



DI Robert Bischof

GZ. G 6/26

5 E 3004/25d BG Feldkirch

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 3604, KG 92102 Altstadt

Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 17. März 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Bewertungsstichtag	5
1.3. Zweck des Gutachtens.....	5
1.4. Betreibende Parteien	5
1.5. Verpflichtete Partei.....	5
1.6. Grundbuchstand.....	5
1.6.1. Allgemeines.....	5
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	6
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	6
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	6
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	6
1.6.6. Sonstiges.....	6
1.7. Bewertungsgrundlagen	6
1.8. Qualifikation/ Hinweise	8
2. Befundaufnahme.....	10
2.1. Lage der Liegenschaft.....	10
2.2. Besonnung.....	10
2.3. Verkehrsverhältnisse	11
2.4. Grundstücksform	11
2.5. Topografie.....	11
2.6. Flächenwidmung.....	11
2.7. Gefahrenzone.....	11
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	12
2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	12
2.9.1. Bebauung.....	12



2.9.2.	Bauhistorie	13
2.9.3.	Nutzung.....	13
2.9.4.	Bebaubarkeit.....	13
2.10.	Baubeschreibung.....	13
2.10.1.	Erläuterung.....	13
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung	13
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung	14
2.10.4.	Außenanlage	16
2.10.5.	Zubehör.....	17
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	17
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	19
2.11.	Sonstiges.....	19
3.	Massenermittlung.....	20
4.	Gutachten/ Bewertung	22
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	22
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	22
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.4.	Sachwertverfahren.....	24
4.4.1.	Zeitwert der baulichen Anlagen	24
4.4.1.1.	Erläuterung.....	24
4.4.1.2.	Definitionen.....	24
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	25
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	26
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer	27
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	28
4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	29



4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand	29
4.4.1.9. Zeitwert.....	29
4.4.2. Grundwert.....	30
4.4.2.1. Allgemeines.....	30
4.4.2.2. Erläuterung.....	30
4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	31
4.4.2.4. Basiswert	31
4.4.2.5. Grundwert EZ 3604.....	31
4.4.2.6. Grundwert EZ 3604 baufrei.....	32
4.4.3. Sachwert	33
4.5. Verkehrswert.....	33
4.5.1. Allgemeines.....	33
4.5.2. Verkehrswert EZ 3604	33
4.5.3. Verkehrswert Zubehör	34
5. Zusammenstellung	35



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

1.2. Bewertungsstichtag

12. Februar 2026

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 3604, KG 92102 Altstadt, Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 5 E 3004/25d BG Feldkirch

1.4. Betreibende Parteien

1. Martin Buttazoni
Zürcherstrasse 1, 0 8852 Altendorf
SCHWEIZ
2. Partick Koffu
Arndorf 53, 9212 Techelsberg
3. Silvia Göderle-Fitzko
Töschling 125/5, 9210 Techelsberg
4. Bernhard Buttazoni
Debar 5, 9560 Feldkirchen in Kärnten

1.5. Verpflichtete Partei

████████████████████
██

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-5.1 verwiesen.



BEZIRKSGERICHT Feldkirch KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 3604

Letzte TZ 7310/2025

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
5240/3		GST-Fläche	*	603 m ²
		Bauf. (10)	151 m ²	
		Gärten (10)	452 m ²	Marienstraße 4a

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Anmerkung

Das Grundstück befindet sich nicht im Grenzkataster. Die angeführte Fläche ist somit nicht rechtsverbindlich.

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

7 Anteil: 1/1 [REDACTED]

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

1.6.6. Sonstiges

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

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalausweis am 12. Februar 2026 im Beisein von
 - RA Mag. Clemens Achammer, Achammer & Mennel Rechtsanwälte OG, Rechtsvertretung der betreibenden Parteien



- [REDACTED]
- DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
Beginn 09⁰⁰ Uhr / Ende 11⁰⁰ Uhr
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Amt der Stadt Feldkirch
 - Abt. Baurecht
Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:
Wohnhaus 1971
 - Lageplan
 - Grundriss KG und EG/ Schnitt
 - Bescheid Zl. III-4745 Gr/Cr. vom 14.06.1971, Amt der Stadt Feldkirch, Erstellung eines Einfamilienwohnhauses, Baubewilligung
 - Bescheid Zl. III Gr/Sa-4745 vom 08.10.1971, Amt der Stadt Feldkirch, Erstellung eines Einfamilienwohnhauses, Benützungsbewilligung
 - Bescheid Zl. III-4947 Gr/Cr. vom 08.11.1971, Amt der Stadt Feldkirch, Erstellung einer Einfriedung, Baubewilligung
 - Flugdach
 - Lageplan/ Schnitte/ Ansichten
 - Bescheid Zl. III-6389 Cr. vom 23.06.1975, Amt der Stadt Feldkirch, Erstellung eines Flugdaches, baupolizeiliche Genehmigung
 - Abt. Abgaben
 - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
 - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoblatt)
 - Grundsteuer-Jahressollermittlung 2026
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 08.02.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:500
 - DKM/ Luftbild M 1:2.000
 - Flächenwidmung M 1:2.000



- Erhebungen Vorarlberger Energienetze GmbH
 - Übersichtsplan
 - Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
 - Auskunftprotokoll zur Leitungsauskunft
 - Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
 - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinnenverbauung WLW
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beeidigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichts-



sachverständigen und Gerichtsdolmetscher des Bundesministeriums für Justiz gemäß § 3b Abs. 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz SDG (<https://www.sdgliste.justiz.gv.at>), verwiesen.

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

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

Die Vertretung der verpflichteten Partei wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei Anonymisierungen gemäß DSGVO zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation. Seitens der anwesenden Vertretung der verpflichteten Partei sind die Fotos im beiliegenden Umfang freigegeben.

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



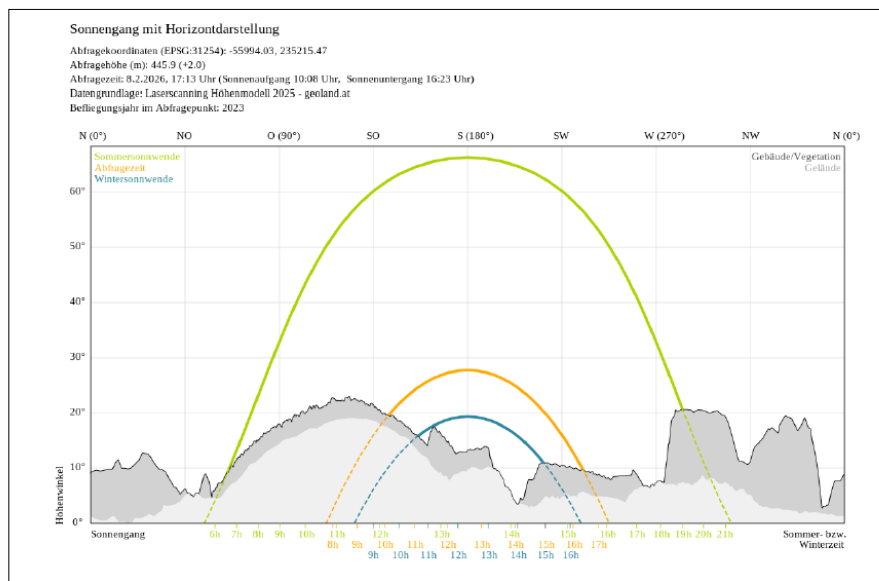
2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

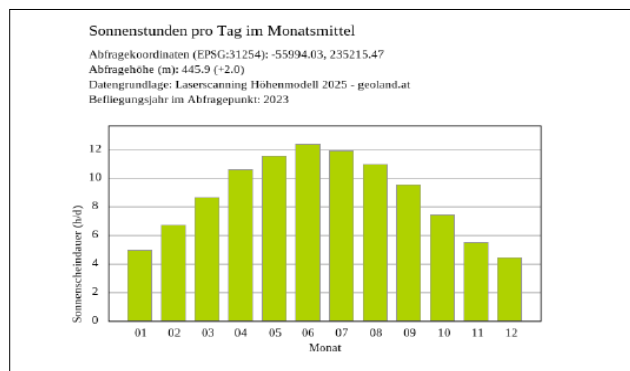
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Feldkirch, Ortsteil Gisingen, unmittelbar nordseitig an der Marienstraße, ca. 50 m westseitig der Kapfstraße. Die Entfernung in das Stadtteilzentrum beträgt ca.1 km.

2.2. Besonnung

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



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung



Quelle: VoGIS Sonnenstunden



In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 9 bis 11 Stunden, das Solarpotential im südlichen Dachbereich zwischen rund 1.301 kWh/m^{2,a} bis 1.584 kWh/m^{2,a} und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.400 kWh/m^{2,a} bis 1.600 kWh/m^{2,a} bezeichnet.

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

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das öffentliche Verkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

2.4. Grundstücksform

Gst. 5240/3 weist eine nahe quadratförmliche Ausformung mit mittleren Abmessungen von ca. 24,50 m x 24,50 m auf. Auf die beiliegenden DKM/ Luftbilder (siehe Beilage ./SV-1.3 und ./SV-1.4) wird verwiesen.

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch ist die Liegenschaft in der Baufläche Mischgebiet BM (§ 14 Abs. (4) Raumplanungsgesetz RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.5).

2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLW« sind keine bekannt.

Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone der WLW« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich in-



formativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Allgemeine Kenntnisse lassen auf schwach vergleyten, kalkhaltigen Brauner Auboden aus feinem über grobem Schwemmmaterial, in den oberen Schichten mit lehmigem Sand oder sandigem Lehm oder lehmigem Schluff, jeweils ohne oder mit mäßigem Grobanteil (Kies, Schotter) und tiefergehend vorherrschend Grobanteil mit zwischenliegendem Sand oder Grobsand vermuten. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der tatsächlichen örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssen entsprechende Untergrunderkundigungen durchgeführt und ausgewertet werden.

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

2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Auf Gst. 5240/3 besteht die Bebauung durch ein Einfamilienwohnhaus. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Kellergeschoss und einem eingeschossig aufgebauten Systemhaus mit nicht ausgebautem Dachboden. Im südöstlichen Einfahrtsbereich ist ein Carport (Flugdach zur Unterstellung von Personenkraftwagen) errichtet. Des Weiteren bestehen im Gartenbereich zwei Gartenhäuser, ein Gewächshaus, Gartenbeetanlagen und einfache Holzverschläge.

Für das Einfamilienwohnhaus, das Carport und die straßenseitige Einfriedung liegen die entsprechenden Bewilligungen vor. Nicht bewilligt sind die provisorischen Aus- und Einbauten im Kellergeschoss, die Gartenhäuser, das Gewächshaus und die Holzverschläge bei den Außenanlagen.

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen. Auf Beilage ./SV-3 wird verwiesen.



2.9.2. Bauhistorie

Neubau Wohnhaus 19971

straßenseitige Einfriedung 1971

Carport (Flugdach) 1975

2.9.3. Nutzung

Das Wohnhaus wird für Wohnzwecke eigen genutzt.

