



**DI Robert Bischof**

**GZ. G 55/24**

**12 E 6/24k BG Bludenz**

# **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4  
und Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4**

**EZ 554, KG 90018 Thüringen**

**Kläfsweg 8, 6712 Thüringen**

**»Digitale Ausfertigung«**

**Dornbirn, am 18. Dezember 2024**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>6</b>
1.1. Auftraggeber .....	6
1.2. Bewertungsstichtag .....	6
1.3. Zweck des Gutachtens.....	6
1.4. Betreibende Partei.....	6
1.5. Verpflichtete Partei.....	6
1.6. Grundbuchstand.....	6
1.6.1. Allgemeines.....	6
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	7
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	7
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	7
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	7
1.6.6. Sonstiges.....	7
1.7. Hausverwaltung .....	8
1.8. Bewertungsgrundlagen .....	8
1.9. Qualifikation/ Hinweise.....	10
<b>2. Befundaufnahme.....</b>	<b>11</b>
2.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.2. Besonnung.....	11
2.3. Verkehrsverhältnisse .....	12
2.4. Grundstücksform .....	12
2.5. Topografie.....	12
2.6. Flächenwidmung.....	12



2.7.	Gefahrenzone.....	12
2.8.	Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko .....	13
2.9.	Bebauung/ Nutzung.....	13
2.9.1.	Bebauung.....	13
2.9.2.	Nutzung.....	14
2.10.	Baubeschreibung.....	14
2.10.1.	Erläuterung.....	14
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung .....	14
2.10.3.	Raumprogramm.....	15
2.10.4.	Außenanlage .....	17
2.10.5.	Zubehör Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4.....	17
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	18
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	18
2.11.	Betriebskosten/ Reparaturrücklagen/ Sonstiges.....	18
2.11.1.	Allgemeines.....	18
2.11.2.	Betriebskosten/ Reparaturrücklagen .....	18
2.11.3.	Sonstiges.....	19
<b>3.</b>	<b>Massenermittlung.....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Gutachten/ Bewertung .....</b>	<b>21</b>
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	21
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	21
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	22
4.4.	Sachwertverfahren.....	23
4.4.1.	Zeitwerte der baulichen Anlagen .....	23
4.4.1.1.	Erläuterung.....	23



4.4.1.2.	Definitionen.....	23
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	24
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer .....	25
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer .....	26
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	27
4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	27
4.4.1.8.	Verlorener Bauaufwand .....	28
4.4.1.9.	Zeitwert für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 .....	28
4.4.1.10.	Zeitwert für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4.....	29
4.4.2.	Grundwertanteil .....	29
4.4.2.1.	Allgemeines.....	29
4.4.2.2.	Erläuterung.....	30
4.4.2.3.	Lokale Grundpreisverhältnisse.....	30
4.4.2.4.	Basiswert .....	30
4.4.2.5.	Grundwert EZ 554.....	30
4.4.2.6.	Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4.....	31
4.4.2.7.	Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4.....	31
4.4.3.	Sachwert für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4.....	31
4.4.4.	Sachwert für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4.....	31
4.5.	Ertragswertverfahren .....	31
4.5.1.	Allgemeines.....	31
4.5.2.	Bewertungsmodalität.....	31
4.5.3.	Klassifizierung/ Beurteilung.....	32
4.5.4.	Mietansätze .....	33
4.5.5.	Ermittlung des Ertragswertes Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 .....	33
4.5.6.	Ermittlung des Ertragswertes Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 ...	34
4.6.	Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt.....	35



4.7.	Verkehrswerte .....	35
4.7.1.	Allgemeines.....	35
4.7.2.	Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4.....	36
4.7.3.	Verkehrswert für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4.....	36
4.7.4.	Verkehrswert Zubehör .....	37
4.7.4.1.	Allgemeines.....	37
4.7.4.2.	Verkehrswert Zubehör für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4.....	37
<b>5.</b>	<b>Zusammenstellung .....</b>	<b>39</b>
5.1.	Gesonderte Ausbietung.....	39
5.2.	Gemeinsame Ausbietung.....	39



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz  
Sparkassenplatz 4, 6700 Bludenz

### 1.2. Bewertungsstichtag

7. November 2024

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 und für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 in EZ 554, KG 90018 Thüringen, Kläfisweg 8, 6712 Thüringen, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 12 E 6/24k BG Bludenz

### 1.4. Betreibende Partei

Zoltan Szabics  
Benedek Elek 22/A, 0 6000 Kecskemet  
UNGARN

### 1.5. Verpflichtete Partei

Janos Fabula  
Kläfisweg 8 Top 4, 6712 Thüringen

### 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-6.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bludenz      KATASTRALGEMEINDE 90018 Thüringen      EINLAGEZAHL 554

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3683/2024



### 1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
1629/7	G	GST-Fläche *	373 m <sup>2</sup>	
		Bauf. (10)	156 m <sup>2</sup>	
		Bauf. (20)	217 m <sup>2</sup>	Kläfisweg 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

### 1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

### 1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

32 Anteil: 62/278 Janos Fabula (1972-11-19)  
a 119/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

33 Anteil: 3/278 Janos Fabula (1972-11-19)  
a 119/2015 Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

### 1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»24 a 3036/2015

*DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Heizanlage, der SAT-Anlage, des Betriebs samt der Erhaltung und Instandsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie des Geh- und Betretungsrechtes gemäß Punkt 3. Dienstbarkeitsvertrag 2015-04-07 auf Gst 1629/7 für Gst 1629/2 in EZ 1237«*

Im Detail siehe Beilage ./SV-6.3 u.a. bzgl. Umfang, Abrechnung sowie Instandhaltung und Instandsetzung unter den Punkten 3 bis 5.

### 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. Hausverwaltung

Vreal Immobilienservice GmbH

Schwefel 87a, 6850 Dornbirn

## 1.8. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 09.10.2024 im Beisein von
  - DI Robert Bischof, der zeichnende GerichtssachverständigeAbbruch der Befundaufnahme, da verpflichtete Partei nicht anwesend und im Speziellen Wohnungs-eigentumsobjekt Wohnung W 4 mit Kellerabteil 4 verschlossen und nicht zugänglich waren.
- Lokalaugenschein am 07.11.2024 im Beisein von
  - Otto Mock, Gerichtsvollzieher des OLG Innsbruck für das BG Bludenz
  - Janos Fabula, verpflichtete Partei
  - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
  - Auszug aus dem Hauptbuch vom 09.12.2024
  - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
    - Urkunde TZ 119/2015, im Auszug
      - Nutzwertgutachten AZ 13SV003 vom 05.05.2014, Baumeister Ing. Gerhard Maier
      - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17.10.2014
    - Urkunde TZ 2747/2021
      - Kaufvertrag vom 06.11.2020
      - Auskunft aus dem zentralen Melderegister vom 17.11.2020
    - Urkunde TZ 3036/2015, Dienstbarkeitsvertrag vom 07.04.2015
    - Urkunde TZ 7043/2017, Kaufvertrag vom 27.09.2017
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
  - Planung & Kataster
    - DKM/ Luftbild M 1:500
    - Flächenwidmung M 1:2.000
  - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
    - Sonnengangberechnung
    - Potentielle Besonnung



- Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenerverbauung WLW
  - Gefahrenzonen M 1:1.000
- Erhebungen HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
  - Gefahrendarstellung - Fließgewässer
- Erhebungen beim Dienstleistungszentrum Blumenegg
  - Baurechtsverwaltung
    - Bescheid Zl. II-1759/89 vom 18.05.1989, BH Bludenz, Vornahme von Umbauarbeiten und Errichtung eines Zubaus, Baubewilligung
    - Bescheid AZ. II-244/93 vom 07.06.1993, BH Bludenz, Vornahme von Umbauarbeiten und Errichtung eines Zubaus, Bewilligung von Planabweichungen und Benützungsbewilligung
    - Bescheid Zl. 600-24-1992 vom 03.08.1994, Gemeindeamt Thüringen, Errichtung eines Arbeiterwohnheimes mit Garagen, Benützungsbewilligung u. Bewilligung v. Planabweichungen
- Unterlagen der Hausverwaltung
  - Betriebskostenabrechnung 2023, Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4
  - Betriebskostenabrechnung 2023, Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4
  - BK Vorschreibung 2024, Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4
  - BK Vorschreibung 2024, Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4
  - Offene Posten
  - Hausordnung
  - Energieausweis Wohnungseigentum an Wohnung W 4
  - Protokoll der Eigentümerversammlung am 01.07.2021
  - Protokoll der Eigentümerversammlung am 08.11.2022
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
  - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
    - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
    - Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002
  - 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

### **1.9. Qualifikation/ Hinweise**

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

Die Partei wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. Die beiliegende Fotodokumentation wird hierbei nach bester Möglichkeit zur Wahrung der Privatsphäre bearbeitet respektive retuschiert.

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 Gemeinde Thüringen, ca. 50 m südseitig der Landesstraße L 50 Walgaustraße, unweit des Gemeindezentrums.



Quelle: Auszug Ortsplan Thüringen

### 2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung nur wenig Einschränkung betreffend die Besonnung, dies im Speziellen in den Wintermonaten, grundsätzlich abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf. Die potentielle Sonnenscheindauer wird am 21. April mit rund 12 Stunden und die Jahressumme der Solarenergie auf der südseitigen Dachfläche in einer Bandbreite mit 1.200 kWh/m<sup>2,a</sup> bis 1.600 kWh/m<sup>2,a</sup> 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 Verkehrswegenetz, die Gemeindestraße Kläfisweg. Öffentliche Verkehrsverbindungen (Busverbindungen) sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar (siehe Beilage ./SV-1.1).

### **2.4. Grundstücksform**

Das Grundstück weist eine unregelmäßige Grundfläche auf. Im Detail wird auf das DKM/ Luftbild in Beilage ./SV-1.2 verwiesen.

### **2.5. Topografie**

Das Gelände ist eben.

### **2.6. Flächenwidmung**

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Thüringen ist die Liegenschaft in der Baufläche Mischgebiet BM (§ 14 Abs. 4 RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.3).

### **2.7. Gefahrenzone**

Im Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung ist das Grundstück nahezu gänzlich in der Gelben Gefahrenzone, verbunden mit dem Ausweis einer HQ100 und HQ300 Überflutungsfläche, sowie einer HQ300 Abflusszone, ausgewiesen. Im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung bestehen keine Eintragungen. Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.4) zu entnehmen.

Der HORA-Pass weist für die lokale Situierung eine mögliche, mittlere Überflutungsgefährdung bei einem 100-jährlichem Hochwasser aus.

#### **Hinweis**

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



## **2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko**

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Die allgemeinen Kenntnisse lassen auf tragfähigen Untergrund, oberflächennah auf sandigen oder lehmigen Schluff mit mäßigen bis hohen Grobanteilen und tiefergehend vorherrschend Grobanteile (Kies, Schotter) schließen. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundigungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen derzeit keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

## **2.9. Bebauung/ Nutzung**

### **2.9.1. Bebauung**

Auf der Liegenschaft besteht die Bebauung durch ein Mehrwohnhause. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden. Nordostseitig sind PKW Stellplätze angeordnet.

Für die Bebauung wurde 2015 Wohnungseigentum für 10 Wohnungseigentumsobjekte (5 Wohnungen und 5 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) begründet.

Das gegenständliche Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 ist im Obergeschoss eingebaut und zur Südseite ausgerichtet. Das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstückes.

Für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß dem Nutzwertgutachten vom 05.05.2014 folgende Raumprogramme ausgewiesen:

### **Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 (Wohnung)**

Kellergeschoss

Kellerabteil 4;



Obergeschoss

Gang, Dusche/ WC, Schlafen, Wohnen, Küche und Balkon;

### **Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 (KFZ Stellplatz)**

Im Freien

KFZ Stellplatz;

### **2.9.2. Nutzung**

Die Nutzung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten erfolgt für Wohnzwecke.

## **2.10. Baubeschreibung**

### **2.10.1. Erläuterung**

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen sowie auf Basis der Akteneinsichtnahme und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen.

Beim Lokalaugenschein werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird.

Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

### **2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung**

Bauhistorie:	1960/ 1970 Urbestand gemäß historischen Luftbildvergleich 1989/ 1994 Umbau und Zubau in den gegebenen Bestand vermutlicher Fenstereinbau bei den Allgemeinflächen 1988 2014 Einbau Warmwasserspeicher 2015/ 2017 Generalsanierung der Wohnung - konkret nicht feststellbar
Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom-, Gas-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz



Fundamente:	Flachfundierung in Beton
Kellerwände:	Massivmauerwerk, vermutlich Betonziegel
Umfassungswände:	Massivmauerwerk, vermutlich Betonziegel
Innenwände:	Massivmauerwerk, vermutlich Ziegelmauerwerk, zum Teil Trockenbaukonstruktionen mit Beschichtungen
Geschossdecken:	Hohlziegeldecken, unter Dachboden abgehängte Deckenuntersicht
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Hartdeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung
Wärmedämmung:	Dämmfassade, vermutlich Korkplatten
Fasadengestaltung:	Putz
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	einläufige gerade Betontreppe mit Terrazzobelag, schmiedeeisernes Geländer
Fenster:	Allgemeinfenster – Holzfenster mit Isolierverglasung WE an Wohnung W 4 – Kunststofffenster mit Isolierverglasung, dreiteilig mit innen liegender Jalousie
Sonnenschutz:	keine Maßnahmen
Türen:	Vollbautüren auf Metallzargen

#### Haustechnik

Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung, dezentrale, elektrische Warmwasseraufbereitung;
Objektinstallationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

#### Besondere Einrichtungen und Anlagen

eine Türgegensprechanlage;

### 2.10.3. Raumprogramm

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



### **Kellergeschoss**

Allgemeinflächen: Heizraum, Trockenraum;  
Vorkeller: Fußboden Terrazzoplatten, Wände, Decke Putz;

### **Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4**

### **Kellergeschoss**

Kellerabteil 4: Betonboden, Wände Putz, Zwischenwände Holzlattenkonstruktion, Außenwand Putz, Trägerdecke mit Ziegelausfachung;

**Obergeschoss** lichte Raumhöhe ca. 2,34 m;

Vorraum: Fußboden Laminat, Wände, Decke Putz;

Gang: Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Plattenverkleidung mit Spachtelung;

Dusche/ WC: Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Plattenverkleidung mit Spachtelung;

Technische Einbauten: ein Waschbecken, ein WC, ein Dusche, ein Warmwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss;

Schlafzimmer: Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Spachtelung;

Küche/ Essen: Fußboden Laminat, Wände, Decke Spachtelung;

Wohnzimmer: Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Spachtelung;

Balkon: Boden Quarzsandbeschichtung, Geländer in Metallkonstruktion mit aufgesetztem Handlauf und Eternitplattenverkleidung;

Dachboden: der Aufstieg erfolgt über eine schmale Scherenleiter in Metall;



#### Anmerkung

Der Dachboden ist nicht begehbar. Es zeigt sich eine Bodendämmung mit Heraklithplatten, sowie eine mit Faserplatten verkleidete Dachuntersicht. Die Dachbodenfläche ist dem gegenständlichen Wohnungseigentum grundsätzlich nicht zugewiesen, somit eine ausschließliche Nutzung rechtlich ausgeschlossen, jedoch ein Zugang gegeben.

### **Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4**

#### **Im Freien**

KFZ Stellplatz: schwimmend verlegte Pflastersteine;

#### **2.10.4. Außenanlage**

Zugänge und Nutzflächen: schwimmend verlegte Pflastersteine;

#### **2.10.5. Zubehör Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4**

Einbau nachfolgend aufgelisteten Einbauten vermutlich um 2015:

Vorraum (siehe Beilage SV-2, Bilddokumentation, Bild 6)

ein Schiebetürschrank;

Dusche/ WC (siehe Beilage SV-2, Bilddokumentation, Bild 8)

ein Waschtischverbau mit Schubladen, Seiten- und Spiegelschrank;

Schlafzimmer (siehe Beilage SV-2, Bilddokumentation, Bild 9)

ein Schiebetürschrank;

Küche (siehe Beilage SV-2, Bilddokumentation, Bild 11 und Bild 12)

Einbauküche: L-förmiger Küchenblock mit Unterbau mit Schubladen, einem Hänge- und einem Seitenschrank;

Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Geschirrspüler, eine Kühl-/ Tiefkühlkombination;



### 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, siehe Beilage ./SV-5.7, Stand 19.07.2013):  
ausgewiesener, spezifischer Heizwärmebedarf HWB-ref = 179 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse E ⇒ ohne Kontrolle oder Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen;
- im Kellergeschoss über die Wandflächen Absandungen sowie Putzabplatzungen im Bodenbereich;

#### Dusche/ WC

- Spülkastenunterbau und Lüfterrahmen defekt;

### 2.10.7. Bestandsverhältnisse

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kauttionen wurden nicht bekannt gegeben. Die Wohnungseigentumseinheiten stehen in Eigennutzung. Eine rechtliche Beurteilung obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

## 2.11. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen/ Sonstiges

### 2.11.1. Allgemeines

Nachfolgende Angaben erfolgen laut Angabe der Hausverwaltung und sind im Detail der Beilage ./SV-5 zu entnehmen.

### 2.11.2. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen

Rücklagen per 29.12.2023 gemäß fernmündlicher, ergänzender Nachfrage € 18.374,66

Aufschlüsselungen gemäß fernmündlicher, ergänzender Nachfrage

Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

Betriebskosten	€	196,74
Reparaturfonds	€	<u>101,26</u>
Gesamtsumme	€	298,00



Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

Betriebskosten	€	6,10
Reparaturfonds	€	<u>4,90</u>
Gesamtsumme	€	11,00
Rückstände per 25.11.2024 inkl. Vorschreibung für Dezember	€	336,00

### 2.11.3. Sonstiges

Hausordnung siehe Beilage ./SV-5.6;

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



### 3. Massenermittlung

Die Nutzflächenaufstellung erfolgt auf Basis dem »Nutzwertgutachten« über die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 vom 05.05.2014, grundbücherlich in der Urkunde TZ 119/2015 sichergestellt (im Auszug siehe Beilage ./SV-4):

#### **Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4**

Wohnfläche	58,40 m <sup>2</sup>
Balkon	10,46 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,46 m <sup>2</sup>

#### **Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4**

KFZ Stellplatz	12,65 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

Die im Nutzwertgutachten angeführten Flächen wurden überschlägig im Naturmaß erhoben und im gesetzlich vertretbaren Rahmen verifiziert. Verschiebungen von Nutzflächen zwischen einzelnen Wohnräumen sind in Summe belanglos. Eine Flächenabweichung im Kellerabteil verhält sich im Gesamten zum gegenständlichen Wohnungseigentum faktisch und praktisch wertneutral. Als Bezugsgrößen für nachfolgende Bewertung dienen die Nutzflächen gemäß dem Nutzwertgutachten sowie die derzeit verbücherten Grundbuchanteile.



## **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 Bebauungen üblicherweise stark voneinander abweichen. Beispielsweise für Wohnungseigentumsobjekte in Mehrwohnungs- und/oder Geschäftshäusern sowie für Doppelwohnhaus- oder Reihenhäuseranlagen kann jedoch durchaus eine Vergleichbarkeit gegeben sein, die nach einer spezifischen Harmonisierung ohne weitere Korrektur zum Verkehrswert führen kann.

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 für die Wohnungseigentumseinheiten zum einen das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften oder Wohnungseigentumsobjekten herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen (insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.



Das Ertragswertverfahren findet demgegenüber vor allem bei Immobilien Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pachterträge erzielt werden können.

Für den KFZ Stellplatz im Freien gelangen ebenfalls beide Bewertungsverfahren zur Anwendung. Es ist jedoch hervorzuheben, dass Stellplatzflächen zumeist unmittelbar vergleichbar konzipiert sind und grundsätzlich denselben Bewertungskriterien unterliegen. Schlussfolgernd ist für das gegenständliche Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 das Vergleichswertverfahren das unmittelbar zum Ergebnis führende Wertermittlungsverfahren.

## **4.4. Sachwertverfahren**

### **4.4.1. Zeitwerte 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 Aufschliebung
- 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 Ausbaustandard zum heutigen 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 als durchschnittlich konzeptionierte und ausgebaute Wohnanlage inkl. 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 nachhalti-



ger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlageteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Folgende Ansätze der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« <sup>(1)</sup> Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	60 bis 80 Jahre
»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« <sup>(2)</sup> Mehrfamilienhäuser	70 ± 10 Jahre
»Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« <sup>(3)</sup> Miet- und Eigentumswohngebäude	50 bis 80 Jahre
»Liegenschaftsbewertung« <sup>(4)</sup> Mehrwohnhäuser Miet- und Eigentumswohngebäude	60 bis 70 Jahre
»Die Nutzungsdauer« <sup>(5)</sup> Miet- und Eigentumswohngebäude, Massivbauweise	40 bis 70 Jahre

#### Literaturnachweis

- <sup>(1)</sup> Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;
- <sup>(2)</sup> Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012
- <sup>(3)</sup> SV Landesverband Steiermark und Kärnten (Juni 2020):  
Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile
- <sup>(4)</sup> KRANEWITTER, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
- <sup>(5)</sup> SEISER, F.J. (2020, 1. Auflage): Die Nutzungsdauer

#### 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 (Mehrwohnungshaus) 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.

Referenzalter A zum Bewertungsstichtag:

Urbestand 2024 – i.M. 1965 =	59 Jahre
Um- und Zubau 2024 – 1994 (Benützungsbewilligung) =	30 Jahre
Generalsanierung Wohnungsausbau 2024 – 2016 (Mittelwert) =	8 Jahre

Die in der Literatur angeführten, »üblichen« Gesamtnutzungsdauern lassen bewertungsgegenständlich nur bedingt unmittelbare Rückschlüsse zu. Aufgrund der umfassend durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist dem Objekt eine Verjüngung anzurechnen und hieraus ein »fiktives« Alter abzuleiten. Hierbei wird den Baugewerken wie beispielsweise für ca. 80 % des Rohbaus inkl. Dachstuhl (Urbestand) eine Nutzungsdauer von rund 130 Jahren, für die verbleibenden 20 % eine rechnerisch um rund 30 Jahre reduzierte Nutzungsdauer (rechnet spezifisch aufsummiert rund 49 % der Gesamtbaukosten) und den verbleibenden Gewerken die jeweils üblichen Nutzungsdauern und das tatsächliche Alter abhängig dem Sanierungs-/ Modernisierungszeitpunkt zugeordnet. Hieraus rechnet sich eine mittlere Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren, eine mittlere Restnutzungsdauer von rund 51 Jahren und schlussfolgernd ein fiktives, mittleres Alter von rund 29 Jahren.

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.

Aus diesen Ansätzen rechnet sich für den Bewertungsstichtag eine approximativ durchschnittliche, lineare Wertminderung von rund 36 %.

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

WM = Wertminderung in %                      GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren                              RND = Restnutzungsdauer in Jahren

#### 4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

Wohnungsintern sind die Reparaturen in der Dusche/ WC beim Spülkasten und der dem Lüfter anstehend. Ein anteiliger Reparaturansatz von € 1.200,00 inkl. 20 % sollte Auslangen gefunden werden.



#### 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.

Des Weiteren findet hierbei eine Wertkorrektur Berücksichtigung, die sich auf eine »Qualitäts-/ Standardabweichung« zwischen dem Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und dem Bewertungsstichtag bezieht und im Speziellen Abweichungen betreffend die Baukonstruktion, den Ausbau, die Haustechnik, gesetzliche Vorschriften und Auflagen umfasst.

Die Wertkorrektur rechnet sich ausgehend dem Herstellungswert zum stichtagbezogenen Stand der Technik und wird mit 2,50 % quantifiziert.

#### 4.4.1.9. Zeitwert für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

Kellergeschoss/ Kellerabteil

Nutzfläche: 5,46 m<sup>2</sup>

verglichener Wert: € 900,00/m<sup>2</sup>

Herstellungswert: 5,46 x 900,00 € 4.914,00

Obergeschoss/ Wohnung

Nutzfläche: 58,40 m<sup>2</sup>

verglichener Wert: € 3.000,00/m<sup>2</sup>

Herstellungswert: 58,40 x 3.000,00 € 175.200,00

Balkon

Nutzfläche: 10,46 m<sup>2</sup>

verglichener Wert: € 450,00/m<sup>2</sup>

Herstellungswert: 10,46 x 450,00 € 4.707,00

€ 184.821,00



zzgl. 12 % Honorare und Nebenkosten € 22.179,00

Herstellungswert zum heutigen Stand der Technik  
(ohne Grundanteil und ohne USt.) € 207.000,00

zzgl. 20 % USt. € 41.400,00

Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik € 248.400,00

### Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung:

36 % gemäß 4.4.1.6. € - 89.424,00

€ 158.976,00

anteiliger, rückgestauter und anrechenbarer Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7. € - 1.200,00

gekürzter Herstellungswert € 157.776,00

verlorener Bauaufwand:

2,50 % von € 248.400,00 € - 6.210,00

**Zeitwert der baulichen Anlagen für das WE an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 € 151.566,00**

#### 4.4.1.10. Zeitwert für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

Nutzfläche: 12,65 m<sup>2</sup>

verglicher Wert im Zeitwert: € 125,00/m<sup>2</sup>

Zeitwert: 12,65 x 125,00 € 1.581,00

**Zeitwert der Befestigung für das WE an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 € 1.581,00**

### 4.4.2. Grundwertanteil

#### 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

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus ständigen Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag). Die Erhebungen beschränken sich auf die tatsächlichen und nachvollziehbar dargestellten Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2020 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW und Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.

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

#### 4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich die durchschnittliche, effektive Grundpreisbandbreite zwischen € 435,00/m<sup>2</sup> bis € 800,00/m<sup>2</sup> (Bauträgertransaktion aus dem Jahr 2023). Aus den zugrunde gelegten Vergleichswerten rechnet sich folglich ein arithmetisches Mittel in Höhe von rund € 635,00/m<sup>2</sup> und ein Flächenmittel in Höhe von rund € 655,00/m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2.4. Basiswert

Bei einer Harmonisierung respektive unter Vernachlässigung des unteren und des oberen Grundtransaktionswertes (Ausreißer) rechnet sich der maßgebliche Wert, arithmetisch und flächenmäßig gemittelt, mit € 640,00/m<sup>2</sup> als Basiswert für gegenständliche Bewertung.

#### 4.4.2.5. Grundwert EZ 554

Gst. 1629/7      373 m<sup>2</sup> x € 640,00/m<sup>2</sup> =      €      238.720,00

Spezifische Wertkorrekturen sind aufgrund der spezifisch gegebenen Baunutzung keine erforderlich.

Grundwert EZ 554	€      238.720,00
------------------	-------------------



#### 4.4.2.6. Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

= € 238.720,00 x 62/278 Anteile =

<b>Grundwertanteil für das WE an Wohnung W 4, Kellerabteil 4</b>	<b>€</b>	<b>53.240,00</b>
--	----------	------------------

#### 4.4.2.7. Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

= € 238.720,00 x 3/278 Anteile =

<b>Grundwertanteil für das WE an KFZ Stellplatz im Freien Top 4</b>	<b>€</b>	<b>2.576,00</b>
---	----------	-----------------

#### 4.4.3. Sachwert für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

Gesamtzeitwert gemäß 4.4.1.9. € 151.566,00

Grundwertanteil gemäß 4.4.2.6. € 53.240,00

<b>Sachwert für das WE an Wohnung W 4, Kellerabteil 4</b>	<b>€</b>	<b>204.806,00</b>
---	----------	-------------------

#### 4.4.4. Sachwert für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

Gesamtzeitwert gemäß 4.4.1.10. € 1.581,00

Grundwertanteil gemäß 4.4.2.7. € 2.576,00

<b>Sachwert für das WE an KFZ Stellplatz im Freien Top 4</b>	<b>€</b>	<b>4.157,00</b>
--	----------	-----------------

### 4.5. Ertragswertverfahren

#### 4.5.1. Allgemeines

Der Bewertung wird ein bestandsfreier Zustand, somit eine freie Vermietbarkeit vorausgesetzt.

#### 4.5.2. Bewertungsmodalität

Der »Jahresrohertrag« ergibt sich aus vergleichbaren, durchschnittlichen und nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Erträgen (Mieten inkl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), ohne anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer).



Für die »Ermittlung des Jahresreinertrages« sind die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, hierbei handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis in Abzug zu bringen.

Die »Instandhaltungskosten« umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das »Mietausfallwagnis« umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entstehen. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Der »Liegenschaftszinssatz« für den »Vervielfältigungsfaktor« wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs auf Grund der Lage und der Marktgegebenheiten zum Bewertungsstichtag in einer Bandbreite zwischen 2,00 % bis 3,00 %, spezifisch infolge der örtlichen Situierung mit 2,50 % in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer	n = 51 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältigungsfaktor	28,65

Legende:

$$V = (q^n - 1) / [q^n \times (q - 1)]$$

V = Vervielfältigungsfaktor    p = Liegenschaftszinssatz in %    q = 1 + p/100    n = Restnutzungsdauer in Jahren

#### 4.5.3. Klassifizierung/ Beurteilung

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der zeitlichen Entstehungsgeschichte ist der »freie Mietzins« vereinbar. Der freie Mietzins (= Bestandszins) oder frei vereinbarte Mietzins richtet sich nach den Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage bestimmen den Mietpreis). Es handelt sich nicht um eine statische, wissenschaftlich begründbare oder ableitbare Größe. Vielmehr spielen ideelle (persönliche) Werte auch im Hinblick auf die örtliche Situierung eine sehr wesentliche Rolle.



