Anita Rhomberg
Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

Beilagenverzeichnis zu 44 E 2449/25y

6850 Dornbirn ◆ Kreuzgasse 6a ◆ Telefon: +43-5572-245 39 ◆ E-mail: Anita. Rhomberg@aon.at

Beilagenverzeichnis

1 Beilage 3
1.1 grundbuchauszug vom 26.02.2026-1 3
1.2 Beschluss Msch Parifizierung 25.02.1975 6
1.3 Grundriss 3. OG 1.UG 30
1.4 Vertrag Wohnungseigentum Gemeinschaftsordnung 31
2 Beilage 47
2.1 Baubewiiligung 24.09.1971, Benützungsbew.25.06.1976 47
2.2 Baubewilligung vom 07.01.2013 Umbau 49
3 Beilage 53
3.1 Betriebskosten Top 60,70,104,105 53
3.2 Protokolle Eigntümerversammlung 2026,2025 76
4 Beilage 82
4.1 Energieausweis vom 14.11.2019 82
5 Beilage 87
5.1 Kostenschätzung Kessler vom 12.03.2026 87
5.2 Prüfbericht vom 29.08.2023 90
5.3 Mail Hausverwaltung vom 04.03.2026 93
6 Beilage 94
6.1 Lagepläne Leitungen 94
7 Beilage 99
7.1 Katastralmappe 99
7.2 Flächenwidmung Luftbild Stadtplan 100
8 Beilage 103
8.1 Fotodokumentation 103

1 Beilage

1.1 grundbuchauszug vom 26.02.2026-1

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92102 Altenstadt EINLAGEZAHL 3738
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Kaldaras Vermietungs KG ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 984/2026
W = Wohnung
B = Büro
LR = Lagerraum
AP = Autoabstellplatz
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
4922/34		GST-Fläche	*	498	
		Bauf.(10)		355	
		Bauf.(20)		143	Bahnhofstraße 33
4922/35		GST-Fläche	*	891	
		Bauf.(10)		637	
		Bauf.(20)		254	Bahnhofstraße 29
					Bahnhofstraße 31
GESAMTFLÄCHE				1389	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

********** A2 **********

1 gelöscht

********** B **********

210 ANTEIL: 248/14878
[redacted]
a 6310/1975 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
b 6310/1975 Wohnungseigentum an W 60
c 738/2023 Kaufvertrag 2022-12-05 Eigentumsrecht
d gelöscht

211 ANTEIL: 248/14878
[redacted]
a 6310/1975 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
b 6310/1975 Wohnungseigentum an B 70
c 738/2023 Kaufvertrag 2022-12-05 Eigentumsrecht
d gelöscht

212 ANTEIL: 1/14878
[redacted]

Seite 1 von 3

a 6310/1975 Wohnungseigentum an LR 104
b 738/2023 Kaufvertrag 2022-12-05 Eigentumsrecht
c gelöscht

213 ANTEIL: 1/14878

[redacted]

a 6310/1975 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
b 6310/1975 Wohnungseigentum an LR 105
c 738/2023 Kaufvertrag 2022-12-05 Eigentumsrecht
d gelöscht

********** C **********

1 a 6310/1975 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG

421 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 884/2023 Pfandurkunde 2023-01-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 765.000,--
für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)
b 7338/2025 Hypothekarklage (LG Feldkirch, 57 Cg 141/25k)
c 840/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 437

424 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 782/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 76/25t)

425 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 1400/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 98/25k)

428 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 3405/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 480/25v)

430 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 6140/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 832/25h)

432 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 7244/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 961/25 d)

433 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 7434/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von nachfolgenden Beträgen, nämlich
- EUR 2.159,72 (Titelforderung) samt:
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 537,76 EUR seit 02.09.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 540,03 EUR seit 02.09.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 2,07 EUR seit 02.09.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 537,76 EUR seit 02.10.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 540,03 EUR seit 02.10.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 2,07 EUR seit 02.10.2025
- EUR 471,68 samt 4 % Zinsen ab 20.10.2025 (Kosten Titelverfahren)
- EUR 398,18 (darin enthalten EUR 41,28 an USt. und EUR 150,50 Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages) sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten für WEG Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch, c/o Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
(44 E 2449/25y)

434 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 569/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von nachfolgenden Beträgen, nämlich
- EUR 2.159,72 (Titelforderung) samt:
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 537,76 EUR seit 04.11.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 540,03 EUR seit 04.11.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 1,07 EUR seit 04.11.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 1,00 EUR seit 04.11.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 1,07 EUR seit 01.12.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 537,76 EUR seit 02.12.2025
4,000 % Zinsen (jährlich) aus 540,03 EUR seit 02.12.2025

4,000 % Zinsen (jährlich) aus 1,00 EUR seit 02.12.2025
-(Kosten Titelverfahren)
- EUR 700,83 samt 4 % Z (jährlich) seit 11.12.2025; EUR 390,68 (darin enthalten EUR 41,28 an USt. und EUR 143,00 Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages) sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten für WEG Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch, c/o Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
(44 E 2449/25 y),(44 E 283/26 w)

435 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 583/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 64/26i)

436 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 614/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von nachfolgenden Beträgen, nämlich
-EUR 1.179,72 samt 10,73 % Zinsen (jährlich) ab 26.9.2025 (Titelforderung)
-EUR 365,50 samt 4 % Zinsen (jährlich) ab 17.12.2025 (Kosten Titelverfahren)
-EUR 331,50 (darin enthalten EUR 35,58 an USt. und EUR 118,00 Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages) sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten für Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG (FN 013992b)
(44 E 2449/25 y, 44 E 303/26m)

437 auf Anteil B-LNR 210 bis 213
a 840/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von nachfolgenden Beträgen, nämlich
- EUR 69.897,22 samt 1,250 % Zinsen (vierteljährlich) aus 2.897,22 EUR seit 30.11.2025
samt 2,275 % Zinsen (vierteljährlich) aus 40.000,00 EUR seit 30.11.2025
samt 2,219 % Zinsen (vierteljährlich) aus 27.000,00 EUR seit 30.11.2025
(die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
(Titelforderung betreffend Erst-, Zweit- und Drittverpflichtete
- EUR 3.622,43 samt 4 % Zinsen (jährlich) ab 11.12.2025
(Kosten Titelverfahren betreffend Erst-, Zweit- und Drittverpflichtete)
- EUR 208,50 samt 4 % Zinsen (jährlich) ab 11.12.2025
(Kosten Titelverfahren betreffend Erstverpflichtete)
- EUR 1.873,23 (darin enthalten EUR 236,89 an USt. und EUR 451,90 Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages betreffend Erst-, Zweit- und Drittverpflichtete) sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)
(44 E 2449/25y, 44 E 341/26z)
b 840/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 421

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

****

1.2 Beschluss Msch Parifizierung 25.02.1975

Msch 4/75

6310/75

2

Eing. 14. MRZ. 1975

Beschluß:

In der Rechtssache der Antragstellerin - Firma Invest-Bau Gesellschaft m.b.H., 6900 Bregenz, Römerstraße 2, vertreten durch DDr. Hubert Kinz, Rechtsanwalt, 6900 Bregenz, Kirchstraße Nr. 10 - werden die Jahresmietwerte für die in der neu zu errichtenden Verbauung "Bahnhofplatz Feldkirch" auf den Gpn. 4922/34, Wiese, und 4922/35, Wiese in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt gelegenen Räumlichkeiten zum Zwecke der Ermittlung der Miteigentumsanteile im Sinne des § 2 WEG. vom 8.7.1948, in der derzeit geltenden Fassung aufgrund des für Mietgegenstände in gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 in Feldkirch-Altenstadt ortsüblich entrichteten Mietzinses wie folgt festgesetzt:

Verbauung "Bahnhofplatz Feldkirch" auf Gpn. 4922/34, Wiese und 4922/35, Wiese, in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt.

Geschoß, Wohneinheit, Top-Nr.	Nutzfläche m2	Miete Kronen/Jahr	Anteile 14878
Haus ABC			
Erdgeschoß			
1. Obergeschoß			
1. Untergeschoß			
Postamtsräume Top-Nr. 1, bestehend im Erdgeschoß aus öffentlicher Fernsprecher, gedeckter Vorplatz, Windfang mit Treppenhaus, Telefonraum mit Postautodienst, Telefonzellen, Fernschreiber, Gebührenprüfdienst, Abstellraum, Schleuse, Einzelpaketaufgabe, Massenpaketaufgabe, Kundenraum, Paketlager, Paketumleitung, Treppe, Lastenaufzug, Dienstleiterzimmer, Schließfächer-Verteilerraum, Aufenthalts- und Abrechnungsraum, Paketfächer, Durchfahrt im Erdgeschoß, bestehend im 1. Obergeschoß aus Dienstleiterzimmer, Res.-Raum, Amtsvorstand-Stellvertreterzimmer, Amtsvorstandzimmer, Amtshilfezimmer, Drucksortenraum, Gang, Aufenthalts-			

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig.