2.9.4. Bebaubarkeit

Grundsätzlich existiert in der gegenständlichen Lage kein Teilbebauungsplan. Für das gesamte Stadtgebiet Feldkirch ist eine »Baugrundlagenbestimmung« verpflichtend. Eine mögliche künftige Baunutzung wird sich an den umliegenden Objekten orientieren.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen, auf Basis der Akteneinsichtnahme sowie unter fernmündlicher Mitwirkung der verpflichteten Partei und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen. Beim Lokalausweis werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird. Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom-, Telefonanschluss gemäß Auskunftprotokoll der Vorarlberger Energienetze GmbH Gasanschlussmöglichkeit
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Betonstreifenfundamente mit Betonbodenplatte
Kellerwände:	Betonmauerwerk



Umfassungswände:	Systembauweise aus Massivholzstützen, beidseitig mit Holzspanplatten verkleidet, Ausfachung mit Mineralwollplatten
Innenwände:	tragend Massivholzkonstruktion mit beidseitig Holzspanplatten verkleidet, dazwischenliegend Dämmplatten, nicht tragende Innenwände Massivholzstützen mit Holzspanplatten verkleidet, dazwischenliegend Dämmplatten
Geschossdecken:	über Kellergeschoss Betonträgerdecke mit Ziegelausfachung über Erdgeschoss vorgefertigte Grobelemente in Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	Walmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen in Kunststoff, Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung
Wärmedämmung:	Systemdämmung
Fasadengestaltung:	Asbestzementplatten mit Kunstharzrollputz auf vertikaler Lattung, Sockel Putz
Innere Verkleidung:	Kellergeschoss Putz Erdgeschoss Plattenunterkonstruktionen mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Erdgeschoss vmtl. Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	außenliegende, gerade Betontreppe in das Kellergeschoss
Fenster:	gemischt Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Rollläden in Kunststoff
Türen:	Kellergeschoss einfache Vollbau- oder Füllungstüren Erdgeschoss einfache Vollbautüren (vmtl. lasierte und furnierte Sperrholztüren)
Haustechnik	
Heizungsanlage:	zwei Einzelofenheizungen mit Holzfeuerung und Elektroeinzelofenheizungen, Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

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



Kellergeschoss

Gang:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz oder Plattenverkleidung, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Warmwasserboiler, eine Wasseruhr, Hauptwasseranschluss;
Kellerraum 1:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	provisorisch eingebautes Waschbecken;
Kellerraum 2:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Plattenverkleidung mit Putz oder Fliesenbelag oder Holzschalung, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	provisorisch eingebautes Waschbecken;
Sauna:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Brüstungswände Holzschalung, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	eine Fertigsauna in Holzkonstruktion;
Dusche/ WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Lamellenverkleidung;
Technische Einbauten:	eine Duschtasse, eine WC Schale;
Mostkeller 1:	offener Kiesboden, Wände, Decke Putz;
Mostkeller 2:	offener Boden, Wände Plattenverkleidung oder sichtbares Betonziegelmauerwerk, sichtbare Betonträgerdecke mit Ziegelausfachung;
Kellerraum 3:	Betonboden, Wände, Decke Plattenverkleidung;

Erdgeschoss

Eingang:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung;
Toilette:	Fußboden Laminat, Wände Fliesenbelag, Decke Holzschalung;
Technische Einbauten:	eine WC Schale, ein Waschbecken;



Küche:	Fußboden Laminat, Wände bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, darüber und Decke Plattenverkleidung;
Esszimmer:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Holzofen;
Wohnzimmer:	Fußboden Fertigparkett, Wände Plattenverkleidung, Decke aufgesetztes Scheingebälk;
Technische Einbauten:	ein Einzelofen;
Vorraum:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung;
Badezimmer:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Paneelverkleidung;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine Badewanne;
Zimmer 1:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung;
Schlafzimmer:	Fußboden Laminat, Wände Plattenverkleidung, zur Nordseite roh, Decke Plattenverkleidung;
Zimmer 2:	Fußboden Laminat, Wände, Decke Plattenverkleidung;
Dachboden:	einfache Metallklappleiter, Fußboden Spanplatten, Dachuntersicht Folie;

2.10.4. Außenanlage

- Carport in Holzkonstruktion (Holzstützen auf Einzelfundamenten mit Flachdachaufbau), schwimmend verlegte Waschbetonplatten;
- Zufahrtbereich, Hauszugang und Wegeinfassungen schwimmend verlegte Waschbetonplatten;
- Terrasse mit Betonplatte mit Filzteppichen belegt und nicht näher einsehbar, westseitig Windblendung in Holzkonstruktion und Holzschalung;
- Gartenhaus 1 in Holzkonstruktion mit Holzschalung, Satteldach in Holzkonstruktion mit Welleternit eingedeckt;
- westseitige Gartenbeetanlagen – mit Betonstellriemen oder Holztrögen;
- Gartenhaus 2 in Holzkonstruktion mit Pultdach, Dacheindeckung Welleternit;



- nordseitige Überdachungen/ Holzverschläge – in leichter Holzkonstruktion mit Wellkunststoff eingedeckt;
- Gewächshaus in leichter Metallkonstruktion mit Kunststoffverglasungen;
- Hauseingang massiv mit Betonpodest und ostseitiger Treppenlauf mit Waschbetonplatten, Überdachung in Metallkonstruktion mit Kunststoffstegplatten;
- Kellerabgang als einläufige gerade Betontreppe, Seitenflügel in Beton, verputzt, Überdachung in Metallkonstruktion mit Glaseindeckung;
- mit Ausnahme der Straßenseite umlaufende Maschendrahtzäunung;
- zweiflügeliges Zufahrtstor in Metallkonstruktion mit Maschendrahtfüllung;

2.10.5. Zubehör

Esszimmer: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 21;
ein Kastenverbau mit Glasvitrine;

Küche: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 22;

Einbauküche: zweizeiliger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken;

Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Flachdunstabzug, ein Geschirrspüler, ein Gefrier-/ Kühlkombination;

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

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

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;

Außenfassaden

- über die Vordachuntersichten mehrerer Orte starke Verfärbungen, teilweise bereits abgetragene Holzschalungsflächen, offenkundig starker Feuchtigkeitsbildungen geschuldet (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 27 bis Bild 31);
- Fassadenflächen stark verfärbt (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Wohnhaus - Ansichten);
- im Sockelputz zahlreiche Rissbildungen, Verfärbungen sowie klein- und großflächige Putzbeschädigungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 13);



Außenanlage

- starke Unebenheiten über die schwimmend verlegten Waschbetonplatten;

Innenausbau

- Kellerausbau provisorisch, größtenteils nicht fertig gestellt oder Ausbau defekt;
- augenscheinliche Schrägstellung der Wandkonstruktion im Bereich des Einganges im Übergang zum Wohnzimmer;
- angeblich nach einem Brandereignis eingebaute provisorische Hochbaustütze im Nischenbereich des Vorraumes (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 24);
- Innenausbau – Detailausbildungen vielfach nicht fertig gestellt oder nicht fachgerecht ausgeführt;
- Ausbau nicht stimmig in der Materialzusammensetzung;
- starke Abnutzungserscheinungen und wenig, üblich sorgfältige Instandhaltung;
- mehrerer Orts Beschädigungen der Boden- und Wandbeläge;

Haustechnik

- Elektroinstallationen im KG, Steckdosen und Schalter offen liegend;
- elektrotechnische Überprüfung der Gesamtanlage auf nachhaltige Betriebssicherheit erforderlich;

Kellerabgang

- über die Mauerflügel sowie umlaufend den Türleibungen großflächige Absandungen und Putzabplatzungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 10);

Wohnzimmer

- Glasscheibe zum Terrassenausgang zerbrochen;
- über das südwestliche Eck zum Terrassenausgang Außenwandkonstruktion sichtbar verzogen;

Badezimmer

- Deckenverkleidung uneben verlaufend;

Zimmer 2

- Außenwand stark verfärbt;
- Türe im Schlossbereich ausgebrochen;

Dachboden

- Folie verzogen und mehrfach eingerissen, mehrerer Orte sichtbare Ziegeldachuntersicht;



2.10.7. Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft steht angeblich in Eigennutzung. Ein sonstiges Bestandsverhältnis wurde keines bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt, vorbehaltlich einer rechtlichen Beurteilung, bestandsfrei.

2.11. Sonstiges

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

Einheitswert	€	10.101,52
erhöhter Einheitswert	€	13.589,82
Grundsteuermessbetrag	€	14,46
Grundsteuer-Jahressollermittlung 2026	€	72,30
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer) inkl. 2026	€	216,90



3. Massenermittlung

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

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

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

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

Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	7,465 x 8,68 =	64,80	
	8,72 x 7,57 =	<u>66,01</u>	130,81 m ²
Erdgeschoss	7,546 x 8,681 =	65,51	
	8,801 x 7,65 =	<u>67,33</u>	132,83 m ²
Dachboden	8,801 x 16,331 =		143,73 m ²
Carport	4,50 x 6,00 =		27,00 m ²

Umbauter Raum

Kellergeschoss	130,81 x 2,42 =	316,56 m ³
Erdgeschoss	132,83 x 2,715 =	360,63 m ³
Dachboden	1/6 x (2,398 x 8,801) x (2 x 16,331 + 12,45) =	<u>158,68 m³</u>

Gesamtumbauter Raum	835,87 m ³
---------------------	-----------------------



Zusammenstellung der Nutzflächen

Kellergeschoss	94,00 m ²
Erdgeschoss	120,00 m ²

Hinweis

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht als vollständig stimmig zu werten. Im Speziellen besteht keine interne Treppenverbindung zwischen den Geschossen. Die Raumaufteilungen und die Nutzungen weichen im Bestand, im Speziellen im Kellergeschoss, von der behördlichen Bewilligung ab.



4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Ver-



gleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

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

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

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

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

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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



4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

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

4.4.1.2. Definitionen

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

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

Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

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

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



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

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

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

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

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

Bei der Bemessung der technischen Lebensdauer der Bauelemente und damit letztlich der des Gebäudes insgesamt, sind zahlreiche Einflüsse zu beachten.



Diese werden wie folgt unterteilt:

- Eigenschaften der Baustoffe
- Fehler bei der Planung
- Mängel bei der Bauausführung
- Verhalten der Nutzer
- Art und Umfang der Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

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

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

Gemäß »Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« vom SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020:

»Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlagenteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden NutzerInnenansprüche noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.«

Die Gesamtnutzungsdauer GND einer Anlage oder die Nutzungsdauer ND eines Anlageteils definiert sich mit der zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung/ Produktion) bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängt.

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« ⁽¹⁾

Freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)

60 bis 100 Jahre



»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012«⁽²⁾

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser 60 bis 80 Jahre

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile«⁽³⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ortbau, Massivbauweise 60 bis 80 Jahre

Fertighäuser in Holz-/ Massivbauweise 60 bis 70 Jahre

»Liegenschaftsbewertung«⁽⁴⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

normale Bauausführung und Fertighäuser 60 bis 70 Jahre

»Die Nutzungsdauer«⁽⁵⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

Holz, Ständer, Riegelbauweise 40 bis 60 Jahre

Massivbauweise 60 bis 80 Jahre

Literaturnachweis

- (1) Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;
- (2) Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012
- (3) SV Landesverband Steiermark und Kärnten (Juni 2020):
Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile
- (4) KRANEWITTER, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
- (5) SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.- Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV (2020):
Der Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

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



4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

Im gegebenen Fall (Einfamilienwohnhaus) ist die technische Lebensdauer des Objektes aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung bei unterstellter, dem Objekt angepasster Instandhaltung mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ident.

Das Kellergeschoss weicht zwar von der Baukonstruktion des Fertigteilhauses ab, ist jedoch praktisch und faktisch in zeitlicher Verbindung mit dem Aufbau einzustufen. Ein Weiterbestand des Kellergeschosses nach dem Abtragen des Aufbaues ist unwahrscheinlich.

Aufgrund der gegebenen Bauweise, des Gebäudestandards, des offensichtlichen und des ableitbaren, für das Alter unterdurchschnittlichen baulichen Zustandes zum Bewertungsstichtag wird ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer mit 60 bis 70 gemittelt 65 Jahren bewertet.

GND ... gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Referenzalter A zum Bewertungsstichtag 2026 – 1971 =	55 Jahre
RND ₂₀₂₆ ... rechnerische Restnutzungsdauer 65 – 55 =	10 Jahre

Aus diesen Bewertungsprämissen rechnet sich zum Bewertungsstichtag eine lineare Wertminderung von rund 85 %.

Der Carport hat die, gemäß den Literaturansätzen, übliche Gesamtlebensdauer von 20 bis 30 Jahren bei einem Alter von 51 Jahren bereits weit überschritten. Infolge des gegebenen Zustandes ist die Konstruktion als wirtschaftlich abbruchreif einzustufen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze mit auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Formelwerk für eine lineare Wertminderung $WM_{linear} = A/GND \times 100$

WM = Wertminderung in % GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren RND = Restnutzungsdauer in Jahren



4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

In Anbetracht der unter 4.4.1.6. beschriebenen technischen Wertminderung ist die bauliche Anlage als wirtschaftlich abbruchreif einzustufen. Sonstige Wertkorrekturen sind aus diesem Grund keine mehr erforderlich.

4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand beinhaltet den Umstand, dass bei einem Verkauf einer bebauten Immobilie ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen nach seinen eigenen Bedürfnissen (Individualisierung) anders konzeptioniert und gebaut hätte (beispielsweise Anordnung, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausbau, Zusatzausstattungen) und somit die angebotene Immobilie den individuellen Interessen nicht gänzlich entspricht. Mit derselben Begründung wie unter 4.4.1.7. wird jedoch auf einen diesbezüglichen, expliziten Ansatz verzichtet.