#### 4.5.4. Mietansätze

Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

Größe: 58,40 m<sup>2</sup>

Lage: zentral gelegen mit guter Verkehrsanbindung

Stockwerkslage: Obergeschoss

Erhaltungszustand: Ausbau sehr gepflegt, nahe neuwertiger Zustand

Im Vergleich mit marktkonformen, freien Mietansätzen zeigt sich folgende Darstellung:

»Immo Guide - Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2024«, sREAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH«

Bezirk Bludenz/ Mietwohnungen bei mittlerem bis gutem Nutzungswert - Zentralheizung, Bad, WC usw., gute Bausubstanz;

bis 65 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> € 11,25

»Richtpreise 2024 Vorarlberg«, Hypo Immobilien & Leasing GmbH

Bezirk Bludenz/ mittlerer Wohnwert bis 60 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> € 11,50

Kanzleieigene Aufzeichnungen je m<sup>2</sup> € 10,00 – 12,00

Monatsmiete: 58,40 m<sup>2</sup> x € 11,00/m<sup>2</sup> = € 642,00

Monatsmiete ohne USt.	€	650,00
-----------------------	---	--------

Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

Kanzleieigene Aufzeichnungen € 20,00 – 30,00

Monatsmiete ohne USt.	€	25,00
-----------------------	---	-------

#### 4.5.5. Ermittlung des Ertragswertes Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

Jahresmiete:

12 x € 650,00 = € 7.800,00



## 2. Ausgaben

### Bewirtschaftungsaufwand:

- Instandhaltungsaufwand ca. 0,55 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.9.  
0,55 % von € 248.400,00/ 1,20 € - 1.139,00
- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 6,50 % des Jahresrohertrages  
6,50 % von € 7.800,00 € - 507,00

Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag € 6.154,00

### abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts

€ 53.240,00 x 2,50 % = € - 1.331,00

Reinertrag der baulichen Anlage € 4.823,00

## 3. Ertragswert

€ 4.823,00 x 28,65 (\* ... gem.4.5.2.) = € 138.179,00

abzgl. Kosten für rückgestauten Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.9. (ohne USt.) € - 1.000,00

Substanzanteil € 137.179,00

zzgl. Grundanteil € 53.240,00

<b>Ertragswert für das WE an Wohnung W4, Kellerabteil 4</b>	<b>€ 190.419,00</b>
---	---------------------

## 4.5.6. Ermittlung des Ertragswertes Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

### 1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

#### Jahresmiete:

12 x € 25,00 = € 300,00

## 2. Ausgaben

### Bewirtschaftungsaufwand:

- Instandhaltungsaufwand ca. 20 % des Jahresrohertrages (ohne USt.)  
20 % von € 300,00 € - 60,00



Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 6,50 % des Jahresrohertrages	
6,50 % von € 300,00	€ _____ - 20,00
Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag	€ 220,00
abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts	
€ 2.576,00 x 2,50 % =	€ _____ - 64,00
Reinertrag der baulichen Anlage	€ 156,00
3. Ertragswert	
Substanzanteil	
€ 156,00 x 28,65 (* ... gem.4.5.2.) =	€ 4.469,00
zzgl. Grundanteil	€ _____ 2.576,00
<b>Ertragswert für das WE an KFZ Stellplatz im Freien Top 4</b>	<b>€ 7.045,00</b>

#### 4.6. Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt

»24 a 3036/2015

*DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Heizanlage, der SAT-Anlage, des Betriebs samt der Erhaltung und Instandsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie des Geh- und Betretungsrechtes gemäß Punkt 3. Dienstbarkeitsvertrag 2015-04-07 auf Gst 1629/7 für Gst 1629/2 in EZ 1237«*

Praktisch und faktisch ergibt sich bei den bisherigen Wertansätzen, den baulichen Ausführungen und den aktuellen Nutzungen für die sichergestellte Dienstbarkeit keine Erfordernis zusätzlicher Wertanpassungen.

#### 4.7. Verkehrswerte

##### 4.7.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 und für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 in EZ 554, KG 90018 Thüringen, Kläfisweg 8, 6712 Thüringen, aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen, inkl. der



anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Last, zum Bewertungsstichtag 7. November 2024. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

#### 4.7.2. Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	204.806,00
Ertragswert gemäß 4.5.5.	€	190.419,00

In der Kategorie der bewertungsgegenständlichen Wohnimmobilie ist ein direkter Vergleich zwischen Sachwert und Ertragswert in Anbetracht der unterschiedlichen, umsatzsteuerrechtlichen Annahmen – nicht unternehmerische oder unternehmerische Nutzung – im Allgemeinen nicht oder nur bedingt möglich. Der Sachwert hingegen stellt für sich eine realistische Ausgangsbasis dar.

Aufgrund der gegebenen Wohnungsgröße, des Objektzustandes, der Preiskategorie und der aktuellen Marktgegebenheiten ist auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) keine weitere Wertkorrektur erforderlich. Der Sachwert wird aufgerundet als Verkehrswert ausgewiesen.

<b>Verkehrswert rund</b>	<b>€</b>	<b>205.000,00</b>
--------------------------	----------	-------------------

In Worten: Euro zweihundertfünftausend;

#### 4.7.3. Verkehrswert für das Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

Sachwert gemäß 4.4.4.	€	4.157,00
Ertragswert gemäß 4.5.6.	€	7.045,00

In Hinblick auf Transaktionen baugleicher und gleichwertig genutzter Objekte in unmittelbarer Nähe im Speziellen aufgrund des Erfordernisses der Verbindung zu vor bewertetem Wohnungseigentum wird der Verkehrswert wie folgt bewertet:

<b>Verkehrswert WE an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 rund</b>	<b>€</b>	<b>6.000,00</b>
---	----------	-----------------

In Worten: Euro sechstausend;



#### 4.7.4. Verkehrswert Zubehör

##### 4.7.4.1. Allgemeines

Die Bewertung erfolgt im eingebauten Zustand anhand von Nutzungsdauerzeiten, die auf den Werten praktischer Erfahrungen, die insbesondere einschließen, dass die Nutzungsdauerzeiten in zunehmendem Maße von wirtschaftlichen Interessen geprägt sind, beruhen. Steigende Ansprüche, neue Technologien, veränderte Anforderungen und der erhöhte Konkurrenzdruck lassen diese Nutzungsdauerzeiten immer geringer werden. Vorausgesetzt wird, dass das Zubehör inkl. den Elektrogeräten

- Normenkonformität aufweist,
- gemäß den allgemein anerkannten Anforderungen nach dem Stand der Technik zum Bewertungsstichtag gebaut ist,
- sach- und fachgerechte Verwendung findet,
- ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten wird.

Der Ansatz für die gewöhnliche Nutzungsdauerzeit und die daraus resultierende Wertminderung (lineare Abschreibung) erfolgt in Abhängigkeit des zum Tag der Befundaufnahme gegebenen herstellungswertigen und durchschnittlich guten Zustands. Das erhöhte Ausfallsrisiko von elektrischen Küchengeräten wird in eine erforderliche Marktanpassung miteingerechnet.

##### 4.7.4.2. Verkehrswert Zubehör für das Wohnungseigentum an Wohnung W 4

Neupreis aus den Angaben abgeleitet und plausibel, jedoch nicht verifiziert € 12.000,00

Alter: 9 Jahre

Gewöhnliche Nutzungsdauerzeit des Mobiliars (Kostenanteil ca. 65 %): 20 Jahre

Gewöhnliche Nutzungsdauerzeit der Küchengeräte (Kostenanteil ca. 35 %): 10 Jahre + 5 Jahre infolge gutem und wenig gebrauchtem, laut Angabe aktuell voll funktionsfähigem Zustand = 15 Jahre

Zeitwert Mobiliar

€ 12.000,00 x 0,65 x (20 - 9)/20 = € 4.290,00

Zeitwert Küchengeräte

€ 12.000,00 x 0,35 x (15 - 9)/15 = € 1.680,00

€ 5.970,00



Marktanpassung:

Im Speziellen unterliegt eingebautes Zubehör einem sehr individuellen Empfinden des Gefallens, exemplarisch der Ästhetik, der Qualität und der Gebrauchstauglichkeit. Das gegenständliche Zubehör zeigt sich geradlinig und zeitgerecht, qualitativ ordentlich verarbeitet. Das allgemeine Gefallen wird sich durchwegs positiv darstellen. Trotzdem ist in Hinblick auf das übliche Marktgeschehen eine Wertkorrektur als »verlorener Bauaufwand« in einer Bandbreite zwischen 10 % bis 20 % faktisch gegeben, der als Marktanpassung zu klassifizieren und in Ansatz zu bringen ist.

abzgl. 15 % Marktanpassung € - 896,00

€ 5.074,00

**Verkehrswert Zubehör WE an Wohnung W 4, im eingebauten Zustand rund € 5.000,00**

In Worten: Euro fünftausend;



## 5. Zusammenstellung

### 5.1. Gesonderte Ausbietung

Wohnungseigentum an Wohnung W4, Kellerabteil 4 gemäß 4.7.2.	€	205.000,00
Zubehör gemäß 4.7.4.2.	€	<u>5.000,00</u>

<b>Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 mit Zubehör</b>	<b>€</b>	<b>210.000,00</b>
--	----------	-------------------

In Worten: Euro zweihundertzehntausend;

<b>Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 gemäß 4.7.3.</b>	<b>€</b>	<b>6.000,00</b>
--	----------	-----------------

In Worten: Euro sechstausend;

### 5.2. Gemeinsame Ausbietung

Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 gemäß 4.7.2.	€	205.000,00
Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4 gemäß 4.7.3.	€	<u>6.000,00</u>
	€	211.000,00
Zubehör gemäß 4.7.4.2.	€	<u>5.000,00</u>

<b>WE an Wohnung W 4, Kellerabteil 4 und an KFZ Stellplatz Top 4 mit Zubehör</b>	<b>€</b>	<b>216.000,00</b>
--	----------	-------------------

In Worten: Euro zweihundertsechzehntausend;

#### Hinweise

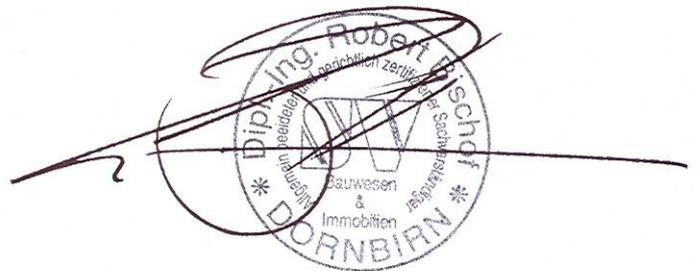
- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die 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 Verfü-



gung 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) Bei einer getrennten Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein höheres Meistgebot erzielbar. Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein geringerer Gesamterlös erzielt wird.
- 6) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 7) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 18. Dezember 2024



Der Gerichtssachverständige



# Verzeichnis der Beilagen

- ./SV-1 Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten
  - 1.1 Übersicht
  - 1.2 DKM/ Luftbild M 1:500
  - 1.3 Flächenwidmung M 1:2.000
  - 1.4 Gefahrenzonen M 1:1.000
  
- ./SV-2 Bilddokumentation
  
- ./SV-3 Flächendarstellungen aus dem Nutzwertgutachten
  - 3.1 Grundriss Kellergeschoss
  - 3.2 Grundriss Erdgeschoss
  - 3.3 Grundriss Obergeschoss
  
- ./SV-4 Auszug TZ 119/2015, Nutzwertgutachten vom 05.05.2014
  
- ./SV-5 Unterlagen der Hausverwaltung
  - 5.1 BK-Abrechnung 2023, Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4
  - 5.2 BK-Abrechnung 2023, Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4
  - 5.3 BK Vorschreibung 2024, Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4
  - 5.4 BK Vorschreibung 2024, Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4
  - 5.5 Offene Posten
  - 5.6 Hausordnung
  - 5.7 Energieausweis Wohnungseigentum an Wohnung W 4
  - 5.8 Protokoll der Eigentümerversammlung am 01.07.2021
  - 5.9 Protokoll der Eigentümerversammlung am 08.11.2022
  
- ./SV-6 Unterlagen des Bezirksgerichtes Bludenz
  - 6.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 09.12.2024
  - 6.2 Urkunde TZ 119/2015, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17.10.2014
  - 6.3 Urkunde TZ 3036/2015, Dienstbarkeitsvertrag vom 07.04.2015
  - 6.4 Urkunde TZ 2747/2021, Kaufvertrag vom 06.11.2020



**DI Robert Bischof**

# **Beilage ./SV-1**



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -43390; hoch: 228969

rechts: -43304; hoch: 228969



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

0 M 1:500 25 m

rechts: -43390; hoch: 228851

rechts: -43304; hoch: 228851

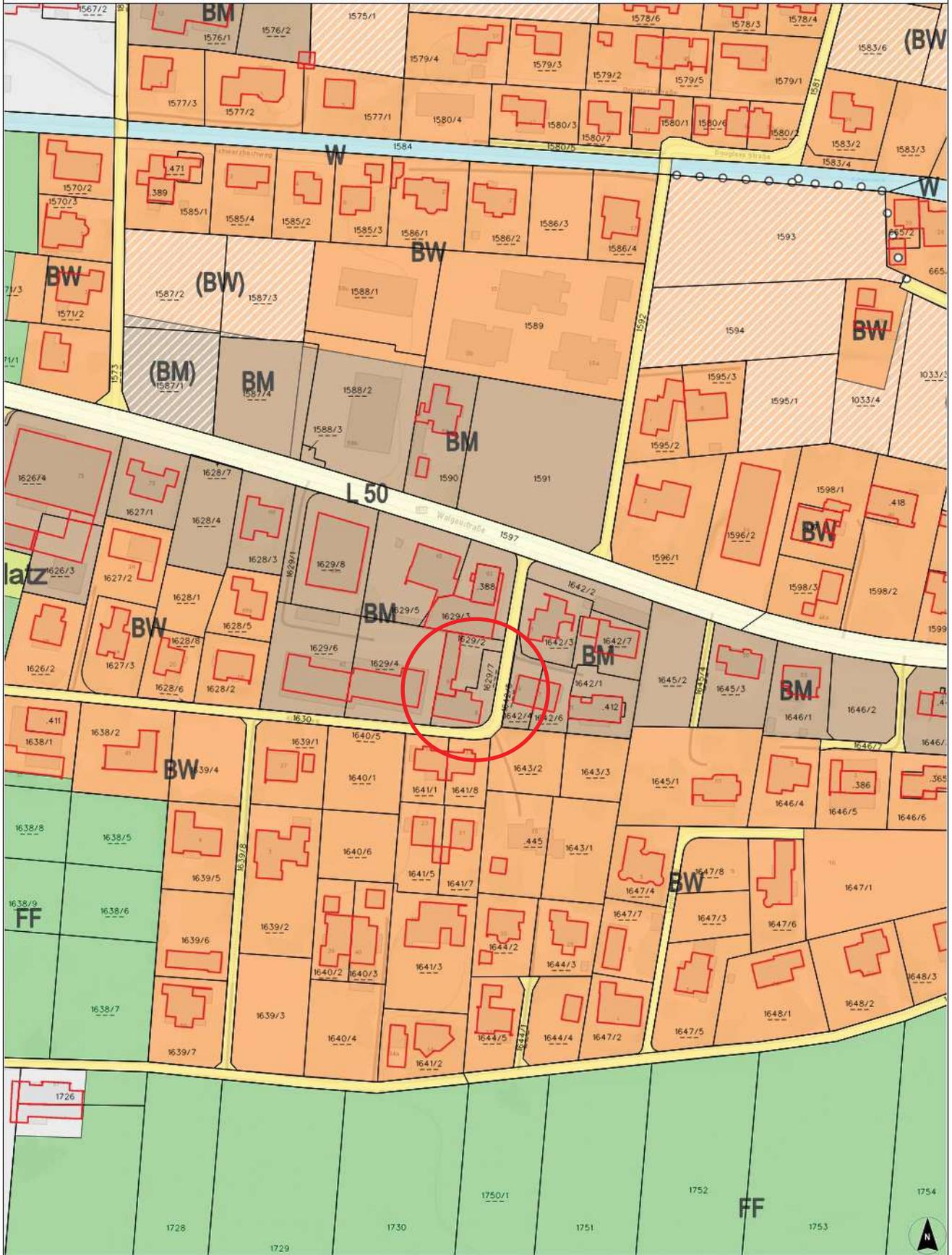
Karte erstellt am: 08.10.2024

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -43520; hoch: 229151

rechts: -43177; hoch: 229151



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -43520; hoch: 228679

rechts: -43177; hoch: 228679

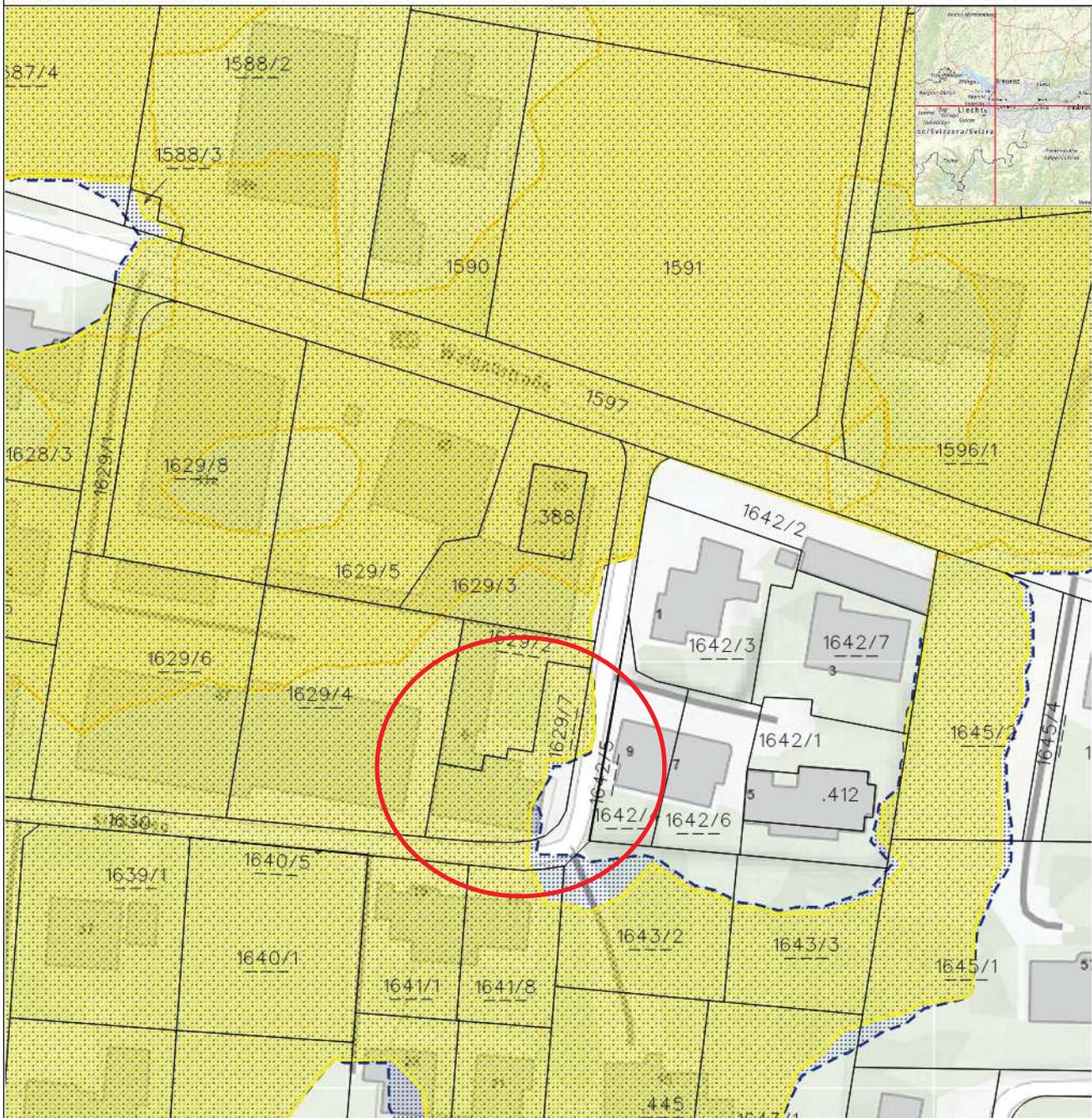
Karte erstellt am: 08.10.2024

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -43431; hoch: 229018

rechts: -43260; hoch: 229018



**Verwaltungsgrenzen**  
 Landesgrenze

- Orientierung**
- Grundstücke
  - Grundstücknummern

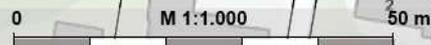
- Gefahrenzonen BWV**
- HQ 30 Abflusszonen
  - HQ 300 Abflusszonen
  - Rote Zonen
  - Rot-Gelbe Zonen
  - Gelbe Zonen

**Gefahrenzonen WLV**  
 Violetter Hinweisbereich:

- (BB) Beschaffenheit des Bodens
  - (BG) Beschaffenheit des Geländes
- Blauer Vorbehaltsbereich:**
- (TM) Technische Massnahmen
  - (FM) Forstlich-biologische Massnahmen
  - (SS) Sicherstellung der Schutzfunktion
  - (SV) Sicherstellung des Verbauungserfolges
- Brauner Hinweisbereich:**
- (RU) Rutschung
  - (St) Steinschlag
  - (Vn) Vernässung
  - (Wbv) Wasserbauliche Massnahmen
- Braune Intensivzone:**
- (Sti) Steinschlag intensiv

- (Sti) Steinschlag intensiv
- Gelbe Gefahrenzone:**
- (WG) Wildbach-Gelb
  - (LG) Lawine-Gelb
- Rote Gefahrenzone:**
- (WR) Wildbach-Rot
  - (LR) Lawine-Rot
- Randlinien:**
- (LR) Lawine
  - (WR) Wildbach
  - (LG) Lawine
  - (WG) Wildbach
- Texte, Signaturen

Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2024)  
 © Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!



rechts: -43431; hoch: 228782

rechts: -43260; hoch: 228782

Karte erstellt am: 08.10.2024

<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

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5



Bild 6

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Vorraum



DI Robert Bischof



Bild 7

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Gang



Bild 8

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Dusche/ WC



DI Robert Bischof



Bild 9

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Schlafzimmer



Bild 10

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Balkon



DI Robert Bischof



Bild 11

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Küche



Bild 12

Obergeschoss WE an Wohnung W 4

Küche



DI Robert Bischof



Bild 13

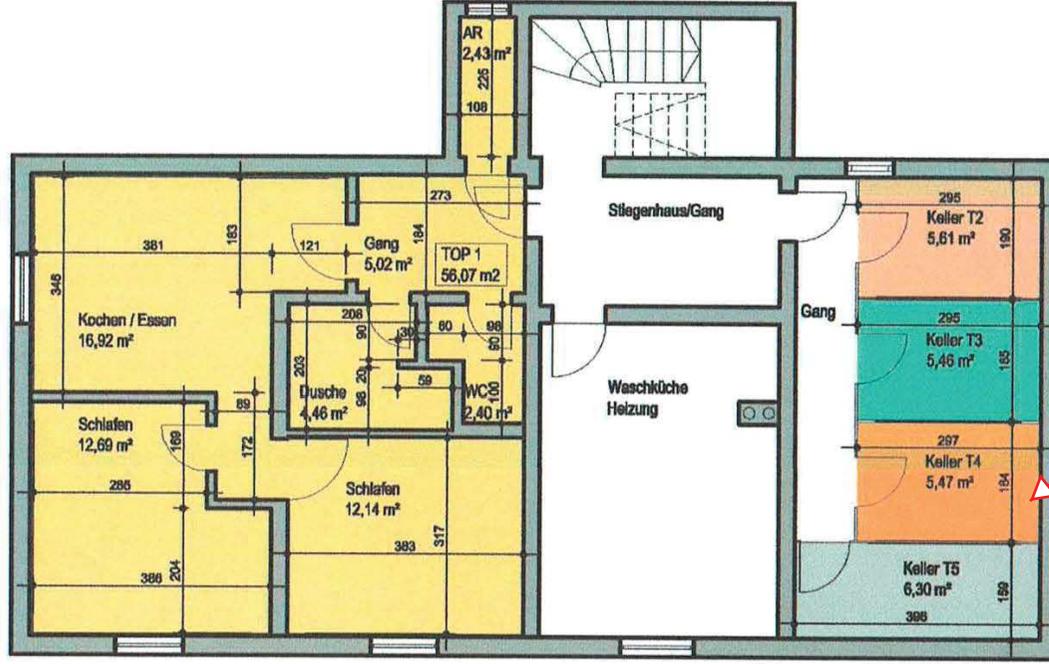
Kellergeschoss WE an Wohnung W 4

Kellerabteil 4



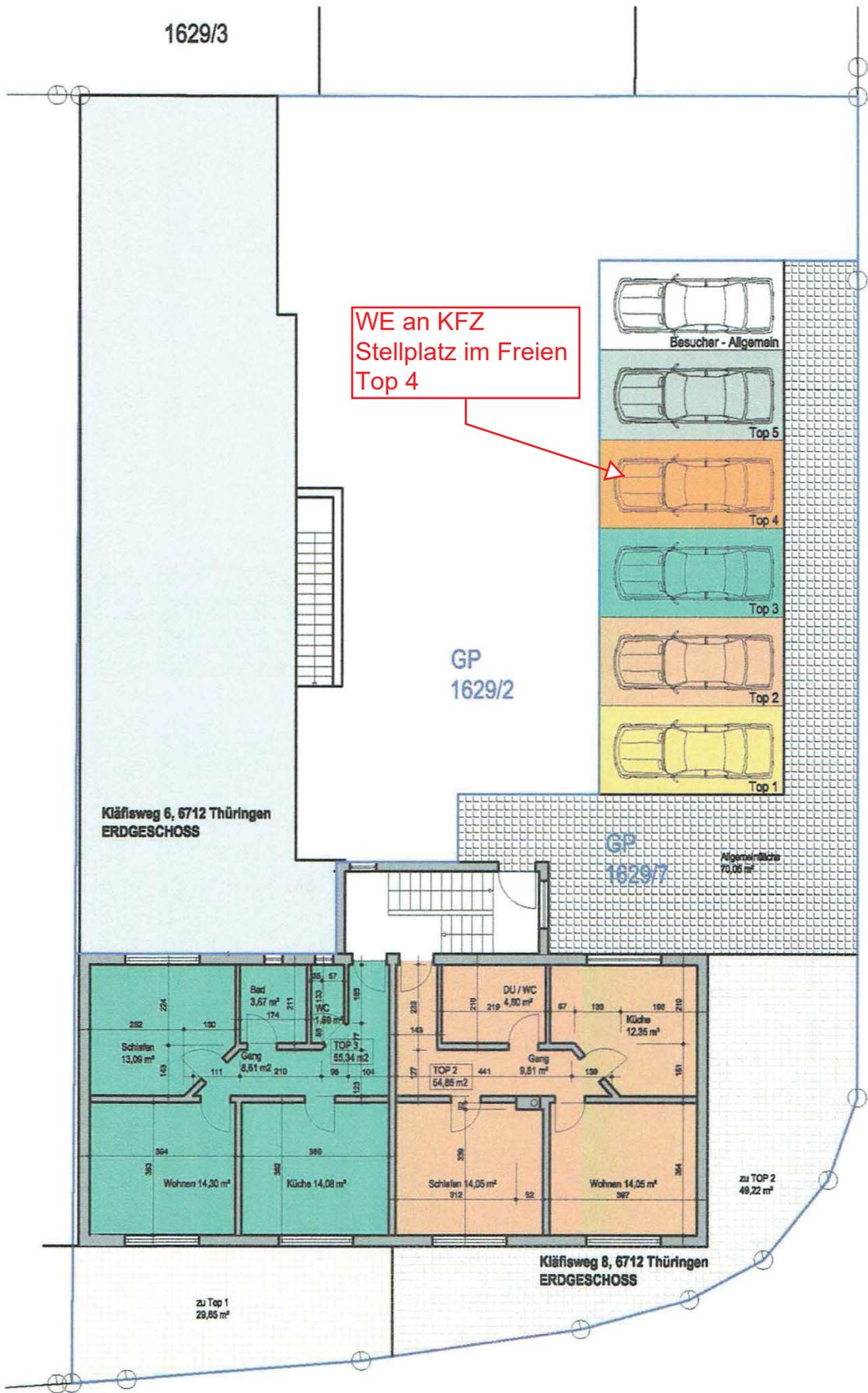
**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-3**

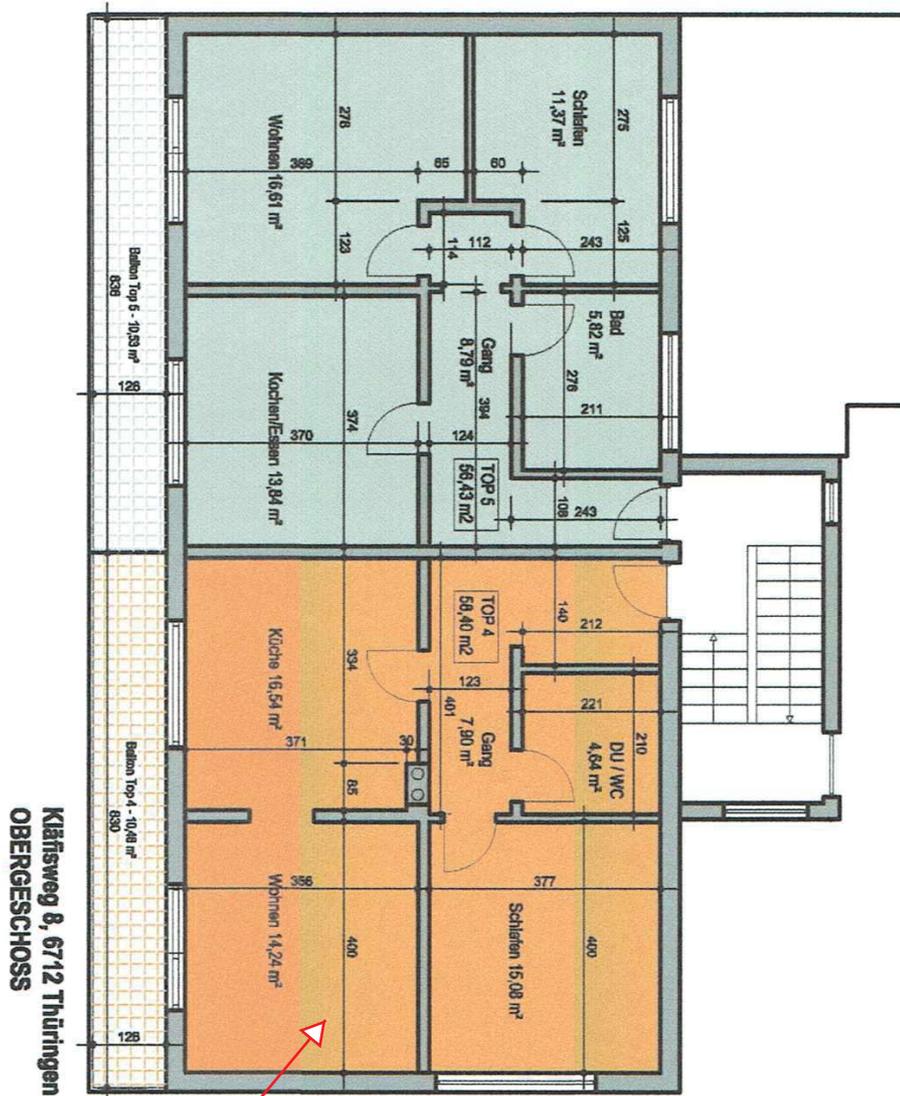


**Kläfisweg 8, 6712 Thüringen  
KELLERGESCHOSS**

zu WE an W 4,  
Kellerabteil 4



WE an KFZ  
Stellplatz im Freien  
Top 4





**DI Robert Bischof**

# **Beilage ./SV-4**



**MAIER  
BAU  
CONSULT**

**BAUMEISTER INGENIEUR  
GERHARD MAIER**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Hochbau – Architektur allgem  
Nutzwertfestsetzung und Parifizierung

## NUTZWERTGUTACHTEN

### ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl 2002/70 idF BGBl 2009/25

### LIEGENSCHAFT

- Einlagezahl 554
- Grundbuch: 90018 Thüringen
- Bezirksgericht Bludenz
- Grundstück Nr. 1629/7
- Grundstück Adr 6712 Thüringen, Kläfisweg 8

### AUFTRAGGEBER

### AUFTRAG

Der unterfertigte Sachverständige wurde beauftragt, aufgrund der baubehördlich bewilligten Pläne Nutzwerte und Mindestanteile der 5 selbständigen Wohnungen und 5 Kraftfahrzeugabstellplätzen jeweils samt Zubehör, im Sinne des WEG 2002 -BGBL. Nr.70/2002 i.d.g.F. zu berechnen.

### ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

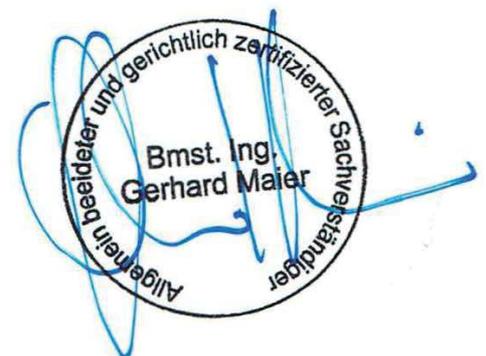
Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab:

### AKTENZAHL

13SV003

### AUSFERTIGUNG

Schruns, am 05.05.2014



## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Name	Adresse
Küing Bau Gmbh (Vollmacht)	6712 Thüringen, Walgaustrasse 1

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 554, Grundbuch 90018 Thüringen, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

### Ortsbesichtigung

Dienstag, 03.09.2013

### Bewertungstichtag

Montag, 05.05.2014

### Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ - Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

### Behördliche Genehmigungen

ZI II - 1759/89 vom 18.05.1989

ZI 600-24-1992 vom 11.01.1993

# Befund

## Grundbuchsstand EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen

Liegenschaftsadresse: Kläfisweg 8, 6712 Thüringen  
Grundbuch: 90018 Thüringen  
Einlagezahl: 554  
Grundstücksnummer: 1629/7  
Bezirksgericht: Bludenz

## Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen mit Grundstück(en) Nr. 1629/7 befindet sich in 6712 Thüringen, Kläfisweg 8.

## Liegenschaftseigentümer

Die Liegenschaft ist im Alleineigentum der KÜNG Bau GmbH, Walgaustraße 1, 6712 Thüringen.

## Beschreibung der Zufahrt und der Lage:

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckgrundstück welches an zwei Seiten vom Kläfisweg eingefaßt ist. Das Grundstück ist an zwei Seiten bis zur Grundgrenze bebaut.

Die unmittelbare Umgebung ist mit Wohnhäusern und dem ehemaligen Gemeindebauhof verbaut.

## Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Das Wohnhaus besteht aus einem rechteckigen Baukörper. Das Gebäude wurde 1989 errichtet und umfaßt ein Kellergeschoß (Tiefparterre), Erdgeschoß (Hochparterre) und ein Obergeschoß. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Im Tiefparterre sind der Heizraum die Kellerabteile und eine Wohnung vorhanden. Im Hochparterre und im Obergeschoß sind jeweils zwei Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen im Obergeschoß verfügen einen Balkon.

Die Heizung erfolgt zentral mittels Gas. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral über das Heizsystem bzw. elektrisch.

Sämtliche Wohnungen sind mit Bädern und WC's und Küchen ausgestattet. Bad und WC sind in den Top's 1 und 3 getrennt angeordnet.

Für die Wohnungen Top 2 bis Top 5 sind im Kellergeschoß Kellerabteile als Zubehör vorhanden.

## Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

5 Wohnung(en)  
5 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	5	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	5	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

#### Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann. Dies sind im wesentlichen folgende Räume:

Kellergeschoß: Stiegenhaus/Gang, Waschküche Heizung, Gang

Erdgeschoß: Stiegenhaus

Obergeschoß Stiegenhaus

Weiters sind die nicht gewidmeten restlichen Aussenflächen (Garten, Zufahrt, Besucherparkplatz) Allgemeinflächen.

#### Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Aus den behördlich genehmigten Pläne kann die Nutzfläche nicht errechnet werden, weil zahlreiche Abweichungen von den Plänen in Bezug auf den Wandbestand, die Wanddicken usw. festgestellt werden mussten.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

# Gutachten

## Allgemeines

*Begründung der Nutzwerte pro Quadratmeter:*

*Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.*

*Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.*

*Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.*

*Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.*

*Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).*

*Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).*

*Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.*

*Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.*

*Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.*

*Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.*

*Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.*

Der Regelnutzwert von 1,00 wird bei der gegenständlichen Liegenschaft, mit Rücksicht auf die Lage, Orientierung, Belichtung und Grundrisslösung für die im Obergeschoß liegenden Wohnnutzflächen der Wohnungen TOP 4 und TOP 5 angesetzt. Alle anderen Nutzwerte werden ausgehend von diesen Wohnnutzflächen bewertet.

Bei einer Höhenentwicklung der Baulichkeit von maximal 3 oberirdischen Geschossen ist ein Zuschlag oder Abstrich für die Stockwerkslage nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnung TOP 1 im Tiefparterre hat die gleiche, Orientierung, wie die mit dem Regelnutzwert von 1,00 ausgewiesenen Wohnungen. Für die Lage im Tiefparterre wird ein Abstrich von 20 % und für die Beeinträchtigung durch die Strasse ein Abstrich von 10 % als angemessen in Ansatz gebracht.

Die Wohnungen TOP 2 und TOP 3 im Erdgeschoß (Hochparterre) haben die selbe Orientierung, wie die mit dem Regelnutzwert von 1,00 ausgewiesenen Wohnungen. Für die Lage im Hochparterre wird ein Abstrich von 10 % und für die Beeinträchtigung durch die Strasse ein Abstrich von 5 % als angemessen in Ansatz gebracht.

Die Kellerabteile weisen eine übliche Größe und Nutzbarkeit auf, weshalb der Regelnutzwert von 0,20 berücksichtigt wird.

Die Balkone von TOP 4 und TOP 5 weisen eine übliche Größe und Nutzbarkeit auf, und werden daher mit 25 % des Nutzwertes des zugehörigen Wohnungseigentumsobjektes als Zuschlag berücksichtigt.

Die Freiflächen von TOP 1 und TOP 2 werden auf Grund ihrer schlechteren Nutzbarkeit mit einem Regelnutzwert von 0,08 berücksichtigt.

Die Abstellplätze für KFZ werden entsprechend den Empfehlungen des SV-Verbandes mit Regelnutzwerten von 0,20 RNW/m<sup>2</sup> für Stellplätze im Freien berücksichtigt.

# Nutzflächenaufstellung

## WA Kläfisweg 8

### TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
AR	Kellergeschoß	2,43	
WC	Kellergeschoß	2,40	
Gang	Kellergeschoß	5,02	
Dusche	Kellergeschoß	4,46	
Kochen / Essen	Kellergeschoß	16,92	
Schlafen	Kellergeschoß	12,69	
Schlafen	Kellergeschoß	12,14	56,06
<b>Zubehör</b>			
Freifläche		29,65	29,65
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,06</b>

### TOP2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß	9,81	
DU / WC	Erdgeschoß	4,60	
Küche	Erdgeschoß	12,35	
Wohnen	Erdgeschoß	14,05	
Schlafen	Erdgeschoß	14,05	54,86
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		5,61	
Freifläche		49,22	54,83
<b>Nutzfläche</b>			<b>54,86</b>

### TOP3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß	8,61	
WC	Erdgeschoß	1,59	
Bad	Erdgeschoß	3,67	
Schlafen	Erdgeschoß	13,09	
Wohnen	Erdgeschoß	14,30	
Küche	Erdgeschoß	14,08	55,34
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		5,46	5,46
<b>Nutzfläche</b>			<b>55,34</b>

**TOP 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß	7,90	
DU / WC	Obergeschoß	4,64	
Schlafen	Obergeschoß	15,08	
Wohnen	Obergeschoß	14,24	
Küche	Obergeschoß	16,54	58,40
<b>Zuschläge</b>			
B alkon	Obergeschoß	10,46	10,46
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		5,46	5,46
<b>Nutzfläche</b>			<b>58,40</b>

**TOP 5**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß	8,79	
Bad	Obergeschoß	5,82	
Schlafen	Obergeschoß	11,37	
Wohnen	Obergeschoß	16,61	
Kochen / Essen	Obergeschoß	13,84	56,43
<b>Zuschläge</b>			
B alkon	Obergeschoß	10,53	10,53
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		6,30	6,30
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,43</b>

**Abstellplätze für KFZ**

Bezeichnung	Kategorie	m <sup>2</sup>
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	12,65
<b>Summe</b>		<b>63,25</b>

## Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>

### WA Kläfisweg 8

#### TOP 1

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Kellergeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Abschlag Tiefparterre	-20,00%
Abschlag Verkehrslärm Abgase	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,7000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
AR	Kellergeschoß		0,700
WC	Kellergeschoß		0,700
Gang	Kellergeschoß		0,700
Dusche	Kellergeschoß		0,700
Kochen / Essen	Kellergeschoß		0,700
Schlafen	Kellergeschoß		0,700
Schlafen	Kellergeschoß		0,700
<b>Zubehör</b>			
Freifläche		0,08 je m <sup>2</sup>	0,080

#### TOP2

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Abschlag Hochparterre	-10,00%
Abschlag Lärm Abgase	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß		0,850
DU / WC	Erdgeschoß		0,850
Küche	Erdgeschoß		0,850
Wohnen	Erdgeschoß		0,850
Schlafen	Erdgeschoß		0,850
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Freifläche		0,08 je m <sup>2</sup>	0,080

#### TOP3

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Abschlag Hochparterre	-10,00%
Abschlag Lärm Abgase	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß		0,850
WC	Erdgeschoß		0,850
Bad	Erdgeschoß		0,850
Schlafen	Erdgeschoß		0,850
Wohnen	Erdgeschoß		0,850
Küche	Erdgeschoß		0,850
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### TOP 4 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

**Regelnutzwert Obergeschoß:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß		1,000
DU / WC	Obergeschoß		1,000
Schlafen	Obergeschoß		1,000
Wohnen	Obergeschoß		1,000
Küche	Obergeschoß		1,000
<b>Zuschläge</b>			
B alkon	Obergeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### TOP 5 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

**Regelnutzwert Obergeschoß:** 1,0000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß		1,000
Bad	Obergeschoß		1,000
Schlafen	Obergeschoß		1,000
Wohnen	Obergeschoß		1,000
Kochen / Essen	Obergeschoß		1,000
<b>Zuschläge</b>			
B alkon	Obergeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Nutzwert / m <sup>2</sup>
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	0,20

## Nutzwertberechnung

### WA Kläfisweg 8

#### TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
AR	Kellergeschoß	2,43	0,700	1,70	
WC	Kellergeschoß	2,40	0,700	1,68	
Gang	Kellergeschoß	5,02	0,700	3,51	
Dusche	Kellergeschoß	4,46	0,700	3,12	
Kochen / Essen	Kellergeschoß	16,92	0,700	11,84	
Schlafen	Kellergeschoß	12,69	0,700	8,88	
Schlafen	Kellergeschoß	12,14	0,700	8,50	39
<b>Zubehör</b>					
Freifläche		29,65	0,080	2	2

Mindestanteil: 41 von 278 (82 von 556)

#### TOP2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Erdgeschoß	9,81	0,850	8,34	
DU / WC	Erdgeschoß	4,60	0,850	3,91	
Küche	Erdgeschoß	12,35	0,850	10,50	
Wohnen	Erdgeschoß	14,05	0,850	11,94	
Schlafen	Erdgeschoß	14,05	0,850	11,94	47
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		5,61	0,200	1	
Freifläche		49,22	0,080	4	5

Mindestanteil: 52 von 278 (104 von 556)

#### TOP3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Erdgeschoß	8,61	0,850	7,32	
WC	Erdgeschoß	1,59	0,850	1,35	
Bad	Erdgeschoß	3,67	0,850	3,12	
Schlafen	Erdgeschoß	13,09	0,850	11,13	
Wohnen	Erdgeschoß	14,30	0,850	12,16	
Küche	Erdgeschoß	14,08	0,850	11,97	47
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		5,46	0,200	1	1

Mindestanteil: 48 von 278 (96 von 556)

**TOP 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Obergeschoß	7,90	1,000	7,90	
DU / WC	Obergeschoß	4,64	1,000	4,64	
Schlafen	Obergeschoß	15,08	1,000	15,08	
Wohnen	Obergeschoß	14,24	1,000	14,24	
Küche	Obergeschoß	16,54	1,000	16,54	
<b>Zuschläge</b>					
B alkon	Obergeschoß	10,46	0,250	3,00	61
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		5,46	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 62 von 278 (124 von 556)</b>					

**TOP 5**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Obergeschoß	8,79	1,000	8,79	
Bad	Obergeschoß	5,82	1,000	5,82	
Schlafen	Obergeschoß	11,37	1,000	11,37	
Wohnen	Obergeschoß	16,61	1,000	16,61	
Kochen / Essen	Obergeschoß	13,84	1,000	13,84	
<b>Zuschläge</b>					
B alkon	Obergeschoß	10,53	0,250	3,00	59
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		6,30	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 60 von 278 (120 von 556)</b>					

**Abstellplätze für KFZ**

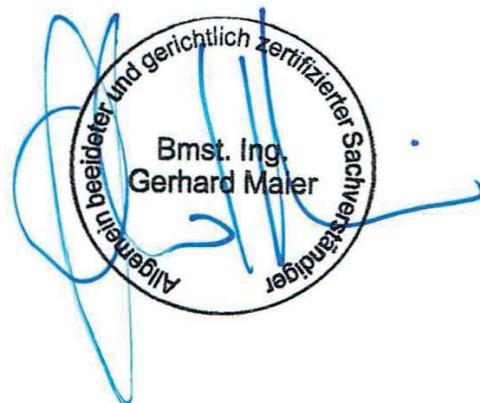
Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Summe gerundet
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3

## Zusammenfassung

### WA Käfisweg 8

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 1	Kellergeschoß	56,06	41 / 278	82 / 556	14,748
TOP2	Erdgeschoß	54,86	52 / 278	104 / 556	18,705
TOP3	Erdgeschoß	55,34	48 / 278	96 / 556	17,266
TOP 4	Obergeschoß	58,40	62 / 278	124 / 556	22,302
TOP 5	Obergeschoß	56,43	60 / 278	120 / 556	21,583
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079

**Summe: 278 / 278 (556 / 556)**



## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Bludenz  
Grundbuch: 90018 Thüringen  
Einlagezahl: 554  
Grundstück Nr.: 1629/7

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 5

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

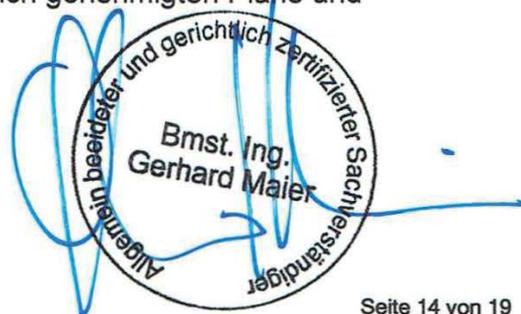
6 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

die sich wie folgt aufgliedern: 6 Abstellplätze im Freien

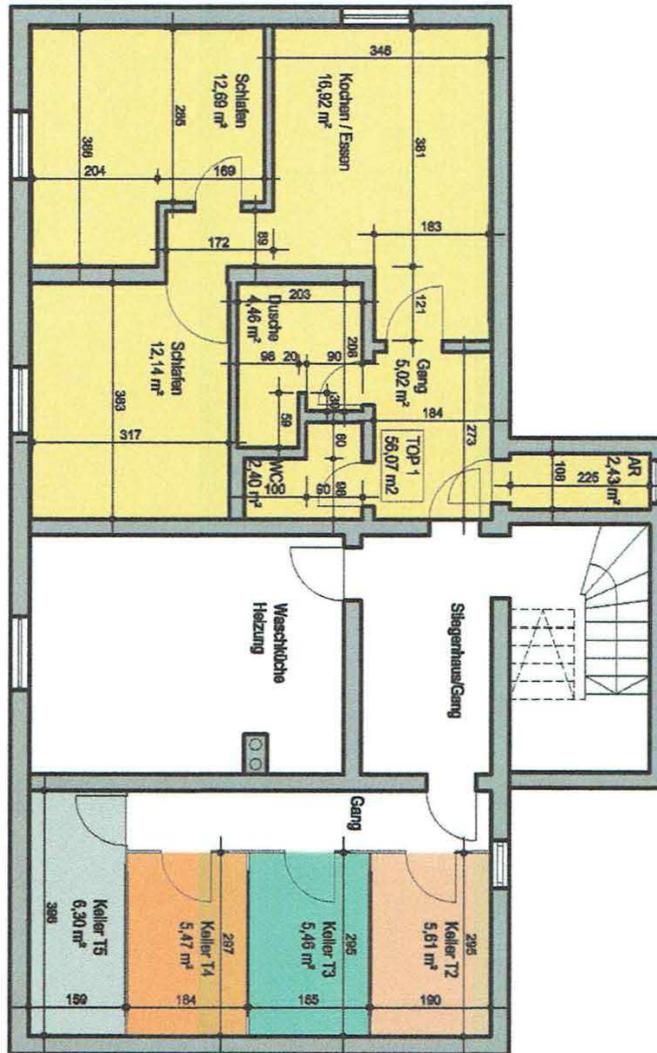
insgesamt: **11 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

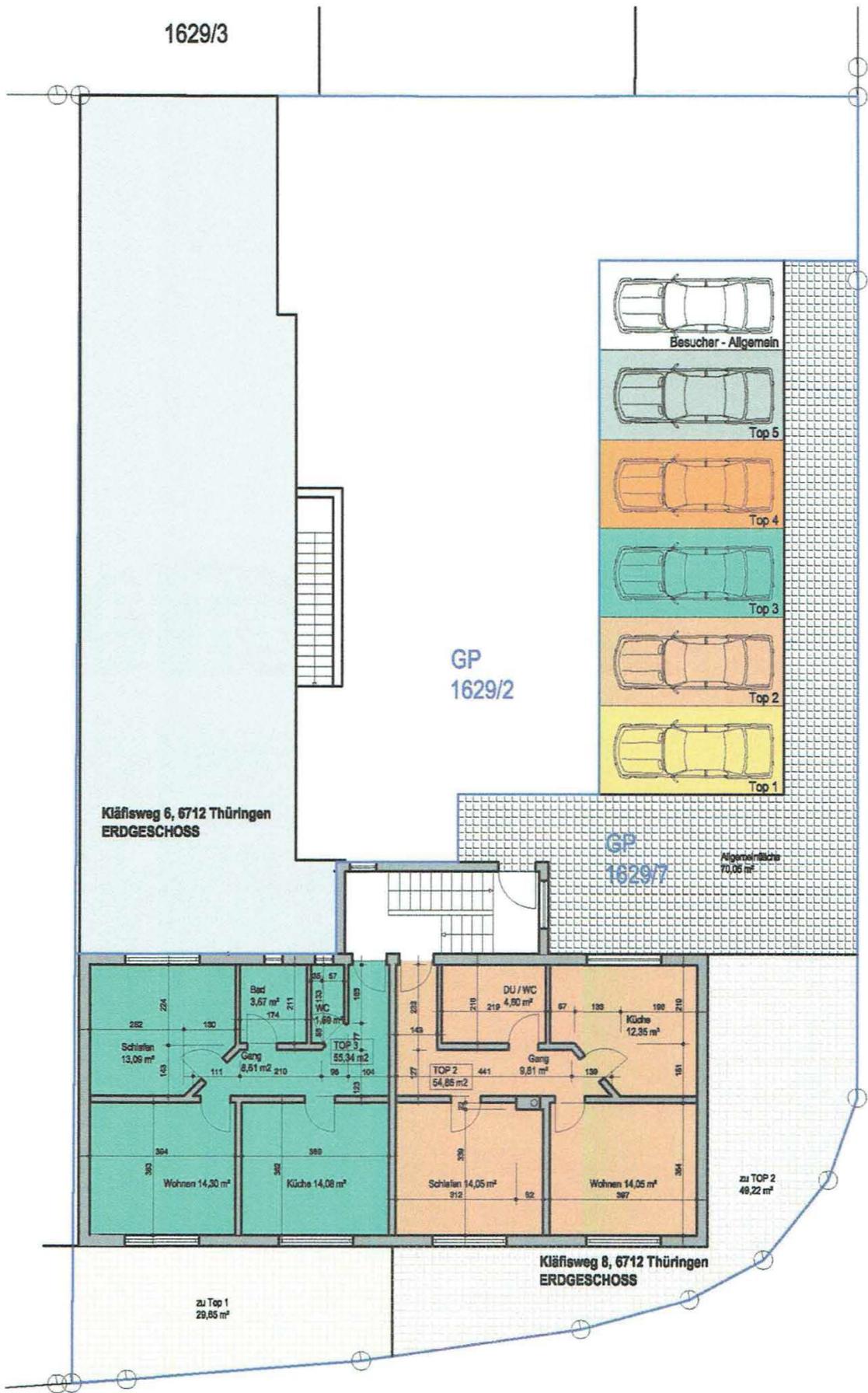
ZI II - 1759/89 vom 18.05.1989  
ZI 600-24-1992 vom 11.01.1993



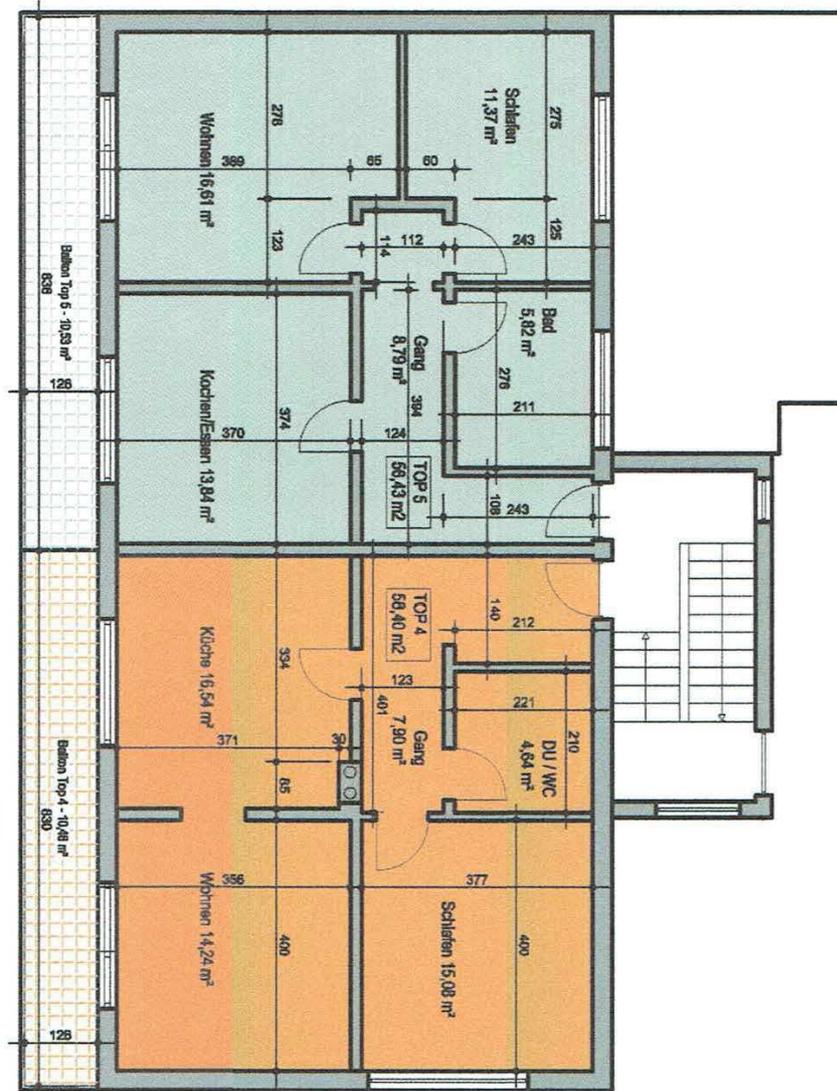
Seite 14 von 19



**Klaffenweg 8, 6712 Thüringen  
KELLERGESCHOSS**



**Käfersweg 8, 6712 Thüringen  
OBERGESCHOSS**





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90018 Thüringen  
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 554

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1173/2014

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	EA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1629/2	G	GST-Fläche	* 336	
		Bauf. (Gebäude)	135	
		Gärten	201	Kläfисweg 8
				Kläfисweg 6
1629/7	G	GST-Fläche	* 373	
		Bauf. (Gebäude)	156	
		Gärten	217	
GESAMTFLAECHE			709	

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 4 a 1173/2014 BEV 131/2014/90 Änderung hins Gst 1629/7
- 5 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 3 ANTEIL: 1/1
- Küng Bau GmbH (FN 69270 v)
- ADR: Thüringen, Walgaustrasse 506 6712
- a 1781/1989 IM RANG 307/1989 Kaufvertrag 1989-02-16 Eigentumsrecht
- b 1432/1994 Veräußerungsverbot
- c 2388/2003 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 15 a 1432/1994 Urkunde und Pfandurkunde 1994-03-23
  - PFANDRECHT 522.000,--
  - 4 % Z, 12 % VuZZ, NGS 52.200,-- für
  - Land Vorarlberg
  - b gelöscht
- 16 a 1432/1994
  - VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
- 18 a 465/1998 Pfandurkunde 1998-02-04
  - PFANDRECHT Höchstbetrag 5.117.000,--
  - für
  - Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft
  - b 465/1998 Kautionsband
  - c 465/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 959
  - e 1422/2009 Löschung NE EZ 310
- 19 a 466/1998 Pfandurkunde 1998-02-04
  - PFANDRECHT Höchstbetrag 2.418.000,--
  - für
  - Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft
  - b 466/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 959
  - d 1422/2009 Löschung NE EZ 310
- 20 a 467/1998 Pfandurkunde 1998-02-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag 3.900.000,--

für

Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft

b 467/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
959

d 1422/2009 Löschung NE EZ 310

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

05.05.2014 13:11:17

---



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-5**

Vreal Immobilienservice GmbH, Schwefel 87a, 6850 Dornbirn

Herr  
 Janos Fabula  
 Kläfisweg 8/4  
 6712 Thüringen

Dornbirn, 03.09.2024

**EG 16, Kläfisweg 8, 6712 Thüringen Wohnung 4 Top 4**

anbei übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden.

**Betriebskostenabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 365 Tage  
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Beträge			
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil	
					Netto	Ust.	Netto
Versicherungsfall	Eigentumsanteil	278,00	62,00	MEA	404,00 €	10%	90,10 €
Versicherungsfall Vergütung	Eigentumsanteil	278,00	62,00	MEA	-857,11 €	10%	-191,15 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					-453,11 €		-101,05 €
					Netto	Ust.	Netto
Heizkosten	Ext. Heizkosten	5.324,75	771,77	EUR	5.324,75 €	20%	771,77 €
Heizung Sonstiger Aufwand	Heizung	365,09	58,40	m <sup>2</sup>	895,02 €	10%	143,17 €
Instandhaltung	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	485,83 €	10%	108,35 €
Grundsteuer	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	543,24 €	10%	121,15 €
Gebäudeversicherung	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	1.140,10 €	10%	254,27 €
Allgemeinstrom	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	254,55 €	10%	56,77 €
Wasser-/Kanalgebühren	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	1.148,73 €	10%	256,19 €
Hausverwaltung	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	1.607,95 €	10%	358,61 €
Bankspesen	Wohneinheit	278,00	62,00	Einh.	82,41 €	10%	18,38 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					11.482,58 €		2.088,66 €
					Netto	Ust.	Netto
<b>Instandhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung)</b>							
Zuführung lt. Wirtschaftsplan		15,00	0,00		3.035,76 €	0%	677,04 €
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage:					3.035,76 €		677,04 €
<b>Ihr Anteil im Abrechnungszeitraum (Ust. 10% = 121,60 € Ust. 20% = 154,35 € ):</b>					<b>14.065,23 €</b>		<b>2.940,60 €</b>
Hausgeld (in Ihrem Anteil sind 214,45 € Ust. enthalten):					<b>11.048,88 €</b>		<b>3.036,00 €</b>
abzgl. Sonderumlage (in Ihrem Anteil sind 0,00 € Ust. enthalten):					<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
					<b>Ihr Guthaben</b>		<b>95,40 €</b>

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto.

Vreal Immobilienservice GmbH, Schwefel 87a, 6850 Dornbirn

Herr  
 Janos Fabula  
 Kläfisweg 8/4  
 6712 Thüringen

Dornbirn, 03.09.2024

**EG 16, Kläfisweg 8, 6712 Thüringen Stellplatz 10 AP4**

anbei übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden.

**Betriebskostenabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 365 Tage  
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 365 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Beträge		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
					Netto Ust.	Netto
Versicherungsfall	Eigentumsanteil	278,00	3,00	MEA	404,00 € 20%	4,36 €
Versicherungsfall Vergütung	Eigentumsanteil	278,00	3,00	MEA	-857,11 € 20%	-9,25 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					-453,11 €	-4,89 €
					Netto Ust.	Netto
Instandhaltung	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	485,83 € 20%	5,24 €
Grundsteuer	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	543,24 € 20%	5,86 €
Gebäudeversicherung	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	1.140,10 € 20%	12,30 €
Allgemeinstrom	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	254,55 € 20%	2,75 €
Wasser-/Kanalgebühren	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	1.148,73 € 20%	12,40 €
Hausverwaltung	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	1.607,95 € 20%	17,35 €
Bankspesen	Wohneinheit	278,00	3,00	Einh.	82,41 € 20%	0,89 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					5.262,81 €	56,79 €
<b>Instandhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung)</b>					Netto Ust.	Netto
Zuführung lt. Wirtschaftsplan		15,00	3,00		3.035,76 € 0%	32,76 €
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage:					3.035,76 €	32,76 €
<b>Ihr Anteil im Abrechnungszeitraum (Ust. 10% = 0,00 € Ust. 20% = 10,38 € ):</b>					<b>7.845,46 €</b>	<b>95,04 €</b>
Hausgeld (in Ihrem Anteil sind 12,54 € Ust. enthalten):					<b>11.048,88 €</b>	<b>108,00 €</b>
abzgl. Sonderumlage (in Ihrem Anteil sind 0,00 € Ust. enthalten):					<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
					<b>Ihr Guthaben</b>	<b>12,96 €</b>

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto.



Vreal Immobilienservice GmbH, Schwefel 87a, 6850 Dornbirn

Herr  
Janos Fabula  
Kläfsweg 8/4  
6712 Thüringen

Dornbirn, 25.11.2024  
A: 16 / MA: Albrecht

**VORSCHREIBUNG monatliche Betriebskosten Akontozahlung inkl. Rücklagefonds**

**Objekt:** EG Kläfsweg 8, 6712 Thüringen  
**Gültig ab:** Jänner 2024

Sehr geehrter Herr Fabula,

hiermit geben wir Ihnen die Vorschreibung der Akontozahlung für die Betriebskosten inkl. Rücklagefonds bekannt; diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG und ist gültig bis sie durch eine neue Vorschreibung ersetzt wird oder das zugrundeliegende Vertragsverhältnis aufgelöst wird:

<b>Top</b>	<b>BK - Akonto inkl. RLF</b>
<b>Top 4</b>	<b>298,00 €</b>
=====	

**Bankverbindung IBAN:** AT19 3743 8000 0010 3986  
Lautend auf: EG Kläfsweg 8, c/o Vreal Immobilienservice

Wir ersuchen Sie, den Akontobetrag bis spätestens 5. eines jeden Monats auf das neue Treuhandkonto zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Vreal Immobilienservice GmbH

Albrecht Eva



Vreal Immobilienservice GmbH, Schwefel 87a, 6850 Dornbirn

Herr  
Janos Fabula  
Kläfisweg 8/4  
6712 Thüringen

Dornbirn, 25.11.2024  
A: 16 / MA: Albrecht

## **VORSCHREIBUNG monatliche Betriebskosten Akontozahlung inkl. Rücklagefonds**

**Objekt:** EG Kläfisweg 8, 6712 Thüringen  
**Gültig ab:** Jänner 2024

Sehr geehrter Herr Fabula,

hiermit geben wir Ihnen die Vorschreibung der Akontozahlung für die Betriebskosten inkl. Rücklagefonds bekannt; diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG und ist gültig bis sie durch eine neue Vorschreibung ersetzt wird oder das zugrundeliegende Vertragsverhältnis aufgelöst wird:

<b>Top</b>	<b>BK - Akonto inkl. RLF</b>
<b>AP4</b>	<b>11,00 €</b>
=====	

**Bankverbindung IBAN:** AT19 3743 8000 0010 3986  
Lautend auf: EG Kläfisweg 8, c/o Vreal Immobilienservice

Wir ersuchen Sie, den Akontobetrag bis spätestens 5. eines jeden Monats auf das neue Treuhandkonto zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Vreal Immobilienservice GmbH

Albrecht Eva

## Offene Posten Übersicht 016 - Objekt Kläfisweg 8, 6712 Thüringen

Buchungsdatum Gesamter Zeitraum

Konto: E.004.00 Fabula, Janos Top 4 bis E.004.00 Fabula, Janos Top 4

Datum	Konto	Bel-Nr.	Fälligkeit	Mahnstufe	Zul. gemahnt	Text	MwSt.	OP-Ges.	Zahlung	OP-Betr.
10.09.2024	E.004.00 Fabula, Janos Top 4		17.09.2024			Mahnspesen 1. MA Fabula	0,0 %	20,00 €		20,00 €
01.10.2024	E.004.00 Fabula, Janos Top 4		08.10.2024			Betriebskosten 10.24 Fabula Janos, Top 4	0,0 %	298,00 €	289,00 €	9,00 €
01.11.2024	E.004.00 Fabula, Janos Top 4		08.11.2024			Betriebskosten 11.24 Fabula Janos, Top 4	0,0 %	298,00 €	289,00 €	9,00 €
01.12.2024	E.004.00 Fabula, Janos Top 4		08.12.2024			Betriebskosten 12.24 Fabula Janos, Top 4	0,0 %	298,00 €		298,00 €

Alle Beträge in

<b>Summe:</b>	<b>336,00 €</b>
<b>Darin enthaltene UST:</b>	<b>0,00 €</b>

# Hausordnung

Fassung 14.08.2015

*Diese Hausordnung soll mithelfen, das Zusammenleben aller Bewohner so problemlos und angenehm wie möglich zu gestalten. Wie überall, wo Menschen zusammenleben, sind **gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis** aber auch die **Beachtung der jeweiligen Rechte und Pflichten** die besten Voraussetzungen für ein reibungsloses Miteinander im Haus. Die Hausordnung ist daher auch ein Bestandteil des Mietvertrages bzw. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages.*

## 1. BENÜTZUNGSREGELUNGEN

### Benützung zugeordneter Flächen

Terrassen und Balkone sind sauber zu halten und im Winter von Schnee frei zu machen.

### Benützung der allgemeinen Teile

- Im Interesse aller Bewohner sind Stiege, Gänge, Dachböden und Außenbereiche sauber zu halten. Der Verursacher (z.B. Mitbewohner, Besuch, Tierhalter) hat jede über die normale Benützung hinausgehende Verunreinigung umgehend selbst zu beseitigen.
- Die Anbringung von Firmenschildern und Reklametafeln sowie von Freiantennen ist nicht gestattet.

### Beschädigungen

Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, die nicht aus einer natürlichen Abnutzung resultieren, insbesondere zerbrochene Fensterscheiben und sonstige Beschädigungen, haften die Verursacher. Sollten die Verursacher jedoch nicht eruiert werden können, trifft dies die Bewohner zu ihren jeweiligen Anteilen. Generell gilt: Beschädigungen sind umgehend bei der Hausverwaltung zu melden.

## 2. BRANDSCHUTZ, MÜLL UND ABFÄLLE

### Brandschutz

- Treppe und Gänge, Dachböden, Zugänge zu Kellerabteilen usw. dürfen nicht mit Möbeln, Fahrrädern oder sonstigen Gegenständen – auch nicht kurzfristig – verstellt werden. Im Interesse des Brandschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände nicht gelagert werden.
- Heizöl, Benzin und Propangas darf nur den jeweils geltenden Vorschriften entsprechend gelagert werden.
- Das Hantieren mit offenem Feuer und das Rauchen ist aus Gründen des Brandschutzes, aber auch der Rücksichtnahme auf nichtrauchende Personen, in allen allgemeinen Räumlichkeiten verboten.
- Das Abstellen von Benzinfahrzeugen (Mopeds, Motorräder) im Stiegenhaus oder im Keller ist aus feuerpolizeilichen Gründen strengstens untersagt.

### Müll und Abfälle

Es gilt ein generelles Lagerungsverbot für leicht entzündbare Gegenstände. Hausmüll und sonstige Abfälle dürfen nicht auf Allgemeinflächen gelagert werden.

## 3. REINIGUNG

- Das Ausklopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Matratzen und dgl. sowie das Ausbeuteln von Kleidern, Fußabstreifern, Staubtüchern und Ähnlichem im Stiegenhaus, in den Gängen, aus den Fenstern und von Balkonen ist nicht gestattet. Selbstverständlich zu unterlassen sind das Ausgießen und Ausschütten von Flüssigkeiten, das Herauswerfen von Gegenständen, Unrat, Abfällen und dgl. aus den Fenstern, von Balkonen und im Stiegenhaus.
- Alle Bewohner haben sich an den ausgehängten Putzplan sowie die Putzordnung ausnahmslos zu halten.

## 4. ALLGEMEINE ANLAGEN

### Waschküche/Trockenraum

Wäsche darf nur an den hierzu bestimmten Orten (Wäscheleinen Trockenraum) zum Trocknen aufgehängt werden. Von den Bewohnern selbst ist bei Bedarf eine Benutzungseinteilung zu erstellen. Das Benützen für hausfremde Personen ist nicht erlaubt.

## 5. RUHESTÖRUNGEN UND TIERHALTUNG

### Ruhezeiten

Die Ruhezeit von Mo-Fr 22:00 bis 06:00 Uhr und Sa-So 22:00 bis 08:00 Uhr ist strengstens einzuhalten.

### Ruhestörungen

- Aus Rücksicht auf die anderen Bewohner ist sowohl im Haus wie auch in den angrenzenden Außenanlagen (Terrassen, Balkone) jeder unnötige Lärm zu vermeiden.
- In der Wohnung sowie auch auf Allgemeinteilen (Stiegenhaus, Keller usw.) ist Lärm, der andere Bewohner belästigt (Türen zuschlagen, Musizieren oder Radio- beziehungsweise Fernsehempfang mit hoher Lautstärke, Verwendung ungedämpfter Maschinen oder auch übermäßig lautes Reden usw.), zu vermeiden. Nach 22:00 Uhr ist jeglicher vermeidbarer Lärm zu unterlassen.
- Ebenso elementar wie dieses Ruhebedürfnis erwachsener Hausbewohner ist aber auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung. Freiflächen und dergleichen, auf denen sie diese Bedürfnisse ausleben können, sind ein wichtiger Bestandteil ihrer Entwicklung. Die von **den Allgemeinflächen** ausgehenden Geräusche die sich im normalen Spielverhalten der Kinder entwickeln, sind daher weitgehend nicht als unnötiger Lärm anzusehen. Jedoch sind die Eltern angehalten, ihren Kindern stets ein rücksichtsvolles Miteinander vorzuleben.

### Tierhaltung / Taubenfütterung

- Die Haltung von in Wohnungen allgemein üblichen Haustieren ist nur mit Genehmigung der Hausverwaltung bzw. der Miteigentümerschaft gestattet. Die Haltung gefährlicher Tiere (Schlangen, Spinnen usw.) ist generell verboten. Hunde sind in der Wohnhausanlage **an der Leine mit Maulkorb** zu führen. Durch Tiere verursachte Verunreinigungen und Schäden sind vom Besitzer umgehend und auf eigene Kosten zu beseitigen. Ergeben sich aus der Haltung eines Tieres begründete Beschwerden, sind die Ursachen vom Tierhalter abzustellen. Geschieht das nicht, wird die Tierhaltung untersagt und das Tier ist vom Tierhalter aus der Wohnung zu entfernen.
- Das **Füttern von Tieren** in der Anlage, insbesondere von Tauben, ist aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes **verboten**.

## 6. FAHRZEUGE

Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den zugeordneten oder auf anderen dafür vorgesehenen Abstellplätzen abgestellt werden. Fahrräder sind im dafür vorhandenen Fahrradständer abzustellen. Alle Bewohner haben sich ausnahmslos an die an die ausgehängte Parkplatzzuordnung zu halten.

## 7. GELTUNG DER HAUSORDNUNG

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Hausbewohner. Die Wohnungsinhaber sind auch für Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar, die von Mitbewohnern oder in ihrem Mietobjekt verkehrenden Personen begangen werden.

## 8. ALLGEMEINES

Zur allgemeinen Sicherheit muss in der Sommerzeit (April bis September) ab 21:00 Uhr und in den Wintermonaten (Oktober bis März) ab 20:00 Uhr bis 06:00 Uhr die Haustüre gesperrt sein. Abweichende Regelungen aufgrund mehrheitlicher Vereinbarungen sind möglich.

# Energieausweis für Wohngebäude

## Nr. 40686-1

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Objekt	Mehrfamilienhaus Thüringen, Kläfisweg 8		
Gebäude (-teil)	TOP 4_OG	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	1992
Straße	Kläfisweg 8	Katastralgemeinde	Thüringen
PLZ, Ort	6712 Thüringen	KG-Nummer	90018
Grundstücksnr.	1629/2	Seehöhe	545 m

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB kWh/m <sup>2</sup> a	PEB kWh/m <sup>2</sup> a	CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> x/y
<b>A++</b>	10	60	8	0,55
<b>A+</b>	15	70	10	0,70
<b>A</b>	25	80	15	0,85
<b>B</b>	50	160	30	1,00
<b>C</b>	100	220	40	1,75
<b>D</b>	150	280	50	2,50
<b>E</b>	<b>E 179</b>	340	60	<b>E 3,13</b>
<b>F</b>	200	400	70	3,00
<b>G</b>	250	<b>G 490</b>	<b>G 93</b>	4,00



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



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



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



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



**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.



**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

# Energieausweis für Wohngebäude

## Nr. 40686-1

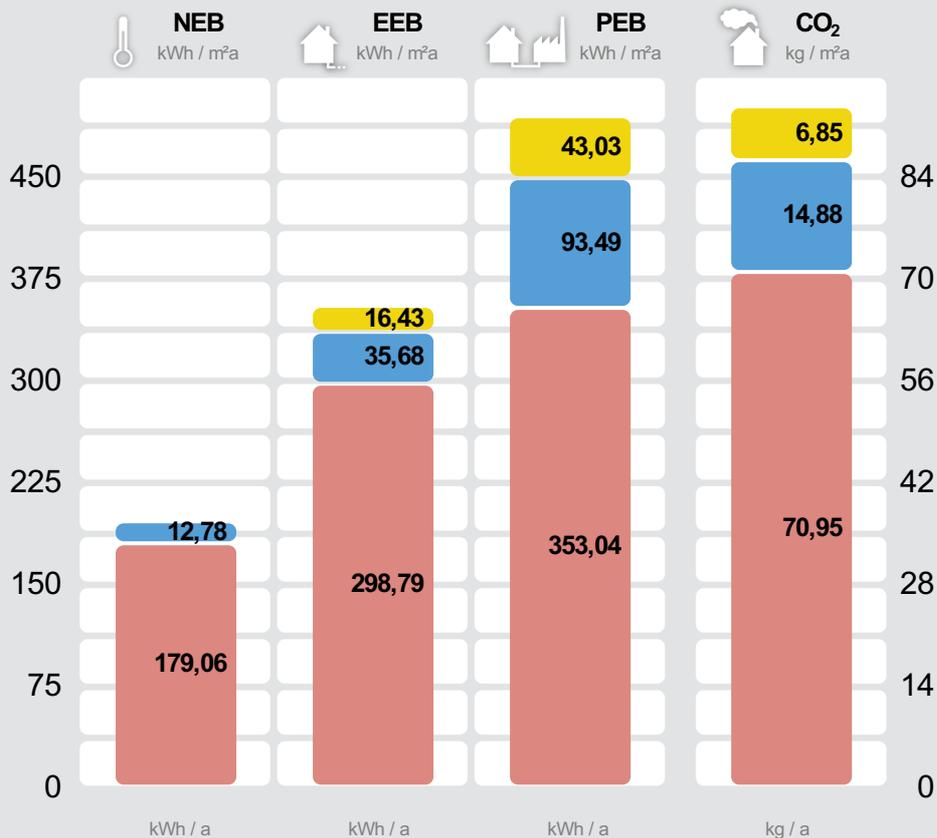
**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	68,0 m <sup>2</sup>	Klimaregion	West <sup>1</sup>	mittlerer U-Wert	0,90 W/m <sup>2</sup> K
Brutto-Volumen	236,1 m <sup>3</sup>	Heiztage	365 d	Bauweise	mittelschwer
Gebäude-Hüllfläche	139,18 m <sup>2</sup>	Heizgradtage 12/20	3.609 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Kompaktheit A/V	0,59 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Sommertauglichkeit	kein Nachweis <sup>2</sup>
charakteristische Länge	1,70 m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	72,70

### ENERGIEBEDARF AM STANDORT



**Haushaltsstrombedarf<sup>3</sup>**  
100% Netzbezug

**Warmwasser<sup>3</sup>**  
100% Strom (Österreich-Mix)

**Raumwärme<sup>3</sup>**  
100% Erdgas

**Gesamt**

Haushaltsstrombedarf <sup>3</sup>		1.117	2.926	466
Warmwasser <sup>3</sup>	869	2.426	6.357	1.012
Raumwärme <sup>3</sup>	12.176	20.317	24.007	4.824
<b>Gesamt</b>	<b>13.045</b>	<b>23.861</b>	<b>33.290</b>	<b>6.302</b>

### ERSTELLT

EAW-Nr.	40686-1
GWR-Zahl	keine Angabe
Ausstellungsdatum	19. 07. 2013
Gültig bis	19. 07. 2023

ErstellerIn  
Thomas Burtscher  
Kirchdorf 92  
6741 Raggal

Stempel und  
Unterschrift

<sup>1</sup> maritim beeinflusster Westen <sup>2</sup> Details siehe Anforderungsblatt

<sup>3</sup> Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m<sup>2</sup>a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO<sub>2</sub> beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserwärme- & den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Die ausgewiesenen prozentuellen Anteile der einzelnen Energiesysteme stellen lediglich eine ungefähre Größenordnung dar und können in der Praxis davon abweichen. Insbesondere bei thermischen Solaranlagen ist der Ertrag rechnerisch nicht genau auf Raumwärme und Warmwasser aufteilbar.

### ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Zustandseinschätzung  
am 15. 7. 2013

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

Beschreibung  
Baukörper

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

Kennzahlen für die Ausweisung in Inseraten

- **HWB:** 179,1 kWh/m<sup>2</sup>a (E)
- **f<sub>GEE</sub>:** 3,13 (E)

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

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

### ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

Sachbearbeiter,  
Zeichnungsberechtigte(r)

Bmstr. DI(FH) Thomas Burtscher  
Thomas Burtscher  
Kirchdorf 92  
6741 Raggal  
Telefon: +43 (0)5550/23662  
E-Mail: office@burtscher-ing.at

Berechnungsprogramm

GEQ, Version 2013.011325

### OBJEKTE

Mehrfamilienhaus Thüringen, Kläfisweg 8

Nutzeinheiten: 6 Obergeschosse: 2 Untergeschosse: 1

**Beschreibung:** Mehrfamilienhaus Thüringen, Kläfisweg 8, TOP 4

### VERZEICHNIS

- |           |  |
|-----------|--|
| 1.1 - 1.3 | <b>Seiten 1 und 2</b><br><b>Ergänzende Informationen / Verzeichnis</b> |
| 2.1       | <b>Anforderungen</b>   |
| 3.1 - 3.4 | <b>Bauteilaufbauten</b>  |
| 4.1       | <b>Empfehlungen zur Verbesserung</b>                                   |
| 5.1       | <b>Datenblatt Wohnbauförderung Neubau*</b>                             |
| 6.1       | <b>Ergebnisseite gem. OIB RL 6 (bei WG, nWG)</b>                       |

#### Anhänge zum EAW:

A.1 - A.10 **A. Ausdruck GEQ**

\* Dieses Kapitel ist nur bei Neubau-Wohngebäuden mit ausgewählter Wohnbauförderung verfügbar.

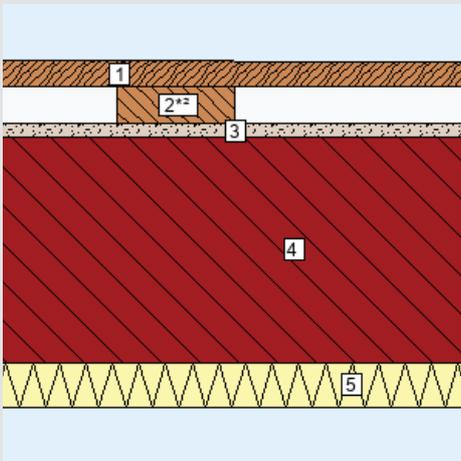
Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:  
<https://www.eawz.at/?eaw=40686-1&c=a59e8b52>

### 3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/3

#### DECKE MIT HOLZVERKLEIDUNG ZU DACHRAUM

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

**Zustand:**  
bestehend  
(unverändert)



Bauteilfläche: 24,0 m<sup>2</sup> (9,9%)

Schicht	d cm	λ W/mK	R m <sup>2</sup> K/W
von unconditioniert (unbeheizt) – conditioniert (beheizt)			
$R_{se}$ (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,10
1. Deckentäfer	2,00	0,120	0,17
2. Inhomogen (vertikale Elemente)	3,00		
91% Luftschicht	3,00	0,200	0,15
9% Hattelattung	3,00	0,120	0,25
3. Innenputz	1,00	0,470	0,02
4. Hohlziegeldecke 18cm	18,00	0,800	0,23
5. Heraklith	3,50	0,090	0,39
$R_{si}$ (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
$R' / R''$ (relativer Fehler e max. 0%)			1,16 / 1,16
<b>Gesamt</b>	<b>27,50</b>		<b>1,16</b>

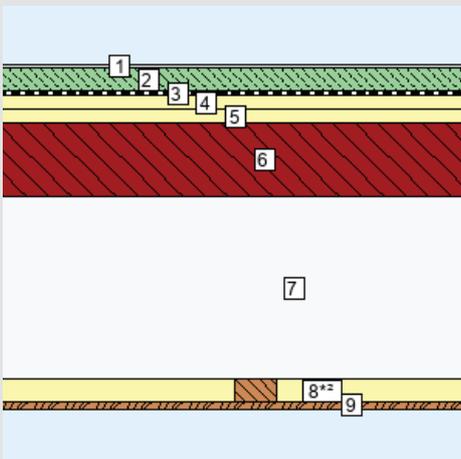
	U Bauteil
Wert:	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die Anforderung an den U-Wert (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max. 0,20 W/m<sup>2</sup>K) für neue / instandgesetzte Bauteile wird nicht erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!

#### ZWISCHENDECKE ABGEHÄNGT GEGEN GETRENNTE WOHN-EINHEITEN

DECKEN gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

**Zustand:**  
bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 68,0 m<sup>2</sup> (28,2%)

Schicht	d cm	λ W/mK	R m <sup>2</sup> K/W
$R_{si}$ (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Bodenbelag Laminat	1,00	0,130	0,08
2. Estrich	5,00	1,480	0,03
3. Trennlage/ Folie	0,20	0,500	0,00
4. Trittschalldämmplatte	3,00	0,042	0,71
5. EPS Wärmedämmung	3,00	0,042	0,71
6. Hohlziegeldecke 16cm Ziegel	16,00	0,800	0,20
7. Luftschicht	40,00	0,250	1,60
8. Inhomogen (vertikale Elemente)	5,00		
91% Steinwolle MW-W	5,00	0,043	1,16
9% Lattung	5,00	0,120	0,42
9. Deckenuntersicht	1,50	0,120	0,13
$R_{se}$ (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
$R' / R''$ (relativer Fehler e max. 1%)			4,81 / 4,73
<b>Gesamt</b>	<b>74,70</b>		<b>4,77</b>

	U Bauteil
Wert:	0,21 W/m <sup>2</sup> K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

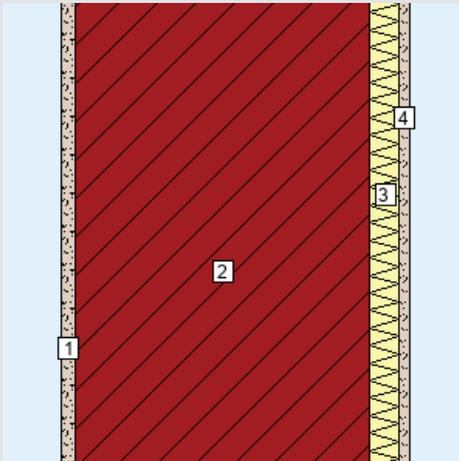
Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die Anforderung an den U-Wert (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max. 0,90 W/m<sup>2</sup>K) für neue / instandgesetzte Bauteile wird erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!

### 3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/3

#### AUSSENWAND

WÄNDE gegen Außenluft

**Zustand:**  
bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 64,9 m<sup>2</sup> (26,9%)

Schicht	d cm	λ W/mK	R m <sup>2</sup> K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
<i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Innenputz	1,50	0,470	0,03
2. Leca Ziegel	30,00	0,380	0,79
3. Korkplatte	3,00	0,046	0,65
4. Außenputz	1,00	0,700	0,01
<i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,04
<i>R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)</i>			1,66 / 1,66
<b>Gesamt</b>	<b>35,50</b>		<b>1,66</b>

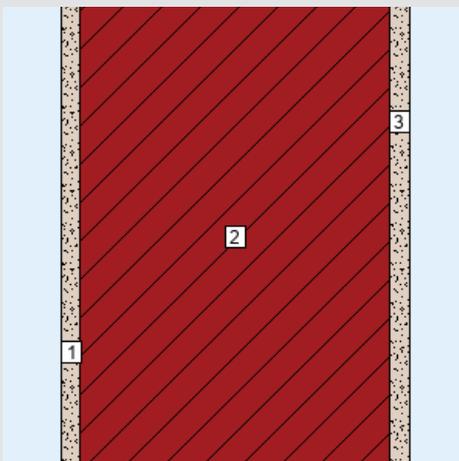
	<b>U Bauteil</b>
Wert:	0,60 W/m <sup>2</sup> K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die Anforderung an den U-Wert (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max. 0,30 W/m<sup>2</sup>K) für neue / instandgesetzte Bauteile wird nicht erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!

#### ZWISCHENWAND ZU GETRENNTEN WOHNEINHEITEN

WÄNDE (Trennwände) zwischen Wohn- oder Betriebseinheiten

**Zustand:**  
bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 32,3 m<sup>2</sup> (13,4%)

Schicht	d cm	λ W/mK	R m <sup>2</sup> K/W
<i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Innenputz	1,50	0,470	0,03
2. Mauerwerk	25,00	0,800	0,31
3. Innenputz	1,50	0,470	0,03
<i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,13
<i>R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)</i>			0,64 / 0,64
<b>Gesamt</b>	<b>28,00</b>		<b>0,64</b>

	<b>U Bauteil</b>
Wert:	1,57 W/m <sup>2</sup> K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

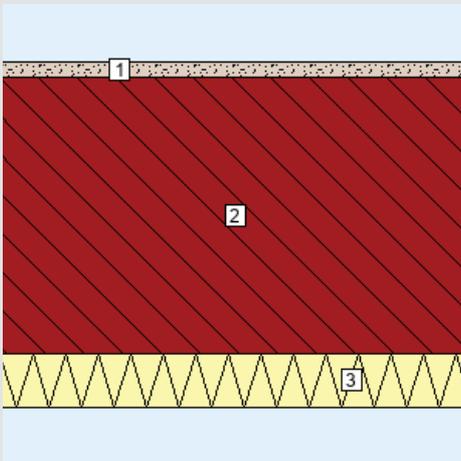
Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die Anforderung an den U-Wert (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max. 0,90 W/m<sup>2</sup>K) für neue / instandgesetzte Bauteile wird nicht erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!

### 3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/3

#### DECKE ZU UNKONDITIONIERTEM GESCHLOSS. DACHRAUM

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

**Zustand:**  
bestehend  
(unverändert)



Schicht	d	$\lambda$	R
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)	cm	W/mK	m <sup>2</sup> K/W
$R_{se}$ (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,10
1. Innenputz	1,00	0,470	0,02
2. Hohlziegeldecke 18cm	18,00	0,800	0,23
3. Heraklith	3,50	0,090	0,39
$R_{si}$ (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
$R' / R''$ (relativer Fehler e max. 0%)			0,84 / 0,84
<b>Gesamt</b>	<b>22,50</b>		<b>0,84</b>

Bauteilfläche: 44,0 m<sup>2</sup> (18,2%)

	<b>U Bauteil</b>
Wert:	1,20 W/m <sup>2</sup> K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die Anforderung an den U-Wert (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max. 0,20 W/m<sup>2</sup>K) für neue / instandgesetzte Bauteile wird nicht erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!

### 3. BAUTEILAUFBAUTEN – TÜREN, SEITE 1/1

TÜREN unverglast, gegen unbeheizte Gebäudeteile

Anz.	Bauteil	U [W/m <sup>2</sup> K]	U-Wert-Anfdg.	Zustand
1	Haustür	1,85	- <sup>1</sup>	bestehend (unverändert)

<sup>1</sup> Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die Anforderung an den U-Wert (lt. BTV §41 LGBl. 84/2012, max. 2,50W/m<sup>2</sup>K) für neue / instandgesetzte Bauteile wird erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!