Bezirksgericht Feldkirch
Abt.3, am 2.4.1975.
Alfred Metzler
Rechtspfleger
Für die Richtigkeit der Ausfertigung der Leiter der Geschäftsabteilung
Unterschrift

Geschoß, Wohneinheit, Top-Nr.	Nutzfläche m2	Miete Kronen/Jahr	Anteile 14878
raum, Küche, WC-Vorraum-Damen, Sitzzelle, WC-Vorraum-Herren, Sitzzelle, Part.Raum, Amtskasse, Tressorraum, Schalterhalle, Balkon, In- und Ausland, Beutelentleerung, Treppe, Aufzug, Gang, Stempelraum, Kontrollraum, Vorsortierungsraum, Zusteller-Abrechnungsraum, Zustellerraum, Gang, Wertkanzlei, Aufenthaltsraum, Garderobe, Garderobe-Damen, WC-Vorraum-Damen, Sitzzellen, Garderobe-Herren, WC-Vorraum-Herren, Sitzzellen, Balkon, Lifthaus, Vorraum, Gang, Treppenhaus, im 1. Untergeschoß, bestehend aus Gang, Postlager, Herren-Umkleideraum, Damen-Umkleideraum, WC-Vorraum-Herren, Duschraum, Sitzzellen, WC-Vorraum-Damen, Duschraum, Sitzzellen, Lastenaufzug, Maschinenraum für Lastenaufzug,	1.764,30	20.820	4.164
Haus A			
2. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 2, bestehend aus 2 Vorräumen, 2 WC, 2 Zimmer, 2 Balkone,	104,16	1.020	204
Wohnung Top-Nr. 3, bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche, Schrankraum, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Terrasse, Kellerabteil Top 3,	75,76	715	143
Wohnung Top-Nr. 4, bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 4,	44,76	420	84
Wohnung Top-Nr. 5, bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche, Wohnraum, Schlafnische, Balkon, Kellerabteil Top 5,	42,54	405	81
Wohnung Top-Nr. 6, bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche, Wohnraum, Schlafnische, Balkon, Kellerabteil Top 6,	41,44	390	78
3. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 7, bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Wohnraum mit Kochnische, Schlafnische, Balkon, Kellerabteil Top 7,	35,29	340	68

Geschoß, Wohneinheit, Top-Nr.	Nutzfläche m2	Miete, Kronen/Jahr	Anteile 14878
3. Obergeschoß			
Büro Top-Nr. 57, bestehend aus 2 Büroräumen, WC, Balkon,	68,71	825	165
Büro Top-Nr. 58, bestehend aus 1 Büroraum, WC, Balkon,	39,38	475	95
Wohnung Top-Nr. 59, mit flexibler Einteilung,	46,16	455	91
Büro Top-Nr. 60, bestehend aus 1 Büroraum, WC, Balkon,	103,47	1240	248
4. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 61, bestehend aus Vorraum, Garderobe, Gang, Abstellraum,WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 61,	104,69	1015	203
Wohnung Top-Nr. 62, bestehend aus Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 62,	72,91	700	140
Wohnung Top-Nr. 63, bestehend aus Vorraum, Gang, Abstellraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top Nr. 63,	89,24	865	173
5. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 64, bestehend aus Vorraum, Garderobe, Gang, Abstellraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 64,	104,44	1025	205
Wohnung Top-Nr. 65, bestehend aus Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 65,	71,50	705	141
Wohnung Top-Nr. 66, bestehend aus Vorraum, Gang, Abstellraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 66,	89,23	875	175

Geschoß, Wohneinheit, Top-Nr.	Nutzfläche m2	Miete, Kronen/Jahr	Anteile 14878
Haus C			
2. Obergeschoß			
Büro Top-Nr. 67, bestehend aus 1 Büroraum, WC,	103,29	1240	248
Büro Top-Nr. 68, bestehend aus 1 Büroraum, WC, Balkon,	95,69	1150	230
Büro Top-Nr. 69, bestehend aus 1 Büroraum, WC, Balkon,	67,54	810	162
3. Obergeschoß			
Büro Top-Nr. 70, bestehend aus 1 Büroraum, WC,	103,29	1240	248
Büro Top-Nr. 71, bestehend aus 1 Büroraum, WC, Balkon,	95,69	1150	230
Büro Top-Nr. 72, bestehend aus 1 Büroraum, WC, Balkon,	67,54	810	162
4. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 73, bestehend aus Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 73,	88,89	865	173
Wohnung Top-Nr. 74, bestehend aus Vorraum, Gang, Abstellraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 74,	104,55	1015	203
Wohnung Top-Nr. 75, bestehend aus Essdiele, Badezimmer mit WC, Abstellraum, Küche, Wohnraum, Schlafraum, Balkon, Kellerabteil Top 75,	65,58	635	127
5. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 76, bestehend aus Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Kellerabteil Top 76,	89,69	880	176
Wohnung Top-Nr. 77, bestehend aus Vorraum, Gang, Abstellraum, WC, Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon, Terrasse, Kellerabteil Top 77,	96,90	950	190

Geschoß, Wohneinheit, Top-Nr.	Nutzfläche m2	Miete, Kronen/Jahr	Anteile 14878
Wohnung Top-Nr. 78, bestehend aus Essdiele, Badezimmer mit WC, Küche, Wohnraum, Schlafraum, Balkon, Kellerabteil Top 78,	61,84	605	121
Haus ABC			
1. Untergeschoß			
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 79,	11,88	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 80,	11,74	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 81,	11,84	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 82,	11,84	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 83,	12,74	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 84,	12,57	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 85,	13,45	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 86,	12,79	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 87,	12,77	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 88,	12,77	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 89,	12,75	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 90,	13,90	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 91,	12,72	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 92,	12,64	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 93,	15,33	45	9
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 94,	11,35	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 95,	11,35	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 96,	12,35	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 97,	12,35	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 98,	13,01	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr. 99,	13,40	40	8
Pkw-Einstellplatz Top-Nr.100,	12,25	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr.101,	12,16	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr.102,	11,74	35	7
Pkw-Einstellplatz Top-Nr.103,	12,00	35	7
2. Untergeschoß			
Lagerraum Top-Nr. 104,	2,13	5	1
Lagerraum Top-Nr. 105,	1,89	5	1
Lagerraum Top-Nr. 106,	2,37	5	1
Lagerraum Top-Nr. 107,	2,13	5	1

Gesamtjahresmietwert daher 74.390 Kronen/Jahr. Dieser Gesamtmietwert ist durch 5 teilbar, sodaß sich 14878 Anteile ergeben.

B e g r ü n d u n g :

Das Bauwerk wurde mit Beschluß vom 10.Mai 1973, Msch 16/73, des Bezirksgerichtes Feldkirch parifiziert und die entsprechende Aufteilung in B-Blätter im Grundbuch vorgenommen. Im Zuge der Bauausführung ergab sich die Notwendigkeit, das Hochhaus, Haus A, welches bisher 15 Obergeschosse umfaßte, auf 12 Obergeschosse und 1 Penthouse zu reduzieren. Es mußten ferner z.T. kleinere Wohnungen geschaffen werden, um sich dem Markt anzupassen. Der neue Stand der Planung und Bauausführung ergibt sich aus dem Gutachten Dipl.Ing. Egon Maier, Bregenz, vom 25.2.1975.

Bezirksgericht Feldkirch
Abt. 3, am ~~12. März 1975~~ 13. März 1975
Dr. Kuno Künz.
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
Bezirksgericht Feldkirch,
Gesch. Abt. 1, am ~~9. Dez. 1975~~

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig
Bezirksgericht Feldkirch Abt.3,
am 24.10.1975. Alfred Metzler
Rechtspfleger

DR. 7. OKT.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung der Leiter der Geschäftsabteilung:
Unterschrift.

Msch 34/75

6310/75

Beschluß:

In der Rechtssache der Antragstellerin - Firma Invest-Bau Gesellschaft m.b.H., 6900 Bregenz, Römerstraße 2, vertreten durch DDr. Hubert Kinz, Rechtsanwalt, 6900 Bregenz, Kirchstraße 10 - betreffend die Nutzwertfestlegung gemäß § 5 WEG 1975 für das neu zu errichtende Bauvorhaben "Bahnhofplatz Feldkirch" auf den Gpn. 4922/34, Wiese, und 4922/35, Wiese, in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt wird festgestellt, daß die mit Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 13. März 1975, Msch 4/75, festgestellten Verhältnisse der Friedensmieten zueinander im vorbezeichneten Objekte dem Verhältnis der Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 entsprechen.

Begründung:

Das Bauwerk wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 13. März 1975, Msch 4/75, infolge der neuen baulichen Gestaltung neu parifiziert, wobei die Parifizierung nach dem Gutachten des Dipl.Ing. Egon Maier, Bregenz, vom 25.2.1975 vorgenommen wurde.

Gemäß dem unbedenklichen Gutachten des Dipl.Ing. Egon Maier vom 12.9.1975 ergibt sich, daß das Verhältnis der Friedensmieten zueinander in dem vorbezeichneten Beschluß dem Verhältnis der Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 entspricht, sodaß die in dem bezeichneten Beschluß festgestellten Miteigentumsanteile den Bestimmungen des WEG 1975 zur Begründung von Wohnungseigentum entsprechen.

Bezirksgericht Feldkirch
Abt. 3, am 3. Okt. 1975
Dr. Kuno Kunz.
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
Bezirksgericht Feldkirch,
Gesch. Abt. 1, am 30. Dez. 1975

Dipl.Ing.Egon Maier
ger.beeideter Schätzer
B r e g e n z
Römerstrasse 2

G u t a c h t e n

zur Mietwertfestlegung gem. § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl.Nr.149/1948, in der Fassung vom 15.12.1950, BGBl.Nr.28/1951.

I. Gegenstand der Bewertung:

Zur Bewertung steht das mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Feldkirch, Zl. III-4689-GR/Sa, vom 24. September 1971 und 10.5.1972 baupolizeilich genehmigte Wohnhaus mit Erd- und 15 Obergeschossen sowie eines Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäudes mit Erd- und 5 Obergeschossen und einer Tiefgarage mit 25 Einstellplätzen auf den Gpn. 4922/34 und 4922/35 der KG. Altenstadt.

II. Katastrierung:

Die Gpn. 4922/34 und 4922/35, vorkommend in der EZ. 3738 der KG. Altenstadt haben lt. Teilungsplan des Dipl.Ing. David Salzmann vom 14. Juli 1970, GZ. 5044/70, ein Ausmaß von:

Gp. 4922/34	=	498 m2
Gp. 4922/35	=	891 "
zusammen	=	1389 m2

III. Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft in EZ. 3738 der KG. Altenstadt befindet sich auf Grund des Kaufvertrages vom 30.12.1971 und 10.1.1972, der Genehmigung der Stadt Feldkirch vom 30.9.1970, der Genehmigung der Grundverkehrslandeskommission vom 4.11.1971 und der Stadt Feldkirch vom 20.1.1972 sowie der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern vom 13.1.1972 im Eigentum der

Invest-Baugesellschaft m.b.H.

IV. Gruundlage der Bewertung:

Als Grundlage der Bewertung dienten die Baupläne im Maßstab 1:5o des Architekten Rudolf Greussing in Göfis.

V. Örtliche Lage:

Die „ Verbauung Bahnhofplatz Feldkirch " bestehend aus dem Wohnhochhaus, Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude, befindet sich in der Stadt Feldkirch, am Bahnhofplatz, in einem Gebiet der geschlossenen Bauweise, zwischen der Reichsstrasse (Bundesstrasse B 19o), Wohlwendstrasse, Bahnhofgasse und Bahnhofplatz.
Das Gelände ist eben und frei vor Rutsch- und Überschwemmungsgefahr. Bezüglich Belichtung und Besonnung sind keine besonderen Behinderungen gegeben. Die Liegenschaft ist durch Strassen, Kanalisation, Trinkwasser- und Gasversorgung, Licht- und Kraftstrom- und Telefonanschlussmöglichkeit erschlossen. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca 8 Gehminuten.

