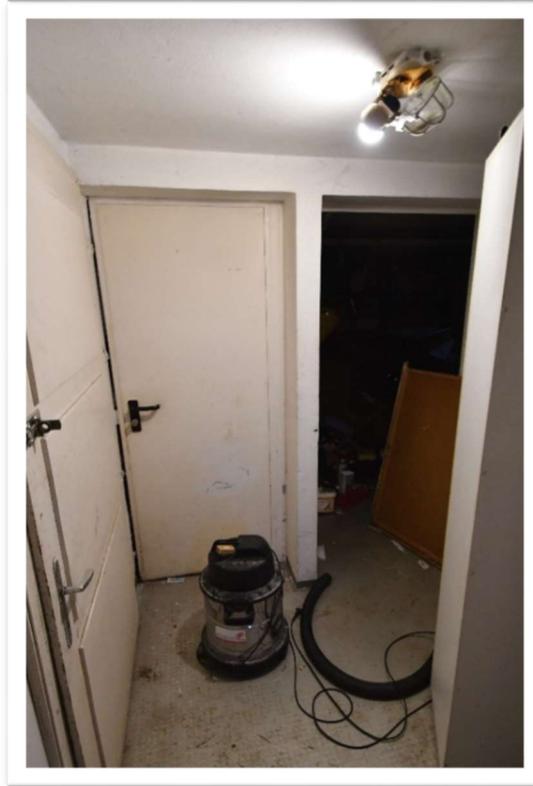
Elektroverteiler/-sicherungskasten beim Stiegenlauf in das Kellergeschoss



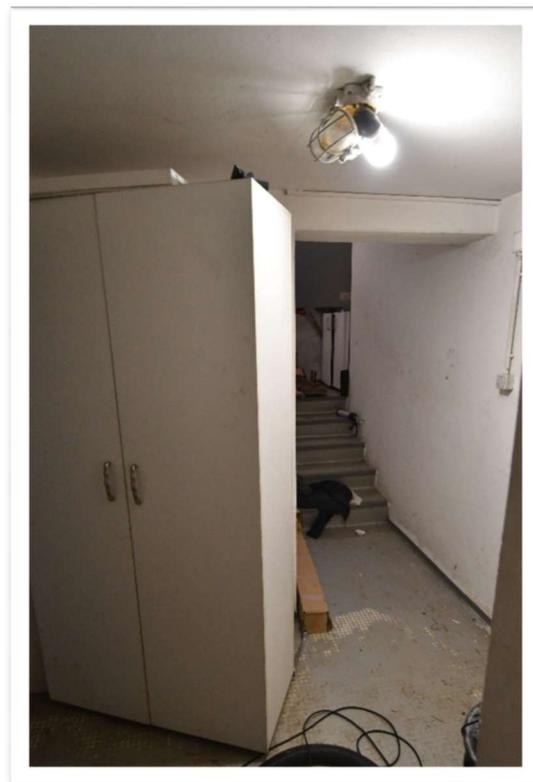
Stiegenlauf vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss



Kellergeschoss, Gang



Kellergeschoss, Gang



Kellergeschoss, Gang



Kellergeschoss, Waschküche



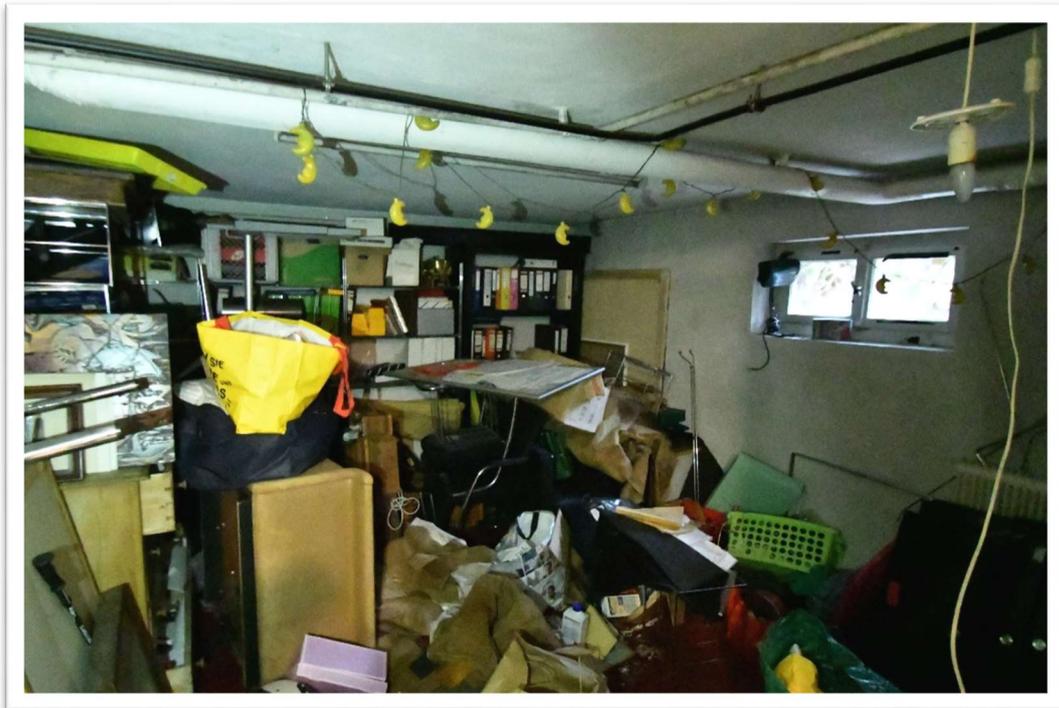
Kellergeschoss, Waschküche



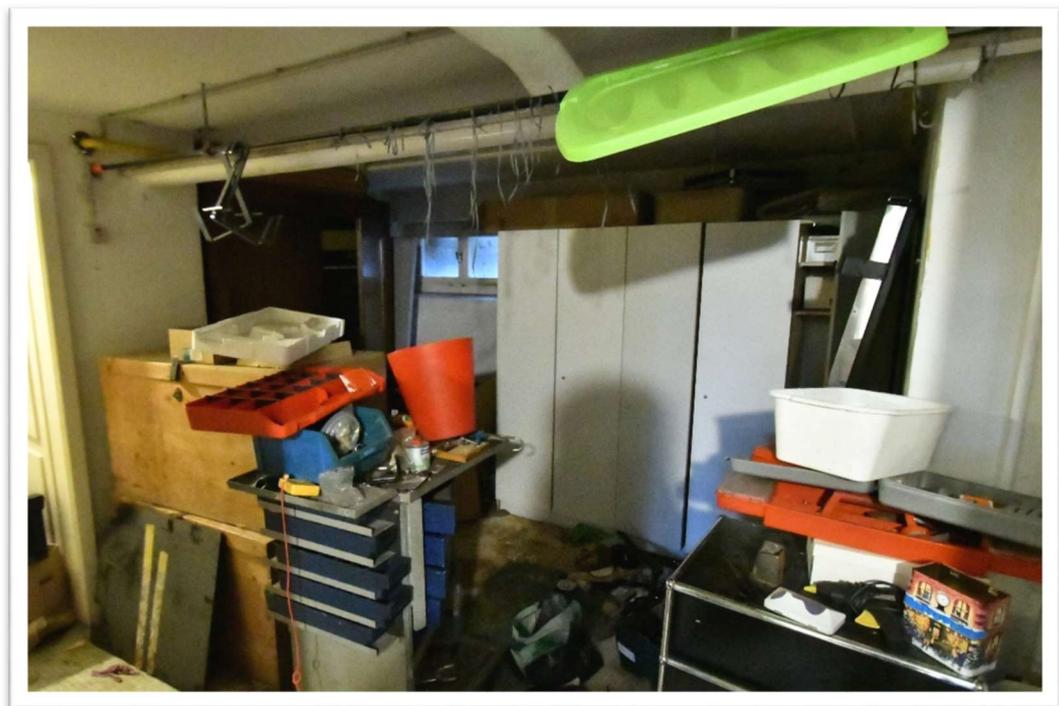
Kellergeschoss, Waschküche