### 3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/1

#### TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand:	bestehend (unverändert)
Rahmen: Internorm K.-Fenst. Passion Class. (Ug 1,1; Edelst)	$U_f = 1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Internorm K.-Fenst. Passion Class. (Ug 1,1; Edelst)	$U_g = 1,13 \text{ W/m}^2\text{K}$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,046 \text{ W/mK}$
$U_w$ bei Normfenstergröße:	$1,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
Anfdg. an $U_w$ lt. BTV §41 LGBl.84/2012:	keine
Heizkörper:	nein
Gesamtfläche:	$4,42 \text{ m}^2$
Anteil an Außenwand: <sup>1</sup>	$6,1 \%$
Anteil an Hüllfläche: <sup>2</sup>	$3,2 \%$

*Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die U-Wert-Anforderung für neue / instandgesetzte Bauteile (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max.  $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) wird erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!*

Anz.	$U_w$ <sup>3</sup>	Bezeichnung
2	1,30	1,70 x 1,30

#### TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand:	bestehend (unverändert)
Rahmen: Internorm K.-Fenst. Dim+ Class. (Ug 1,1; Edelst)	$U_f = 1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Internorm K.-Fenst. Dim+ Class. (Ug 1,1; Edelst)	$U_g = 1,13 \text{ W/m}^2\text{K}$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,050 \text{ W/mK}$
$U_w$ bei Normfenstergröße:	$1,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
Anfdg. an $U_w$ lt. BTV §41 LGBl.84/2012:	keine
Heizkörper:	nein
Gesamtfläche:	$1,87 \text{ m}^2$
Anteil an Außenwand: <sup>1</sup>	$2,6 \%$
Anteil an Hüllfläche: <sup>2</sup>	$1,3 \%$

*Für unveränderte Bauteile gibt es bei unveränderten Bestandsgebäuden keine Anforderung an den U-Wert. Die U-Wert-Anforderung für neue / instandgesetzte Bauteile (lt. BTV §41(LGBl. 84/2012), max.  $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) wird erfüllt. Diese Angabe dient nur zur Dokumentation!*

Anz.	$U_w$ <sup>3</sup>	Bezeichnung
1	1,29	0,85 x 2,20

## 4. EMPFEHLUNGEN ZUR VERBESSERUNG

Dämmung der Außenbauteile und Erneuerung der Fenster

### 6. ERGEBNISSEITE GEM. OIB RL 6

#### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	68,0 m <sup>2</sup>	Klimaregion	West	mittlerer U-Wert	0,90 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	54,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	236,1 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.609 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	139,18 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Sommertauglichkeit	kein Nachweis
Kompaktheit (A/V)	0,59 m <sup>-1</sup>	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	72,70
characteristische Länge	1,70 m				

#### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	spezifisch	Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen			
HWB	158,6 kWh/m <sup>2</sup> a	12.176 kWh/a	179,1 kWh/m <sup>2</sup> a	keine	–
WWWB		870 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>RH</sub>		7.979 kWh/a	117,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>WW</sub>		1.558 kWh/a	22,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		9.699 kWh/a	142,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		22.744 kWh/a	334,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		1.117 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		23.861 kWh/a	350,9 kWh/m <sup>2</sup> a	keine	–
PEB		33.290 kWh/a	489,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>n.ern.</sub>		31.548 kWh/a	463,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>ern.</sub>		1.742 kWh/a	25,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>		6.302 kg/a	92,7 kg/m <sup>2</sup> a		
f <sub>GEE</sub>	–		3,13		

Dieses Beiblatt zum Energieausweis dient zur Unterstützung beim Antrag um Bundesförderung (Sanierungsscheck), ersetzt jedoch nicht Teile des in der Vorarlberger Baueingabeverordnung definierten Energieausweises.

---

**PROTOKOLL**  
**Eigentümersammlung Kläfisweg 8, 6712 Thüringen**

---

Wann: Donnerstag, 1. Juli 2021  
Wo: Gasthaus Blumenegg Thüringen

Anwesende: HV Brigit Kaufmann, Christine Spiss, Jürgen Bitschnau, Janos Fabula,  
Petra Bertsch als Schriftführerin

**1) Eröffnung und Begrüßung durch die Hausverwaltung**

---

Die bisherige Hausverwalterin begrüßt die anwesenden Eigentümer und bedankt sich für ihr Kommen.

Weiters teilt Brigit Kaufmann mit, dass sie die Wohnung verkauft hat. Die neuen Eigentümer sind Christine Spiss und Christian Fussenegger.

**2) Feststellung der Beschlussfähigkeit**

---

Es sind 278 von 278 Anteilen anwesend. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

**3) BKA 2019-2020 und Entlastung der HV**

---

Die Hausverwaltung teilt mit, dass die Corona – Situation dafür genutzt wurde, nun vom 1.05.2019 bis 31.12.2020 abzurechnen und ab 2021 immer eine Jahresabrechnung zu machen. Die Eigentümer haben dieser Vorgangsweise zugestimmt.

Weiters werden die Instandhaltungsarbeiten kurz erläutert. Alle übrigen Kosten sind im normalen Rahmen. Die Eigentümer haben keine weiteren Fragen. Die Hausverwaltung stellt den Antrag auf Entlastung der Hausverwaltung von der Abrechnung.

**Alle anwesenden Eigentümer stimmen der Entlastung zu.**

**4) Besprechung/Beschluss Hausverwaltung**

---

Da Brigit Kaufmann ihre Wohnung verkauft hat, darf sie die Hausverwaltung nicht mehr machen. Dies dürfen nur Miteigentümer oder behördlich konzessionierte Unternehmen. Es liegt ein Angebot der Firma Vreal Immobilienservice GmbH über € 1.728,- inkl. 20 % USt. Jahreshonorar vor. Petra Bertsch, welche Brigit Kaufmann langjährig bei der Hausverwaltung unterstützt hat, leitet die Hausverwaltung bei der Firma Vreal.

Jeder Eigentümer erhält eine Kopie des Angebotes.

Die neuen Eigentümer des Top 2 möchten heute nicht abstimmen; die übrigen Eigentümer sind mit der Verschiebung des Beschlusses einverstanden. **Der Beschluss für die Neuvergabe der Hausverwaltung wird dann zu einem späteren Zeitpunkt im Umlaufverfahren durchgeführt.**

#### 5) Besprechung Wasserzähler Gemeinde

---

Nach dem Kauf der Wohnungen haben das Top 2 und das Top 4 je einen Subzähler für das Wasser angeschafft, den Stand immer der Gemeinde gemeldet und die angefallenen Wasserkosten direkt an die Gemeinde bezahlt. Beim jetzigen Verkauf der Wohnung Top 2 hat der Installateur der neuen Eigentümer diesen Wasserzähler entfernt. Der neue Mitarbeiter in der Gemeinde ist nun nicht mehr bereit, die Wasserkosten direkt zu verrechnen. Ab 2021 hat die Gemeinde wieder die gesamten Wasser- und Kanalgebühren an die Hausverwaltung verrechnet.

Die Eigentümer regen an, Wasserzähler für alle einbauen zu lassen. Erst sollte durch einen Installateur geprüft werden, ob es überhaupt möglich ist, Wasserzähler einzubauen. Wenn das möglich wäre, können anschließend Angebote für die Zähler (1x Kaufvariante und 1x Mietvariante) eingeholt werden. Jürgen Bitschnau erklärt sich bereit, mit der Firma Küng Installationen die Möglichkeit zum Einbau von Wasserzählern abklären.

Die Alternative wäre, dass nach Anteilen (wie gesetzlich vorgegeben) aufgeteilt wird. Es kann auch eine andere Aufteilung (zB. nach Personen) mittels einstimmigem Beschluss beschlossen werden.

#### 6) Besprechung Auto hinterm Haus

---

Hinterm Haus stand ca. 1 Jahr ein Auto ohne Kennzeichen. Dieses Problem hat sich erledigt, das Auto wurde entfernt.

#### 7) Allfälliges

---

**Putzdienst** funktioniert nicht; die Eigentümer meinen, dass es höchst wahrscheinlich auf einen gewerblichen Hausmeister rauslaufen wird. Brigit Kaufmann regt an, immer wieder etwas schroffer die Mieter drauf hinzuweisen.

Der **Wasserfilter** beim Hauptanschluss muss halbjährlich gewechselt werden, wer das übernimmt muss noch geklärt werden.

Ender der Sitzung: 20:20 Uhr

---

HV Brigit Kaufmann

---

E-Mail: [birgit-kaufmann@gmx.net](mailto:birgit-kaufmann@gmx.net)

Bankverbindung: Hypo-Bank Vorarlberg Feldkirch, IBAN: AT66 5800 0125 8845 7018, BIC: HYOVAT2B

**ANWESENHEITSLISTE****Eigentümersammlung Kläfisweg 8, 6712 Thüringen**

Wann: Donnerstag, 1. Juli 2021  
 Wo: Gasthaus Blumenegg Thüringen

Top(s)	Name	Anteile	Unterschrift
1 3 5	Bitschnau Jürgen Bitschnau Jürgen Bitschnau Jürgen	44 51 63	Bitschnau Jürgen
2	FUSSENBERGER Christian SPISS Christine eh. KAUFFMANN Brigit	55	Spiss Christine Brigit Kaufmann
4	FABULA Kriszsan Janos	65	FABULA Janos
		278	

An die  
Eigentümer der Wohnanlage  
Kläfisweg 8, 6712 Thüringen

Thüringen, 15. Juni 2021

### **Einladung zur Eigentümerversammlung**

Liebe Miteigentümer,

aufgrund der nunmehr fertigen Abrechnung möchte ich Euch herzlich zur Eigentümerversammlung wie folgt einladen:

Wann: Donnerstag, 1. Juli 2021  
Uhrzeit: 19:00 Uhr  
Wo: Gasthaus Blumenegg, Thüringen

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung und Begrüßung durch die Hausverwaltung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. BKA 2019-2020 und Entlastung der HV
4. Besprechung/Beschluss Hausverwaltung
5. Besprechung Wasserzähler Gemeinde
6. Besprechung Auto hinterm Haus
7. Allfälliges

Ich ersuche um vollzähliges Erscheinen. Sollte jemand verhindert sein, kann einem Miteigentümer eine Vollmacht ausgestellt werden.

Schöne Grüße

e.h. HV Brigit Kaufmann

# PROTOKOLL

---

zur Eigentümerversammlung der

**EG Kläfisweg 8, Thüringen**

**Wo:** Restaurant Franzoi, Ludesch  
**08.11.2022 18:00 Uhr, Ende Uhr 18:34 Uhr**

Anwesend: Eigentümer gemäß beiliegender Anwesenheitsliste  
Vreal Immobilienservice GmbH: Petra Bertsch – Leitung Hausverwaltung und  
Eva Albrecht – Schriftführung

## **1. Eröffnung und Begrüßung durch die Hausverwaltung**

---

Petra Bertsch begrüßt den anwesenden Eigentümer und bedankt sich fürs Kommen.

## **2. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

---

158/ 278 Anteile sind anwesend, die Versammlung ist beschlussfähig.

## **3. Besprechung notwendige Sanierungsmaßnahmen**

---

Die Hausverwaltung berichtet, dass teilweise die **Klingelanlage** kaputt ist. Es liegt ein Angebot der Firma Bertsch Elektrotechnik in Höhe von € 4.200,-- netto samt Briefkastenanlage vor.

Weiters wird darüber gesprochen, dass **mittelfristig** wohl eine **Generalsanierung** erfolgen müsste.

Die **Fenster** wurden bisher erst im Top 5 (2015 durch den damaligen Eigentümer) und im Top 1 (2022 durch Fam. Margreitter) ausgetauscht. Die Ausführung ist in weiß Kunststoff. Mittelfristig müssen aber sicherlich alle Fenster ausgetauscht werden.

Herr Margreitter fragt die Hausverwaltung, ob **dringende Sanierung** anstehen. Die Hausverwaltung teilt mit, dass es derzeit keine akuten Schäden gibt, es besteht keine Feuchtigkeit in der Wohnanlage und die Hausverwaltung hält fest, dass die Grundsubstanz des Gebäudes sehr gut ist.

## **4. Beschlussfassung Sanierungsmaßnahmen**

---

Herr Margreitter ist der Meinung, dass wir dieses Thema noch ein paar Jahre verschieben. Somit wurde kein Beschluss gefasst.

## **5. Beschlussfassung Einzahlung Rücklagefonds**

---

Die Hausverwaltung teilt mit, dass wir heuer bis 01.07.22 den alten Satz in Höhe von € 564,-- in den Rücklagefonds einzahlen (1/2 Jahresbetrag alt) und vom 1.07. – 31.12. den neuen Satz in Höhe von € 0,90/m<sup>2</sup>/Monat, somit € 1.859,44 (1/2 Jahresbetrag neu) einzahlen. Somit wird 2022 ein Betrag von € 2.423,44 einbezahlt, ab 2024 sind es dann € 3.718,87.

Die Hausverwaltung weist noch darauf hin, dass im Hinblick auf eine Generalsanierung mehr angespart werden sollte. Herr Margreitter ist der Meinung, dass die Einzahlungen für eine Generalsanierung nicht umgesetzt werden können. Er ist somit für die Finanzierung der Sanierung durch eine Sondervorschreibung.

### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, den Rücklagefonds auf dem gesetzlichen Betrag zu belassen.

## 6. Beschlussfassung Kosten Fenster und Heizkörper

---

Im Top 5 wurden bereits 2015 durch den damaligen Besitzer die Fenster ausgetauscht. Herr Margreitter hat im Top 1 heuer die Fenster und Heizkörper ausgetauscht.

Der Beschluss wird an die Nicht-Anwesenden Eigentümer mit dem Protokoll zur nachträglichen Abstimmung mitgeschickt.

Sollte keine Abstimmung zu Stande kommen, werden die Fenster über den Rücklagefonds finanziert (Außenhaut – Allgemeinheit) und die Heizkörper bleiben in der Verantwortung der einzelnen Wohnungseigentümer.

## 7. Allfälliges

---

Die Neuerstellung des **Sickerschachtes** für das Dachwasser auf dem Privatgrundstückanteil ostseitig Top 2 ist abgeschlossen. Die Kosten hierfür betragen netto € 3.640,88 und werden über den Rücklagefonds abgerechnet. Die Folgeschäden innen im Kellerabteil des Top 5 wurden von der Gebäudeversicherung getragen.

**Mieter Fussenegger/ Spiss:** Es wird der Hausverwaltung mitgeteilt, dass der Mieter des Top 2 sein Auto mit Allgemeinwasser wäscht und es mit Allgemiestrom saugt. Weiters hat er offensichtlich ein Regenfass unter die Dachrinne gestellt (dies wurde Herrn Fussenegger bereits mitgeteilt). Die Hausverwaltung ersucht die Eigentümer, dem Mieter mitzuteilen, dass das Allgemeinwasser, wie auch der Allgemiestrom nicht privat verwendet werden dürfen. Sollten Wasserschäden durch das Überlaufen der Regenwassertonne entstehen, haftet hierfür der Eigentümer.

**Sanierung Dach:** Herr Margreitter bietet der Eigentümergemeinschaft an, dass er die Kosten für eine anfallende Dach Neueindeckung inkl. aller Spenglerarbeiten übernehmen würde, wenn er im Gegenzug eine Photovoltaikanlage (nur für seinen eigenen Gebrauch) auf dem Dach installieren darf. Sollten die anderen Wohnungseigentümer diese auch nutzen wollen, müsste eine gesonderte Vereinbarung bezüglich der Kostentragung gefunden werden.

**Wirtschaftsplan:** Im Dezember wird der neue Wirtschaftsplan 2023 samt der Vorschreibung der neuen Akontozahlung ab Jänner 2023 versendet. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass die Heizkosten (Gasheizung) sowie die Allgemiestromkosten doppelt gerechnet werden und bei den übrigen Kosten ca. 10 % aufgeschlagen werden. Somit werden sich die Betriebskostenakontozahlungen merklich erhöhen.

**Eigentümerversammlungen:** Die Hausverwaltung teilt mit, dass künftig die Eigentümerversammlungen alle 2 Jahre stattfinden werden. Sollte es Neuigkeiten geben, werden die Eigentümer per Rundschreiben informiert.

Ende der Versammlung: 18:34 Uhr

---

Vreal Immobilienservice GmbH  
Petra Bertsch

Beschlüsse angeschlagen am: 17.11.2022

### Rechtsmittelbelehrung (§ 24 WEG, Abs. 6)

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit von Beschlüssen wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 angefochten werden.

# Beilage ./SV-6

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90018 Thüringen

EINLAGEZAHL

554

BEZIRKSGERICHT Bludenz

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 32, 33 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3683/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1629/7 G GST-Fläche \* 373  
Bauf.(10) 156  
Bauf.(20) 217 Kläfisweg 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
4 a 1173/2014 BEV 131/2014/90 Änderung hins Gst 1629/7  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

32 ANTEIL: 62/278

Janos Fabula

GEB: 1972-11-19 ADR: Kläfisweg 8/Top 4, Thüringen 6712

a 119/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

b 2747/2021 Kaufvertrag 2020-11-06 Eigentumsrecht

33 ANTEIL: 3/278

Janos Fabula

GEB: 1972-11-19 ADR: Kläfisweg 8/Top 4, Thüringen 6712

a 119/2015 Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

b 2747/2021 Kaufvertrag 2020-11-06 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

24 a 3036/2015

DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Heizanlage, der  
SAT-Anlage, des Betriebs samt der Erhaltung und  
Instandsetzung von Ver- und Versorgungsleitungen, sowie  
des Geh- und Betretungsrechtes gemäß Punkt 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 2015-04-07 auf Gst 1629/7 für  
Gst 1629/2 in EZ 1237

27 auf Anteil B-LNR 32 33

a 2877/2021 Pfandurkunde 2021-04-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 192.100,--  
für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)

b gelöscht

29 auf Anteil B-LNR 32 33

a 1993/2022 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung wegen

EUR 21.510,-- s.A. für Zoltan Szabics geb 1960-06-11  
(12 E 3/22s)  
32 auf Anteil B-LNR 32 33  
a 62/2023 Pfandurkunde 2021-04-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 57.600,--  
für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)  
33 auf Anteil B-LNR 32 33  
a 1228/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von von vollstr. Forderung von  
EUR 11.313,27 ,-- zzgl Geschäftszinsen von 17%  
ab 01.01.2011, zzgl Verzugszinsen von EUR 7.612,73  
bis 31.12.2010, samt Zinsen wie Beschluss 2024-06-05,  
samt Kosten von EUR 668,50, samt Kosten EUR 615,90 ,--  
für Zoltan Szabics geb 1960-06-11 (12 E 6/24k)

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

\*\*\*\*\*

Finanzamt Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer

zu Erfassungs-Nr.: 12-312566/2014

am 01.12.2014

Die selbstberechnete Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

Rechtsanwalt Mag. Rainer Stemmer

## KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Küng Bau GmbH** (FN 69270 v)  
6712 Thüringen, Walgaustraße 506  
nachstehend auch „Verkäufer“ genannt einerseits und,
2. **Lisa-Maria Jenni** (07.08.1991)  
6781 Bartholomäberg, Luttweg 3  
nachstehend auch „Käufer“ genannt andererseits

wie folgt:

### 1. Grundbuchstand / Baubestand / Vertragsgegenstand

- 1.1. Der Verkäufer ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, mit nachfolgendem Grundbuchstand (nachstehend auch „Liegenschaft“ genannt):

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 90018 Thüringen  
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 554

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1173/2014  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1629/2 G GST-Fläche \* 336  
Bauf.(10) 135  
Gärten(10) 201 Kläfisweg 8  
Kläfisweg 6  
1629/7 G GST-Fläche \* 373  
Bauf.(10) 156  
Gärten(10) 217  
GESAMTFLAECHE 709

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen(Gebäude)

Gärten(10): Gärten(Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
4 a 1173/2014 BEV 131/2014/90 Änderung hins Gst 1629/7  
5 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1  
 KÜNG Bau GmbH (FN 69270 v)  
 ADR: Thüringen, Walgaustrasse 506 6712  
 a 1781/1989 IM RANG 307/1989 Kaufvertrag 1989-02-16 Eigentumsrecht  
 b 1432/1994 Veräußerungsverbot  
 c 2388/2003 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

15 a 1432/1994 Urkunde und Pfandurkunde 1994-03-23  
 PFANDRECHT 522.000,--  
 4 % Z, 12 % VuZZ, NGS 52.200,-- für  
 Land Vorarlberg  
 b gelöscht

16 a 1432/1994  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg

18 a 465/1998 Pfandurkunde 1998-02-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag 5.117.000,--  
 für  
 Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
 b 465/1998 Kautionsband  
 c 465/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
 959  
 e 1422/2009 Löschung NE EZ 310

19 a 466/1998 Pfandurkunde 1998-02-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag 2.418.000,--  
 für  
 Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
 b 466/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
 959  
 d 1422/2009 Löschung NE EZ 310

20 a 467/1998 Pfandurkunde 1998-02-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag 3.900.000,--  
 für  
 Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
 b 467/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
 959  
 d 1422/2009 Löschung NE EZ 310

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

- 1.2. Auf dem Grundstück Nr 1629/7 der Liegenschaft mit einer Fläche von ca 373 m<sup>2</sup> (nachstehend auch „Grundstück“ genannt) ist ein Mehrfamilienhaus mit der Grundbuchadresse 6712 Thüringen, Kläfisweg 8 errichtet.
- 1.3. Die Liegenschaft bzw das Grundstück ist mit diversen Pfandrechten sowie einem Veräußerungsverbot für das Land Vorarlberg belastet. Der Verkäufer ist verpflichtet die Zustimmung des Landes Vorarlberg zu diesem Vertrag zu erwirken, hilfsweise das Darlehen zu C-LNRn 15 und 16 vorzeitig (teilweise) zu tilgen, und diesbezügliche einverleibungsfähige Erklärungen beizubringen. Der Verkäufer verpflichtet sich auch Löschungs- und/oder Freilassungserklärungen für die Pfandrechte zu C-LNRn 18, 19 und 20 beizubringen. Diese Depurierungsverpflichtung bezieht sich nicht auf die Liegenschaft, sondern auf das Grundstück.
- 1.4. Das Grundstück ist gemäß Einsichtnahme in den unverbindlichen digitalen Vorarlberg Atlas als Baufläche-Mischgebiet (BM) gewidmet.
- 1.5. Dem Gebäude bzw Vertragsgegenstand wird der Energieausweis Nr 40686-1 der Burtscher Bauingenieur GmbH, 6741 Raggal, Kirchdorf 92, vom 19.07.2013 zugrunde gelegt. Der

Käufer bestätigt den Erhalt des Energieausweises, die Vertragsparteien verzichten einvernehmlich diesen dem Vertrag als Anlage anzuschließen.

- 1.6. Gegenstand dieses Kaufvertrages sind nachstehende Anteile am Grundstück Nr 1629/7, inne liegend in EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, mit denen nach Einräumung von Wohnungseigentum (vgl. Vertragspunkt 11.) jeweils das Wohnungseigentum am ebenfalls angeführten top untrennbar verbunden ist (gemeinsam im Folgenden auch „Vertragsgegenstand“ genannt):
- i. 62/278 Anteile, Wohnungseigentum an der Wohnung top 4;
  - ii. 3/278 Anteile, Wohnungseigentum am Stellplatz im Freien KFZ top 4.

## **2. Kaufabrede**

- 2.1. Der Verkäufer verkauft und übergibt dem Käufer und dieser kauft und übernimmt vom Verkäufer den Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1.6. mit allem sonstigen rechtlichem und/oder faktischem Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer und/oder deren Rechtsvorgänger diesen besessen und benützt haben oder zu besitzen und zu benützen berechtigt waren.

## **3. Kaufpreis**

- 3.1. Der Kaufpreis für den in Punkt 1.6. genannten, vollkommen lastenfreien, insbesondere geldlastenfreien Vertragsgegenstand wird mit € 98.000,00 (Euro achtundneunzigtausend) vereinbart. Hiervon entfällt ein Teilbetrag in Höhe von € 90.000,00 auf den Vertragsgegenstand im engeren Sinn und ein Teilbetrag in Höhe von € 8.000,00 auf mitverkauftes Inventar gemäß diesem Vertrag nicht angeschlossener Inventarliste.
- 3.2. Der Käufer trägt weiters die auf den mit diesem Vertrag verbundenen Erwerbsvorgang entfallende Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 % des Kaufpreises und die Eigentums-Eintragungsgebühr in Höhe von derzeit 1,1 % des Kaufpreises.
- 3.3. Ein Optieren auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UStG unterbleibt.
- 3.4. Die Berichtigung des Kaufpreises erfolgt nach den Bestimmungen der Punkte 4. und 5. dieses Vertrages.

## **4. Erlag und Fälligkeit des Kaufpreises**

- 4.1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer bis längstens 3 Wochen nach allseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages
- a) den Kaufpreis von € 98.000,00 (Euro achtundneunzigtausend) durch Einzahlung beim Treuhänder auf das den Bestimmungen des Anwaltlichen Treuhandbuches der

Rechtsanwaltskammer Vorarlberg unterliegende Treuhand-Anderkonto IBAN: AT08 45710 00461001101 bei der Vorarlberger Volksbank, BIC: VOVBAT2B, lautend auf Mag. Rainer Stemmer (im Folgenden „Treuhand“ genannt), mit der Bezeichnung „Küng Bau GmbH - Jenni“, zu erlegen;

- b) die Grunderwerbsteuer von € 3.150,00 (Euro dreitausendeinhundertfünfzig ) auf das Fremdgeldkonto IBAN: AT814571000151014850 lautend auf Mag. Rainer Stemmer bei der Volksbank Vorarlberg, BIC: VOVBAT2B, zu erlegen (Aufgrund der durch die Grundbuchsgebührennovelle (GGN) BGBl I 2013/1 erfolgten Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen ist nun für die Eintragungsgebühr keine Selbstberechnung über FinanzOnline mehr möglich; diese wird vom Grundbuchsgericht direkt vorgeschrieben.).
- 4.2. Für den Fall, dass der Kaufpreis bzw. Kaufpreis-Teilzahlungen nicht rechtzeitig erlegt werden sollte(n), werden Verzugszinsen in Höhe von 6 % p.a. vereinbart.
- 4.3. Der Verkäufer verpflichtet sich, gegenüber dem Käufer bzw dem Vertragsverfasser und Treuhänder dazu
- a. dem Vertragsverfasser sämtliche relevanten Informationen zur Ermittlung der Immobilienertragssteuer mitzuteilen und allenfalls binnen 14 Tagen ab diesbezüglicher Aufforderung durch den Vertragsverfasser, die für den gegenständlichen Verkauf anfallende und bekanntgegebene Immobilienertragssteuer auf das Fremdgeldkonto IBAN: AT814571000151014850 lautend auf Mag. Rainer Stemmer bei der Volksbank Vorarlberg, BIC: VOVBAT2B, zu überweisen;
  - b. dem Treuhänder bis längstens 5 Wochen nach Unterfertigung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages einverleibungsfähige Freilassungs-, Zustimmungs- bzw Löschungserklärungen hinsichtlich der am Vertragsgegenstand haftenden Pfandrechte gemäß Punkten 1.3. zu übergeben.

## **5. Treuhandauftrag / gerichtliche Hinterlegung**

- 5.1. Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder hiermit den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag,
- a) nach vollständigem Erlag der Grunderwerbsteuer
    - i) die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vorzunehmen und die diesbezügliche Zahllast aus dem Treuhanderlag zu berichtigen;
    - ii) dem für die Erhebung der Einkommensteuer des Verkäufers zuständigen Finanzamt Mitteilung zu machen, die Selbstberechnung der beim Verkäufer

anfallenden Immobilienertragssteuer vorzunehmen und die diesbezügliche Zahllast (vorzugsweise) aus dem Treuhanderlag zu berichtigen;

- b) nach vollständigem Erlag von Gesamtkaufpreis und Grunderwerbsteuer sowie Einlangen folgender Urkunden in grundbuchsfähiger Form beim Treuhänder
  - i) erfolgter grundbücherlicher Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG hinsichtlich des Vertragsgegenstandes für den Käufer;
  - ii) dieses Kaufvertrages in grundbuchsfähiger Form;
  - iii) den Freilassungs-, Zustimmung- bzw Löschungserklärungen gemäß Punkt 4.3.c) dieses Vertrages;
  - iv) einer vom Treuhänder zu beantragenden Baugrundstücksbestätigung hinsichtlich des Vertragsgegenstandes gemäß § 28 Abs 2 lit a Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, einer Negativbescheinigung gemäß § 16 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz und/oder einer rechtskräftigen Genehmigung oder einem Vermerk gemäß § 15 Abs 4 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz;

die Einverleibung des Eigentumsrechtes hinsichtlich des Kaufgegenstandes für den Käufer zu beantragen und sodann

- c) nach vertragsgemäßer Einverleibung des Eigentumsrechtes (Vollzug im Grundbuch, die Zustellung des Grundbuchsbeschlusses ist nicht abzuwarten) mit schuldbefreiender Wirkung für den Käufer den Kaufpreis (allenfalls abzüglich der abzuführenden Immobilienertragsteuer) ausschließlich auf das vom Verkäufer mittels separatem Kontoverfügungsvertrag bekannt zu gebende Konto zu überweisen.

5.2. Der Treuhänder übernimmt in diesem Zusammenhang die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Besorgung der Treuhandschaft, nicht aber eine Garantiehftung.

5.3. Sollten die vorgenannten Treuhandbedingungen nicht bis 31.05.2015 eingetreten sein, ist der Treuhänder berechtigt, den verbleibenden Treuhanderlag samt Anhang gemäß § 1425 ABGB beim Grundbuchsgericht zu erlegen.

5.4. Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen vom Treuhänder das Informationsblatt zur Treuhand-Revision der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer zur Kenntnis gebracht wurde und dass dessen Inhalt der/den Treuhandschaft(en) zugrunde gelegt wird.

## **6. Habenzinsen der Treuhanderläge**

- 6.1. Die auf dem Treuhand-Anderkonto auflaufenden bankmäßigen Habenzinsen für täglich fällige Gelder ab Erlag abzüglich Bankspesen und allfälligen Kapitalertragsabgaben gebühren dem Verkäufer.

## **7. Entbindung von Verschwiegenheitspflichten**

- 7.1. Die Vertragsparteien entbinden den Treuhänder im Verhältnis zueinander, im Verhältnis zu den Banken, bei welchen Treuhand-Anderkonten geführt werden und im Verhältnis zu finanzierenden Banken von der Verschwiegenheitspflicht, damit der Treuhänder seinen Verpflichtungen zur Veranlassung der Übermittlung von Kontoauszügen und Belegkopien als auch zur Auskunftserteilung nachkommen kann. Die Entbindung gilt auch gegenüber der anwaltlichen Standesbehörde, deren Anfragen der Treuhänder zu beantworten hat und der er alle im Zusammenhang mit der Treuhandschaft stehenden Unterlagen auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen hat. Die Entbindung gilt auch gegenüber anderen Behörden, welchen der Treuhänder zur Auskunftserteilung bzw. zur Vorlage von Unterlagen gesetzlich verpflichtet ist.