VI. Gebäudeeinteilung:

Die „Verbauung Bahnhofplatz Feldkirch" umfasst ein Langhaus mit den Häusern B und C und ein Hochhausteil, Haus A.
Der ganze Gebäudekomplex ist zweigeschossig unterkellert u. zwar mit einem Parkgeschoss und einem zweiten Tiefgeschoss mit Parteienkellerabteilen.
Im Erd- und 1.Obergeschoss sind durchgehend die, für das Postamt erforderlichen Räumlichkeiten, im 2. und 3.Obergeschoss Büros und Wohnungen, und ab dem 4.Obergeschoss nur Wohnungen, vorgesehen.
Es sind untergebracht:

Haus A,B,C gemeinsam:

Im 2.Untergeschoss:

2 Stiegenhäuser, Lifthaus mit zwei Personenaufzügen für je 1o Personen-, 2 Personenaufzüge für je 4 Personen-Tragkraft, hydr. Lastenaufzug, Maschinenraum für die 1o-Personenaufzüge, 2 Elektro-Verteilerräume, Raum für Notstromaggregat, Kellergänge, Heizraum, Öltankraum, Waschküche, 2 Trockenräume, 57 Kellerabteile für die Wohnparteien, zwei für Büro und vier Lagerabteile.

Anita Rhomberg

Im 1. Untergeschoss:

3 Stiegenhäuser, Lifthaus mit zwei Personenaufzügen für je 1o Personen, 2 Personenaufzüge für je 4 Personen, 1 hydr. Lastenaufzug, Fahrradabstellraum, Hausmeisterwerkstätte, Luftraum des Heizhauses, Kellergang, Postlagerraum, Umkleideräume für Herren und Damen, WC-Anlage für Herren mit Dusche und 2 Sitzzellen, für Damen mit Dusche und 2 Sitzzellen, 1 ZBV-Raum, 1 Kinderwagenabstellraum und 25 Pkw-Einstellplätze

Im Erdgeschoss:

Drei Stiegenhäuser, Lifthaus mit 2 Personenaufzügen für je 1o Personen, 2 Personenaufzüge für je 4 Personen und 1 hydr. Lastenaufzug, Eingang Haus A mit Windfang, Kinderwagenraum und Müllraum, Durchfahrt, Wohnung- und Büro-Eingang für die Häuser B und C mit Windfang und Erschliessungsgang. Haupteingang für das Postamt mit 2 Telefonzellen, Windfang, Stiegenaufgang mit Rolltreppe, Raum für Telefon- und Postautodienst, Fernschreiberraum, Geb.Prüf.D-Raum, Schleuse, 2 Eingänge für Paketaufgabe, Einzel- und Massenpaketaufgabe-Raum, Paketlager, Paketumleitungs-Raum, Schliessfächer-Verteilerraum, Dienstleiterraum, Paketfächerraum und Aufenthalts- und Abrechnungsraum.

Im 1. Obergeschoss:

5 Stiegenhäuser, 2 1o-Personenaufzüge, 2 4-Personenaufzüge, 1 hydr. Lastenaufzug, Vorraum, 4 Gänge, Dienstleiterzimmer, Reserveraum, Amtsstellvertreterzimmer, Amtsvorstandszimmer, Amtshilfe, Drucksortenraum, Küche, Damen- und Herren-WC mit Vorräumen, Garderobe.
Schalterhalle, Amtskasse, Parteienraum, Tresorraum, Kontrollraum, Raum für In- und Auslandspost, Beutelentleerungsraum, Stempelraum, Vorsortierraum, Zusteller-Abrechnungsraum, Zustellerraum, Trockenraum, Garderobe, Aufenthaltsraum, Wertkanzlei, Herren- und Damen Garderobe-Räume, Herren- und Damen WC-Anlagen und 1 Balkon.

Anita Rhomberg

Im 2. Obergeschoss:

Haus A: Stiegenhaus, Schleuse, Lifthaus mit 2 Personenaufzügen für je 1o Personen.
1 Wohnung Top 2 mit 2 Räumen, 2 W.C., 2 Vorräumen und 2 Balkone.
1 Dreizimmerwohnung Top 3 mit Vorraum, Flur, Badezimmer mit W.C., Küche, Schrankraum, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer und Terrasse.
1 Zweizimmerwohnung Top 4 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C., Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Balkon.
1 Eineinhalbzimmerwohnung Top 5 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C.,Küche,Wohnraum, Schlafnische und Balkon.
1 Eineinhalbzimmerwohnung Top 6 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C.Küche, Wohnraum, Schlafnische und Balkon.

Haus B: Stiegenhaus, Gang, 1 Personenaufzug für 4 Personen.
1 Büro Top 53 mit 2 Büroräumen, Terrasse, Balkon u. W.C.
1 Büro Top 54 mit Büroraum und W.C.
Wohnung Top 55 mit Büroraum, Balkon und W.C.
Wohnung Top 56 mit Büroraum und W.C.

Haus C: Stiegenhaus, Gang, 1 Personenaufzug für 4 Personen.
1 Büro Top 67 mit Büroraum und W.C.
1 Büro Top 68 mit Büroraum, Balkon und W.C.
1 Büro Top 69 mit Büroraum, Balkon und W.C.

Im 3. Obergeschoss:

Haus A: Stiegenhaus, Schleuse, Lifthaus mit 2 Personenaufzügen für je 1o Personen.
1 Eineinhalbzimmerwohnung Top 7 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C.,Wohnraum mit Kochnische, Schlafnische und Balkon.
1 Zweizimmerwohnung Top 8 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C., Küche, Essnische, Wohnraum, Schlafzimmer und Balkon.
1 Dreizimmerwohnung Top 9 Vorraum, Badezimmer mit W.C.,Küche, Flur, Wohnzimmer, Schlafraum, Schrankraum, Kinderzimmer und Balkon.

1 Zweizimmerwohnung Top 1o mit Vorraum, Badezimmer mit W.C.,Kochnische, Wohnraum, Schlafraum u. Balkon.

1 Eineinhalbzimmerwohnung Top 11 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C., Küche, Wohnraum, Schlafnische und Balkon.

1 Eineinhalbzimmerwohnung Top 12 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C., Küche, Wohnraum, Schlafnische und Balkon.

Haus B: Stiegenhaus, Gang, 1 Personenaufzug für 4 Personen.

1 Büro Top 57 mit 2 Büroräumen, Balkon und W.C.

1 Büro Top 58 mit Büroraum, Balkon und W.C.

WohnungTop 59 mit Büroraum, Balkon und W.C.

1 Büro Top 6o mit Büroraum, Balkon und W.C.

Haus C: Stiegenhaus, Gang, 1 Personenaufzug für 4 Personen.

1 Büro Top 7o mit Büroraum und W.C.

1 Büro Top 71 mit Büroraum, Balkon und W.C.

1 Büro Top 72 mit Büroraum, Balkon und W.C.

Im 4. Obergeschoss:

Haus A: Stiegenhaus, Schleuse, Lifthaus mit 2 Personenaufzügen für je 1o Personen.

1 Vierzimmerwohnung Top 13 mit Gang, Garderobe, W.C., Badezimmer, Küche, Essraum, Wohnraum, Arbeitsraum, Abstellraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und 2 Balkone.

1 Dreizimmerwohnung Top 14 mit Garderobe, Gang, W.C., Badezimmer, Küche, Essdiele, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Schranknische, Kinderzimmer und Balkon.

1 Dreizimmerwohnung To 15 mit Vorraum, W.C., Badezimmer, Gang, Abstellraum, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon.

1 Eineinhalbzimmerwohnung Top 16 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C., Küche, Wohnraum, Schlafraum und Balkon.

1 Zweizimmerwohnung Top 51 mit Ess- und Vorraum, Badezimmer mit W.C., Küche, Wohnraum, Schlafraum, Balkon und Terrasse.

1 Vierzimmerwohnung Top 52 mit Vorraum, Badezimmer mit W.C., Gang, Küche, Ess-Wohnraum, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Balkon und Terrasse.

VII. Baubeschreibung:

a) Rohbau:

1.) Fundamente: Stahlbetonplatte.

2.) Kellerwände: Schalbeton armiert als Sichtbeton.

3.) Geschossmauerwerk: Schalbeton bezw. Isoliersteinmauerwerk, Liftkerne Sichtbeton.

4.) Geschossdecken: Stahlbeton.

5.) Dach: Flachdächer in Stahlbeton als oberste Geschossdecke.

6.) Dacheindeckung: vier-lagige Dachpappe, Korkisolierung und Presskies.

7.) Blechverwahrungen: Sämtliche Wandanschlüsse, Gesimsabdeckungen, Kamin- und Dunstrohreinfassungen aus verzinktem Eisenblech. Innenliegende Dachentwässerung.

8.) Treppen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinstufenbelag, Geländer in Stahlkonstruktion mit Kunststoffhandlauf.
Rolltreppe zum Hauptschalter vom Erd- in's Obergeschoss.

b) Innerer Ausbau:

1.) Wände: In den Untergeschossen Sichtbeton unverputzt, Isolierwände verputzt, Kellerabteilungswände Lattenrost.

2.) Decken: In den Untergeschossen unverputzt, in den übrigen Geschossen Spachtelputz mit Feinkörnung.