4.4.1.9. Zeitwert

Kellergeschoss

umbauter Raum: 316,56 m³

verglicher Wert: € 340,00/m³

Herstellungswert: 316,56 x 340,00 € 107.630,00

Erdgeschoss

umbauter Raum: 360,63 m³

verglicher Wert: € 800,00/m³

Herstellungswert: 360,63 x 800,00 € 288.504,00

Dachboden

umbauter Raum: 158,68 m³

verglicher Wert: € 250,00/m³

Herstellungswert: 158,68 x 250,00 € 39.670,00

€ 435.804,00

zzgl. 10 % Honorare und Nebenkosten € 43.580,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei gegebenem Stand der Technik € 479.384,00



Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei gegebenem Stand der Technik	€	479.384,00
zzgl. 20 % USt.	€	<u>95.877,00</u>
Herstellungswert inkl. USt. bei gegebenem Stand der Technik	€	575.261,00
Wertminderungen		
durchschnittliche technische Abnutzung		
85 % gemäß 4.4.1.6.	€	<u>- 488.972,00</u>
	€	86.289,00
Zuschlag für Außenanlage gemäß 2.10.4. im Zeitwert:		
Terrasse, Kellerabgang, Hauseingang, Befestigungen und Zaunanlage		
ca. 6 % von € 86.289,00	€	5.177,00
Carport - wertlos	€	-, -
Gartenhäuser, Gewächshaus, Gartenbeetanlagen und Holzverschläge - wertlos	€	<u>-, -</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	<u>91.466,00</u>

4.4.2. Grundwert

4.4.2.1. Allgemeines

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

4.4.2.2. Erläuterung

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im lokalen Bereich von Feldkirch, Ortsgebiet Gisingen, und auch in vergleichbaren Lagen von Feldkirch erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2021 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.



den »fiktiven Kosten zur Bauplatzfreimachung«, zeitabhängig diskontiert (abgezinst) auf die Restnutzungsdauer der maßgeblichen Bebauung. Es handelt sich hierbei um eine langjährige Bewertungspraxis des zeichnenden Sachverständigen, die sich aus dem Marktgeschehen abgeleitet hat.

gesamtumbauter Raum ⁽¹⁾	835,87 m ³
Restnutzungsdauer gemäß siehe 4.4.1.6.	10 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Diskontierungsfaktor	0,74409

fiktive Kosten zur Bauplatzfreimachung ⁽²⁾

Wohnhaus

835,87 m³ x € 54,00/m³ = € 45.137,00

Carport, Außenanlage und Rekultivierung € 7.200,00

€ 52.337,00

auf 10 Jahre diskontierter Bebauungsabschlag

€ 52.337,00 x 0,74409 = € - 38.943,00

Grundwert bebaut € **467.577,00**

⁽¹⁾ Der »gesamtumbaute Raum« rechnet sich durch Aufsummieren der Teilkubaturen unter 3. Massenermittlung.

⁽²⁾ Die »Kosten für die Baufreimachung«, inkl. 20 % USt., addieren sich aus den Abbruchkosten und den Entsorgungskosten. Diese Kosten berücksichtigen keine Räumung des Objektes, die noch zusätzlich, individuell zu berücksichtigen ist. Die Entsorgungskosten beinhalten die Transportkosten und die Deponiegebühren, die vom Standort der Deponie sowie dem Grad der Baurestmassentrennung abhängen. Mehraufwendungen im Zuge des Abbruchs und der Entsorgung von möglicherweise kontaminiertem Material bzw. schadstoffhaltigen Baustoffen / Baumaterialien ist hierbei nicht berücksichtigt. Der angeführte Wert kann somit nur als »Anhaltswert einer Größenordnung« herangezogen werden.

4.4.2.6. Grundwert EZ 3604 baufrei

Gst. 5240/3 603 m² x € 840,00/m² = € 506.520,00

Kosten (Größenordnung) zur unmittelbare Baufreimachung und Rekultivierung € - 52.337,00

Grundwert baufrei € **454.183,00**



4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	91.466,00
Grundwert bebaut gemäß 4.4.2.5.	€	<u>467.577,00</u>

Sachwert	€	559.043,00
-----------------	---	-------------------

4.5. Verkehrswert

4.5.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 3604, KG 92102 Altstadt, Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, zum Bewertungsstichtag 12. Februar 2026. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.5.2. Verkehrswert EZ 3604

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	559.043,00
Grundwert baufrei gemäß 4.4.2.6.	€	454.183,00

Grundsätzlich zeigt die gegebene Bebauung infolge der vernachlässigten Unterhaltung keine besondere Attraktivität. Der bauliche, möglicherweise auch statische Zustand der Holzkonstruktion birgt ein erhöhtes Risiko, das jeder wirtschaftlich und rational handelnde Marktteilnehmer mit in seine Kaufüberlegungen einbeziehen wird.

Damit verbunden wird die erschwerte Finanzierbarkeit verknüpft mit strengen Vergaberichtlinien von Kreditinstituten betreffend Sicherheiten und Risikoeinschätzungen Kaufinteressenten von einem allzu großen bautechnischen und folglich finanziellen Risiko zurückhaltend beeinflussen.

Auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) wird folglich, ausgehend dem Sachwert, eine zusätzliche Wertkorrektur von 15 bis 20 gemittelt 17,50 % zur Anpassung an die derzeitige Marktlage in Ansatz gebracht, die ebenfalls einen verlängerten Vermarktungszeitraum mit abbildet.



SACHWERT

gemäß 4.4.3.	€	559.043,00
abzgl. 17,50 %	€	- 97.833,00
	€	461.210,00

Verkehrswert EZ 3604 rund	€	461.000,00
----------------------------------	----------	-------------------

In Worten: Euro vierhunderteinundsechzigtausend;

4.5.3. Verkehrswert Zubehör

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

Das in 2.10.5. aufgelistete Inventar liegt über der durchschnittlichen Nutzungsdauer von 20 Jahren, ist überaltert, praktisch und faktisch wertlos.

Verkehrswert Zubehör	€	-,-
-----------------------------	----------	------------

In Worten: Euro null;



5. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 3604 gemäß 4.5.2.	€	461.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.5.3.	€	—,—

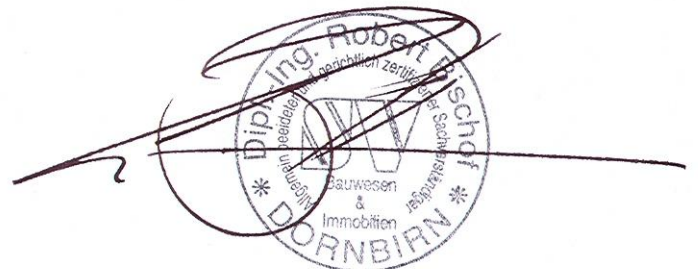
Verkehrswert EZ 3604 inkl. Zubehör	€	461.000,00
---	----------	-------------------

In Worten: Euro vierhunderteinundsechzigtausend;

Hinweise

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

Dornbirn, am 17. März 2026



Der Gerichtssachverständige



Verzeichnis der Beilagen

./SV-1

Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten

- 1.1 Auszug aus dem Ortsplan M 1:25.000
- 1.2 Auszug aus dem Ortsplan M 1:5.000
- 1.3 DKM/ Luftbild M 1:2.000
- 1.4 DKM/ Luftbild M 1:500
- 1.5 Flächenwidmung M 1:2.000

./SV-2

Bilddokumentation

./SV-3

Auszug aus dem Bauakt

Wohnhaus 1971

- 3.1 Lageplan
- 3.2 Grundriss KG und EG/ Schnitt
- 3.3 Baubewilligung
- 3.4 Benützungsbewilligung
- 3.5 Baubewilligung Einfriedung

Flugdach 1975

- 3.6 Lageplan/ Schnitte/ Ansichten
- 3.7 Baubewilligung

./SV-4

Unterlagen Amt der Stadt Feldkirch

- 4.1. Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
- 4.2. Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoblatt)
- 4.3. Grundsteuer-Jahressollermittlung 2026

./SV-5

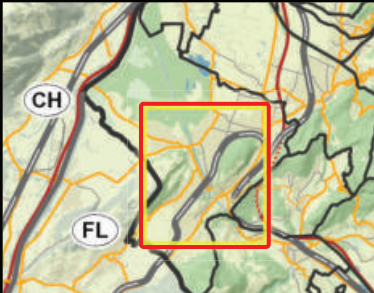
Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch


- 5.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 08.02.2026

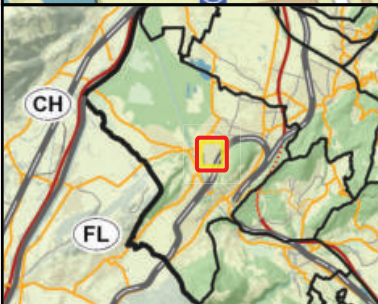
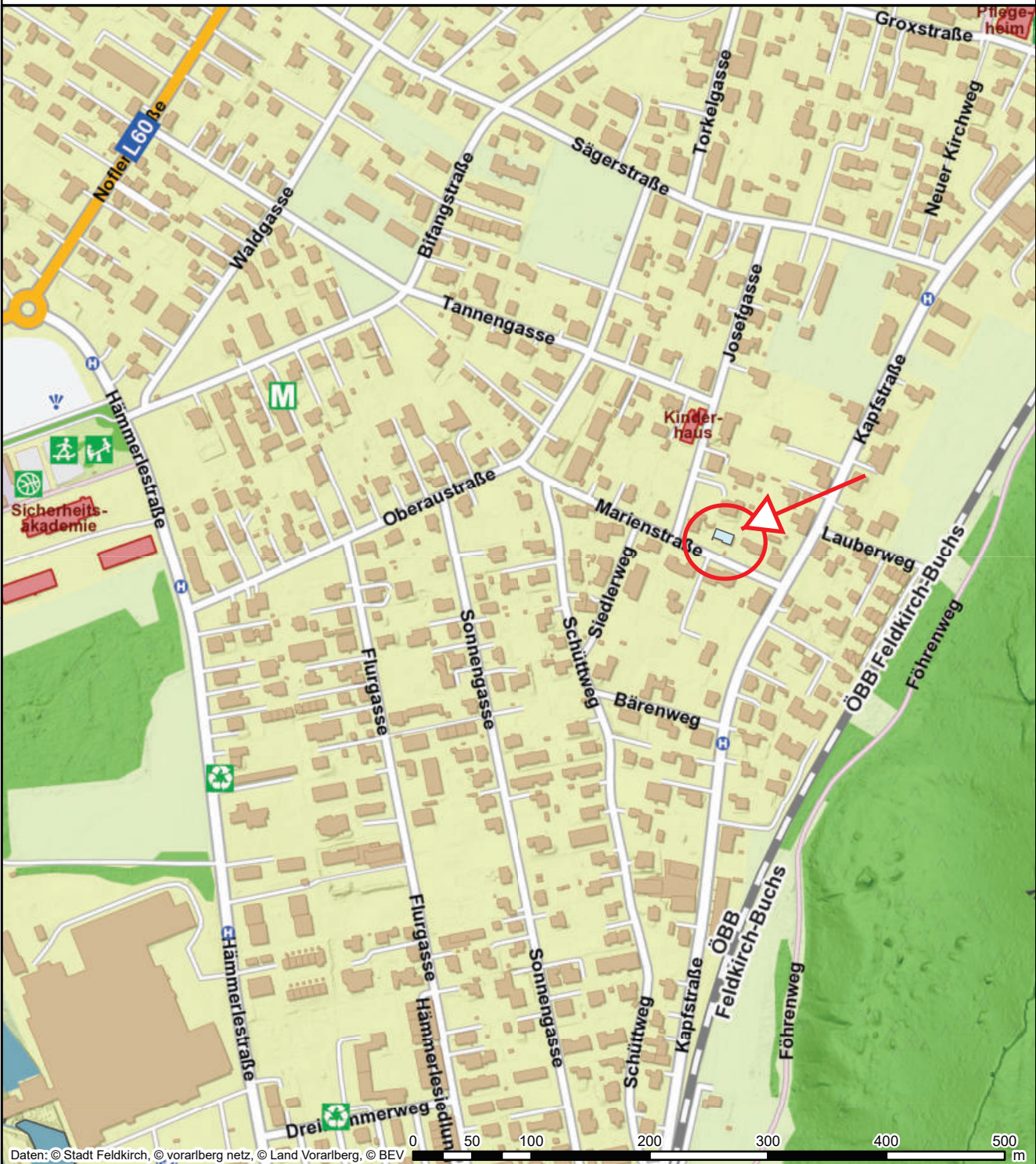


DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1



5 E 3004/25d BG Feldkirch	
Amt der Stadt Feldkirch	
Schmiedgasse 1-3 A-6800 Feldkirch Tel. +43 (05522) 304-0 buergerservice@feldkirch.at	
 N Ersteller Erstellungsdatum	Erstellt für Maßstab 1:25.000 DI Robert Bischof 09.03.2026
	<small>Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des Internetortsplans der Gemeinde. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.</small>



5 E 3004/25d BG Feldkirch

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
A-6800 Feldkirch
Tel. +43 (05522) 304-0
buergerservice@feldkirch.at



Ersteller
Erstellungsdatum

Erstellt für Maßstab
1:5.000

DI Robert Bischof
09.03.2026

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



rechts: -56148; hoch: 235455

rechts: -55806; hoch: 235455



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg. Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

0 M 1:2.000 100 m

rechts: -56148; hoch: 234983

rechts: -55806; hoch: 234983

Karte erstellt am: 08.02.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

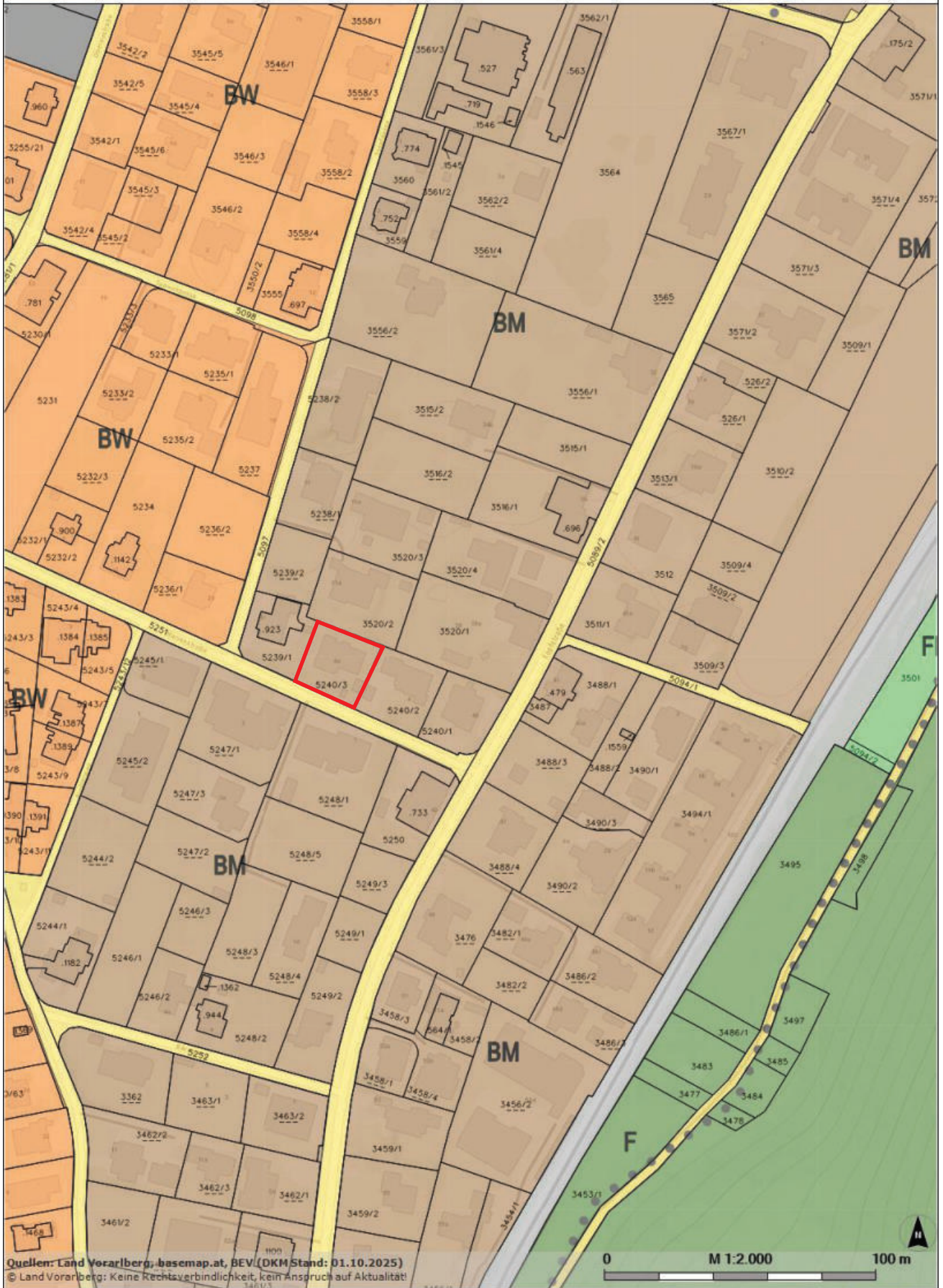


Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:500 25 m

rechts: -56114; hoch: 235453

rechts: -55772; hoch: 235453



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -56114; hoch: 234981

rechts: -55772; hoch: 234981

Karte erstellt am: 08.02.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Carport

Ansicht



Bild 4

Wohnhaus

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Terrasse

Ansicht



Bild 6

Wohnhaus

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 7

Gartenanlage

Ansicht



Bild 8

Holzverschlage

Ansicht



Bild 9

Holzverschlage/ Kellerabgang

Ansicht



Bild 10

Kellerabgang

Ansicht



Bild 11

Holzverschlage/ Haupteingang

Ansicht



Bild 12

Gewachshaus

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 13

Wohnhaus

Ansicht



Bild 14

Gartenanlage

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 15

Ausbau

Kellergeschoss



Bild 16

Ausbau Sauna

Kellergeschoss



Bild 17

Ausbau Sauna - Nassbereich

Kellergeschoss



Bild 18

Kellerraum

Kellergeschoss



DI Robert Bischof



Bild 19

Gang

Kellergeschoss



Bild 20

Toilette

Erdgeschoss



DI Robert Bischof



Bild 21

Esszimmer

Erdgeschoss



Bild 22

Küche

Erdgeschoss



DI Robert Bischof



Bild 23

Wohnzimmer

Erdgeschoss



Bild 24

Vorraum

Erdgeschoss



DI Robert Bischof



Bild 25

Schlafzimmer

Erdgeschoss



Bild 26

Dachboden



Bild 27

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 28

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof



Bild 29

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 30

siehe Bau- und Erhaltungszustand



Bild 31

siehe Bau- und Erhaltungszustand

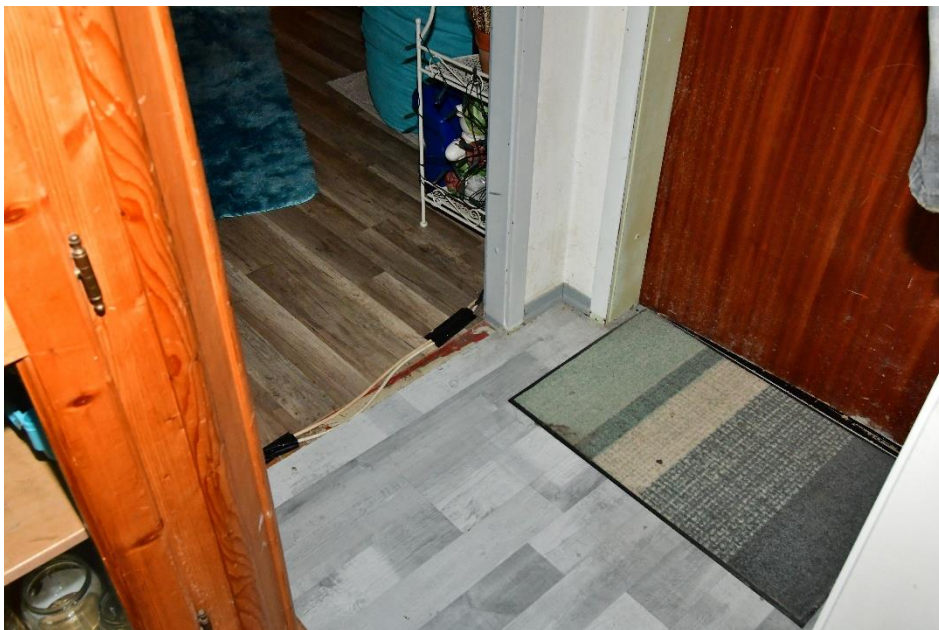


Bild 32

siehe Bau- und Erhaltungszustand



DI Robert Bischof



Bild 33

Elektro-Hauptverteiler



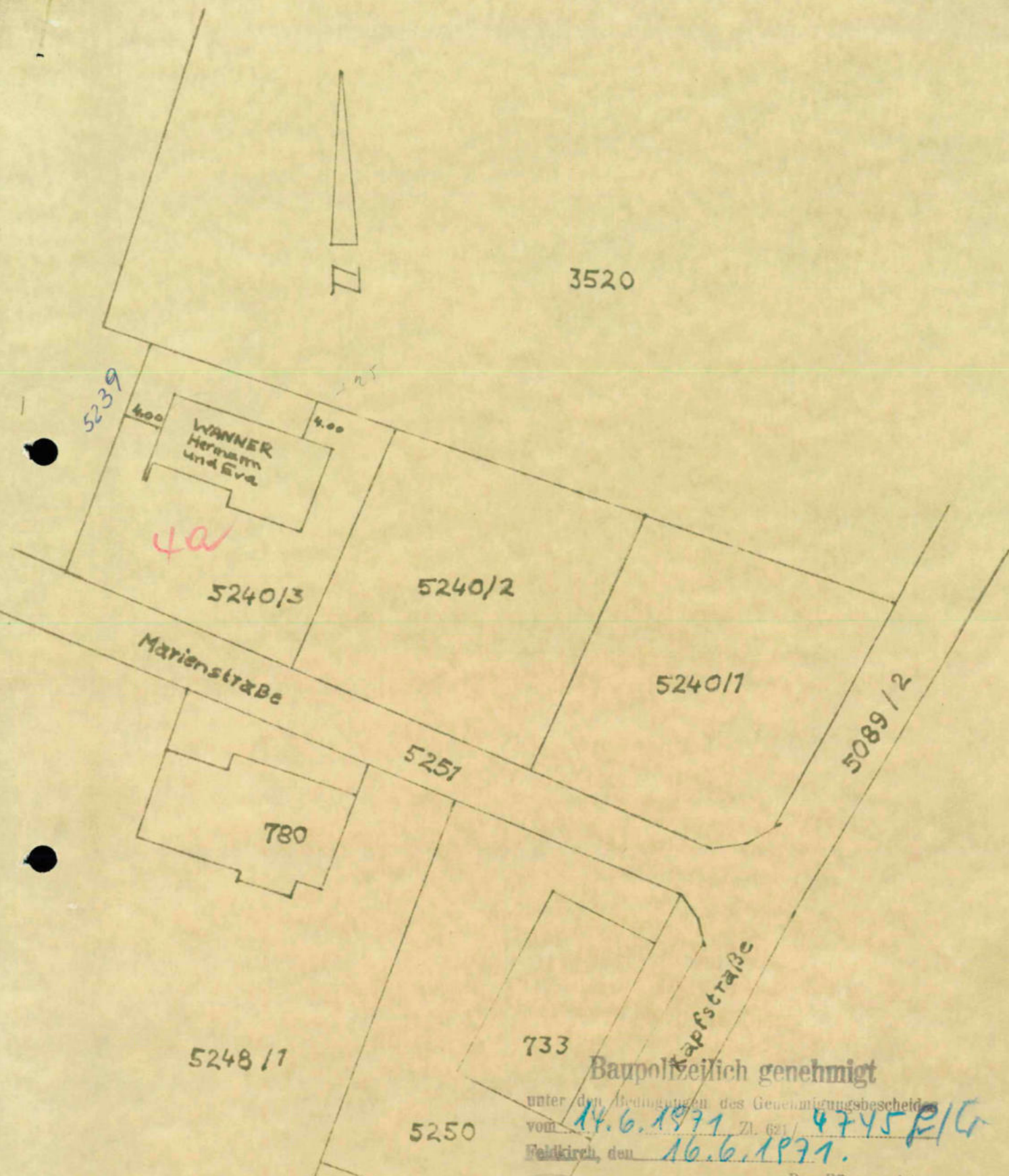
DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3