## **8. Gewährleistung**

- 8.1. Jede Vertragspartei leistet der jeweils anderen Vertragspartei mit Wirkung für die jeweils eigene Sphäre Gewähr dafür, dass sie zum Abschluss und zur Erfüllung dieses Vertrages berechtigt ist.
- 8.2. Der Verkäufer übernimmt die Gewähr dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von in Punkt 1. nicht genannten bürgerlichen Lasten oder Rechten des Verkäufers oder Dritter sowie frei von Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechten des Verkäufers oder Dritter in den Besitz und das Eigentum des Käufers übergeht; für den Fall, dass dennoch solche Lasten und/oder Rechte Dritter am Vertragsgegenstand bestehen sollten, ist die Verkäuferin verpflichtet, auf eigene Kosten für eine Lastenfreistellung zu sorgen.
- 8.3. Der Verkäufer übernimmt die Gewähr dafür, dass am Vertragsgegenstand bei Unterfertigung dieses Vertrages ebenso wie im Zeitpunkt der Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes keine Rückstände an öffentlichen Abgaben bestehen, insbesondere alle den Zeitraum vor dem Stichtag betreffenden Verbindlichkeiten, vor allem sämtliche Abgabenverbindlichkeiten, in Ansehung des Vertragsgegenstandes vollständig berichtigt sind; für den Fall, dass dennoch solche Rückstände bestehen sollten, ist der Verkäufer verpflichtet, auf eigene Kosten für deren Berichtigung zu sorgen.
- 8.4. Der Verkäufer übernimmt die Gewähr dafür, dass im Hinblick auf den Vertragsgegenstand bei Unterfertigung dieses Vertrages keine wie immer gearteten zivilrechtlichen

(insbesondere auch keine nachbarrechtliche) Streitigkeiten anhängig sind oder nach besten Wissen der Verkäuferin drohen.

- 8.5. Der Verkauf und die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgen – sofern nicht anders ausdrücklich angeführt – in dem Zustande, in dem sich dieser tatsächlich befindet, samt allen Rechten und Pflichten und überhaupt derart, wie der Verkäufer diesen besitzt bzw. zu besitzen berechtigt ist, ohne dass er eine bestimmte Gewährleistungsverpflichtung für Beschaffenheit, Zustand oder allfällige Ertragslage übernimmt. Der Käufer erklärt in diesem Zusammenhang, dass ihm Lage, Zustand, Widmung, Situierung und Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes aus eigener Wahrnehmung nach eingehender Besichtigung bekannt ist.
- 8.6. Darüber hinaus leistet die Verkäuferin keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß, Erträgnis, eine bestimmte Beschaffenheit oder eine besondere Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes.

### **9. Übergabe und Übernahme / Verrechnungsstichtag**

- 9.1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes an den Käufer mit Übergang von Zufall und Gefahr erfolgt nach allseitiger grundbücherlicher Unterfertigung dieses Vertrages und Erlag des Gesamtaufpreises auf dem Konto des Treuhänders.
- 9.2. Als Stichtag zur Verrechnung der Nutzungen und Erträge sowie Lasten und Aufwendungen wird der auf den Tag der Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes folgende Monatsletzte 24:00 Uhr vereinbart. Erfolgt die Übergabe und Übernahme an einem Monatsletzten, gilt dieser als Verrechnungsstichtag. Sofern Zahlungen, welche dem Verkäufer für größere Zeiträume als für einen Kalendermonat vorgeschrieben wurden, wie zum Beispiel die Grundsteuer, bereits geleistet wurden oder bereits zu leisten waren, findet keine Rückverrechnung statt.
- 9.3. Beide Vertragsteile wurden über die einschlägigen Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes in Kenntnis gesetzt, insbesondere über Kündigungsrecht und -frist und über die Verpflichtung, die Veräußerung des Kaufobjektes dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. Sollten aus Anlass einer Kündigung vom Versicherer Forderungen, z.B. wegen der Gewährung von Dauerrabatt, gestellt werden, so sind diese vom Verkäufer zu bezahlen.

### **10. Bauabstandsnachsicht**

- 10.1. Die benachbarten Grundstücke Nrn. 1629/2 und 1629/7 weisen einen ungewöhnlichen, historisch bedingten gemeinsamen Grenzverlauf auf. Zur Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung dieser Grundstücke ist die wechselseitige Einräumung von Bauabstandsnachsichten erforderlich.

- 10.2. Die Vertragsparteien als Miteigentümer des Grundstückes 1629/7 räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des insofern dienenden Grundstückes der Küng Bau GmbH (FN 69270 v) sowie deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des insofern herrschenden Grundstückes 1629/2 das einseitig unwiderrufliche Recht der Bauabstandsnachsicht bis auf 0 m an die gemeinsamen Grundstücksgrenze ein, sodass die gesetzlichen Mindestabstände bzw. die gesetzlichen Abstandsflächen nicht zu wahren sind.

Küng Bau GmbH erklärt hiermit, diese Rechtseinräumung anzunehmen.

- 10.3. Küng Bau GmbH als Alleineigentümerin des Grundstückes 1629/2 räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des insofern dienenden Grundstückes den jeweiligen Eigentümern des insofern herrschenden Grundstückes 1629/7 das einseitig unwiderrufliche Recht der Bauabstandsnachsicht bis auf 0 m an die gemeinsame Grundstücksgrenze ein, sodass die gesetzlichen Mindestabstände bzw. die gesetzlichen Abstandsflächen nicht zu wahren sind.

Die Vertragsparteien erklären hiermit, diese Rechtseinräumung anzunehmen.

- 10.4. Die Vertragsparteien als Miteigentümer des Grundstückes 1629/7 sowie die Küng Bau GmbH als Alleineigentümerin des Grundstückes 1629/2 verpflichten sich wechselseitig auch zur Abgabe von Zustimmungserklärungen hinsichtlich vorgenannter Bauabstandsnachsichten gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet sich weiters dazu, diese Zustimmungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden.

Weiters bevollmächtigen die Vertragsparteien als Miteigentümer des Grundstückes 1629/7 für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich Rechtsanwalt Mag. Rainer Stemmer, 6721 Thüringerberg 19, zur Abgabe der Erklärung der Bauabstandsnachsicht gegenüber der Baubehörde.

## **11. Einräumung von Wohnungseigentum**

- 11.1. Die Vertragsparteien vereinbaren am Grundstück Nr 1629/7 sowie den darauf errichteten Baulichkeiten Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zu begründen.
- 11.2. Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Hochbau, Architektur, allgemeine Nutzwertfestsetzung und Parifizierung Baumeister Gerhard Maier, 6780 Schruns, Wagenweg 3B, hat mit Gutachten vom 05.05.2014 gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 den Bestand von zehn wohnungseigentumstauglichen Objekten bescheinigt, welche sich in fünf Wohneinheiten und fünf KFZ-Abstellplätze aufgliedern. Dieses Gutachten, zu welchem die Miteigentümer ausdrücklich ihr

Einverständnis erklären, stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar und ist diesem Vertrag als Beilage ./A angeschlossen.

11.3. Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Hochbau, Architektur, allgemeine Nutzwertfestsetzung und Parifizierung Baumeister Gerhard Maier, 6780 Schruns, Wagenweg 3B, hat weiters gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 das Gutachten vom 05.05.2014 zur Ermittlung der Nutzwerte erstellt. Dieses Gutachten zur Ermittlung der Nutzwerte, zu welchem die Miteigentümer ausdrücklich ihr Einverständnis erklären, stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar, wird der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde gelegt und ist diesem Vertrag ebenfalls als Beilage ./A angeschlossen. Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 WEG 2002 erteilen die Miteigentümer ihre Einwilligung zur unentgeltlichen Berichtigung bzw Abänderung ihrer Miteigentumsanteile.

11.4. Die Vertragsparteien als Miteigentümer räumen einander sohin in Ansehung nachstehender Anteile am Grundstück Nr 1629/7, inneliegend in EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, welche als Mindestanteile der EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, nach Abschreibung des Grundstückes Nr 1629/2 vom Gutsbestand noch bestehend aus dem Grundstück Nr 1629/7, im Wohnungseigentum stehen sollen, wie folgt das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, sohin das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, ein und erklären, diese Rechtseinräumung wechselseitig anzunehmen:

Von den Miteigentümern wird festgesetzt, dass die in Spalte 3 bezeichneten WE-Objekte die in Spalte 2 genannten Bezeichnungen bzw Wohnungsnummern enthalten, während in der Spalte 1 der Wohnungseigentümer angegeben wird und in Spalte 5 verhältnismäßig entsprechende Miteigentumsanteile am Grundstück Nr 1629/7, inneliegend in EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, festgesetzt werden.

1 Name WE-Eigentümer	2 Top Nr	3 Bezeichnung / Lage	4 Nutzfläche in m <sup>2</sup> (Zuschläge / Zubehör)	5 Anteile / 278	6 Anteile x2 / 556	7 % Anteile
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>1</b>	Wohnung KG	56,06 (x / 29,65)	<b>41</b>	82	14,748
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>2</b>	Wohnung EG	54,86 (x / 54,83)	<b>52</b>	104	18,705
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>3</b>	Wohnung EG	55,34 (x / 5,46)	<b>48</b>	96	17,266
<b>Lisa-Maria Jenni</b> (07.08.1991)	<b>4</b>	Wohnung OG	58,40 (10,46 / 5,46)	<b>62</b>	124	22,302
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>5</b>	Wohnung OG	56,43 (10,53 / 6,30)	<b>60</b>	120	21,583
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>KFZ 1</b>	Stellplatz im Freien	12,65	<b>3</b>	6	1,079

<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>KFZ 2</b>	Stellplatz im Freien	12,65	3	6	1,079
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>KFZ 3</b>	Stellplatz im Freien	12,65	3	6	1,079
<b>Lisa-Maria Jenni</b> (07.08.1991)	<b>KFZ 4</b>	Stellplatz im Freien	12,65	3	6	1,079
<b>Küng Bau GmbH</b> (FN 69270 v)	<b>KFZ 5</b>	Stellplatz im Freien	12,65	3	6	1,079
<b>Summe:</b>				<b>278 / 278</b>	<b>(556 / 556)</b>	<b>100 %</b>

11.5. Sämtliche Vertragsteile bzw Miteigentümer stellen fest, dass die im Gutachten vom 05.05.2014 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten des Grundstück Nr 1629/7, innelegend in EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, entsprechen.

11.6. Im Übrigen vereinbaren die Vertragsteile bzw Miteigentümer bereits jetzt iS des § 10 Abs 4 S 2 WEG 2002 bei einer erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte durch das zuständige Gericht, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten de facto nichts ändert.

11.7. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile der auf dem Grundstück errichteten Baulichkeiten umfasst:

- a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen und Balkone, einschließlich der als Zubehör-Wohnungseigentum vorgesehenen Kellerabteile bzw Gärten, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt darunter befindlicher Fußbodenkonstruktion sowie die Beläge der Terrassen und Balkone einschließlich der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände;
- b) die Innenseiten der Fenster sowie die Fensterbänke der Bestandsobjekte;
- c) die in den Bestandsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände;
- d) die Portale und die Eingangstüren zu den Bestandsobjekten samt entsprechenden Ein- und Abgängen sowie die innerhalb dieser Bestandsobjekte vorhandenen Türen (einschließlich Eingangstüren) samt Zargen;
- e) die sanitären Anlagen innerhalb der Bestandsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen (zB Heizungseinrichtungen);

- f) die Zu- und Ableitungen aller Art sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere von Strom, Wasser und Telefon, soweit sie sich in den Bestandsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem jeweiligen Bestandsobjekt.

## **12. Allgemeinflächen**

- 12.1. Allgemeinflächen sind insbesondere das Stiegenhaus im Keller-, Erd- und Obergeschoss, der Gang, die Waschküche und der Heizraum jeweils im Kellergeschoss.
- 12.2. Neben der rücksichtsvollen Nutzung der Allgemeinflächen hat auch der Zugang zu den gemeinschaftlichen Anlagen oder Anlagenteilen möglich zu sein. Die Zufahrt zu den Garagen bzw Stellplätzen muss jederzeit möglich sein.

## **13. Besondere Vereinbarungen**

- 13.1. Die Miteigentümer verpflichten sich mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger für die regelmäßige Säuberung der Abläufe Sorge zu tragen. Außen liegende Wasseranschlüsse sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer vor Eintreten des Frostes zu entleeren.
- 13.2. Die Miteigentümer verpflichten sich mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum, nachträgliche Zu- und Einbauten außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes, ausschließlich nach Vorliegen der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer vorzunehmen.
- 13.3. Die Miteigentümer verpflichten sich mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum, das Betreten der Wohnungseigentumsobjekte zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, ebenso wie zur Behebung ernster Schäden des Hauses zu dulden.
- 13.4. Aufwendungen betreffend die Liegenschaft EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, bestehend aus dem Grundstück Nr 1629/7, werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Sie verpflichten sich hierfür entsprechende Rücklagen zu bilden.
- 13.5. Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordnete Objekt (vgl Punkt 11.7.) auf seine Kosten stets in gutem Zustand zu erhalten. Diese Instandhaltungspflicht betrifft insbesondere
  - a) Innenwand- und Deckenverputz sowie Anstrich, Fliesen, Verfugungen, Fußbodenbelag (samt Estrich), Balkon- und Terrassenbelag (ohne Isolation) nicht jedoch die tragenden Teile der Decken und Wände sowie Fassadenflächen;

sämtliche Silikonfugen (Wartungsfugen sind jährlich auf deren Funktionstüchtigkeit zu prüfen und erforderlichenfalls zu erneuern);

- b) Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren sowie Balkontüren) samt Zargen;
- c) Innenfenster samt Verglasung (einschließlich Fensteranstrich innen), die inneren Fensterbänke, Rollläden und Markisen;
- d) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen samt Anlagen (zB Hähne, Schalter, Sicherungen, Armaturen) und Geräte (Heizkörper) und den dazugehörigen individuellen Zählern und Messvorrichtungen, die zur Verbrauchsermittlung der jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten notwendig sind, sofern sich diese innerhalb der Wohnungseigentumseinheiten befinden; jeweils von der Abzweigung in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten; ausgenommen sind Durchgangsleitungen und Leitungen, die im Inneren der Mauer verlaufen; weiters ausgenommen sind Schäden an Elektro-, Gas- und Wasserleitungen, wenn dadurch Feuer-, Explosions- oder Wasserschäden drohen;
- e) Klingel- und Gegensprechanlage sowie sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumseinheit;
- f) allfällige technische Einrichtungen im Inneren der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten (zB Warmwasserboiler, Öfen).

13.6. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet ernste Schäden des Hauses unverzüglich anzuzeigen. Weiters ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das einheitliche äußere Erscheinungsbild des Hauses zu erhalten und insbesondere auch die obigen Punkte einzuhalten.

13.7. Soweit in diesem Übereinkommen zur Wohnungseigentumsbegründung nichts anderes vereinbart wird, gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung.

#### **14. Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum**

14.1. Der Verkäufer ist Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 2 Abs 6 WEG 2002. Er hat dem Käufer am Vertragsgegenstand die Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Gutachten des allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Hochbau, Architektur, allgemeine Nutzwertfestsetzung und Parifizierung Baumeister Gerhard Maier, 6780 Schruns, Wagenweg 3B, vom 05.05.2014 zugesagt.

14.2. Der Verkäufer erteilt sohin seine Zustimmung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zur Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum für den Käufer am Vertragsgegenstand.

## 15. Aufsandung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung – auch über bloß einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei – zu den nachfolgenden Grundbuchseintragungen im Grundbuch 90018 Thüringen, Bezirksgericht Bludenz, wobei nachstehende Eintragungen nicht gleichzeitig durchgeführt werden müssen:

**In EZ 554** bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1629/2 und 1629/7, im Alleineigentum der Küng Bau GmbH (FN 69270 v)

- a. die Abschreibung des Grundstückes Nr 1629/2 von der EZ 554, Eröffnung einer neuen EZ \_\_\_\_\_, hiefür bei Beibehaltung des Alleineigentumsrechtes der Küng Bau GmbH (FN 69270 v);
- b. die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum an Wohnung top 4 samt zugehörigem Kellerabteil 4 sohin zu 62/278-Anteilen für Lisa-Maria Jenni (07.08.1991);
- c. die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum am Stellplatz im Freien KFZ top 4 sohin zu 3/278-Anteilen für Lisa-Maria Jenni (07.08.1991);
- d. die Aufteilung des restlichen Eigentumsrechtes und die Einverleibung des Wohnungseigentums für Küng Bau GmbH (FN 69270 v) wie folgt:
  - i. Wohnung Top 1 samt Freifläche 1 zu 41/278-Anteilen
  - ii. Wohnung Top 2 samt Freifläche 2 und Kellerabteil 2 zu 52/278-Anteilen
  - iii. Wohnung Top 3 samt Kellerabteil 3 zu 48/278-Anteilen
  - iv. Wohnung Top 5 samt Kellerabteil 5 zu 60/278-Anteilen
  - v. Stellplatz im Freien KFZ top 1 zu 3/278-Anteilen
  - vi. Stellplatz im Freien KFZ top 2 zu 3/278-Anteilen
  - vii. Stellplatz im Freien KFZ top 3 zu 3/278-Anteilen
  - viii. Stellplatz im Freien KFZ top 5 zu 3/278-Anteilen
- e. in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;
- f. die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 hinsichtlich der Wohnung top 4 samt zugehörigem Kellerabteil 4 sowie dem Stellplatz im Freien KFZ top 4 für Lisa-Maria Jenni (07.08.1991).

## 16. Nachträgliche Erklärungen / Vollmacht

- 16.1. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsteile erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.
- 16.2. Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen zur Abgabe derartiger Erklärungen, Zustimmungen und Unterschriften, insbesondere auch zur allfälligen Gebührenanzeige, zur Entgegennahme von Abgabenbescheiden, zur allfälligen Behebung der Unbedenklichkeitsbescheinigung, zur Antragstellung auf allfällige behördliche Genehmigung dieses Kaufvertrages bzw. zur Antragstellung auf Ausstellung von behördlichen Bestätigungen und Bescheinigungen, zur Antragstellung auf grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages einschließlich der Antragstellung auf Einverleibung der Löschung von Anmerkungen, Pfandrechten und sonstigen bürgerlichen Lasten, zur Unterfertigung allfälliger solcher Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages, welche zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, zur Abgabe von Aufsandungs- und Einverleibungserklärungen, zur Antragstellung auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich Rechtsanwalt Mag. Rainer Stemmer, 6721 Thüringerberg 19. Die Vertragsparteien stimmen diesbezüglich der Doppelvertretung sowie dem Abschluss von Inschlaggeschäften zu.
- 16.3. Diese Vollmacht umfasst unter anderem die Berechtigung zur Namensabfrage im Grundbuch und zur Einheitswertsabfrage über Finanz-Online. Weiters erteilen die Vertragsparteien ihre Zustimmung, dass diese Vertragsurkunde samt Nebenurkunden elektronisch gespeichert und im elektronischen Rechtsverkehr mit den öffentlichen Registern und Behörden verwendet wird.

## 17. Kosten, Abgaben und Gebühren

- 17.1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Vertragserrichtungs-, -durchführungs- und Treuhandschaftskosten, die Grunderwerbsteuer und die Eigentums-Eintragungsgebühr werden – unbeschadet der Solidarhaftung gegenüber dem Vertragsverfasser – vom Käufer getragen. Sämtliche weiteren Abgaben, insbesondere die Beglaubigungskosten, Ertrags- und weitere Verkehrssteuern, trägt jener Vertragsteil, bei welchem diese anfallen.
- 17.2. Die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Bemessung und allfälligen Abführung der Immobilienertragssteuer sowie der Lastenfreistellung werden vom Verkäufer getragen.

## 18. Änderungen und Ergänzungen / Salvatorische Klausel

- 18.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 18.2. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches zunächst der Treuhänder und nach abschließender grundbücherlicher Durchführung der Käufer erhält. Der Verkäufer erhält eine einfache – auf Wunsch bzw auf seine Kosten auch eine beglaubigte – Abschrift.
- 18.3. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen; diesfalls gelten jene Vereinbarungen als getroffen, welche rechtswirksam sind und der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Gleiches gilt im Fall einer Vertragslücke.
- 18.4. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes bekannt ist und erklären, dass sie Leistung und Gegenleistung für angemessen erachten. Eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Beilage ./A Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständige für Hochbau, Architektur, allgemeine Nutzwertfestsetzung und Parifizierung Baumeister Gerhard Maier, 6780 Schruns, Wagenweg 3B, vom 05.05.2014.

Bludenz, am 17.10.2014



Lisa-Maria Jenni (07.08.1991)



Kung Bau GmbH (FN 69270 v)

LEERSEITE



MAIER  
BAU  
CONSULT

BAUMEISTER INGENIEUR  
GERHARD MAIER

allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Hochbau - Architektur allgem  
Nutzwertfestsetzung und Parfizierung

## NUTZWERTGUTACHTEN

### ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl 2002/70 idF BGBl 2009/25

### LIEGENSCHAFT

- Einlagezahl 554
- Grundbuch: 90018 Thüringen
- Bezirksgericht Bludenz
- Grundstück Nr. 1629/7
- Grundstück Adr 6712 Thüringen, Kläfisweg 8

### AUFTRAGGEBER

### AUFTRAG

Der unterfertigte Sachverständige wurde beauftragt, aufgrund der baubehördlich bewilligten Pläne Nutzwerte und Mindestanteile der 5 selbständigen Wohnungen und 5 Kraftfahrzeugabstellplätzen jeweils samt Zubehör, im Sinne des WEG 2002 -BGBL. Nr.70/2002 i.d.g.F. zu berechnen.

### ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

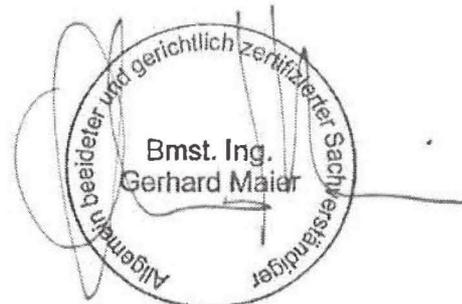
Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab:

### AKTENZAHL

13SV003

### AUSFERTIGUNG

Schruns, am 05.05.2014



## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

**Name**  
Küng Bau Gmbh (Vollmacht)

**Adresse**  
6712 Thüringen, Walgaustrasse 1

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 554, Grundbuch 90018 Thüringen, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

### Ortsbesichtigung

Dienstag, 03.09.2013

### Bewertungsstichtag

Montag, 05.05.2014

### Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ - Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

### Behördliche Genehmigungen

ZI II - 1759/89 vom 18.05.1989

ZI 600-24-1992 vom 11.01.1993

## Befund

**Grundbuchsstand EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen**

Liegenschaftsadresse: Kläfisweg 8, 6712 Thüringen

Grundbuch: 90018 Thüringen

Einlagezahl: 554

Grundstücksnummer: 1629/7

Bezirksgericht: Bludenz

### **Beschreibung der Liegenschaft**

Die Liegenschaft EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen mit Grundstück(en) Nr. 1629/7 befindet sich in 6712 Thüringen, Kläfisweg 8.

### **Liegenschaftseigentümer**

Die Liegenschaft ist im Alleineigentum der KÜNG Bau GmbH, Walgaustraße 1, 6712 Thüringen.

### **Beschreibung der Zufahrt und der Lage:**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckgrundstück welches an zwei Seiten vom Kläfisweg eingefaßt ist. Das Grundstück ist an zwei Seiten bis zur Grundgrenze bebaut.

Die unmittelbare Umgebung ist mit Wohnhäusern und dem ehemaligen Gemeindebauhof verbaut.

### **Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)**

Das Wohnhaus besteht aus einem rechteckigen Baukörper. Das Gebäude wurde 1989 errichtet und umfaßt ein Kellergeschoß (Tiefparterre), Erdgeschoß (Hochparterre) und ein Obergeschoß. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Im Tiefparterre sind der Heizraum die Kellerabteile und eine Wohnung vorhanden. Im Hochparterre und im Obergeschoß sind jeweils zwei Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen im Obergeschoß verfügen einen Balkon.

Die Heizung erfolgt zentral mittels Gas. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral über das Heizsystem bzw. elektrisch.

Sämtliche Wohnungen sind mit Bädern und WC's und Küchen ausgestattet. Bad und WC sind in den Top's 1 und 3 getrennt angeordnet.

Für die Wohnungen Top 2 bis Top 5 sind im Kellergeschoß Kellerabteile als Zubehör vorhanden.

### **Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

5 Wohnung(en)  
5 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	5	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	5	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

#### Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann. Dies sind im wesentlichen folgende Räume:

Kellergeschoß: Stiegenhaus/Gang, Waschküche Heizung, Gang

Erdgeschoß: Stiegenhaus

Obergeschoß Stiegenhaus

Weiters sind die nicht gewidmeten restlichen Aussenflächen (Garten, Zufahrt, Besucherparkplatz) Allgemeinflächen.

#### Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Aus den behördlich genehmigten Pläne kann die Nutzfläche nicht errechnet werden, weil zahlreiche Abweichungen von den Plänen in Bezug auf den Wandbestand, die Wanddicken usw. festgestellt werden mussten.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

# Gutachten

## Allgemeines

*Begründung der Nutzwerte pro Quadratmeter:*

*Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.*

*Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.*

*Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.*

*Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks\* oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.*

*Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).*

*Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).*

*Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.*

*Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.*

*Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.*

Seite 5 von 19

*Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.*

*Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.*

Der Regelnutzwert von 1,00 wird bei der gegenständlichen Liegenschaft, mit Rücksicht auf die Lage, Orientierung, Belichtung und Grundrisslösung für die im Obergeschoß liegenden Wohnnutzflächen der Wohnungen TOP 4 und TOP 5 angesetzt. Alle anderen Nutzwerte werden ausgehend von diesen Wohnnutzflächen bewertet.

Bei einer Höhenentwicklung der Baulichkeit von maximal 3 oberirdischen Geschossen ist ein Zuschlag oder Abstrich für die Stockwerkslage nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnung TOP 1 im Tiefparterre hat die gleiche, Orientierung, wie die mit dem Regelnutzwert von 1,00 ausgewiesenen Wohnungen. Für die Lage im Tiefparterre wird ein Abstrich von 20 % und für die Beeinträchtigung durch die Strasse ein Abstrich von 10 % als angemessen in Ansatz gebracht.

Die Wohnungen TOP 2 und TOP 3 im Erdgeschoß (Hochparterre) haben die selbe Orientierung, wie die mit dem Regelnutzwert von 1,00 ausgewiesenen Wohnungen. Für die Lage im Hochparterre wird ein Abstrich von 10 % und für die Beeinträchtigung durch die Strasse ein Abstrich von 5 % als angemessen in Ansatz gebracht.

Die Kellerabteile weisen eine übliche Größe und Nutzbarkeit auf, weshalb der Regelnutzwert von 0,20 berücksichtigt wird.

Die Balkone von TOP 4 und TOP 5 weisen eine übliche Größe und Nutzbarkeit auf, und werden daher mit 25 % des Nutzwertes des zugehörigen Wohnungseigentumsobjektes als Zuschlag berücksichtigt.

Die Freiflächen von TOP 1 und TOP 2 werden auf Grund ihrer schlechteren Nutzbarkeit mit einem Regelnutzwert von 0,08 berücksichtigt.

Die Abstellplätze für KFZ werden entsprechend den Empfehlungen des SV-Verbandes mit Regelnutzwerten von 0,20 RNW/m<sup>2</sup> für Stellplätze im Freien berücksichtigt.