Übertrag	=	68.93 m²
abzüglich 3 % für Putzstärke	=	2.06 "
		66.87 m²
Balkon		
4.55 x 1.62 x o.25	=	1.84 "
Geschäftsnutzfläche Top 57	=	68.71 m²

Top 58 Büro im 3. Obergeschoss Haus B

4.65 x 5.8o	= 26.97 m²		
4.15 x 1.1o	= 4.52 "		
2.9o x 1.6o	= 4.64 "	=	36.17 m²
W.C.			
1.65 x 1.5o		=	2.48 "
			38.65 m²
abzüglich 3 % für Putzstärke		=	1.15 "
			37.5o m²
Balkon			
4.65 x 1.62 x o.25		=	1.38 "
Geschäftsnutzfläche Top 58		=	39.38 m²

Top 59 Wohnung im 3.Obergeschoss mit flexibler Einteilung: Haus B

Wohnnutzfläche wie Top 55	=	46.16 m²

Top 6o Büro im 3. Obergeschoss Haus B

1.4o x 11.85	= 16.59 m²		
1.1o x 11.45	= 12.59 "		
o.3o x 9.65	= 2.89 "		
1.4o x 2.6o	= 3.64 "		
4.9o x 14.35	= 7o.31 "	= 1o6.o2 m²	
abzüglich			
2.oo x 1.8o		= 3.6o "	= 1o2.42 m²
W.C.			
1.4o x 1.6o			= 2.24 "
			1o4.66 m²
abzüglich 3 % für Putzstärke			= 3.13 "
			1o1.53 m²

		Übertrag	= 101.53 m²
Balkon			
4.80 x 1.62 x 0.25			= 1.94 "
		Geschäftsnutzfläche Top 60	= 103.47 m²
Kellerabteil Top 60			
1.30 x 1.80	= 2.34 m²		
1.40 x 1.00	= 1.40 "		= 3.74 m²

Top 61 Vierzimmerwohnung im 4. Obergeschoss Haus B

Vorraum			
2.40 x 3.10			= 7.44 m²
Garderobe			
0.60 x 1.70			= 1.02 "
Gang			
5.25 x 1.30			= 6.83 "
Abstellraum			
1.85 x 1.30			= 2.41 "
W.C			
1.10 x 1.90			= 2.09 "
Badezimmer			
1.80 x 2.40			= 4.32 "
Küche			
2.50 x 2.80			= 7.00 "
Essraum			
2.60 x 3.45			= 8.97 "
Wohnraum			
3.80 x 6.25			= 23.75 "
Elternschlafzimmer			
3.60 x 4.05			= 14.58 "
Kinderzimmer I			
2.70 x 4.05			= 10.94 "
Kinderzimmer II			
2.75 x 4.05	= 11.14 m²		
0.25 x 0.55	= 0.14 "		= 11.28 "
		Übertrag	= 100.63 m²

Übertrag	= 64.13 m²			
$\frac{1.63 \times 3.45}{2}$	= 2.81 "			
$\frac{2.00 \times 3.14}{2}$	= 3.14 "			
W.C.				
1.30 x 1.80	= 2.34 "	= 72.42 m²		
abzüglich				
1.90 x 1.90	= 3.61 m²			
0.30 x 0.60	= 0.18 "	= 3.79 "	=	68.63 m²
abzüglich 3 % für Putzstärke			=	2.05 "
				66.58 "
Balkon				
3.85 x 1.00 x 0.25			=	0.96 "
Geschäftsnutzfläche Top 69			=	67.54 m²

Top 70 Büro im 3. Obergeschoss Haus C

Geschäftsnutzfläche wie Top 67 = 103.29 m²

Top 71 Büro im 3. Obergeschoss Haus C

Geschäftsnutzfläche wie Top 68 = 95.69 m²

Top 72 Büro im 3. Obergeschoss Haus C =

Geschäftsnutzfläche wie Top 69 = 67.54 m²

Top 73 Dreizimmerwohnung im 4. Obergeschoss Haus C

Vorraum				
2.45 x 1.23	= 3.01 m²			
4.05 x 1.87	= 7.57 "			
3.70 x 1.20	= 4.44 "		=	15.02 m²
W.C.				
1.75 x 1.10			=	1.93 "
Badezimmer				
2.25 x 1.85			=	4.16 "
Küche				
2.45 x 2.55			=	6.25 "
		Übertrag	=	27.36 m²

	Übertrag	= 63.83 m2
Elternschlafzimmer		
3.6o x 4.o5		= 14.58 "
Kinderzimmer I		
2.7o x 4.o5		= 1o.94 "
Kinderzimmer II		
3.oo x 4.o5		= 12.15 "
		1o1.5o m2
abzüglich 3 % für Putzstärke		= 3.o5 "
		98.45 m2
Balkon		
6.2o x 1.62 x o.25		= 2.51 "
Wohnnutzfläche Top 64		= 1oo.96 m2
Kellerabteil Top 64		
1.45 x 2.4o		= 3.48 m2

Top 65 Dreizimmerwohnung im 5. Obergeschoss Haus B

Wohnnutzfläche wie Top 62		= 69.16 m2
Kellerabteil Top 65		
1.8o x 1.3o		= 2.34 m2

Top 66 Dreizimmerwohnung im 5. Obergeschoss Haus B

Wohnnutzfläche wie Top 63		= 86.18 m2
Kellerabteil Top 66		
1.3o x 2.35 =		= 3.o5 m2
		=

wie Top 70

Top 67 Büro im 2. Obergeschoss Haus C

7.7o x 9.6o	= 73.92 m2
2.9o x o.25	= o.73 "
3.55 x 1.55	= 5.5o "
Übertrag	= 8o.15 m2

Übertrag	= 80.15 m²		
5.55 x 1.20	= 6.66 "		
4.90 x 0.25	= 1.23 "		
6.30 x 2.60	= 16.38 "	= 104.42 m²	
abzüglich			
0.30 x 0.60		= 0.18 "	= 104.24 m²
W.C.			
1.40 x 1.60			= 2.24 "
			106.48 m²
abzüglich 3 % für Putzstärke			= 3.19 "
Geschäftsnutzfläche Top 67			= 103.29 m²

Top 68 Büro im 2. Obergeschoss Haus C

5.00 x 7.90	= 39.50 m²		
8.20 x 5.40	= 44.28 "		
7.90 x 1.60	= 12.64 "		
4.60 x 0.60	= 2.76 "	= 99.18 m²	
abzüglich			
0.50 x 1.40	= 0.70 m²		
0.10 x 0.60	= 0.06 "		
1.90 x 1.40	= 2.66 "		
0.30 x 0.60 x 2	= 0.36 "	= 3.78 "	= 95.40 m²
W.C.			
1.80 x 1.30			= 2.34 "
			97.74 m²
abzüglich 3 % für Putzstärke			= 2.93 "
			94.81 m²
Balkon			
3.85 x 0.92 x 0.25			= 0.88 m²
Geschäftsnutzfläche Top 68			= 95.69 m²

Top 69 Büro im 2. Obergeschoss Haus C

3.30 x $\frac{8.55 + 8.15}{2}$	=	27.56 m²
4.60 x $\frac{8.20 + 7.70}{2}$	=	36.57 "
Übertrag	=	64.13 m²

Top 1o2 PKW'Einstellplatz im 1.Untergeschoss Haus ABC

2.4o x 5.oo = 12.oo m²
abzüglich
o.15 x o.9o = o.14 m²
o.15 x o.8o = o.12 " = o.26 " = 11.74 m²

Top 1o3 PKW-Einstellplatz im 1.Untergeschoss Haus ABC

2.4o x 5.oo = 12.oo m²

Top 1o4 Lagerabteil im 2.Untergeschoss Haus ABC

1.5o x 1.42 = 2.13 m²

Top 1o5 Lagerabteil im 2.Untergeschoss Haus ABC

1.5o x 1.26 = 1.89 m²

Top 1o6 Lagerabteil im 2.Untergeschoss Haus ABC

1.5o x 1.58 = 2.37 m²

Top 1o7 Lagerabteil im 2.Untergeschoss Haus ABC

1.5o x 1.42 = 2.13 m²

Die Stiegenhäuser, Schleusen, Lifthäuser, Maschinenräume für die Aufzüge, Zugänge zu den Büro- und Wohneinheiten, die Kellergänge im 2.Untergeschoss, die Elektro-Verteilerräume, Waschküche, Trockenräume, der Notstromaggregate-Raum, der Heizraum, der Öltankraum, der Fahrradabstellraum, die Kinderwagenabstellräume, der Z. B.V.-Raum, der Hausmeisterwerkstattraum, die Abfahrtsrampe zu der Tiefgarage, die Müllräume, die Windfänge, die Dachterrasse über dem 5.Obergeschoss sind als gemeinsames Zugehör zu betrachten und wurden daher in der Bewertung nicht berücksichtigt.

X. Gestehungskosten:

Die Gestehungskosten einschl. der Grundkosten und Baunebenkosten des Bauvorhabens „Verbauung Bahnhofplatz Feldkirch" wurden von der Invest-Baugesellschaft mit Sch. 65.4oo.ooo.-- Sch. angegeben.

BA = Balkon
KA = Kellerabteil
LA = Lagerabteil
WFT = Windfang mit Treppenhaus
GV = Gedeckter Vorplatz
EGN = Erdgeschossgeschäftsnutzfläche
1.OGN = 1.Obergeschoss
1.UGN = 1.Untergeschoss
WN = Wohnnutzfläche
TR = Terrasse
KA = Kellerabteil
PKWE = PKW-Einstellplatz
N = Nutzfläche
EGN = Geschäftsnutzfläche der Erdgeschossräume
1.OGN = " des 1.Obergeschosses
1.UGN = " " 1.Untergeschosses
BPGN = Wohnnutzfläche
PKWEN = Nutzfläche der PKW-Einstellplätze

Haus	Geschoss	Top	Räume	Nutzfläche m²	Mietwert Kr/Jahr	Anteile 14878 stel
ABC	Erdge-schoss 1.O.G. 1.Unter-geschoss	1	PAR PDF PAR,BA PL,UKD,UKH, 2 DUR,HWC,DWC.	GN = 477.97 GN = 161.54 GN = 982.64 GN = 142.15	717o 129o 1179o 57o 2o82o	4164
A	2.Oberge-schoss	2	2VR,2WC,2ZI,2BA,	WN = 1o4.16	1o2o	2o4
		3	VR,BWC,KÜ,SCHR, WZ,ES,KZ,TR.	WN = 72.7o KA = 3.o6	71o 5 715	143
		4	VR,BWC,KÜ,WZ,SZ, BA	WN = 42.34 KA = 2.42	415 5 42o	84

Haus	Geschoss	Top	Räume	Nutzfläche m²	Mietwert Kr/Jahr	Anteile 14878-stel
A	12.Ober-geschoss	49	VR,BWC,KÜ,WSR,BA.	WN = 37.32 KA = 1.93	4o5 5 41o	82
		5o	VR,BWC,KÜ,WSR,BA.	WN = 38.o3 KA = 1.93	41o 5 415	83
	Penthouse	51	EVR,BWC,KÜ,WR,SR, BA,TR.	WN = 43.39 KA = 2.82	475 5 48o	96
		52	VR,BWC,KÜ,EWR,ES, GA,2KZ,BA,TR.	WN =1o2.o7 KN = 2.4o	1115 5 112o	224
B	2.Ober-geschoss	53	2BÜ,WC,TR,BA.	GN = 72.86	875	175
		54	BÜ,WC.	GN = 41.98	5o5	1o1
		55	Flexible Eintei- lung	WN = 46.16 KA = 2.9o	45o 5 455	91
		56	Flexible Eintei- lung.	WN =1o6.28 KA = 5.86	1o4o 1o 1o5o	21o
	3.Ober-geschoss	57	2BÜ,WC,BA.	GN = 68.71	825	165
		58	BÜ,WC,BA.	GN = 39.38	475	95
		59	Flexible Eintlg.	WN = 46.16	455	91
		6o	BÜ,WC,BA.	GN =1o3.47	124o	248
	4.Ober-geschoss	61	VR,GAD,GA,AR,WC, BZ,KÜ,ER,WR,ES, 2KZ,BA.	WN =1oo.95 KA = 3.74	1o1o 5 1o15	2o3