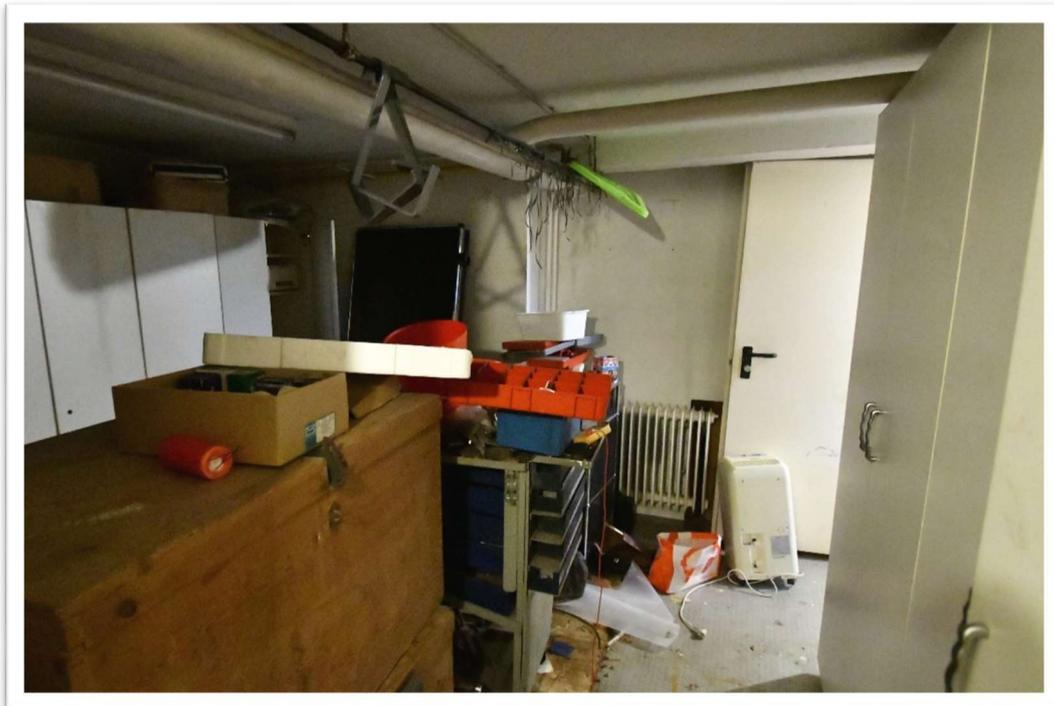
Kellergeschoss, Waschküche



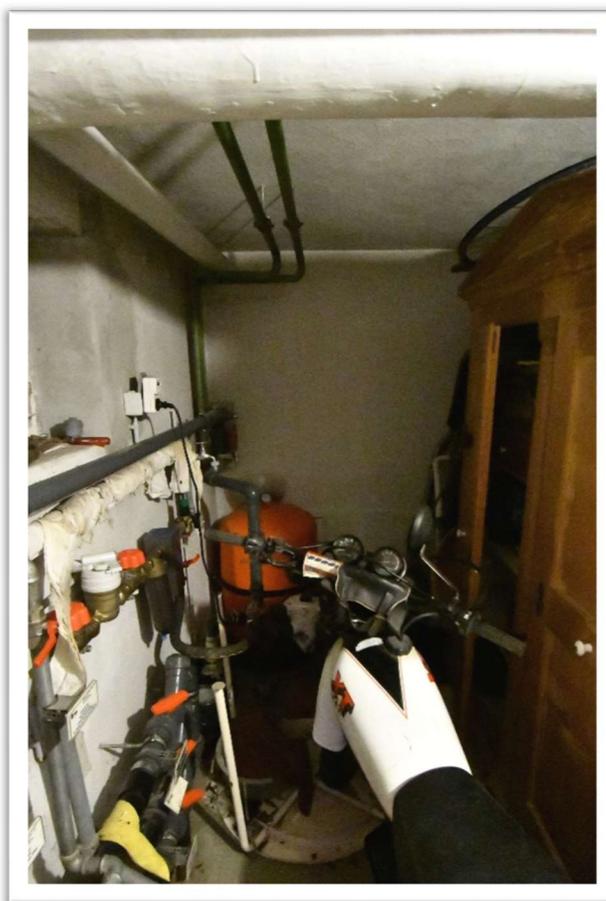
Kellergeschoss, Kellerraum



Kellergeschoss, Kellerraum



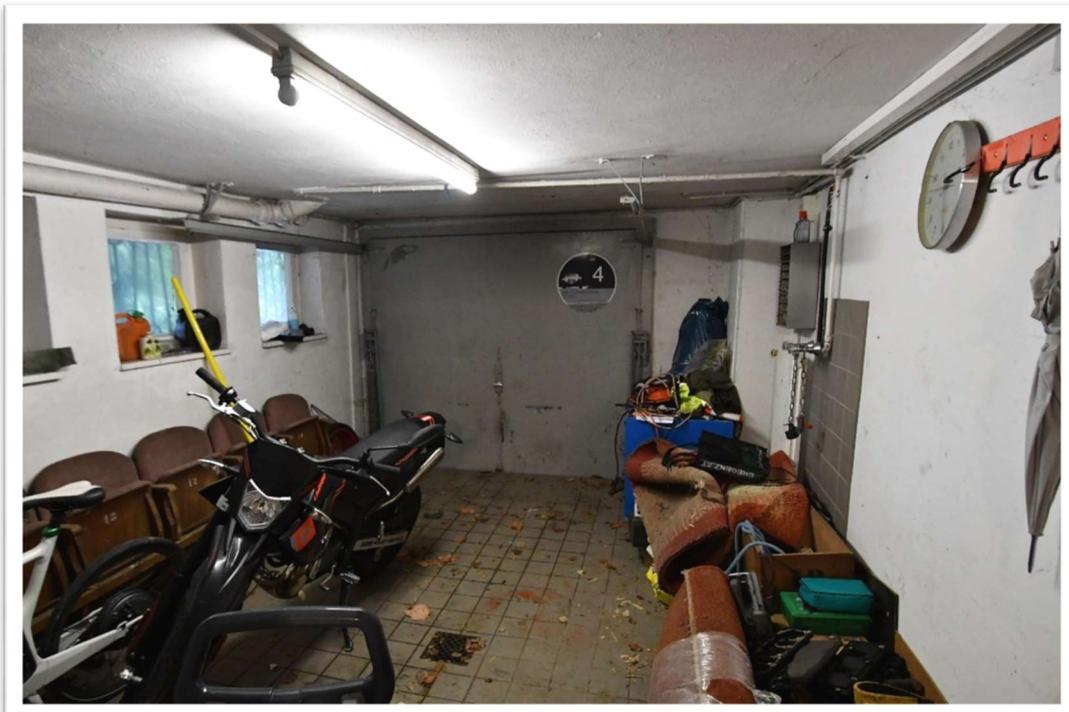