## Nutzflächenaufstellung

### WA Kläfisweg 8

#### TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
AR	Kellergeschoß	2,43	
WC	Kellergeschoß	2,40	
Gang	Kellergeschoß	5,02	
Dusche	Kellergeschoß	4,46	
Kochen / Essen	Kellergeschoß	16,92	
Schlafen	Kellergeschoß	12,69	
Schlafen	Kellergeschoß	12,14	56,06
<b>Zubehör</b>			
Freifläche		29,65	29,65
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,06</b>

#### TOP2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß	9,81	
DU / WC	Erdgeschoß	4,60	
Küche	Erdgeschoß	12,35	
Wohnen	Erdgeschoß	14,05	
Schlafen	Erdgeschoß	14,05	54,86
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		5,61	
Freifläche		49,22	54,83
<b>Nutzfläche</b>			<b>54,86</b>

#### TOP3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß	8,61	
WC	Erdgeschoß	1,59	
Bad	Erdgeschoß	3,67	
Schlafen	Erdgeschoß	13,09	
Wohnen	Erdgeschoß	14,30	
Küche	Erdgeschoß	14,08	55,34
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		5,46	5,46
<b>Nutzfläche</b>			<b>55,34</b>

**TOP 4**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß	7,90	
DU / WC	Obergeschoß	4,64	
Schlafen	Obergeschoß	15,08	
Wohnen	Obergeschoß	14,24	
Küche	Obergeschoß	16,54	<b>58,40</b>
<b>Zuschläge</b>			
B alkon	Obergeschoß	10,46	<b>10,46</b>
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		5,46	<b>5,46</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>58,40</b>

**TOP 5**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß	8,79	
Bad	Obergeschoß	5,82	
Schlafen	Obergeschoß	11,37	
Wohnen	Obergeschoß	16,61	
Kochen / Essen	Obergeschoß	13,84	<b>56,43</b>
<b>Zuschläge</b>			
B alkon	Obergeschoß	10,53	<b>10,53</b>
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		6,30	<b>6,30</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,43</b>

**Abstellplätze für KFZ**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Kategorie</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	12,65
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	12,65
<b>Summe</b>		<b>63,25</b>

## Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>

### WA Kläfisweg 8

#### TOP 1

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Kellergeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Abschlag Tiefparterre	-20,00%
Abschlag Verkehrslärm Abgase	-10,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,7000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
AR	Kellergeschoß		0,700
WC	Kellergeschoß		0,700
Gang	Kellergeschoß		0,700
Dusche	Kellergeschoß		0,700
Kochen / Essen	Kellergeschoß		0,700
Schlafen	Kellergeschoß		0,700
Schlafen	Kellergeschoß		0,700
<b>Zubehör</b>			
Freifläche		0,08 je m <sup>2</sup>	0,080

#### TOP2

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Abschlag Hochparterre	-10,00%
Abschlag Lärm Abgase	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8500</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß		0,850
DU / WC	Erdgeschoß		0,850
Küche	Erdgeschoß		0,850
Wohnen	Erdgeschoß		0,850
Schlafen	Erdgeschoß		0,850
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Freifläche		0,08 je m <sup>2</sup>	0,080

#### TOP3

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Abschlag Hochparterre	-10,00%
Abschlag Lärm Abgase	-5,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8500</b>

Seite 9 von 19

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Erdgeschoß		0,850
WC	Erdgeschoß		0,850
Bad	Erdgeschoß		0,850
Schlafen	Erdgeschoß		0,850
Wohnen	Erdgeschoß		0,850
Küche	Erdgeschoß		0,850
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### TOP 4 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Obergeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß		1,000
DU / WC	Obergeschoß		1,000
Schlafen	Obergeschoß		1,000
Wohnen	Obergeschoß		1,000
Küche	Obergeschoß		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	Obergeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### TOP 5 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Obergeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0000</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	Obergeschoß		1,000
Bad	Obergeschoß		1,000
Schlafen	Obergeschoß		1,000
Wohnen	Obergeschoß		1,000
Kochen / Essen	Obergeschoß		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	Obergeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,250
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil		0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

#### Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Nutzwert / m <sup>2</sup>
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	0,20
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	0,20

Seite 10 von 19

## Nutzwertberechnung

### WA Kläfisweg 8

#### TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
AR	Kellergeschoß	2,43	0,700	1,70	
WC	Kellergeschoß	2,40	0,700	1,68	
Gang	Kellergeschoß	5,02	0,700	3,51	
Dusche	Kellergeschoß	4,46	0,700	3,12	
Kochen / Essen	Kellergeschoß	16,92	0,700	11,84	
Schlafen	Kellergeschoß	12,69	0,700	8,88	
Schlafen	Kellergeschoß	12,14	0,700	8,50	39
<b>Zubehör</b>					
Freifläche		29,65	0,080	2	2

Mindestanteil: 41 von 278 (82 von 556)

#### TOP2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Erdgeschoß	9,81	0,850	8,34	
DU / WC	Erdgeschoß	4,60	0,850	3,91	
Küche	Erdgeschoß	12,35	0,850	10,50	
Wohnen	Erdgeschoß	14,05	0,850	11,94	
Schlafen	Erdgeschoß	14,05	0,850	11,94	47
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		5,61	0,200	1	
Freifläche		49,22	0,080	4	5

Mindestanteil: 52 von 278 (104 von 556)

#### TOP3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Erdgeschoß	8,61	0,850	7,32	
WC	Erdgeschoß	1,59	0,850	1,35	
Bad	Erdgeschoß	3,67	0,850	3,12	
Schlafen	Erdgeschoß	13,09	0,850	11,13	
Wohnen	Erdgeschoß	14,30	0,850	12,16	
Küche	Erdgeschoß	14,08	0,850	11,97	47
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		5,46	0,200	1	1

Mindestanteil: 48 von 278 (96 von 556)

**TOP 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Obergeschoß	7,90	1,000	7,90	
DU / WC	Obergeschoß	4,64	1,000	4,64	
Schlafen	Obergeschoß	15,08	1,000	15,08	
Wohnen	Obergeschoß	14,24	1,000	14,24	
Küche	Obergeschoß	16,54	1,000	16,54	
<b>Zuschläge</b>					
B alkon	Obergeschoß	10,46	0,250	3,00	61
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		5,46	0,200	1	1

**Mindestanteil: 62 von 278 (124 von 556)**

**TOP 5**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	Obergeschoß	8,79	1,000	8,79	
Bad	Obergeschoß	5,82	1,000	5,82	
Schlafen	Obergeschoß	11,37	1,000	11,37	
Wohnen	Obergeschoß	16,61	1,000	16,61	
Kochen / Essen	Obergeschoß	13,84	1,000	13,84	
<b>Zuschläge</b>					
B alkon	Obergeschoß	10,53	0,250	3,00	59
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil		6,30	0,200	1	1

**Mindestanteil: 60 von 278 (120 von 556)**

**Abstellplätze für KFZ**

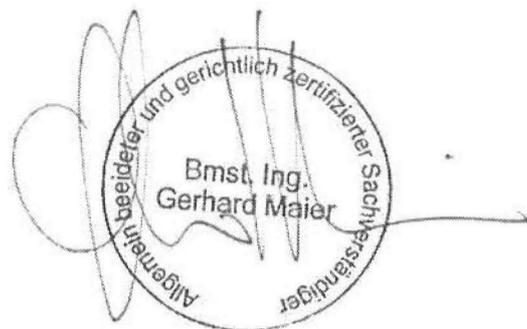
Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Summe gerundet
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	12,65	0,200	3

## Zusammenfassung

### WA Käfisweg 8

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 1	Kellergeschoß	56,06	41 / 278	82 / 556	14,748
TOP2	Erdgeschoß	54,86	52 / 278	104 / 556	18,705
TOP3	Erdgeschoß	55,34	48 / 278	96 / 556	17,266
TOP 4	Obergeschoß	58,40	62 / 278	124 / 556	22,302
TOP 5	Obergeschoß	56,43	60 / 278	120 / 556	21,583
KFZ Top 1	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 3	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 4	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 5	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079
KFZ Top 2	Stellplatz im Freien	12,65	3 / 278	6 / 556	1,079

**Summe: 278 / 278 (556 / 556)**



## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Bludenz  
Grundbuch: 90018 Thüringen  
Einlagezahl: 554  
Grundstück Nr.: 1629/7

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 5

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

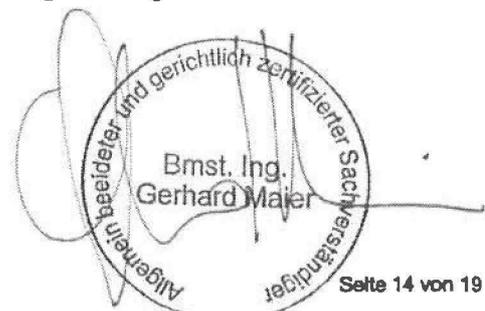
**5 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge**

die sich wie folgt aufgliedern: 5 Abstellplatz (Abstellplätze) im Freien

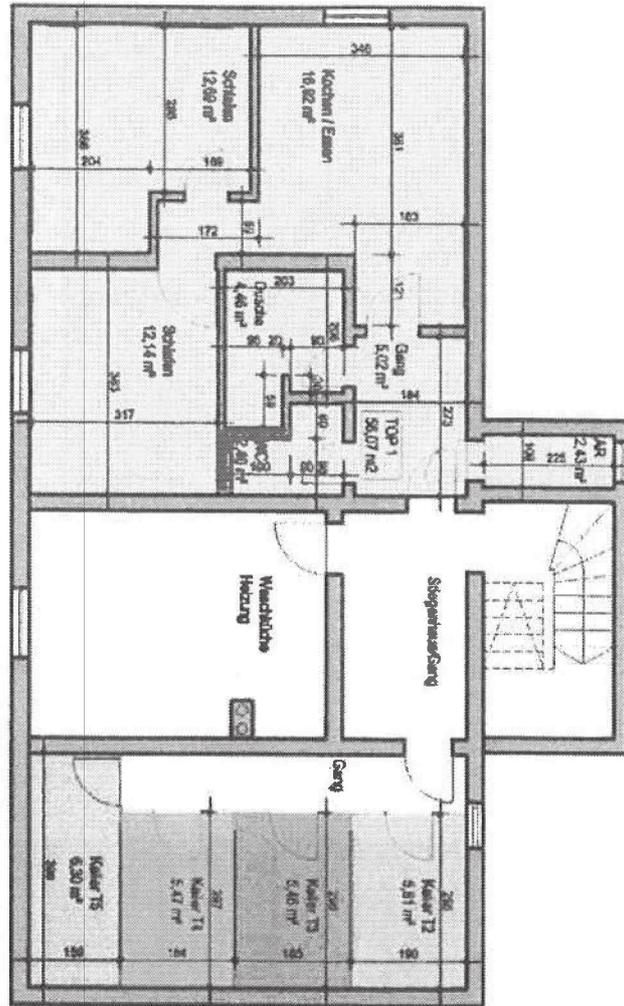
insgesamt: **10 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

ZI II - 1759/89 vom 18.05.1989  
ZI 600-24-1992 vom 11.01.1993

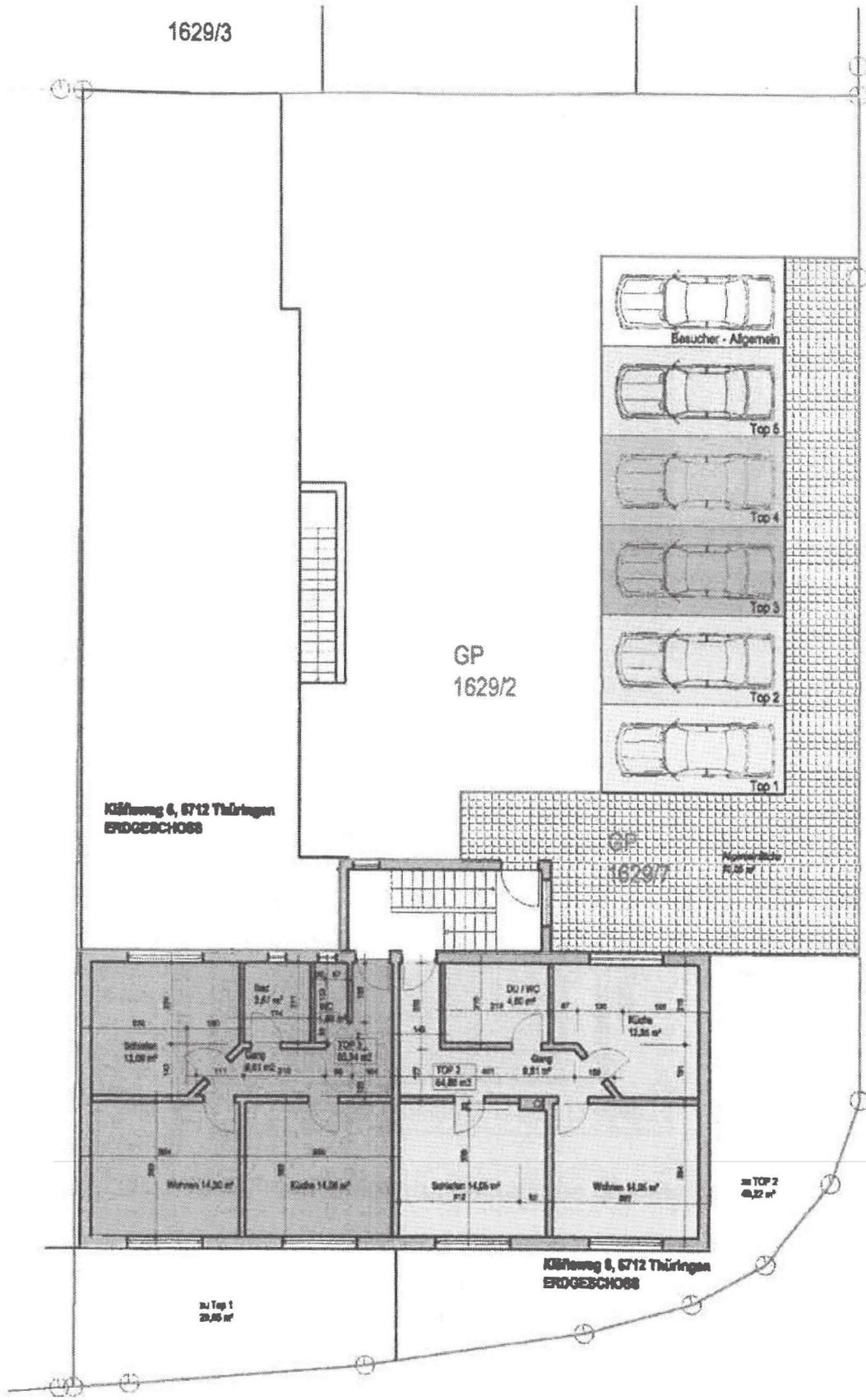


Seite 14 von 19



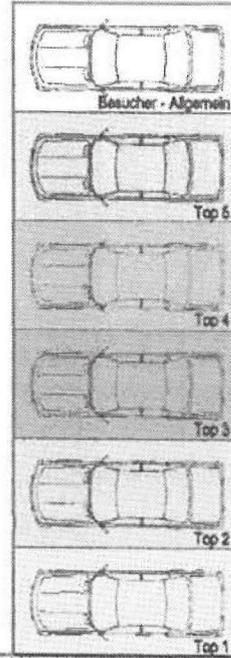
**Kaffersweg 8, 6712 Thüdingen  
KELLERGESCHOSS**

1629/3

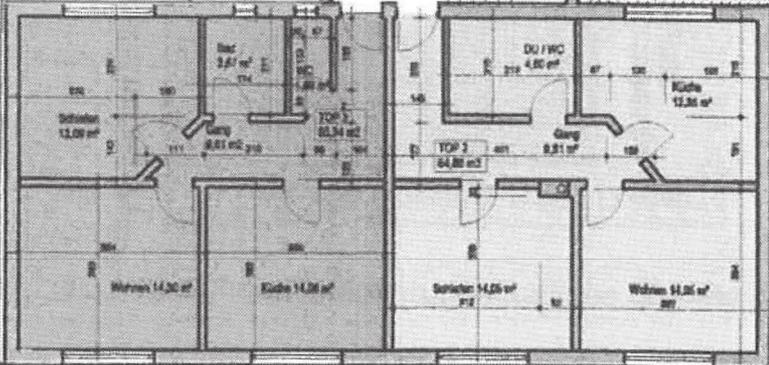


Kühweg 6, 6712 Thüringen  
ERDGESCHOSS

GP  
1629/2



GP  
1629/1

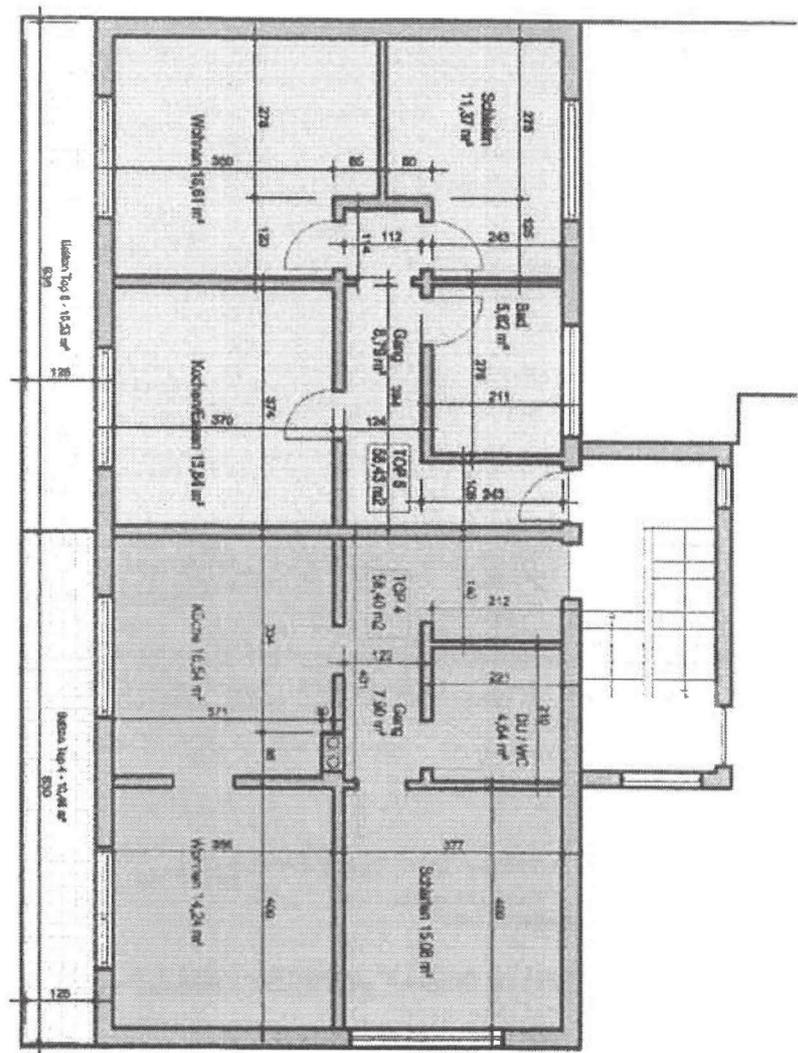


Kühweg 6, 6712 Thüringen  
ERDGESCHOSS

zu Top 1  
28,86 m²

zu TOP 2  
48,32 m²

**KRfsweg 8, 6712 Thudingen  
OBERGESCHOSS**





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90018 Thüringen  
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 554

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1173/2014  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1629/2	G GST-Fläche	* 336	
	Bauf. (Gebäude)	135	
	Gärten	201	Kläfsweg 8 Kläfsweg 6
1629/7	G GST-Fläche	* 373	
	Bauf. (Gebäude)	156	
	Gärten	217	
GESAMTFLÄCHE		709	

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 4 a 1173/2014 BEV 131/2014/90 Änderung hins Gst 1629/7
- 5 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 3 ANTEIL: 1/1  
Küng Bau GmbH (FN 69270 v)  
ADR: Thüringen, Walgaustrasse 506 6712  
a 1781/1989 IM RANG 307/1989 Kaufvertrag 1989-02-16 Eigentumsrecht  
b 1432/1994 Veräußerungsverbot  
c 2388/2003 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 15 a 1432/1994 Urkunde und Pfandurkunde 1994-03-23  
PFANDRECHT 522.000,--  
4 % Z, 12 % VuZZ, NGS 52.200,-- für  
Land Vorarlberg  
b gelöscht
- 16 a 1432/1994  
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
- 18 a 465/1998 Pfandurkunde 1998-02-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag 5.117.000,--  
für  
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
b 465/1998 Kautionsband  
c 465/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
959  
e 1422/2009 Löschung NE EZ 310
- 19 a 466/1998 Pfandurkunde 1998-02-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.418.000,--  
für  
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft  
b 466/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
959  
d 1422/2009 Löschung NE EZ 310
- 20 a 467/1998 Pfandurkunde 1998-02-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag 3.900.000,--

für

Vorarlberger Landes- und Hypothekbank Aktiengesellschaft

b 467/1998 2633/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ  
959

d 1422/2009 Löschung NE EZ 310

\*\*\*\*\* HINWIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

05.05.2014 13:11:17

LEERSEITE

Beurkundungsregister Zahl 1019/2014

Ich bestätige hiemit die Echtheit:-----

1. der Firmenzeichnung der Firma **K ü n g B a u G m b H**, mit dem Sitz in 6712 Thüringen, FN 69270 v, durch den selbständig vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Jürgen K ü n g, geboren am ersten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig (01.07.1976), Faschinastraße 34, 6712 Thüringen-  
Gleichzeitig bestätige ich nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landesgerichtes Feldkirch gemäß § 89 a der Notariatsordnung, dass Herr Jürgen K ü n g, geboren am ersten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig (01.07.1976), Faschinastraße 34, 6712 Thüringen, als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer berechtigt ist, die unter FN 69270 v eingetragene Firma **K ü n g B a u G m b H** mit dem Sitz in 6712 Thüringen rechtsverbindlich zu vertreten und für diese zu zeichnen.-----

2. der persönlichen Unterschrift von:-----

Frau Lisa-Maria **J e n n i**, geboren am siebten August neunzehnhunderteinundneunzig (07.08.1991), Luttweg 3, 6781 Bartholomäberg-----

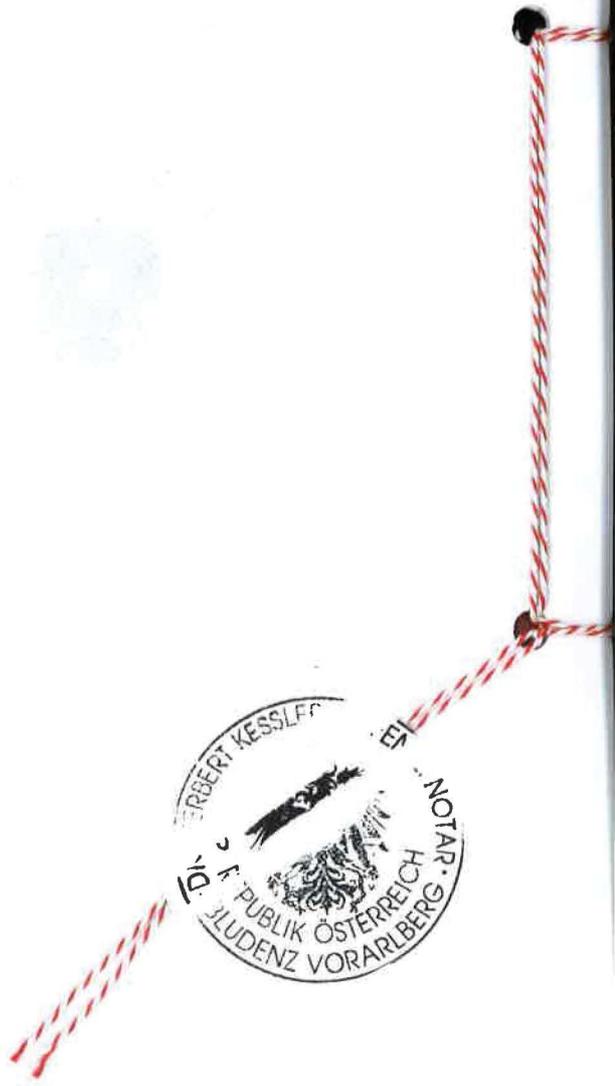
Gebühr gem. § 14 TP 13 GebG 1957 in Höhe von € 14,30 entrichtet. -----

Dr. Herbert Kessler, öffentlicher Notar, Bahnhofstraße 8 a, A-6700 Bludenz -----

Bludenz, am siebzehnten Oktober zweitausendvierzehn (17.10.2014) -----



*Dr. Herbert Kessler*  
öffentlicher Notar



# DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Lisa-Maria Jenni** (07.08.1991)  
6781 Bartholomäberg, Luttweg 3
2. **Birgit Kaufmann** (28.03.1982)  
6850 Dornbirn, Gerbergasse 18c
3. **Jürgen Bitschnau** (12.03.1969)
4. **Bettina Bitschnau** (04.09.1971)  
beide: 6751 Braz, Klostertalerstraße 93

nachstehend gemeinsam auch „Dienstbarkeitsbesteller“ genannt einerseits und

5. **Küng Bau GmbH** (FN 69270 v)  
6712 Thüringen, Walgaustraße 506

nachstehend auch „Dienstbarkeitsberechtigte“ genannt andererseits

wie folgt:

## **1. Grundbuchstand**

- 1.1. Die Dienstbarkeitsbesteller sind bücherliche bzw außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 554 Grundbuch 90018 Thüringen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1629/7 und der Grundbuchsadresse Kläfisweg 8.
- 1.2. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist bücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1237 Grundbuch 90018 Thüringen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1629/2 und der Grundbuchsadresse Kläfisweg 6.
- 1.3. Die Grundstücke Nr. 1629/2 und Nr. 1629/7 sind anrainend und weisen einen ungewöhnlichen, historisch bedingten gemeinsamen Grenzverlauf auf.

## **2. Baubestand / Grundstücksabschreibung / gemeinsame Anlagen**

- 2.1. Auf dem Grundstück Nr. 1629/7 ist die Kleinwohnanlage Kläfisweg 8 mit fünf selbständigen Wohneinheiten errichtet.
- 2.2. Auf dem Grundstück Nr. 1629/2 ist ein Wohngebäude mit mehreren Einheiten errichtet.
- 2.3. Die vorgenannten Grundstücke samt den darauf errichteten Baulichkeiten standen bis vor kurzem im Alleineigentum der Dienstbarkeitsberechtigten. In den Jahren 2014/15 wurden das Grundstück Nr. 1629/2 vom gemeinsamen Grundbuchkörper abgeschrieben

(TZ 4089/2014), am Gebäude auf Grundstück Nr. 1629/7 Wohnungseigentum begründet (TZ 119/2015) und die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten an die Dienstbarkeitsbesteller verkauft.

- 2.4. Das Gebäude Kläfisweg 6 wurde seit jeher ausgehend vom Gebäude Kläfisweg 8 mit Strom, Wärme (Gasheizung) sowie Warm- und Kaltwasser versorgt.
- 2.5. Dieser Dienstbarkeitsvertrag dient zur grundbücherlichen Sicherstellung der Versorgung des Gebäudes Kläfisweg 6 sowie der Regelung der Kostentragung.

### **3. Dienstbarkeitseinräumung**

- 3.1. Die Dienstbarkeitsbesteller räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im (Mit-)Eigentum des insofern dienenden Grundstückes Nr. 1629/7 der Dienstbarkeitsberechtigten sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des insofern herrschenden Grundstückes Nr. 1629/2 die unwiderruflichen, unbeschränkten und unentgeltlichen bürgerlich einzuverleibenden Rechte der Dienstbarkeit der Mitbenutzung der Heizanlage, der Mitbenutzung der SAT-Anlage, des Betriebes sowie der Erhaltung und Instandsetzung der für die Versorgung mit Strom, Wärme sowie Wasser erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Geh- und Betretungsrecht der allgemeinen Teile der Kleinwohnanlage Kläfisweg 8 in diesem Zusammenhang, insbesondere auch zur Ablesung der Messgeräte durch den Dienstbarkeitsberechtigten bzw. befugte Dritte gemäß Plananlage Geh- und Zugangsrecht ./A.
- 3.2. Die Dienstbarkeitsberechtigte erklärt hiermit, diese Rechtseinräumungen anzunehmen.
- 3.3. Diese Dienstbarkeitseinräumung ist auflösend bedingt mit der Neuerrichtung bzw. der durchgreifenden Erneuerung des Gebäudes auf dem herrschenden bzw. dem dienenden Grundstückes. Diesfalls verbleiben lediglich allenfalls erforderliche Leitungsrechte.

### **4. Abrechnung**

- 4.1. Die Stromabrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch. Der Stromverbrauch des Objektes Kläfisweg 6 wird mittels im Objekt Kläfisweg 8 gelegenen (Sub-)Zählers ermittelt. Sollte eine direkte Verrechnung mit dem Anbieter nicht möglich sein, verpflichtet sich die Dienstbarkeitsberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger über Aufforderung auch nur eines Dienstbarkeitsbestellers eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erlegen.
- 4.2. Die Wasserabrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch. Der Wasserverbrauch des Objektes Kläfisweg 6 wird mittels im Objekt Kläfisweg 6 gelegenen (Sub-)Zählers ermittelt. Klarstellend wird festgehalten, dass lediglich Kaltwasser bezogen wird und Warmwasser mittels separatem Boiler im Objekt Kläfisweg 6 aufbereitet wird. Sollte eine direkte Verrechnung mit dem Anbieter nicht möglich sein, verpflichtet sich die

Dienstbarkeitsberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger über Aufforderung auch nur eines Dienstbarkeitsbestellers eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erlegen.

- 4.3. Die Wärmeabrechnung (Heizung) erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch. Die Verbrauchsermittlung erfolgt durch Ablesung des Hauptgasmengenverbrauchs beim Zähler im Untergeschoss des Objekts Kläfisweg 8 sowie der einzelnen Heizkörpermengenverbrauchsähler. Die Abrechnung erfolgt durch ein befugtes Unternehmen, derzeit die Techem Messtechnik GmbH, Dornbirn. Hilfsweise gelten die gesetzlichen Regelungen, wobei diesfalls die Objekte Kläfisweg 8 und Kläfisweg 6 als Einheit zu betrachten sind. Sollte eine direkte Verrechnung mit dem Anbieter nicht möglich sein, verpflichtet sich die Dienstbarkeitsberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger über Aufforderung auch nur eines Dienstbarkeitsbestellers eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erlegen.

## **5. Instandhaltung und Instandsetzung**

- 5.1. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Heizanlage im Objekt Kläfisweg 8 werden im Verhältnis der jeweiligen Verbrauchsmengen der beiden Objekte Kläfisweg 8 bzw Kläfisweg 6 aufgeteilt. Hilfsweise gelten die gesetzlichen Regelungen, wobei diesfalls die Objekte Kläfisweg 8 und Kläfisweg 6 als Einheit zu betrachten sind.
- 5.2. Der Eigentümer des Objektes Kläfisweg 6 trägt pauschal 20% (zwanzig Prozent) der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der SAT-Anlage im Objekt Kläfisweg 8. Hilfsweise gelten die gesetzlichen Regelungen, wobei diesfalls die Objekte Kläfisweg 8 und Kläfisweg 6 als Einheit zu betrachten sind.
- 5.3. Die Entscheidung über Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten an der Heizanlage werden alleine von der Eigentümergemeinschaft des Objekte Kläfisweg 8 getroffen. Dem Eigentümer des Objekte Kläfisweg 6 kommt jedoch ein Anhörungsrecht zu.

## **6. Aufsandungserklärung**

- 6.1. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung – auch über nur einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei – zu den nachfolgenden Grundbucheintragen im Grundbuch 90018 Thüringen, Bezirksgericht Bludenz:

**In EZ 554** bestehend aus Grundstück Nr. 1629/7 im bürgerlichen bzw außerbürgerlichen Miteigentum von Lisa-Maria Jenni (07.08.1991), Birgit Kaufmann (28.03.1982), Jürgen Bitschnau (12.03.1969) und Bettina Bitschnau (04.09.1971)

- a. die Einverleibung der Dienstbarkeitsrechte der Mitbenutzung der Heizanlage, der Mitbenutzung der SAT-Anlage, des Betriebes samt der Erhaltung und Instandsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Geh- und

Betretungsrecht auf dem dienenden Grundstück Nr. 1629/7 gemäß Punkt 3. dieses Vertrages für Grundstück Nr. 1629/2 und die diesbezügliche Ersichtlichmachung beim berechtigten Gut.

## **7. Nachträgliche Erklärungen / Vollmacht / Zustimmung**

- 7.1. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsteile erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.
- 7.2. Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen zur Abgabe derartiger Erklärungen, Zustimmungen und Unterschriften, insbesondere zur Antragstellung auf Ausstellung von behördlichen Bestätigungen und Bescheinigungen, zur Antragstellung auf grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages einschließlich der Antragstellung auf Einverleibung der Löschung von Anmerkungen, Pfandrechten und sonstigen bücherlichen Lasten, zur Unterfertigung allfälliger solcher Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages, welche zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten und zur Abgabe von Aufsandungs- und Einverleibungserklärungen für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich Rechtsanwalt Mag. Rainer Stemmer, 6721 Thüringerberg 19. Die Vertragsparteien stimmen diesbezüglich der Doppelvertretung sowie dem Abschluss von Insichgeschäften zu.
- 7.3. Weiters erteilen die Vertragsparteien ihre Zustimmung, dass diese Vertragsurkunde samt Nebenurkunden elektronisch gespeichert und im elektronischen Rechtsverkehr mit den öffentlichen Registern und Behörden verwendet wird.