DI Robert Bischof

Wohnhaus 1971



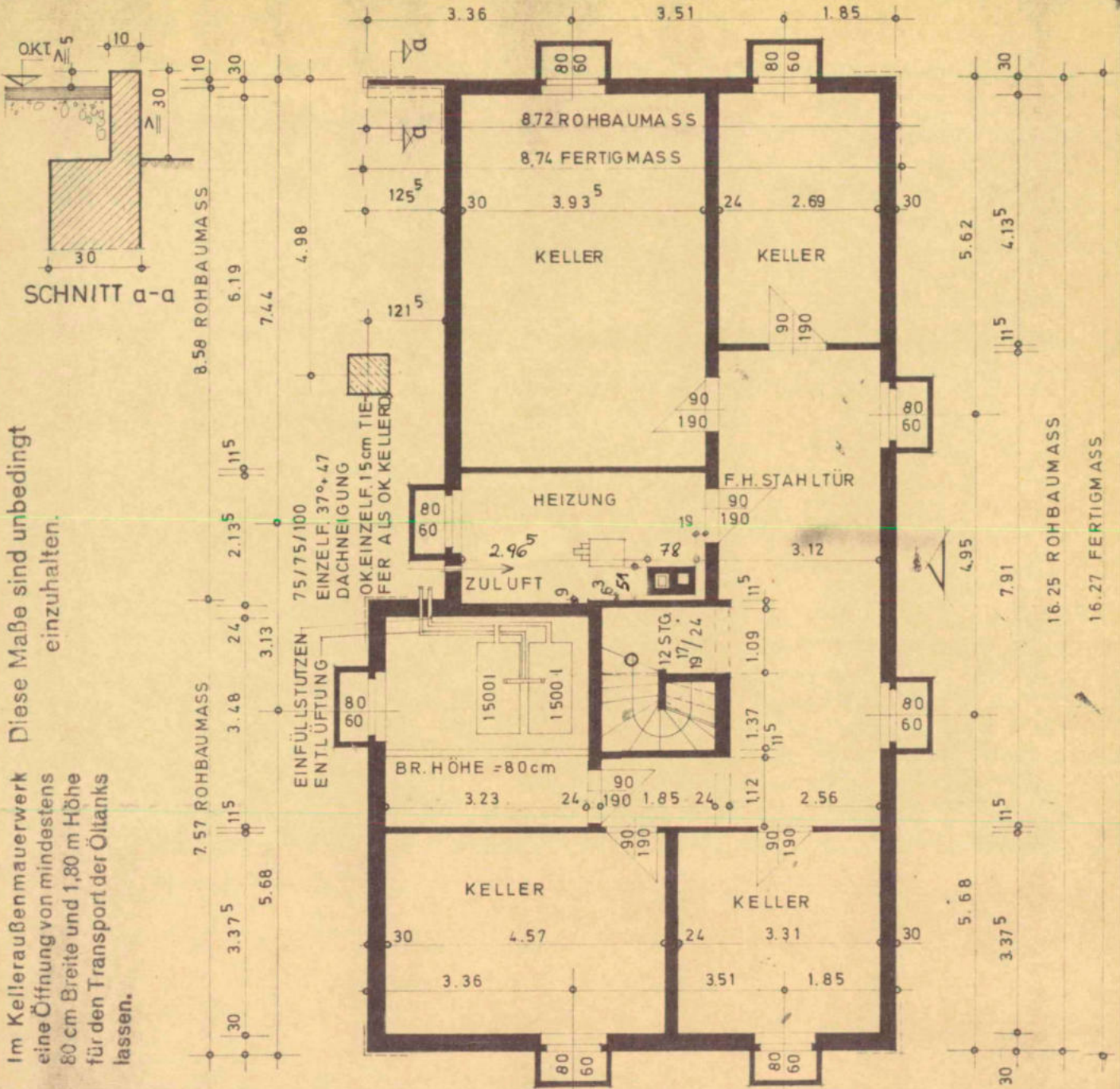
Baupolizeilich genehmigt
 unter den Bedingungen des Genehmigungsbescheides
 vom 14.6.1971, Zl. 621/4745 R/G
 Feldkirch, den 16.6.1971.

Der Bürgermeister:
Witz



Im Kelleraußenmauerwerk eine Öffnung von mindestens 80 cm Breite und 1,80 m Höhe für den Transport der Öltanks lassen.

Diese Maße sind unbedingt einzuhalten.



Achtung:
 Falls die Kellersohle tiefer als 1,75 m unter Oberkante Erdreich liegt, ist das Kellermauerwerk in diesem Bereich in 35,5 cm Stärke auszuführen. Die Verstärkung ist nach innen zu legen.

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheber-Rechte vorbehalten.

Benachteiligt genehmigt

FERTIGHAUSBAU WALTER ZENKER KG

VOM 14.6.1971 4745 R/LG.
 Feldkirch, den 16.6.1971



ORT:

Der Bürgermeister:

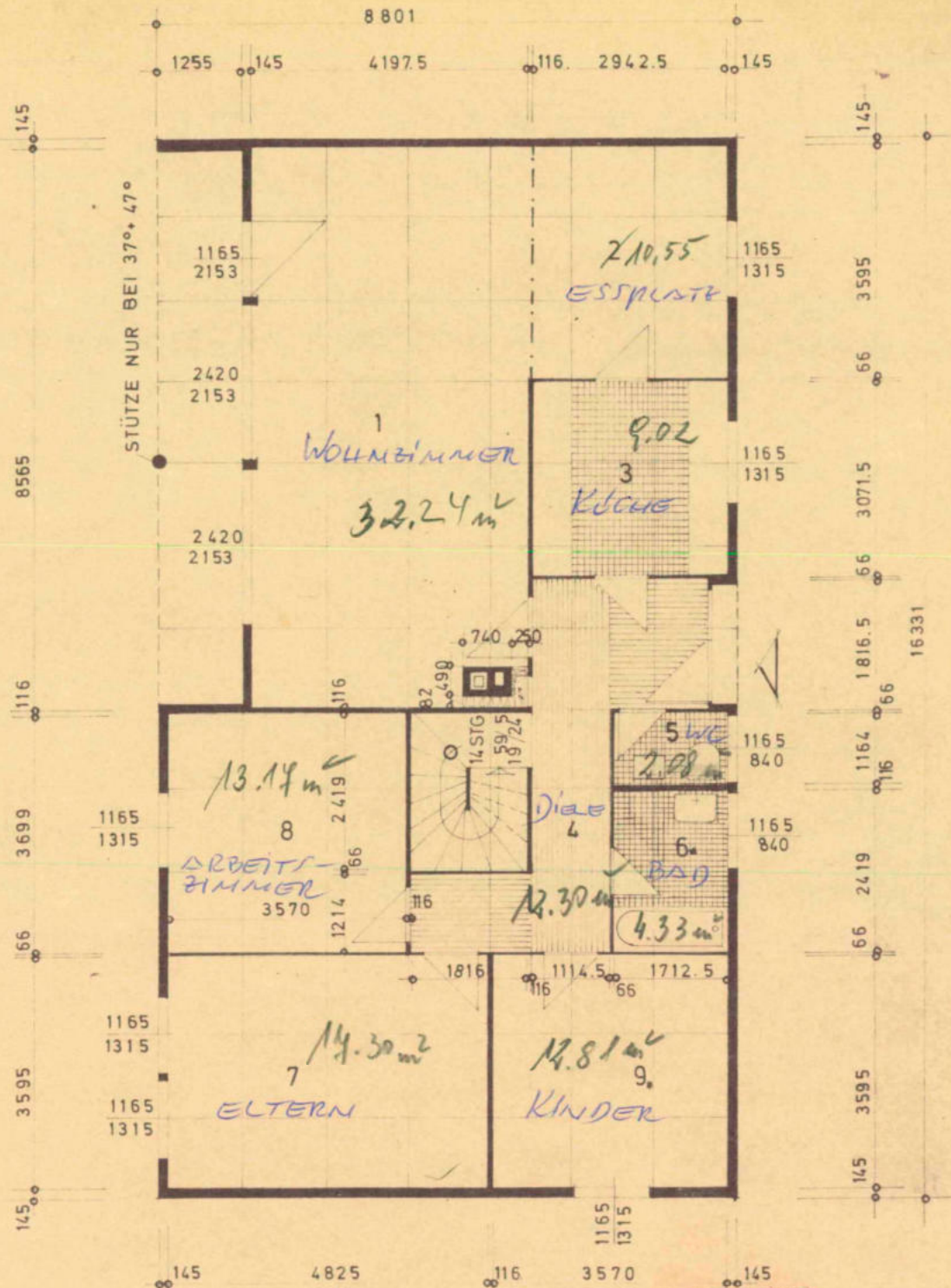
STRASSE:

BAUHERR:



Witz

Maßstab 1:100	ZENKER-HAUS TYP 144/51 KELLERGESCHOSS 1	Fertighausbau Walter Zenker KG. 3451 Lächtringen Weser Ruf: 05271 8497 6120 Michelstadt Oldenw. Ruf: 06061 3034	Z
Datum 26.4.68	gez. <i>Dieth</i> gepr.	Zeichnungs-Nr. B-144-013	



Nutzfläche 113.80 m²
 Verb. Fl. 133.16 m²



Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung
 weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich
 gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheber Rechte vorbehalten.

FERTIGHAUSBAU WALTER ZENKER KG

Baunotizellisch genehmigt

Ort: **14.6.1971** vom **16.6.1971**
 Feldkirch, den **16.6.1971**

STRASSE: Der Bürgermeister:

BAUHERR:

Maßstab 1:100
 ZENKER-HAUS
 TYP 144/01
 ERDGESCHOSS

Fertighausbau Walter Zenker KG.
 3451 Lüchtringen | Weser Ruf: 05271 | 8497
 6120 Michelstadt | Oldenw. Ruf: 06061 | 3034