Haus	Geschoss	Top	Räume	Nutzfläche m²	Mietwert Kr/Jahr	Anteile 14878-stel
B	4.Oberge-schoss	62	VR,WC,BZ,KÜ,WR, ES,KZ,BA	WN = 69.16 KA = 3.75	69o 1o 7oo	14o
		63	VR,GA,AR,WC,BZ, KÜ,ER,WR,ES,KZ, BA.	WN = 86.18 KA = 3.o6	86o 5 865	173
	5.Ober-geschoss	64	VR,CAD,GA,AR,WC, BZ,KÜ,ER,WR,ES, 2 KZ,BA.	WN =1oo.96 KA = 3.48	1o2o 5 1o25	2o5
		65	VR,WC,BZ,KÜ,WR, ES,KZ,BA.	WN = 69.16 KA = 2.34	7oo 5 7o5	141
		66	VR,GA,AR,WC,BZ, KÜ,ER,WR,ES,KZ, BA.	WN = 86.18 KA = 3.o5	87o 5 875	175
C	2.Ober-geschoss	67	BÜ,WC.	GN =1o3.29	124o	248
		68	BÜ,WC,BA.	GN = 95.69	115o	23o
		69	BÜ,WC,BA.	GN = 67.54	81o	162
	3.Ober-geschoss	7o	BÜ,WC.	GN =1o3.29	124o	248
		71	BÜ,WC,BA.	GN = 95.69	115o	23o
		72	BÜ,WC,BA.	GN = 67.54	81o	162
	4.Ober-geschoss	73	VR,WC,BZ,KÜ,ER, WR,ES,KZ,BA.	WN = 86.oo KA = 2.89	86o 5 865	173
		74	VR,GA,AR,WC,BZ, KÜ,ER,WR,ES,KZ, BA.	WN =1oo.61 KA = 3.94	1oo5 1o 1o15	2o3

Haus	Geschoss	Top	Räume	Nutzfläche m²	Mietwert Kr/Jahr	Anteile 1o/o -stel
ABC	1.Unter-geschoss	9o	PKWE	N = 13.9o	4o	8
		91	PKWE	N = 12.72	4o	8
		92	PKWE	N = 12.64	4o	8
		93	PKWE	N = 15.33	45	9
		94	PKWE	N = 11.35	35	7
		95	PKWE	N = 11.35	35	7
		96	PKWE	N = 12.35	35	7
		97	PKWE	N = 12.35	35	7
		98	PKWE	N = 13.o1	4o	8
		99	PKWE	N = 13.4o	4o	8
		1oo	PKWE	N = 12.25	35	7
		1o1	PKWE	N = 12.16	35	7
		1o2	PKWE	N = 11.74	35	7
		1o3	PKWE	N = 12.oo	35	7
	2.Unter-geschoss	1o4	LA	LA= 2.13	5	1
		1o5	LA	LA= 1.89	5	1
		1o6	LA	LA= 2.37	5	1
		1o7	LA	LA= 2.13	5	1

Anita Rhomberg

Haus	Geschoss	Top	Räume	Nutzfläche m²	Mietwert Kr/Jahr	Anteile 14878-stel
			EGN =	639.51	8.46o	
			1.OGN =	982.64	11.79o	
			1.UGN =	142.15	57o	
			BÜGN =	859.44	1o.32o	
		Zusammen:	WN =	4.1o8.8o	41.94o	
			KA =	156.79	33o	
			LA =	17.28	35	
			PKWEN =	313.18	945	
		Jahresmieten insgesamt:			74.39o	14878

Zusammenstellung:

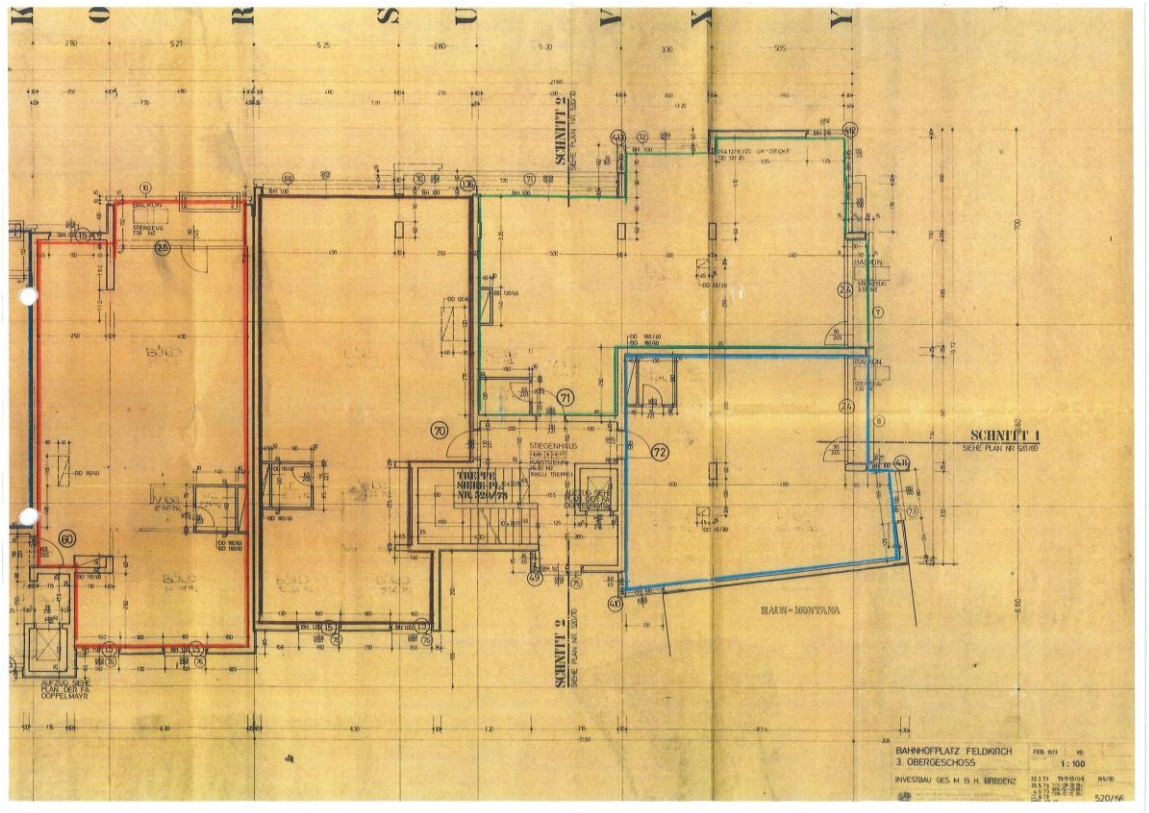
1.) Umbauter Raum 34.989.3o m³
2.) Gestehungskosten 65.4oo.ooo.-- Sch.
3.) Geschäftsnutzfläche Postamt
   a) Erdgeschoss 639.51 m²
   b) 1.Obergeschoss 982.64 "
   c) 1.Untergeschoss 142.15 "
4.) Geschäftsnutzfläche Büro 859.44 "
5.) Wohnnutzflächen 4.1o8.8o "
6.) Kellerabteile 156.79 "
7.) Lagerabteile 17.28 "
8.) PKW-Einstellplätze im 1.Untergeschoss 313.18 "
9.) Jahresmieten:
   a) Postamt 2o.82o Kr/Jahr
   b) Büros 1o.32o "
   c) Wohnungen 41.94o "
   d) Kellerabteile 33o "
   e) Lagerabteile 35 "
   f) PKW-Einstellolätze 945 "
   Gesamtjahresmiete = 74.39o Kr/Jahr
1o.) Eigentumsanteile = 14.878

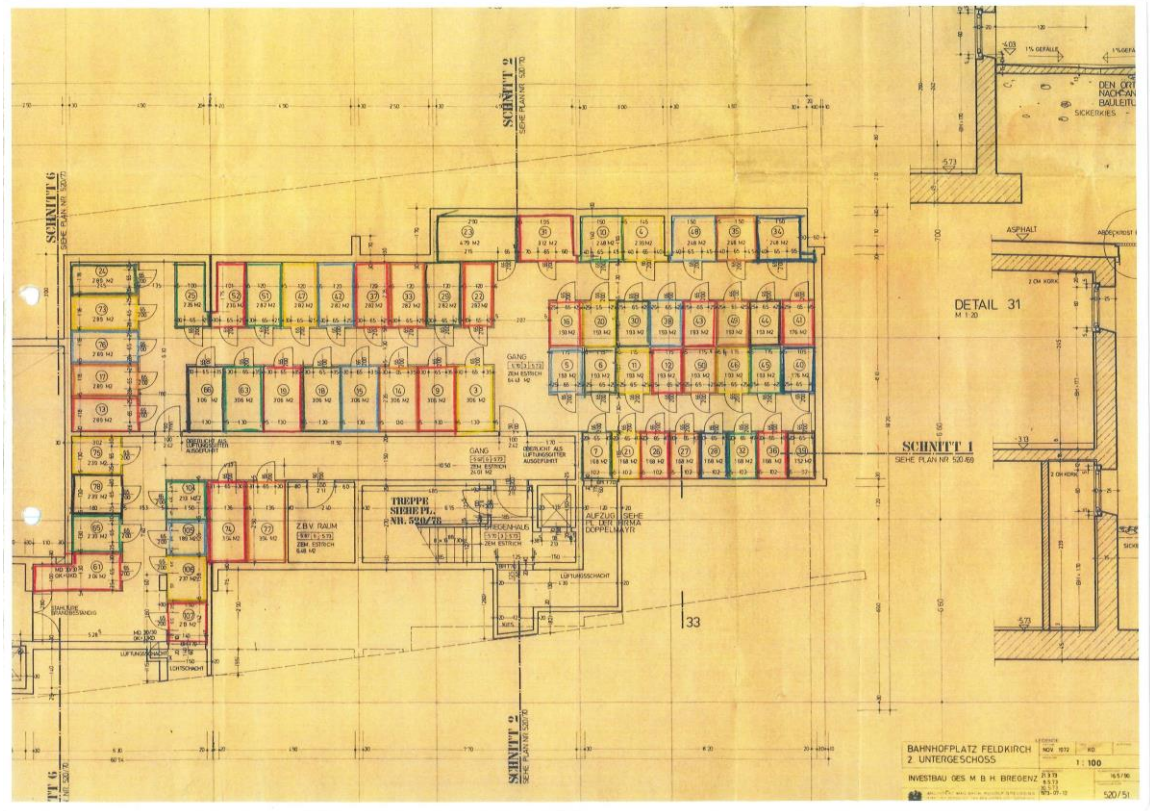
Bregenz, 25.2.1975.