## **8. Sonstiges**

- 8.1. Die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgt ohne Gegenleistung und somit unentgeltlich.
- 8.2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.
- 8.3. Alle Anlagen stellen integrierende Bestandteile dieses Vertrages dar.
- 8.4. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen; diesfalls gelten jene Vereinbarungen als getroffen, welche rechtswirksam sind und der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Gleiches gilt im Fall einer Vertragslücke.
- 8.5. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages, insbesondere wegen Zwang oder Irrtums.

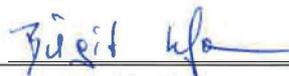
8.6. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren werden von Küng Bau GmbH (FN 69270 v) getragen.

Anlage . / A Plananlage Geh- und Zugangsrecht

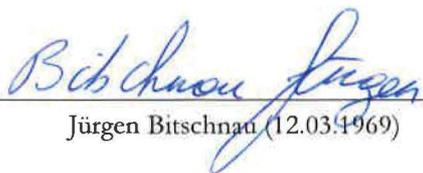
Bludenz, am 07.04.15



Lisa-Maria Jenni (07.08.1991)



Birgit Kaufmann (28.03.1982)



Jürgen Bitschnau (12.03.1969)

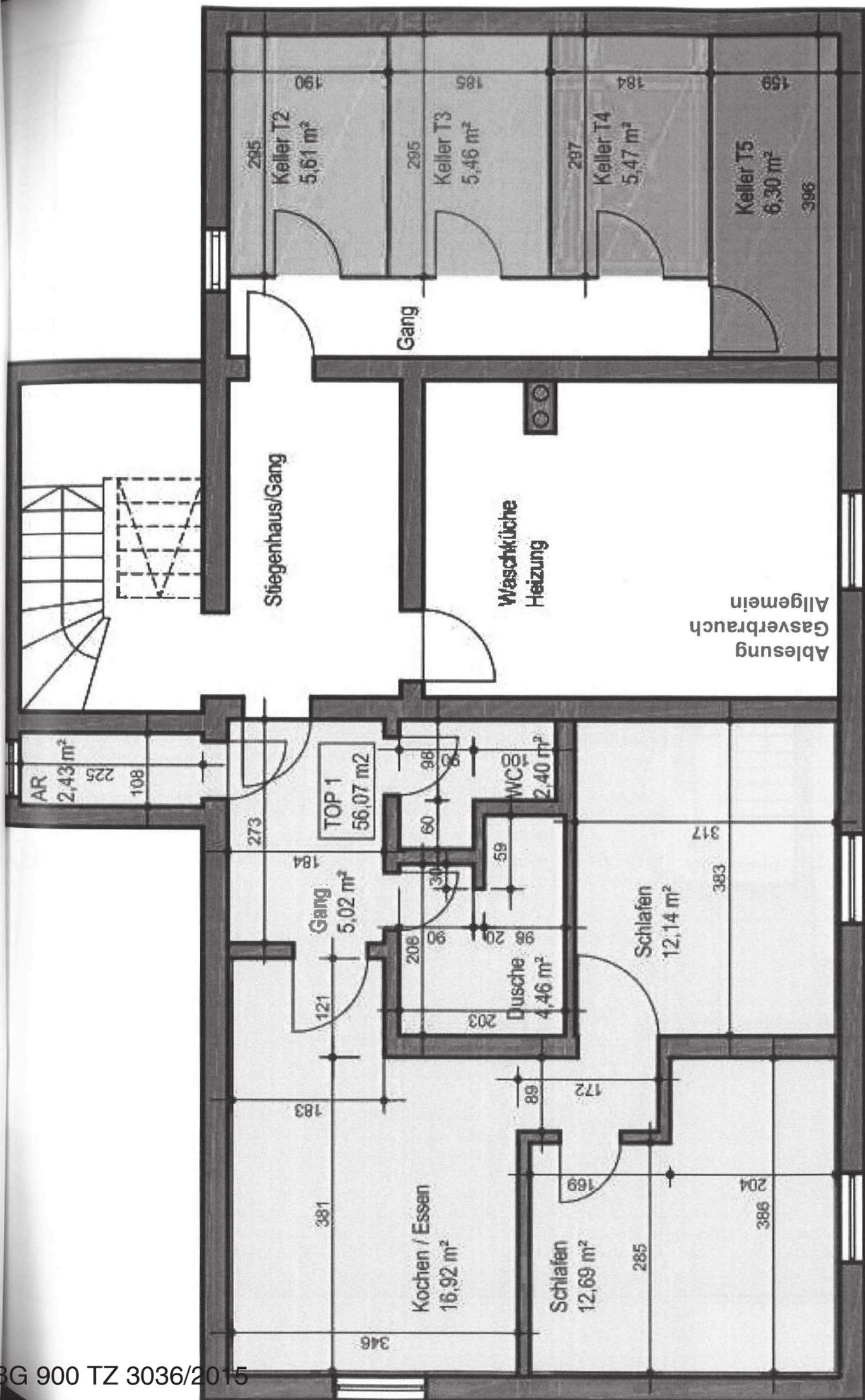


Bettina Bitschnau (04.09.1971)

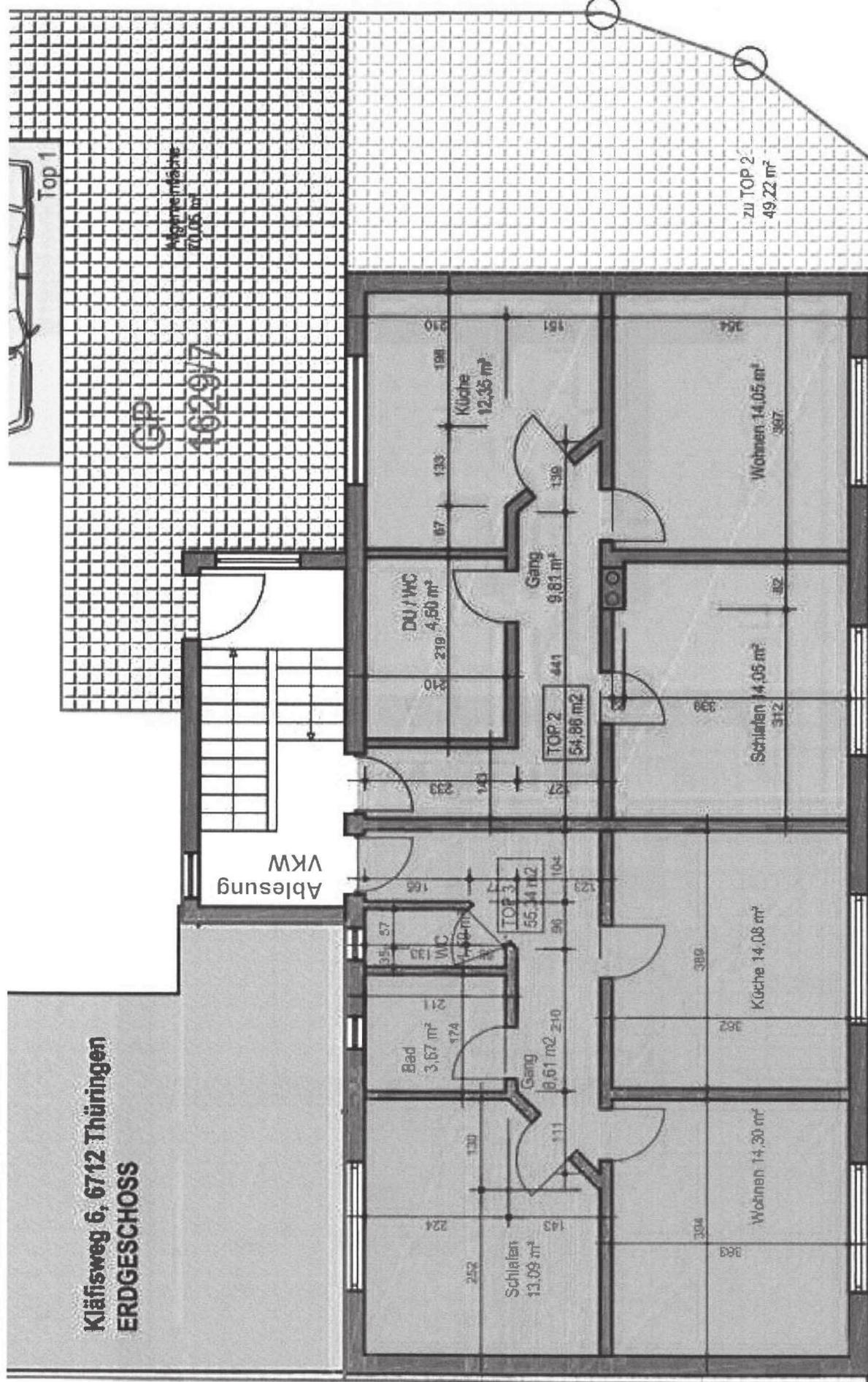


Küng Bau GmbH (FN 69270 v)

LEERSEITE

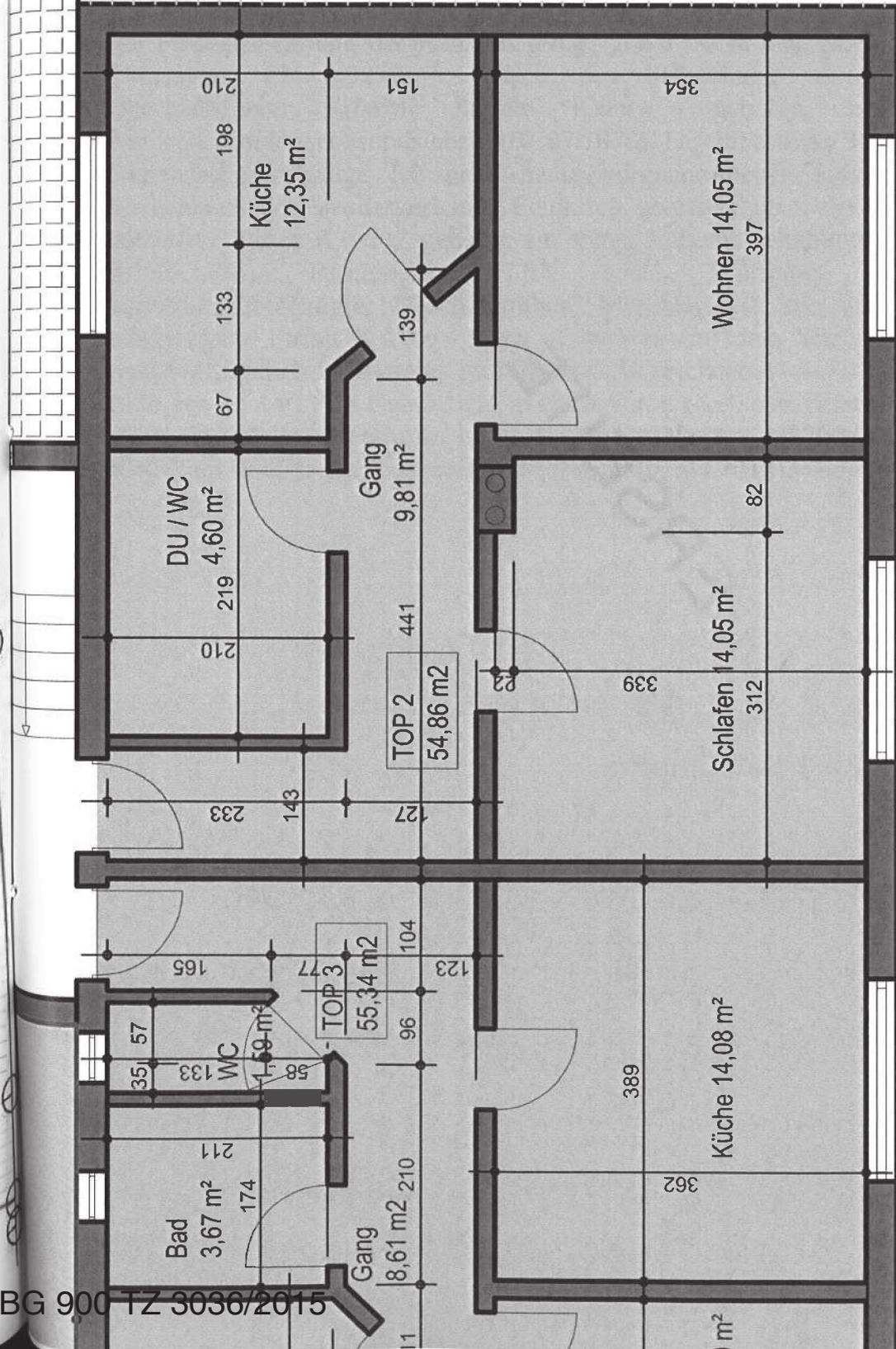


**Klāfisweg 6, 6712 Thūringen  
ERDGESCHOSS**



**Klāfisweg 8, 6712 Thūringen  
ERDGESCHOSS**

zu Top 1  
-29,65 m²



zu TOP 2  
49,22 m²

**Klärifsweg 8, 6712 Thurnhofen**  
**ERDGESCHOSS**

LEERSEITE

Beurkundungsregister Zahl 301/2015

Ich bestätige hiemit die Echtheit:-----

1. der persönlichen Unterschriften von:-----

- a) Frau Lisa-Maria **Jenni** geboren am geboren am siebten August neunzehnhunderteinundneunzig (07.08.1991), Luttweg 3, 6781 Bartholombäberg -----
- b) Frau Birgit **Kaufmann** geboren am achtundzwanzigsten März neunzehnhundertzweiundachzig (28.03.1982), Gerbergasse 18c, 6850 Dornbirn -----
- c) Herrn Jürgen **Bitschnau** geboren am zwölften März neunzehnhundertneunundsechzig (12.03.1969), Klostertalerstraße 93, 6751 Braz
- d) Frau Bettina **Bitschnau** geboren am vierten September neunzehnhunderteinundsiebzig (04.09.1971), Klostertalerstraße 93, 6751 Braz - -

2. der Firmenzeichnung der Firma **K ü n g B a u G m b H**, mit dem Sitz in 6712 Thüringen, FN 69270 v, durch den selbständig vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Jürgen K ü n g, geboren am ersten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig (01.07.1976), Faschinastraße 34, 6712 Thüringen-Gleichzeitig bestätige ich nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landesgerichtes Feldkirch gemäß § 89 a der Notariatsordnung, dass Herr Jürgen K ü n g, geboren am ersten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig (01.07.1976), Faschinastraße 34, 6712 Thüringen, als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer berechtigt ist, die unter FN 69270 v eingetragene Firma **K ü n g B a u G m b H** mit dem Sitz in 6712 Thüringen rechtsverbindlich zu vertreten und für diese zu zeichnen.-----

Gebühr gem. § 14 TP 13 GebG 1957 in Höhe von € 14,30 entrichtet. -----

Dr. Herbert Kessler, öffentlicher Notar, Bahnhofstraße 8 a, A-6700 Bludenz -----

Bludenz, am siebten April zweitausendfünfzehn (07.04.2015) -----



*Dr. Herbert Kessler*  
öffentlicher Notar



# KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

**Edina KRIZSÁN**, GEB: 09.12.1976, ADR: Kläfisweg 8 / Top 4, 6712 Thüringen,  
als Verkäuferseite einerseits und

**Janos FABULA**, GEB: 19.11.1972, ADR: Kläfisweg 8 / Top 4, 6712 Thüringen,  
als Käuferseite andererseits wie folgt:

## I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die hier in der Folge mit einem Auszug aus dem Grundbuch dargestellten, mit Wohnungseigentum untrennbar verbundenen Liegenschaftsmiteigentumsanteile (samt allem rechtlichem und faktischem Zubehör) der Verkäuferseite bilden den Gegenstand dieses Vertrages:

KATASTRALGEMEINDE 90018 Thüringen EINLAGEZAHL 554  
BEZIRKSGERICHT Bludenz

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26, 27 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1381/2018

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1629/7	G	GST-Fläche *	373	
		Bauf. (10)	156	
		Bauf. (20)	217	Kläfisweg 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a 1173/2014 BEV 131/2014/90 Änderung hins Gst 1629/7

6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

26 ANTEIL: 62/278

Edina Krizsán

GEB: 1976-12-09 ADR: Latz 14/6, Nenzing 6710

a 119/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W 4, Kellerabteil 4

b 7043/2017 IM RANG 6578/2017 Kaufvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht

27 ANTEIL: 3/278

Edina Krizsán

GEB: 1976-12-09 ADR: Latz 14/6, Nenzing 6710

a 119/2015 Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz im Freien Top 4

b 7043/2017 IM RANG 6578/2017 Kaufvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

24 a 3036/2015

DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Heizanlage, der  
SAT-Anlage, des Betriebs samt der Erhaltung und  
Instandsetzung von Ver- und Versorgungsleitungen, sowie  
des Geh- und Betretungsrechtes gemäß Punkt 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 2015-04-07 auf Gst 1629/7 für

- Gst 1629/2 in EZ 1237
- 25 auf Anteil B-LNR 26 27
- a 1151/2018 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2018-01-03  
PFANDRECHT EUR 100.000,--  
14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 20.000,--  
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen  
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
- b 1151/2018 Kautionsband
- 26 auf Anteil B-LNR 26 27
- a 1381/2018 Pfandurkunde 2017-10-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 97.500,--  
für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)
- b 1381/2018 Kautionsband
- \*\*\*\*\*

## II. RECHTSÜBERGANG

Die Verkäuferseite verkauft und übergibt den oben unter Punkt I. dargestellten Vertragsgegenstand an die Käuferseite. Diese kauft und übernimmt den ihr von der Verkäuferseite verkauften und übergebenen Vertragsgegenstand in ihr Eigentum, und zwar so, wie ihn die Verkäuferseite besessen und benützt hat bzw zu besitzen und benützen berechtigt war.

Die beiden Parteien dieses Vertrages sind Lebensgefährten im Sinne des § 26a Abs 1 Z 1 GGG.

## III. KAUFPREIS

Der einvernehmlich festgesetzte Gesamtkaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt € 180.177,51 (in Worten: Euro hundertachtzigtausendeinhundertsiebenundsiebzig und einundfünfzig Cent). Der Kauf ist unecht umsatzsteuerbefreit gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG.

## IV. KAUFPREISENTRICHTUNG, TREUHAND

Der Kaufpreis wird einerseits durch Schuldübernahmen und andererseits durch Zahlung eines Teilbetrages entrichtet. Die Käuferseite hat innert einer Frist von vier Wochen nach beidseitiger Unterfertigung dieses Vertrages die Hypothekarschulden der Verkäuferseite gegenüber der Sparkasse der Stadt Feldkirch zu C-LNR 26 in der Höhe von EUR 69.169,42 per 01.11.2020 zu Konto Nummer 03102-078825 sowie gegenüber der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG zu C-LNR 25 in der Höhe von EUR 101.008,09 zu Konto Nummer 432882843-9 zu übernehmen und zu veranlassen, dass die Verkäuferseite aus der Haftung für diese Schulden entlassen und hinsichtlich dieser Schulden jedenfalls schad- und klaglos gehalten wird.

Der Restbetrag in der Höhe von EUR 10.000,00 ist binnen der vorgenannten Frist spesen- und abzugsfrei direkt an die Verkäuferseite zu entrichten, wobei eine Treuhandabwicklung nicht zu erfolgen hat.

## V. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

Besitz und Genuss, Wag und Gefahr am Vertragsgegenstand gehen am Tage der Unterfertigung dieses Vertrages auf die Käuferseite über, die ab diesem Zeitpunkt die mit den erworbenen Liegenschaftsanteilen verbundenen Steuern und sonstigen Abgaben sowie Lasten aller Art zu tragen hat. An diesem Tag hat auch die Übergabe des Vertragsgegenstandes zu erfolgen. Allfällige Guthaben oder Fehlbeträge aus der für das Jahr der Übergabe erstellten Jahresabrechnung für Betriebskosten und Reparaturen für die Hausverwaltung sind anteilig auf die Vertragsparteien

aufzuteilen. Die Verkäuferseite haftet der Käuferseite gegenüber für die vor dem Übernahmzeitpunkt angefallenen Verbindlichkeiten auch wenn diese erst nach Übergabe errechnet worden sein sollten.

## VI. GEWÄHRLEISTUNG

Die Verkäuferseite leistet dafür Gewähr, dass

- der Vertragsgegenstand nicht weiter als in Pkt I. dieses Vertrages bürgerlich belastet ist, wobei die bestehenden Lasten von der Käuferseite im Sinne der obigen Ausführungen in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werden;
- der Vertragsgegenstand in dem für die bisherige Nutzung notwendigen Umfang rechtlich gesichert an das öffentliche Wegenetz und das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist und hieraus keine offenen Kosten und Gebühren mehr resultieren;
- das obgenannte Wohnobjekt aufrecht gebäudeversichert ist und hinsichtlich dieses Versicherungsverhältnisses kein Versicherungs-(prämien-)rückstand besteht;
- keine Umstände vorliegen, die eine gänzliche oder teilweise Leistungsfreiheit der Versicherungsgesellschaft für den Vertragsgegenstand begründen;
- sie ihren Verständigungspflichten entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes nachgekommen ist;
- hinsichtlich des Vertragsgegenstandes keine Betriebskosten- und Abgabenrückstände bestehen;
- das in Punkt I. bezeichnete Gebäude im jetzigen Zustand rechtskräftig baubehördlich bewilligt ist.

Eine weitergehende Gewährleistungspflicht der Verkäuferseite wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verkäuferseite übernimmt insbesondere über das Vorgenannte hinaus keine Haftung für versteckte Mängel, eine bestimmte Eigenschaft, ein bestimmtes Flächenmaß, eine besondere Verwendungsmöglichkeit oder Widmung oder einen besonderen Zustand des Kaufgegenstandes. Der Verkäuferseite sind im Übrigen keine Mängel und Schäden, welche den Kaufpreis mindern könnten, bekannt.

Die Käuferseite bewohnt und kennt den Vertragsgegenstand.

## VII. KOSTEN, GEBÜHREN UND ABGABEN

Die Kosten der Errichtung, Beglaubigung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die damit verbundenen öffentlichen Abgaben, insbesondere die Grunderwerbssteuer, trägt die Käuferseite. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die Verkäuferseite ebenso wie eine sie allenfalls treffende Immobilienertragsteuer und die Kosten der diesbezüglichen Selbstberechnung.

Die Käuferseite beauftragt die Urkundenverfasser Dr. Surena Etefagh & Dr. Eva Müller, die für diesen Kauf anfallende Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr selbst zu berechnen bzw diesbezüglich die Abgabenerklärung zu erstatten. Die Käuferseite verpflichtet sich weiters, die anfallende Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr binnen 14 Tagen ab Aufforderung durch die Vertragserrichter auf das Anderkonto der Treuhänder bei der Raiffeisenbank im Walgau, IBAN: AT02 3745 8000 0111 2507, zu überweisen mit der Maßgabe, diesen Erlag widmungsgemäß abzuführen. Die Käuferseite verzichtet auf die Erhebung eines Stundungs- oder Aussetzungsantrages hinsichtlich der Grunderwerbsteuer.

Private Immobilienveräußerungen unterliegen grundsätzlich der Immobilienertragsteuer im Sinne der §§ 30 ff EStG. Die Verkäuferseite versichert allerdings, dass ihr die gegenständliche Wohnung im Sinn des § 30 Abs 2 EStG ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mehr als zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz mit der Übergabe

aufgegeben wird. Die Verkäuferseite beauftragt die Treuhänder, die entsprechende Meldung an das Finanzamt vorzunehmen.

### VIII. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Surena Etefagh & Dr. Eva Müller, Rechtsanwälte in 6820 Frastanz, Alte Landstraße 26, mit der treuhändischen und rechtlichen Abwicklung dieses Vertrages. Hierzu erteilen sie ihnen alle erforderlichen Vollmachten, insbesondere auch die Vollmacht, Änderungen und Ergänzungen welcher Art auch immer zu diesem Vertrag vorzunehmen und alle für die grundbücherliche Durchführung notwendigen Erklärungen - auch Aufsandungserklärungen - abzugeben sowie die Steuer(-selbstberechnungs)- und die Zustellvollmacht.

Die Verkäuferseite bevollmächtigt Dr. Surena Etefagh & Dr. Eva Müller, insbesondere die offenen Forderungen der Hypothekargläubiger abzufragen und bei diesen allfällige Löschungserklärungen bzw. Lösungsquittungen einzuholen und entbindet gleichzeitig ihre Hypothekargläubiger im Hinblick auf ihre mit dem Vertragsgegenstand besicherten Forderungen gegenüber den Vorgenannten vom Bankgeheimnis. Weiters bevollmächtigt die Verkäuferseite die Genannten zur Selbstberechnung und zur Abfuhr der in dieser Sache anfallenden Immobilienertragsteuer.

### IX. DATENSCHUTZ

Die von den Vertragsparteien den Vertragserrichtern und Treuhändern als Verantwortliche für die Verarbeitung bekanntgegebenen Daten werden ausschließlich im Rahmen der anwaltlichen Vollmacht und zur Erreichung der Zwecke dieses Vertrages verarbeitet und gespeichert. Dies gilt auch für zukünftig erhobene Daten. Die Bekanntgabe aller Daten erfolgt freiwillig.

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist die Vertragserfüllung (Art. 6 Abs. 1 lit b DSGVO – Mandatsvertrag).

Die Daten werden nur und soweit für die Durchführung dieses Vertrages notwendig und zweckmäßig den aktenbeteiligten Personen, den zuständigen Gerichten, Behörden, Banken, Rechtsanwälten, Notaren, Sachverständigen, ERV-Übermittlungsstellen, IT-Dienstleistern, IT-Supportern und FinanzOnline unter Anwendung der rechtsanwaltlichen Sorgfalt offengelegt.

Als Datenquellen dienen aktbeteiligte Personen, zuständige Gerichte, Behörden, involvierte Rechtsanwälte, Notare und Sachverständige, öffentlich zugängliche Register (Grundbuch, Firmenbuch, ZMR, etc.) und öffentlich zugängliche Informationen (z.B. Internet).

Es erfolgt keine Übermittlung von Daten an Drittländer oder internationale Organisationen, es sei denn, dass das Drittland bzw. die internationale Organisation aufgrund eines Angemessenheitsbeschlusses der Europäischen Kommission ein angemessenes Datenschutzniveau bieten.

Es erfolgt keine automatisierte Entscheidungsfindung.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Zweckerreichung erhobenen personenbezogenen Daten bleiben für die Dauer von 30 Jahren ab Abschluss des Auftrags gespeichert und werden anschließend unwiderruflich gelöscht.

Den Parteien dieses Vertrages stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch bei den Vertragserrichtern zu. Wenn die Vertragsparteien glauben, dass die Verarbeitung ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in einer Weise verletzt worden sind, können sie sich bei der Aufsichtsbehörde beschweren. In Österreich ist die Datenschutzbehörde zuständig.

### X. COMPLIANCE-ERKLÄRUNG

Die Parteien dieses Vertrages sind Deviseninländer und schließen diesem Vertrag im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag. Sie sind weder politisch exponierte Personen noch Familienmitglieder einer politisch exponierten Person noch einer politisch exponierten Person nahestehende Personen.

Das gegenständliche Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung.

Die Parteien dieses Vertrages bestätigen an Eidesstatt die Richtigkeit der hier abgegebenen Erklärung.

## **XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Ergänzungen und Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

Die Vertragsparteien erklären, dass der Kaufpreis dem wahren Wert des Vertragsgegenstandes entspricht.

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für die Rechtsnachfolger der Vertragsteile, welche sich verpflichten, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Vertragsparteien verzichten darauf, dieses Rechtsgeschäft wegen Zwang oder Irrtum oder eine derartige Einrede zu erheben.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien sind über die rechtlichen und insbesondere gewährleistungs-(-ausschluss-), steuer-, gebühren- und fehlenden treuhandrechtlichen Aspekte dieses Vertrages und seiner Abwicklung sowie über die rechtlichen Fragen zum Energieausweis (der Vorlagepflicht, Rechtsfolgen unterlassener Vorlage und abweichender Vereinbarungen) von den Vertragsverfassern aufgeklärt worden. Die Vertragsparteien sind insbesondere auch über die Bestimmungen der §§ 69 ff des Versicherungsvertragsgesetzes aufgeklärt worden, nämlich insbesondere darüber, dass dem Versicherer das gegenständliche Rechtsgeschäft unverzüglich anzuzeigen ist, widrigenfalls der Versicherer im Schadenfall leistungsfrei werden könnte. Die Vertragsunterfertigung ist nach eingehender Kenntnisnahme aller Vertragspunkte, die dem Willen der Vertragsparteien entsprechen, erfolgt.

Die Original-Urkunde dieses Vertrages erhält die Käuferseite, eine Fotokopie hiervon die Verkäuferseite.

## **XII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages über Ansuchen auch nur eines Vertragsteiles in EZ 554, Katastralgemeinde 90018 Thüringen, ob den in bürgerlichen Eigentum der Edina Krizsán, GEB: 09.12.1976, stehenden, mit Wohnungseigentum an den Wohnungseigentumseinheiten W 4, Kellerabteil 4, untrennbar verbundenen 62/278 Miteigentumsanteilen zu B-LNR 26 und KFZ Stellplatz im Freien Top 4, untrennbar verbundenen 3/278 Miteigentumsanteilen zu B-LNR 27 das Eigentumsrecht für Janos Fabula, GEB: 19.11.1972, ADR: Kläfweg 8 / Top 4, 6712 Thüringen, bewilligt und im Grundbuch durchgeführt wird.

Thüringen, am 06. Nov. 2020  
Edina Krizsan 09.12.1976

Janos Fabula 19.11.1972

Laut Legalisierungsregister Zl. 65/2020 haben die mir persönlich bekannten  
Frau **Edina Krizsan**, geb. 09.12.1976, und -----  
Herr **Janos Fabula**, geb. 19.11.1972, beide wohnhaft in -----  
6712 Thüringen, Kläfisweg 8, Top 4, -----  
diesen Kaufvertrag eigenhändig unterschrieben.

Legalisierungsgebühr	€ 30,00
Bundesgebühr	€ 14,30
gesamt	€ 44,30 wurden bar entrichtet.

Thüringen, am 06. Nov. 2020

Die Legalisatorin:



Ulrike Flecker