Datum 1.4.68 gez. Dieck

ged. 297.68 Dieck

Zeichnungs-Nr.
 B-144-001

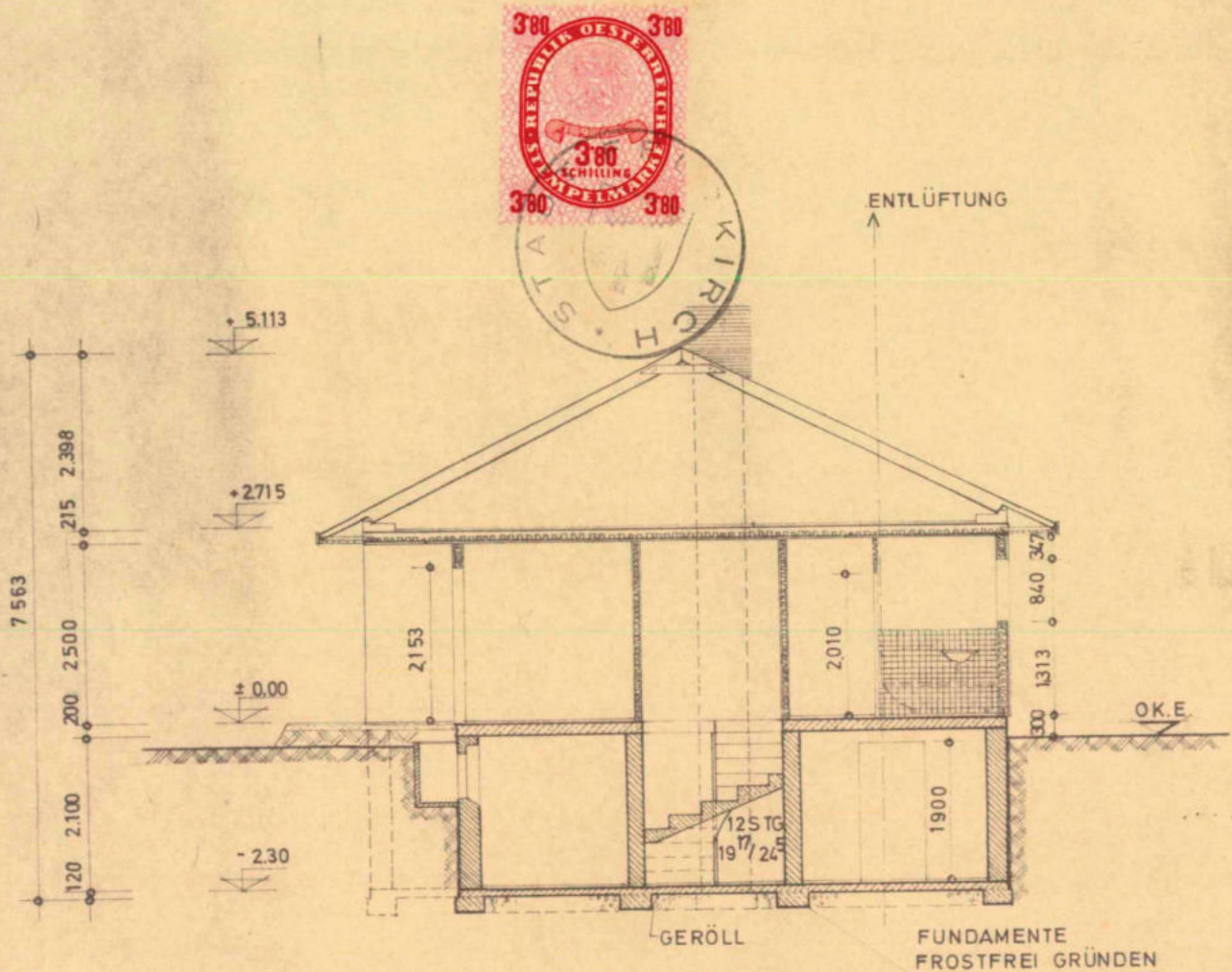


WANDAUFBAU

- 13mm SPANPLATTE DIN 68761
- 90mm MINERALWOLLE DIN 18165
- 13mm SPANPLATTE DIN 68761
- 21mm LATTUNG
- 8mm ASBESTZEMENTPL. DIN 247

DECKENAUFBAU

- 16mm SPANPLATTE DIN 68761
- DECKENBALKEN siehe Statik dazwischen
- 60mm MINERALWOLLE DIN 18165
- 16mm SPANPLATTE DIN 68761



FUSSBODENAUFBAU

- 25mm PVC BELAG
- 22mm SPANPLATTE V 70
- 13mm SPANPLATTE V 70
- 20mm KUNSTHARZHARTSCHAUM

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheber-Rechte vorbehalten.

FERTIGHAUSBAU WALTER ZENKER KG

Baupolizeilich genehmigt

unter den Bedingungen des Genehmigungsbescheides vom 14.6.1971 Zl. 621/4745 R/Li. Feldkirch, den 16.6.1971.

Der Bürgermeister:

Handwritten signature

ORT:

STRASSE:

BAUHERR:



Maßstab 1:100
ZENKER - HAUS
TYP 144/27°
QUERSCHNITT

Fertighausbau Walter Zenker KG.
3451 Lüchtringen / Weser Ruf: 05271 / 8497
6120 Michelstadt / Oldenw. Ruf: 06061 / 3034

Datum 29.4.68
gez. viedt
gepr. [Signature]
ged.

Zeichnungs-Nr. B - 144 - 017



Zl. III 4745 Gr/Cr.

Betrifft: Hermann und Eva Wanner, Schranne 35, 6060 Solbad
Hall; Erstellung eines Einfamilienwohnhauses -
Baubewilligung.

B e s c h e i d

Hermann und Eva Wanner haben ha. um die baupolizeiliche Genehmigung zur Erstellung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp. 5240/3 KG. Altenstadt in Feldkirch-Gisingen an der Marienstraße angesucht. Das geplante Wohnhaus (Zenker-Fertigteilhaus) besteht aus Keller- und Erdgeschoß und wird so situiert, daß gegenüber der Marienstraße ein Bauabstand von 12.00 m verbleibt. Gegenüber den Nachbarliegenschaften bleiben die gesetzlichen Bauabstände gewahrt. Abweichend vom Plan soll anstelle der Ölfeuerungsanlage eine Elektrospeicherheizung eingebaut werden. Schließlich ist vorgesehen, gegenüber der Gp. 3520 den Bauabstand von 4.00 m auf 4.25 m zu vergrößern. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Ortsnetze. Die Abwässer werden über eine dreikammerige Kläranlage in eine Sickergrube eingeleitet. Im übrigen ergibt sich der Sachverhalt aus den Planunterlagen.

S p r u c h

Gem. §§ 15 u. 28 der Landesbauordnung, LGB1. 49/1962, wird das oben beschriebene Bauvorhaben unter nachstehenden Bedingungen genehmigt:

1. Das Bauvorhaben ist durch befugte Unternehmer den statischen Erfordernissen entsprechend plan- und beschreibungsgemäß unter Einhaltung der Vorschriften der LBO sowie der geltenden ÖNORMEN und Unfallverhütungsvorschriften auszuführen.
2. Abweichungen von den genehmigten Bauplänen bedürfen der rechtzeitigen vorherigen Genehmigung der Baubehörde.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe ober- oder unterirdische Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen bestehen. Es sind alle Vorkehrungen rechtzeitig zu treffen, um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden. Die Eigentümer solcher Anlagen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

4. Jede Kaminanlage ist in gebranntem Tonvollziegelmauerwerk oder mit einem vom Amt der Vorarlberger Landesregierung zugelassenen Baustoff gem. §§ 62 und 63 der LBO hochzuführen (Mindestwandstärke im Innern des Gebäudes 10 cm und bei Außenwänden 25 cm, bei größeren Anlagen und insbesondere Ölfeuerungen über 40.000 WE/h auch im Innern 25 cm).
5. Die Abwässer sind so abzuleiten, daß Anrainer- und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden.

Die Hauskanalanlage und die Dreikammer-Klärgrube sind gem. ÖNORM B 2501 und B 2502 auszuführen. Die Kläranlage wie auch die Sickergrube sind mindestens 50 cm von jedem Hausmauerwerk und mindestens 2 m von jeder Nachbargrundgrenze entfernt zu errichten.

6. Die Dachflächen sind im Bereiche der Verkehrswege mit Schneehaken oder Schneerechen zu versehen.
7. Die Oberfläche des Dacheindeckmaterials ist aus ortsgestalterischen Gründen in dunkler Farbe zu halten.
8. Das Gebäude ist nach den Bestimmungen der Verordnung LGB1. 25/1966 mit Fundamentern zu versehen.
9. Die elektrischen Anlagen sind nach den geltenden Vorschriften (ÖVE, VDE) einzubauen, zu betreiben und instandzuhalten. Es sind hierbei insbesondere die Vorschriften für feuergefährdete und feuchte Räume zu beachten. In allen Teilen der Anlage sind Schutzmaßnahmen gegen zu hohe Berührungsspannung im Sinne der ÖVE-E 40/59 - Richtlinien zu treffen.
10. Die Herstellung einer Ölfeuerungsanlage bedarf der baupolizeilichen Genehmigung. Es ist daher noch vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten um diese Genehmigung anzusuchen.
11. Die Fertigstellung des Schnurgerüstes ist dem Stadtbauamt zwecks Überprüfung der Bauabstände anzuzeigen. Mit den Bauarbeiten darf vorher nicht begonnen werden.
12. Die Höhenlage des Gebäudes ist so zu wählen, daß der Erdgeschoßboden mindestens 50 cm über dem Niveau der Marienstraße liegt.
13. Die Fertigstellung des Rohbaues wie auch die Vollendung des Bauvorhabens ist der Baubehörde zur Vornahme der Rohbaubeschau sowie der Schlußüberprüfung unaufgefordert anzuzeigen und um Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen oder durch zwei Jahre hindurch unterbrochen und keine Verlängerung dieser Bewilligung erwirkt, so gilt die erteilte Bewilligung gem. § 37 der LBO als erloschen.

Für diese Bewilligung ist gem. TP 85 der Verwaltungsabgabenverordnung i. d. d. g. F. eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 750.-- zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

Obige Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis der am 4. 5. 1971 durchgeführten Bauverhandlung sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb zwei Wochen nach Zustellung beim Amt der Stadt Feldkirch schriftlich oder telegrafisch Berufung eingebracht werden.

Ergeht an:

Herrn Hermann und
Frau Eva Wanner
Schranne 35

6060 S o l b a d H a l l

Der Bürgermeister:

gez: Dr. Bliz eb



Amt der Stadt Feldkirch

6800 Feldkirch - Vorarlberg

6800 Feldkirch, am 8. Okt. 1971

Telefon (0 55 22) 25 31

Zl. III Gr/Sa - 4745

Betrifft: **Hermann und Eva Wanner, Schranne 35, Solbad Hall**
Erste lung eines Einfamilienwohnhauses
Benützungsbewilligung;

B e s c h e i d

Mit Bescheid vom 14. 6. 1971 Zl. III-4745 Gr/Cr wurde
Hermann und Eva Wanner die beupolizeiliche Genehmi-
gung zur Erstellung eines Einfamilienwohnhauses auf Gp.
5240/3 KG. Altstadt erteilt.

Bei der am 1.10.1971 durchgeführten Schlußüber-
prüfung wurde festgestellt, daß das Bauvorhaben bescheid-
gemäß fertiggestellt ist.

S p r u c h

Gem. § 79 Abs. 4 der Landesbauordnung, LGB1. 49/1962, wird für
das oben beschriebene Einfamilienwohnhaus die Benützungsbewilligung erteilt.

Gem. TP. 90 der Verwaltungsabgabenverordnung, LGBI. 21/1968,
ist für die Benützungsbewilligung eine Gemeindeverwaltungsab-
gabe von S. 30.--

B e g r ü n d u n g

Obige Entscheidung stützt sich auf die Bestimmungen der Landes-
Bauordnung sowie auf das Ergebnis der Schlußüberprüfung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung
beim Amt der Stadt Feldkirch schriftlich oder telegrafisch Be-
rufung eingebracht werden.

Erght an:

Herrn Hermann
und Frau Eva Wanner

Schranne 35
6060 Solbad Hall

Der Bürgermeister:

i. A. gez. Pucher eh.

F.d.R.d.A.



Anmerkung: Das neuerstellte Gebäude erhält die Objektsbezeichnung
"Marienstraße 4a" Die Hausnummerntafel.
die vom Stadtbauamt beschafft wird, ist an einer von der Straße
aus gut sichtbaren Stelle am Wohnhaus oder am Eingang zum Wohn-
haus anzubringen. Die Hausnummerntafel ist nach Verständigung
im städt. Bauhof, Kapfstr. Nr. 109, zu übernehmen.

Amt der Stadt Feldkirch

6800 Feldkirch - Vorarlberg

6800 Feldkirch, am 8. Nov. 1971

Telefon (0 55 22) 25 31

Zl. III - 4947 Gr/ Cr.

Die Übernahme des Originalbescheides

wird bestätigt:

Feldkirch, am

Betrifft: Hermann W a n n e r , Marienstr. 4a, Feldkirch - Gisingen;

Erstellung einer Einfriedung; Baubewilligung

B e s c h e i d

Hermann W a n n e r

hat (~~haben~~) ha. um die Bewilligung zur Erstellung einer Einfriedung auf Gp. (~~den-Gpn.~~) ...5240/3.....

..... KG. .Altenstadt..... entlang der Marienstraße in Feldk.-Gis., angesucht.

Beschreibung: ..! m hoher Drahtgeflechtszaun.....

S p r u c h

Gem. §§ 15 u. 28 der Landesbauordnung, LGB1. 49/1962, wird die Errichtung der oben beschriebenen Einfriedung unter nachstehenden Bedingungen bewilligt:

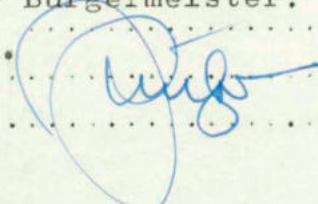
1. Die Einfriedung ist durch hierzu berechtigt Personen entsprechend den Bestimmungen der LBO plan- und beschreibungsgemäß auszuführen.
2. Die Situierung hat entsprechend der zukünftigen ... Straßenlinie, d. i. 1.05 m hinter der derzeitigen .. Straßengrenze,..... zu erfolgen.
3. Vor Inangriffnahme der Grabarbeiten ist die Stadt Feldkirch zwecks Auspflockung der Straßenfluchtlinie zu verständigen.