.....

Dipl. Ing. Egon Maier
ger. beeid. Schätzer u. Bausachverständiger
6900 BREGENZ, Römerstr. 2

1.3 Grundriss 3. OG 1.UG





1.4 Vertrag Wohnungseigentum Gemeinschaftsordnung

6310/75

V e r t r a g
zur Änderung der Miteigentumsanteile
mit gleichzeitiger Begründung des Wohnungseigentums,

abgeschlossen zwischen der REPUBLIK ÖSTERREICH (Post- und Telegraphenverwaltung) sowie der INVEST-BAU Gesellschaft m.b.H., 6900 Bregenz, Römerstraße 2, wie folgt:

§ 1

Gutsbestand

(1) Aufgrund des Kaufvertrages vom 30.12.1971 bzw. 10.1. 1972, T.Zl. 707/72, ist die Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. Eigentümerin der 12.367/16.552 Anteile - B 2 bis B 78 und B 82 bis B 115 - des Grundbuchskörpers in
E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt, bestehend aus
Gp. 4922/34 und
Gp. 4922/35, je Wiese.

(2) Aufgrund des Kaufvertrages vom 15.6. bzw. 2.7.1973, T.Zl. 3410/73, ist die Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) Eigentümerin der 4164/16.552 Anteile - B 1 - und der je 7/16.552 Anteile - B 79 bis B 81 - des vorbezeichneten Grundbuchskörpers in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt.

(3) Ob den einzelnen Anteilen an den obgenannten Liegenschaften lasten bücherliche Pfandrechte zugunsten verschiedener Pfandgläubiger.

(4) Die Vertragsteile beabsichtigen, ob den Liegenschaften in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt ein Hochhaus, Haus A, sowie ein Langhaus hiezu, Haus B und Haus C, zu erstellen. Gemäß Parifizierungsbeschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 10. Mai 1973, Msch 16/73-2, wurde dieses Bauvorhaben parifiziert und gemäß der Parifizierung mit Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 14. Juni 1973, T.Zl. 2227/73, die Aufteilung in die einzelnen B-Blätter vorgenommen.

(5) Im Zuge der Bauführung ergab sich die Notwendigkeit, das Hochhaus, Haus A, welches bisher 15 Obergeschosse umfaßte, auf 12 Obergeschosse und 1 Penthouse zu reduzieren. Es wurden

Anita Rhomberg

ferner zum Teil kleinere Wohnungen geschaffen, als dies in der vorbezeichneten Parifizierung vorgesehen war. Gemäß dem neuen Stand der Wohnungseinheiten und der Bauführung wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 13. März 1975, Msch 4/75, die Neuparifizierung vorgenommen, welche dem nunmehrigen Stand der Bauführung entspricht und von beiden Vertragsteilen als Miteigentümer der Liegenschaften in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt als richtig anerkannt wird. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 3. Oktober 1975, Msch 34/75, wurde rechtskräftig festgestellt, daß die vorgenannte Parifizierung auch dem Verhältnis der Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 voll entspricht, sodaß die in dem Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 13. März 1975, Msch 4/75, festgestellten Miteigentumsanteile den Bestimmungen des WEG 1975 zur Begründung von Wohnungseigentum entsprechen.

(6) Aufgrund der vorbezeichneten Neuparifizierung ist nunmehr eine Anteilsberichtigung gegenüber dem derzeitigen Grundbuchsstand erforderlich, wobei gleichzeitig eine Reduzierung von früher 115 auf nunmehr 107 Einheiten durchzuführen ist und nicht mehr 16.552/16.552 Anteile gegeben sind, sondern 14.878/14.878 Anteile.

(7) Die Einheiten der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) ändern sich daher, wie folgt:

B 1 - von 4164/16.552 Anteilen auf 4164/14.878 Anteile
B 79 - " 7/16.552 " " 7/14.878 "
B 80 - " 7/16.552 " " 7/14.878 "
B 81 - " 7/16.552 " " 7/14.878 "

während alle übrigen Einheiten im Eigentum der Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. verbleiben.

§ 2

Anteilsberichtigung

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich ihre Einwilligung zur Berichtigung ihrer bücherlichen Miteigentumsanteile am Grundbuchskörper in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt dahingehend, daß die Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) Eigentümerin der insgesamt 4185/14.878 Anteile - B 1, B 79 bis

B 81 - ist, während die Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. Eigentümerin der insgesamt 10.693/14.878 Anteile - B 2 bis B 78 und B 82 bis B 107 - am Grundbuchskörper in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt ist.

§ 3

Tabelle der Einheiten

Top-Nr.= B-Zahl	Name	bisherige Miteigentumsanteile in 16.552-stel	Nutzwert gemäß § 5 WEG 1975	neue Miteigentumsanteile in 14.878-stel
1	2	3	4	5
1	Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung)	4164	20820	4164
2	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	260	1020	204
3	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	183	715	143
4	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	351	420	84
5	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	260	405	81
6	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	168	390	78
7	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	351	340	68
8	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	202	675	135
9	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	142	680	136
10	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	162	425	85
11	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	93	405	81
12	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	204	395	79
13	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	143	1010	202
14	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	164	730	146
15	Invest-Bau Gesellschaft m.b.H.	94	810	162

§ 9

Gemeinschaftsordnung

In Ergänzung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Miteigentümer bezüglich dieses Objektes zueinander wird ferner vereinbart die nachstehende

G e m e i n s c h a f t s o r d n u n g

§ 1

Umfang der Gemeinschaftsordnung

(1) Das Rechtsverhältnis der Miteigentümer der Liegenschaft bestimmt sich in Ergänzung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der jeweils geltenden Fassung nach dieser Gemeinschaftsordnung (GO).

(2) Die Miteigentümer sind bei der Übertragung oder Überlassung ihrer Rechte in jedem Falle verpflichtet, ihre Rechtsnachfolger oder Nutzungsberechtigten zu verpflichten, sich dieser GO und allen damit zusammenhängenden Verpflichtungen zu unterwerfen und bei Weitergabe an dritte Personen diese wiederum zu verbinden, die Verpflichtungen weiterzugeben.

§ 2

Zweckbestimmung des Objektes

(1) Auf den Liegenschaften in E.Zl. 3738 Kat.Gem. Altenstadt wird ein Wohn- und Bürogebäude, bestehend aus einem Hochhaus, Haus A, mit Erdgeschoß, 12 Obergeschossen und einem Penthouse, einem Langhaus, Haus B und Haus C, mit je einem Erdgeschoß und 5 Obergeschossen, errichtet. In diesem Objekt werden im 1. Untergeschoß Garagenplätze im Wohnungseigentum sowie Abstell- und Sozialräume für die Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) errichtet. Im 2. Untergeschoß sind Abstellräume, Waschküchen und die Heizungsanlage untergebracht. Das Erdgeschoß ist, mit Ausnahme des Lift- und Stiegenhauskernes des Hochhauses und des Langhauses, zur Gänze Amtsräumen der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) gewidmet;

Anita Rhomberg

desgleichen das 1. Obergeschoß. In den übrigen Geschossen sind teils Büroflächen, zum überwiegenden Teil jedoch Wohnungseinheiten untergebracht.

(2) Die Wohnungen dienen ausschließlich Wohnzwecken, die Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten in der Wohnung ist - unter Bedachtnahme auf Punkt VI., Abs. (3) der abzuschließenden Kaufverträge für die Eigentumswohnungen - nur insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung. Sind mit einer solchen Tätigkeit erhöhte Aufwendungen bei den Allgemeinkosten zu erwarten (Heizung, Beleuchtung, Reinigung, Wasser etc.) so ist von den betreffenden Miteigentümern ein entsprechender zusätzlicher Kostenbeitrag zu leisten, wie er von der Hausverwaltung nach hiefür bestehenden allgemeinen Richtlinien festgesetzt wird.

(3) Die Benützungsart der nicht in Sondernutzung stehenden Flächen rings um das Wohn- und Bürogebäude als Abstellflächen für PKWs usw. wird vom Hausverwalter festgelegt.

(4) Die im Eigentum der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) stehende, für den Betrieb eines Postamtes bestimmte Einheit B 1 kann von der Repulik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) auch für andere Zwecke verwendet werden, sofern dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer gegeben ist.

§ 3

Umfang des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum erfaßt folgende Teile des Objektes:

a) die Gesamtinnenfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, einschließlich der Innenfläche der dazugehörenden Balkone samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbeläge, jedoch ohne die tragenden Teile der Decken und der Wände;
b) die in den bezeichneten Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
c) die Fenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörende Türen samt Zargen, mit Ausnahme der Wohnungseingangstüren;

d) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtung sowie Zentralheizungskörper;

e) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, Gas, elektrischen Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen; dazugehörende Zähler und Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

(2) Vom Wohnungseigentum erfaßt ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und - soweit vorhanden - an dem gemäß § 11 GO gebildeten Reparaturfonds.

§ 4

Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie ästethische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) ist es gestattet, die für den Postamtsbetrieb erforderliche Zu- und Abfuhr von Postsendungen aller Art jederzeit (Tag und Nacht) durchzuführen.

(2) Jede anderweitige Benützung des Wohnungseigentums als in § 2 festgelegt, bedarf zur Kontrolle der Einhaltung des § 13 WEG 1975 und dieser GO der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt und jederzeit widerrufen werden, wenn sich die für die Zustimmung maßgebenden Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Die Zustimmung soll insbesondere dann versagt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung des Wohnungseigentums eine außerge-

Anita Rhomberg

wöhnliche Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringen würde.