Kellergeschoss, Kellerraum



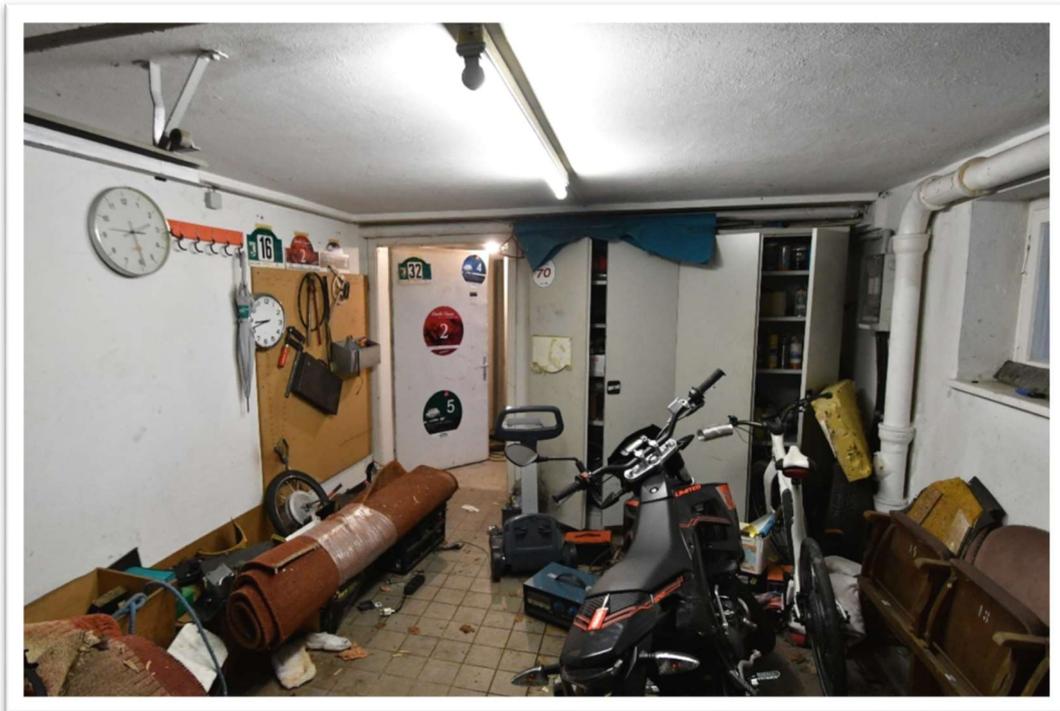
Kellergeschoss, Kellerraum



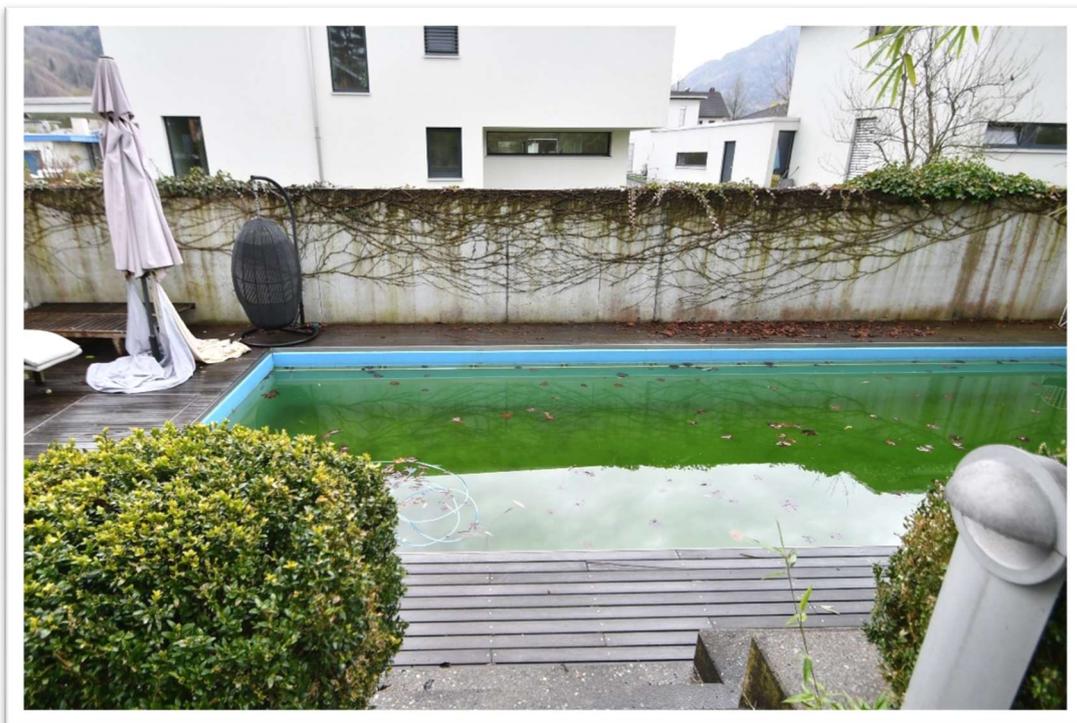
Kellergeschoss, Gasterme



Kellergeschoss, Garage



Kellergeschoss, Garage



Schwimmbecken



Südansicht



Südwestansicht



Nordwestseite



Garten Südwesten



Schwimmbecken



Schwimmbecken



Südostansicht mit Vorplatz



Carport



Vorplatz mit Einfriedung und Privatweg



Südsicht Einfriedung mit Privatweg



Privatweg