4. Einfriedungstore sind so anzubringen, daß sie nicht gegen die Straße geöffnet werden können.
5. Die Fertigstellung der Einfriedung ist der Baubehörde zu melden.

Für diese Bewilligung ist gemäß TP 86 der Verwaltungsabgabenverordnung 1954 i.d.d.g.F. eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 20.-- zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Amt der Stadt Feldkirch schriftlich oder telegrafisch Berufung eingebracht werden.

Ergeht an: Der Bürgermeister:
 I.A. 
 Herrn Hermann Wanner
 Marienstr. 4a
Feldkirch - Gisingen

1. Die Einfriedung ist durch diese Bescheid...
 2. Die Einfriedung ist durch diese Bescheid...
 3. Vor Inangriffnahme der Grabarbeiten ist die Stadt...



DI Robert Bischof

Flugdach 1975

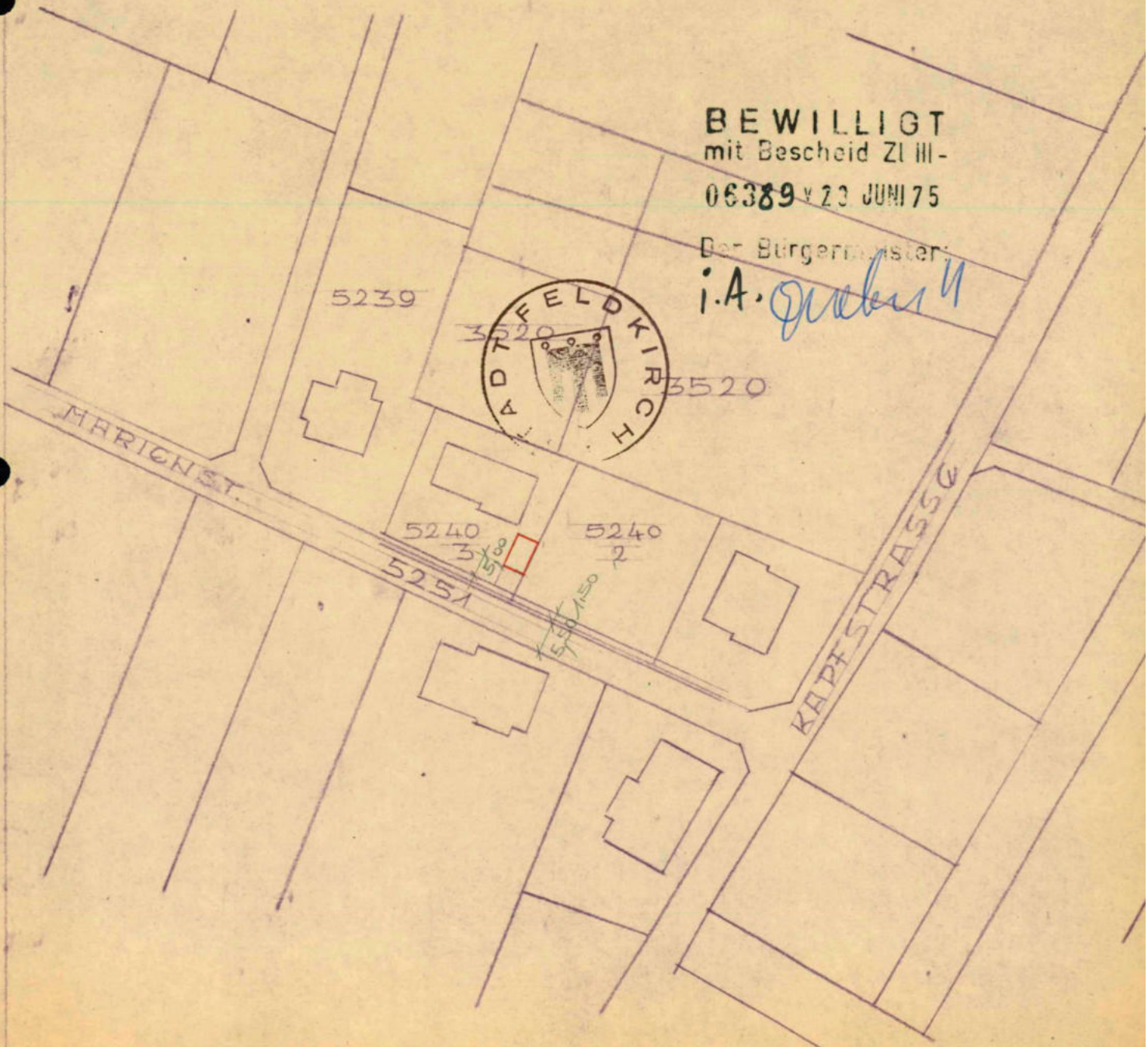
LAGEPLAN M. 1:1000

DER FAM. WANNER GISINGEN
MARIENSTRASSE 4A



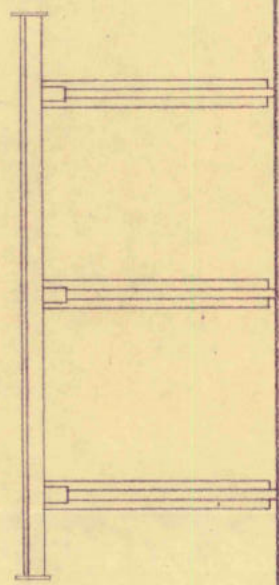
BEWILLIGT
mit Bescheid ZI III-
06389 v 23 JUNI 75

Der Bürgermeister:
i.A. Quaker

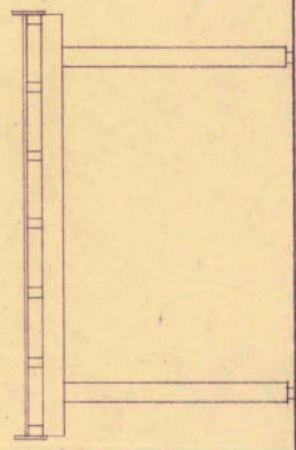




GRUNDRISS N: A: 100



SCHNITT N: A: 50



10 250 26 18

2.10

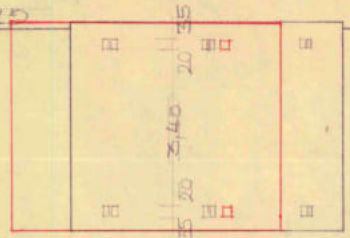
GRUNDRISS N: A: 100

BEWILLIGT
mit Bescheid ZI III-
06339 v 23 JUNI 75

Der Bürgermeister:
i.A. Quader 4



WOHNHAUS



20 4.85 1.70
30 20
6.00

6.00

4.50
2.50
6.00
5.00
4.00

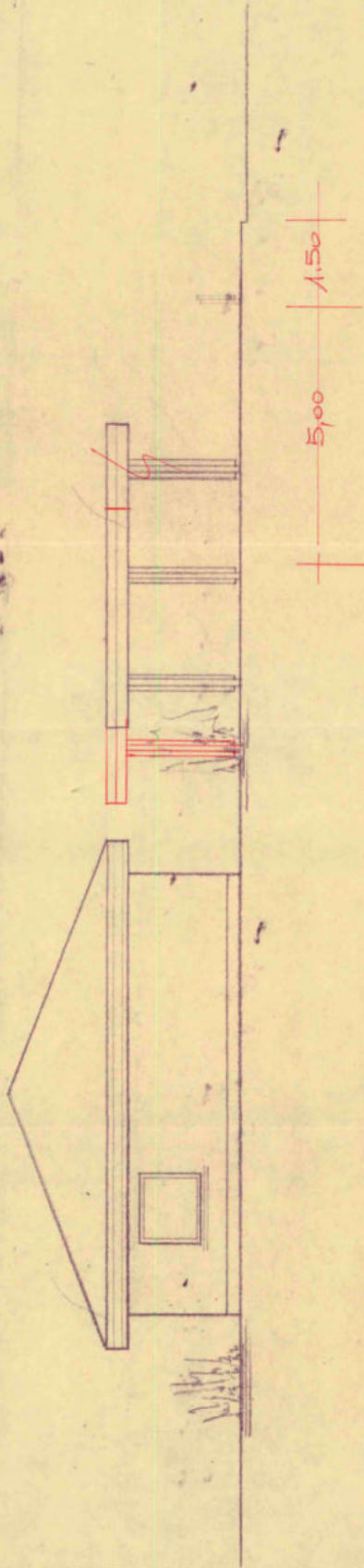
ZAUN

BURGERSTEGIG

STRASSE



WEST-ANSICHT

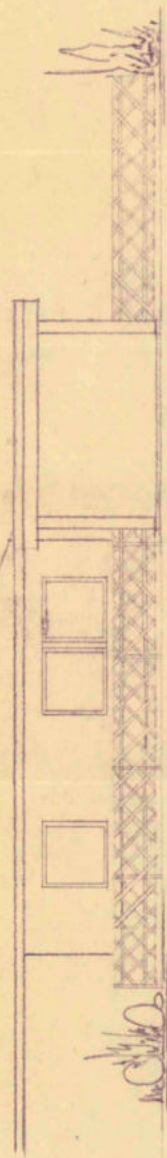


SÜD-ANSICHT



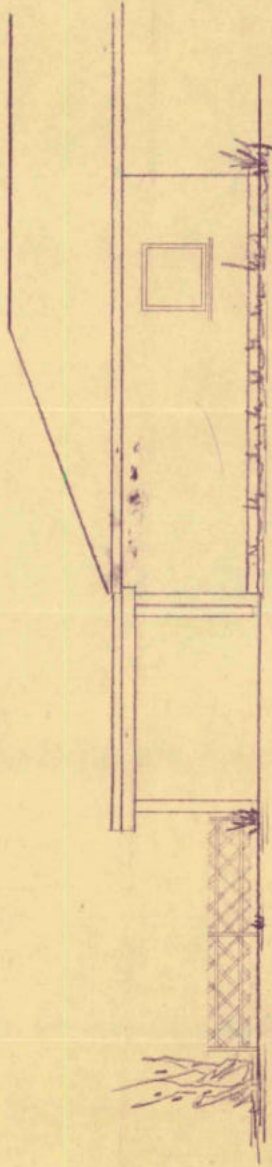
BEWILLIGT
mit Bescheid ZI III-
06389 v 23. JUNI 75

Der Bürgermeister:
i.A. Graben H

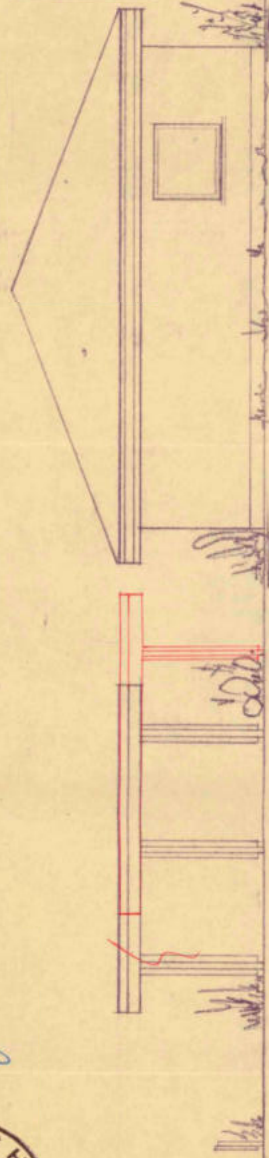




NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT



BEWILLIGT
mit Bescheid ZI III
06389 v 23 JUNI 75

LDK
A. Oberer
Bürgermeister



+1,50 — 5,00

Amt der Stadt Feldkirch

Zl. III - 6389 Cr.

Feldkirch, am 23. 6. 1975

Betrifft: Hermann Wanner, Marienstr. 4a, Feldkirch-Gisingen;
Erstellung eines Flugdaches.