(3) Bei der Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte, sei es durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art, bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser GO voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Dritten verantwortlich. Der Wohnungseigentümer ist ferner zu verhalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der GO zu binden, Verstöße gegen die GO als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben oder wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen. Die Überlassung einer Wohnung, in welcher Art immer, an Dritte ist an die schriftliche Zustimmung der Hausverwaltung gebunden, die jedoch nur dann abgelehnt werden kann, wenn berechtigte Besorgnis besteht, daß sich der Dritte nicht in die Hausgemeinschaft einfügen würde.

(4) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bei beabsichtigter Veräußerung seines Wohnungseigentumsobjektes den Hausverwalter rechtzeitig zu unterrichten und diesem Namen und Anschrift des Erwerbers sowie Zeitpunkt des Besitzüberganges mitzuteilen. Bis zur schriftlichen Erklärung des Erwerbers, sich den Bedingungen dieser GO zu unterwerfen und ab dem vom Veräußerer genannten Stichtage alle mit dem Objekte zusammenhängenden Lasten zu tragen, haftet der Veräußerer weiterhin für alle Lasten und die Einhaltung der GO durch den Erwerber.

§ 5

Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

(1) Alle Teile des Gebäudes, die nicht gemäß § 3 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, sowie die der Einlagezahl zugehörigen unverbauten Liegenschaften sind allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

(2) Im übrigen ist es keinem Miteigentümer gestattet, sich außerhalb seines Wohnungseigentums Räume, Einrichtun-

gen oder Vorrichtungen zur privaten Benutzung, in welcher Art immer, zu schaffen und diese zu nutzen.

(3) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu dulden.

(4) Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Dienstnehmer, Mieter, Untermieter, Besucher oder sonstigen Personen verursacht wurde, die ihn mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnungseigentumseinheit aufhalten.

(5) Im Bereiche der Dachterrassen und der Dachaufbauten dürfen ohne Zustimmung aller der dadurch betroffenen Wohnungseigentümer keinerlei Lichtreklamen angebracht werden.

(6) Der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung) ist es gestattet, an der Fassade ihrer Wohnungseigentumseinheiten auf das Postamt hinweisende Leuchtschriften anzubringen.

§ 6

Bauliche Veränderungen des Wohnungseigentums

(1) Bauliche Veränderungen des Wohnungseigentums dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters durchgeführt werden. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen und anderen Anlagen, die beim Erwerb des Wohnungseigentums vorhanden waren, sowie die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen oder Antennen im Rahmen des Wohnungseigentums. Die Zustimmung des Verwalters darf nur verweigert werden, wenn die Tragfähigkeit des Hauses, die Nutzungsrechte anderer Wohnungseigentümer oder das Haus in seiner äußeren Gestaltung sowie der objektive Wert und Nutzwert der Wohnung beeinträchtigt würden.

Anita Rhomberg

(2) Alle Vertragsteile bevollmächtigen hiemit den Verwalter, für die Dauer seiner Funktion unwiderruflich, zur Bauführung von Wohnungseigentümern die Zustimmung - auch im Bauverfahren - zu erteilen.

§ 7

Instandhaltung des Wohnungseigentums

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen, einschließlich etwaiger Schönheitsreparaturen, selbst vorzunehmen.

(2) Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentum, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Zentralheizungen, Fassaden sowie das Auftreten von Ungeziefer.

(3) Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtung laufend zu überwachen und zu diesem Zwecke, nach vorheriger Anmeldung, jedoch nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu betreten und zu besichtigen.

(4) Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr in Verzug ist.

(5) Schaden, der durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtungen entsteht, ist von dem betreffenden Wohnungseigentümer den Geschädigten zu ersetzen.

Anita Rhomberg

§ 8

Hausordnung

(1) Alle Miteigentümer unterwerfen sich hiemit der für das Objekt bestehenden Hausordnung, die für alle Miteigentümer verbindlich ist.

(2) Eine Ergänzung und Änderung der Hausordnung durch den Hausverwalter ist jederzeit möglich. Die geänderte Hausordnung wird 30 Tage nach Anschlag der Bekanntmachung für alle Beteiligten wirksam, wenn nicht mindestens ein Drittel aller Miteigentümer, gemessen nach Miteigentumsanteilen, innerhalb dieser Frist Einspruch erhoben hat. Bei ordnungsgemäßem Einspruch entscheidet die Miteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit, ob die neue Hausordnung in Kraft gesetzt werden soll.

§ 9

Versicherungen

(1) Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte Teile oder Wohnungseigentum, werden von der Hausverwaltung für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen:

a) eine Haushaftpflichtversicherung,
b) eine Gebäudebrandversicherung (jeweiliger Neuwert),
c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden an Gebäuden.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die genannten Versicherungen aufrecht zu erhalten.

(2) Der Abschluß weiterer Versicherungen für das Gesamtobjekt (z.B. Sturmschadenversicherung) bedarf eines Beschlusses der Miteigentümer.

(3) Die Entschädigungssumme aus einem Gebäude-Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

(4) Die Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung), welche grundsätzlich für derartige Objekte Selbstversicherer ist und daher keine gesonderten Versicherungsverträge abschließt, ist von der Versicherungspflicht bezüglich der in

Anita Rhomberg

ihrem Eigentum stehenden Einheiten ausgeschlossen. Dies ändert jedoch nichts an ihrer Verpflichtung, entstehende Schäden in der Art mitzutragen, als ob eine entsprechende Versicherungspflicht bestehen würde.

§ 10

Aufwendungen für die Liegenschaft

(1) Jeder Miteigentümer hat allein zu tragen:

a) die Kosten der Reparaturen nach § 7 und sonstige Maßnahmen am Wohnungseigentum sowie die Reparaturen an der sein Wohnungseigentum abschließenden Eingangstüre, den Fenstern, etwa vorhandenen Rolläden und Sonnenjalousien, außerdem die anteiligen Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der zur Garage führenden, auf fremdem Grund liegenden Einfahrt, sofern eine Garage zum Wohnungseigentum gehört;

b) Grundsteuer, sowie alle anderen etwa getrennt veranlagten öffentlichen Abgaben;

c) alle sonstigen dem Wohnungseigentümer direkt vorgeschriebenen Lasten wie Zinsen und Tilgungen von Hypotheken.

(2) Jeder Miteigentümer ist schließlich verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil an den Kosten des Gesamthauses zu tragen. Dazu zählen insbesondere:

a) Steuern, öffentliche Abgaben, Versicherungen, soweit sie nicht nach Abs. (1) auszusondern sind;

b) die Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung, einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen, am gemeinschaftlichen Eigentum, wobei kleinere Reparaturen bis zu einem Aufwand von ca. S 2.000,-- im Einzelfalle mit den allgemeinen Betriebskosten nach Abs. (3), lit. c) abgerechnet werden, während größere Reparaturen aus dem Reparaturfonds (§ 11) nach den dort genannten Grundsätzen zu decken sind;

c) die allgemeinen Betriebskosten wie Gemeinschaftsantennen, Beleuchtung, Müllabfuhr, Kanalbenützungsgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Liftanlage, Wassergeld, einschließlich Überwaser, Instandhaltung, Pflege und Ersatzbeschaffung von Grünanlagen, Spielplätzen und der sonstigen Grundstücke sowie Schneeräumung, Kaminkehrerkosten, Kosten

des notwendigen Hauszubehörs wie Mülleimer, Handwerkzeug u. dgl., Kosten von Rechtsstreitigkeiten des Verwalters oder der Miteigentümerschaft im Interesse der Miteigentümer; ferner Hausmeisterkosten, einschließlich Entgelt für die Hausmeisterwohnung von S 30,-- je m2 Nutzfläche, zuzüglich aller mit dem Besitz und Betrieb der Hausmeisterwohnung verbundenen Kosten laut Vorschreibung der Hausverwaltung (Grundsteuer, Betriebskosten und Reparaturfondsbeiträge);

d) die Verwaltungskosten als pauschales Entgelt für die anfallende Verwaltungsarbeit gemäß § 12.

(3) Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

a) Reparaturen, die aus dem Reparaturfonds (§ 11) zu decken sind, sowie die Kosten der Hausverwaltung (§ 12) nach m2 Nutzfläche gemäß Parifizierungsgutachten (Terrassenflächen mit Abminderungsfaktor, Kellerflächen unberücksichtigt);

b) Kosten der Heizung und Warmwasserbereitung nach m2 Nutzfläche gemäß Parifizierungsgutachten, jedoch abzüglich der angerechneten Balkon-, Terrassen- und Kellerflächen;

c) alle übrigen Kosten nach Miteigentumsanteilen.

(4) Alle genannten laufenden Kosten sind nach Maßgabe des jährlich aufgestellten Wirtschaftsplanes zu je 1/12 des voraussichtlichen Jahresbetrages nach Anforderung der Hausverwaltung, spätestens bis zum 5. eines jeden Monates im vorhinein zu entrichten.

(5) Der Verwalter wird hiemit von den Wohnungseigentümern ausdrücklich ermächtigt, nach Ablauf einer für die Leistung gesetzten Nachfrist von 14 Tagen ohne weitere Mahnung mit Klage vorzugehen. Im Falle des Verzuges sind für die rückständigen Leistungen 10 % p.a. Zinsen zu vergüten.

(6) Der Verwalter wird ferner ermächtigt, Wohnungseigentümer, die mit der Bezahlung von Beiträgen irgendwelcher Art in Verzug sind, von der Nutzung der gemeinschaftlichen Dienste (z.B. Personenaufzug, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Waschküche) auszuschließen und ohne weitere Aufforderung auf Kosten des betreffenden in Verzug geratenen Wohnungseigentü-

Anita Rhomberg

mers die Unterbrechung der entsprechenden Versorgungsleitungen und die sonst für den Ausschluß der Gemeinschaftseinrichtungen erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen, unbeschadet dessen, ob die Rückstände aus den Beiträgen für diese Anlagen, Einrichtungen oder Dienste entstanden sind.

(7) Die Vertragsteile vereinbaren die Anmerkung der in dieser GO vereinbarten, von der gesetzlichen Regelung abweichenden Tragung der Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 3 WEG 1975 im Grundbuch.

§ 11

Reparaturfonds

(1) Zur Deckung der Kosten von Instandsetzungsarbeiten an gemeinschaftlichem Eigentum wird als ständige Dispositionsreserve ein Reparaturfonds gebildet, aus dem die Hausverwaltung die genannten Auslagen deckt.