Baubewilligung

Bescheid

Hermann Wanner hat ha. um die baupolizeiliche Genehmigung zur Erstellung eines Flugdaches auf Gp. 524o/3 KG. Altenstadt in Feldkirch-Gisingen an der Marienstraße angesucht. Das Flugdach, welches die Ausmaße von 4.50 m x 6.00 m erhält, dient zur Unterstellung von Personenkraftwagen. Es bleibt an allen Seiten offen. Zur Marienstraße ist ein Bauabstand von 5.00 m vorgesehen. Ansonsten erfolgt die Situierung so, daß gegenüber der Gp. 524o/2 KG. Altenstadt ein Bauabstand von 0 m eingehalten wird (anstatt 3.00 m gem. § 6 des Baugesetzes). Die Dachabwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Im übrigen wird auf die Pläne und die Baubeschreibung verwiesen.

SPRUCH

Gem. §§ 23 und 31 des Baugesetzes, LGBl. 39/1972, wird das oben beschriebene Bauvorhaben unter nachstehenden Bedingungen bewilligt:

1. Das Bauvorhaben (die Abtragung) ist durch berechnete Personen plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, sofern sich aus nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen ergeben. Hierbei sind die Bestimmungen der Bautechnikverordnung, LGBl. 41/1972 (BTV), und die Unfallverhütungsvorschriften genauestens einzuhalten.
2. Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe ober- oder unterirdische Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen bestehen.

Um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden, sind deren Eigentümer rechtzeitig vor der geplanten Bauausführung zu verständigen.

Die Kaminanlage ist mit gebrannten Vollziegeln oder mit einem von der Vorarlberger Landesregierung zugelassenen Baustoff gem. § 28 BTV auszuführen (Mindestwandstärke im Innern des Gebäudes 12 cm, bei Außenwänden 25 cm, bei größeren Anlagen mit über 50.000 WE/h auch im Innern 25 cm).

Bescheid

Vor Anbringung des Kaminverputzes ist beim zuständigen Kaminkehrer ein Attest einzuholen, wonach der Kamin den Bestimmungen der BTV entspricht. Das Attest ist spätestens mit dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung vorzulegen.

4. Die Abwässer sind so abzuleiten, daß Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt werden.

Die Hauskanalanlage und die Dreikammer-Klärgrube sind gem. ÖNORM B 2501 und B 2502 auszuführen.

Die Kläranlage wie auch die Sickergrube sind mindestens 20 cm von jedem Hausmauerwerk, 1 m von jeder Nachbargrundgrenze und 4 m von der Straßengrenze entfernt, zu errichten.

Der Nutzraum der Kläranlage muß mindestens m^3 betragen, wobei die geringste Wasserstandstiefe mit mindestens 1,20 m, maximal 3,00 m zu bemessen ist.

Die Dachflächen sind im Bereiche der Verkehrswege mit Schneehaken oder Schneerechen zu versehen.

Die Oberfläche des Dacheindeckmaterials ist aus ortsgestalterischen Gründen in dunkler Farbe zu halten.

Das Gebäude ist gem. § 36 BTV mit Fundamenterdern zu versehen.

Die elektrische Anlage ist nach den geltenden Vorschriften (ÖVE, VDE) einzubauen, zu betreiben und instandzuhalten. Es sind hierbei insbesondere die Vorschriften für feuergefährdete - explosionsgefährdete - feuchte Räume zu beachten. In allen Teilen der Anlage sind Schutzmaßnahmen gegen zu hohe Berührungsspannung im Sinne der ÖVE-E 40/59 - Richtlinien zu treffen.

Bei Ausführung der Garage sind insbesondere folgende Bestimmungen zu beachten:

- Der Boden ist fugenlos und wasserdicht auszuführen (z. B. ein Betonboden mit dichtem Überzug).
- Fenster, Türen und Tore sind feuerhemmend auszuführen (z. B. Metallfenster mit Drahtglas, Holztore durch Blechbeschlag mit Asbestunterlage an der Innenseite, Verbindungstüren als 4 cm starke Homogentüren mit Eichenumleimer auf Eichenstock oder Stahlzarge).
- Für den Fall, daß im Garagenboden ein Wasserablauf vorgesehen wird, ist dieser mit einem behördlich anerkannten Benzinabscheider zu versehen.

Die Herstellung einer Ölfeuerungsanlage bedarf der baupolizeilichen Genehmigung. Es ist daher noch vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten um diese Genehmigung anzusuchen. Dasselbe gilt für die Herstellung eines Kanalan schlusses oder einer Aufzugsanlage.

- 5. Die ~~Rohbau-~~ und Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde zur Vorname der Rohbaubeschau sowie der Schlußüberprüfung unaufgefordert anzuzeigen und um Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 6. Die Fertigstellung des Schnurgerüstes ist der Baubehörde zwecks Überprüfung der Bauabstände rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten anzuzeigen.
- 7. Das Bauvorhaben ist gem. § 42 Abs 1 des BauG. innerhalb eines Jahres zu vollenden.

Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft mit dem Bau begonnen oder der Bau durch zwei Jahre unterbrochen wird und die Verlängerung der Baubewilligung nicht erwirkt worden ist.

II. Gem. § 6 Abs. 9 BauG. wird (werden) mit Genehmigung des Stadtrates vom 16. 6. 1975 nachstehende Ausnahme(n) bewilligt: verminderter Abstand bis auf 0 m gegenüber der Gp. 5240/2 KG. Altstadt (anstatt 3.00 m gem. § 6 des Baugesetzes).

III. Nach den Bestimmungen der Verwaltungsabgabenverordnung 1954 i. d. d. G. F. sind folgende Gemeindeverwaltungsabgaben zu entrichten:

1. nach TP (85) 86:	S 30.--
2. nach TP 83:	S 75.--
insgesamt:	S 105.--

BEGRÜNDUNG

Obige Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis der am ----- durchgeführten Bauverhandlung sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb zwei Wochen nach Zustellung beim Amt der Stadt Feldkirch schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden.

Ergeht an:

Herrn Hermann Wanner
Feldk.-Gisingen, Marienstr.4a

Herrn Helmut und
Frau Ingeborg Netzer
Stalehr 31/Bludenz

Der Bürgermeister:
I.A.

Gruher





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

EWAZ 98/026-2-5594/7

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:



Betreff:

Katastralgemeinde: Altstadt
Einlagezahl: 3604 GStNr. 5240/3
Liste der Grundstücke siehe Anhang B
Lageadresse: 6800, Marienstraße 4a

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
	12.02.1987	1/1	1)

Kennzeichen:

- 1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
- 2) Anteil von der Grundsteuer befreit
- 3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 92102 Altstadt

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
5240/3	603	92102	3604



Amt der Stadt Feldkirch
Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch

UID: ATU 36828304

Homepage: www.feldkirch.at

E-Mail: finanzen@feldkirch.at

Telefon: +43 5522 304

Fax: +43 5522 304 1119

Kontoblatt Kunde

Person: **517208, [REDACTED] Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch**
Objekt: **1, Efh., Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	23.07.2025	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	144,60		144,60		
1/	601/ 1	RW/1	01.01.2026	30.09.2025	Mahngebühren Grundsteuer 1.Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	601/ 1	RW/1	01.01.2026	07.11.2025	Mahngebühren Grundsteuer 2.Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	610/ 1	RW/1	01.01.2026	27.11.2025	GK 5 E 2876/25f	41,50		41,50		
1/	2/ 1	SA1/23	16.01.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2026	72,30		72,30		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						192,10	72,30	264,40	264,40	
Konto						192,10	72,30	264,40	264,40	



Amt der Stadt Feldkirch
Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch

UID: ATU 36828304

Homepage: www.feldkirch.at

E-Mail: finanzen@feldkirch.at

Telefon: +43 5522 304

Fax: +43 5522 304 1119

Kontoblatt Kunde

Person: **517208, [REDACTED] Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch**
Objekt: **1, Efh., Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	144,60	72,30	72,30					216,90	216,90	
601	Mahngebühren Grundsteuer	6,00							6,00	6,00	
610	Gerichtskosten Grundsteuer	41,50							41,50	41,50	
Summe		192,10	72,30	72,30					264,40	264,40	

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

Abs.: Amt der Stadt Feldkirch, 6800 Feldkirch

Rechnungsnummer: 0 18864 9470
Datum: 15.01.2026
Kundennummer: **517208**



Grundsteuer-Jahressollmitteilung 2026

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt	
(1) Efh., Marienstraße 4a, 6800 Feldkirch					
Grundsteuer B		AZ 026-2-5594/7, EZ 3604, GSt 5240/3 Messbetrag 14,46 x Hebesatz 500/100	72,30	0 %	
Netto	72,30	0,00 % USt	0,00	Vorschreibungsbetrag in Euro	72,30

Der Bürgermeister Ing. Manfred Rädler

Duplikat

Verwenden Sie dazu folgende Zahlungsreferenz **018864009470** oder nebenstehenden QR-Code!

Kontoinhaber:in: Amt der Stadt Feldkirch
AT29 2060 4000 0000 1057 Sparkasse der Stadt Feldkirch





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt

EINLAGEZAHL 3604

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

Letzte TZ 7310/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5240/3	GST-Fläche	*	603
	Bauf.(10)		151
	Gärten(10)		452 Marienstraße 4a

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1



- a 5767/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-09-05 Eigentumsrecht
- b 6514/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-07-16 Eigentumsrecht
- c gelöscht

***** C *****

- 8 a 6615/2024 Pfandurkunde 2024-08-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.800,--
für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)
- 9 a 2010/2025 Urkunde 2025-01-20, Urkunde 2024-09-04, Urkunde
2025-10-23
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 9.633,20
das sind folgende Forderungen:
EUR 7.994,20 Zahlungsauftrag, BG-Feldkirch vom 2025-01-20
EUR 1.351,00 Zahlungsauftrag, BG-Feldkirch vom 2024-09-04
EUR 288,00 Zahlungsauftrag, BG-Feldkich vom 2024-10-23
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren: EUR 96,90
Kosten des Exekutionsantrages: EUR 340,10
für Republik Österreich vertreten durch die
Einbringungsstelle
(5 E 759/25g)
- 11 a 5589/2025 Zahlungsbefehl 2025-07-11
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 1.144,73
4 % Z pro Jahr aus EUR 1.144,73 ab 27.01.2025
Kosten EUR 353,50 samt 4 % Zinsen seit 11.7.2025
Kosten EUR 319,-- Kostentitel 5E2053/25a
Kosten EUR 35,-- Kostentitel 5E2053/25a
Antragskosten EUR 27,--; Abweisung Kostenmehrbegehren für
Advokaturbüro Santner & Rudigier Anwaltspartnerschaft
(FN 87591k) (5 E 2175/25t)
- 12 a 6500/2025 Versäumungsurteil 2025-09-24
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 104.739,90

das sind folgende Forderungen:

- 1.) EUR 29.739,90 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Martin Buttazoni geb 1963-03-28
 - 2.) EUR 10.000,00 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Patrick Koffu geb 1997-07-06
 - 3.) EUR 40.000,00 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Silvia Göderle-Fitzko geb 1964-03-24
 - 4.) EUR 25.000,00 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Bernhard Buttazoni geb 1961-01-05
- Kosten EUR 8.763,93 samt 4 % Zinsen seit 24.9.2025;
Antragskosten EUR 3.501,08 für
Martin Buttazoni geb 1963-03-28
Patrick Koffu geb 1997-07-06
Silvia Göderle-Fitzko geb 1964-03-24
Bernhard Buttazoni geb 1961-01-05
(5 E 2655/25f)

- 13 a 7310/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von nachfolgenden Beträgen, nämlich:
- EUR 29.739,90 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Martin Buttazoni geb 1963-03-28
 - EUR 10.000,00 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Patrick Koffu geb 1997-07-06
 - EUR 40.000,00 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Silvia Göderle-Fitzko geb 1964-03-24
 - EUR 25.000,00 samt 4 % Zinsen pro Jahr ab 25.06.2025 für Bernhard Buttazoni geb 1961-01-05
 - für alle betreibenden Parteien:
EUR 8.763,93 samt 4 % Zinsen p.a. ab 25.9.2025 (Kosten Titelverfahren)
EUR 3.501,08 (Kosten aus dem Verfahren 5 E 2655/25f des BG Feldkirch)
EUR 2.108,58 (darin enthalten EUR 255,50 an USt. und EUR 575,60 an Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages) sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten für
Martin Buttazoni geb 1963-03-28
Patrick Koffu geb 1997-07-06
Silvia Göderle-Fitzko geb 1964-03-24
Bernhard Buttazoni geb 1961-01-05
(5 E 3004/25d)

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