(2) Jeder Miteigentümer bezahlt hiefür jährlich je m2 anrechenbare Nutzfläche von Wohnungen, Büros und Geschäftsräumen S 20,-- und je m2 Garagenfläche S 10,-- zu den in § 10, Abs. (4) genannten Terminen; für die ersten drei Jahre sind nur die halben Beiträge zu leisten.

§ 12

Bestellung und Abberufung des Hausverwalters

(1) Zum Verwalter des Hauses wird ab Bezugsfertigkeit die Firma Invest-Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Huber & Co., 6900 Bregenz, Römerstraße 2, auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Der Hausverwaltervertrag kann ab diesem Zeitpunkt beidseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Kalendermonates aufgekündigt werden.

(2) Bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Pflichten bei Führung der Verwaltung kann die Miteigentümerversammlung den Verwalter jederzeit abberufen.

(3) Der bestellte Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung durch Erfüllungsgehilfen vornehmen zu lassen.

Anita Rhomberg

(4) Die Durchführung der Hausverwaltung bestimmt sich nach den jeweils geltenden Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter. Das Verwalterentgelt beträgt derzeit S 1,-- je m2 anrechenbare Nutzfläche monatlich.

§ 13

Wertsicherung und Mehrwertsteuer

(1) Alle in dieser Gemeinschaftsordnung enthaltenen Schilling-Beträge sind wertgesichert nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 1966, wobei als Basis der für das Jahr 1974 ermittelte Durchschnittsindex anzuwenden ist. Für die Berechnung der Wertänderung ist der Tag der effektiven Zahlung maßgeblich. Veränderungen bis zu jeweils 5 % der jeweiligen Ausgangsbasis werden nicht berücksichtigt, während bei Veränderungen des Indexes über dieses Limit hinaus die volle Änderung nach der das Limit erstmals übersteigenden Indexzahl anzuwenden ist. Sollte dieser Index aus irgendwelchen Gründen nicht mehr anwendbar sein, so gilt ein etwaiger Nachfolgeindex. Ist auch ein solcher nicht anwendbar, sind die Wertänderungen nach jenen Grundsätzen zu berechnen, die zuletzt bei der Aufstellung des gemäß diesem Vertrag anzuwendenden Indexes gültig waren.

(2) Alle in dieser Gemeinschaftsordnung genannten Beträge sind "Nettobeträge" und verstehen sich ohne Umsatzsteuer aufgrund des Umsatzsteuergesetzes 1972 (Mehrwertsteuer). Zu diesen Beträgen ist deshalb die aufgrund der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen zuzurechnende Umsatzsteuer von den Wohnungseigentümern zu tragen.

§ 14

Miteigentümerbeschlüsse

(1) Die Miteigentümerversammlung wird vom Hausverwalter nach Erfordernis oder über schriftliches Verlangen der Mehrheit der Miteigentümer einberufen. Den Vorsitz in der Miteigentümerversammlung führt der Hausverwalter.

(2) Die Beschlüsse der Miteigentümer werden auf der Miteigentümerversammlung gefaßt, wobei bezüglich Anzahl der ver-

tretenen Miteigentümer und Mehrheitsbildung die Miteigentumsanteile am betreffenden Objekt maßgeblich sind. Grundsätzlich ist die einfache Mehrheit maßgebend, unter Beachtung der Bestimmungen des WEG 1975.

§ 15

Schlußbestimmungen

(1) Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grunde rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hievon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, daß dem Sinne der Gemeinschaftsordnung im Rahmen des WEG 1975 entsprochen wird.

(2) Alle Teile verzichten auf eine Anfechtung dieser Vereinbarung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

(3) Ergänzungen zu dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftlichkeit.

(4) Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Bregenz, Gerichtsstand das für Bregenz jeweils sachlich zuständige Gericht.

Mit Ermächtigung des Bundesministeriums für Verkehr, Generaldirektion für die Post- und Telegraphenverwaltung, vom 20. August 1975, BMZl. 8174-42/1975, unterfertigt von

Innsbruck, am 31. Oktober 1975

Post- und Telegraphendirektion
für Tirol und Vorarlberg
Zl. 23.715/4-1975

Der Präsident:

Unterschrift (unleserlich)

RS: Post- und Telegraphendirektion für Tirol und Vorarlberg, Innsbruck
Rep. Österreich

INVEST-BAU
Gesellschaft m.b.H.
Dipl.Ing. Fritz Huber eh.

Beurk. Reg. Zl.: 1910/75
Die Echtheit der für die "Invest-Bau Gesellschaft m.b.H."
in Bregenz abgegebenen und durch Herrn Dipl.Ing. Fritz
H u b e r , Geschäftsführer, Bregenz-Lochau, Klausmühle 19,
vollzogenen Unterschrift wird beglaubigt.----------
Bregenz, am 5.11.1975 (fünften November Neunzehnhundertfünf-
undsiebzig).----------

S 15,- Stempelmarke

RS: Dr. Richard Talbot
öffentl. Notar
Bregenz, Vlbg.

Dr. Richard Talbot öff.Notar eh.

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
Bezirksgericht Feldkirch,
Gesch. Abt. 1, am 30. [illegible] 1975

2 Beilage

2.1 Baubewiiligung 24.09.1971, Benützungsbew.25.06.1976

Hilfsa. 25 Ge Gleneck - 10. 1. 72
Kanalanll. 9. 1. 73 Ölf. 1. 6. 73
Bl. 696 Bl. 5734

AMT DER STADT FELDKIRCH

Zl. III - 4689 - Gr/Sa Feldkirch, 24. Sept. 1971

Betrifft: Invest-Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. und Invest-Baugesellschaft, Josef Huter-Straße 1, Bregenz; Erstellung eines Wohnhochhauses sowie eines Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäudes; Baubewilligung

B e s c h e i d

Die Invest-Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. und die Investbaugesellschaft haben ha. um die baupolizeiliche Genehmigung zur Erstellung eines Wohnhochhauses mit E + 15 sowie eines Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäudes mit E + 6 auf Gp. 4922/27 KG Altenstadt angesucht.

Nach dem vorliegenden Plan ist der ganze Gebäudekomplex unterkellert (Tiefgarage mit 31 Einstellplätzen). Im Bereich des Hochhauses soll ein 2. Tiefgeschoß ausgeführt werden. Im Erd- und 1. Obergeschoß sind durchgehend die für das neue Postamt erforderlichen Räumlichkeiten vorgesehen. Nur für den Fall, daß das Postamt nicht in diesem Gebäude eingerichtet werden soll, werden Geschäftslokale bzw. Verwaltungsräume ausgeführt.

Das 2. Obergeschoß erhält ebenfalls durchgehend Büroräume, während ab dem 3. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen vorgesehen sind (insgesamt 61). Zufolge der im Verbauungsplan vorgesehenen geschlossenen Bauweise wird das Gebäude unmittelbar an die Nachbargrenzen herangebaut.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe hat die Stadtvertretung gem. § 39 Abs. 8 der LBO ihre Zustimmung erteilt.

Als Heizung ist eine zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung vorgesehen.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Ortsnetze. Die Abwässer werden in die Schwemmkanalisation der Reichsstraße eingeleitet, wobei die bestehende Kanalisierung der ÖBB nicht berührt wird.

Im übrigen ergibt sich der Sachverhalt aus den Planunterlagen.

Amt der Stadt Feldkirch
Bauamt

Feldkirch, am 25. 6. 1976

Zl. III-4689 Cr.

Die Übernahme des Originalbescheides wird bestätigt:
Feldkirch, am 28.6.76

Betrifft: INVEST - Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft und INVEST - Baugesellschaft, Josef-Huter-Str. 1, Bregenz; Erstellung eines Wohnhochhauses sowie eines Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäudes.

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

Mit Bescheid vom 24. 9. 1971, Zl. III-4689 Gr/Sa, wurde der oben angeführten Bauwerberin die baupolizeiliche Genehmigung zur Erstellung eines Wohnhochhauses mit E + 15 sowie eines Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäudes mit E + 6 auf Gp. 4922/27 KG. Altenstadt erteilt. Mit den Bescheiden vom 1o. 5. 1972, Zl. III-4689 Gr/Be, und vom 21. 2. 1975, Zl. III-4689 Cr, wurden verschiedene Planabweichungen genehmigt.

Außerdem wurden noch folgende Bewilligungen erteilt:

Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Bescheid vom 5. 6. 1973, Zl. III-5734 Gr/Ec,
Einbau einer Rolltreppe mit Bescheid vom 2o. 11. 1974, Zl. III-6229 Cr, Einbau einer Aufzugsanlage mit Bescheid vom 9. 1. 1975, Zl. III-6263 Cr,
Einbau von 4 Personenaufzügen mit Bescheid vom 23. 11. 1973, Zl. III-5925 Cr,
Kanalanschluß mit Bescheid vom 9. 5. 1973, Zl. III 696 Gr/Sa, die Errichtungs- und Betriebsbewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz zum Einbau einer Röntgenordination vom Amt der Vorarlberger Landesregierung vom 27. 5. 1975.

Bei der am 28. 5. 1976 durchgeführten Schlußüberprüfung wurde festgestellt, daß das Bauvorhaben bescheidgemäß ausgeführt ist.

2.2 Baubewilligung vom 07.01.2013 Umbau

STADT
FELDKIRCH

Amt der Stadt Feldkirch
Baurecht
Peter Debortoli

Schmiedgasse 1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: 05522/304-1431
Fax: 304-1409
peter.debortoli@feldkirch.at
www.feldkirch.at

Die Unterschrift des Antragstellers
wird bestätigt: _____
Feldkirch, am RS

AZ I131.9-258/2011-2-11
07.01.2013

Schertler-Alge GmbH, Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach;
Umbauarbeiten und geänderte Verwendung von Räumlichkeiten im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss des Gesamtkomplexes Bahnhofstraße 29, 31 und 33 in Feldkirch-Levis
Baubewilligung

Bescheid

Die Schertler-Alge GmbH, Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach, hat um die Erteilung der Baubewilligung für diverse Umbauarbeiten und geänderte Verwendung von Räumlichkeiten im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss des Gesamtkomplexes Bahnhofstraße 29, 31 und 33 in Feldkirch-Levis, bestehend auf der Liegenschaft GST-NRn 4922/35 und 4922/34, KG Altenstadt, angesucht. Im Wesentlichen ergeben sich im Erdgeschoss geänderte Räumlichkeiten für die Postfiliale, weiters erfolgt in dieser Ebene die Einrichtung einer Geschäfts- bzw. Büroeinheit südseitig und einer Einheit mit Büro- und Lagerräumen zum Innenhof situiert (samt dazugehörenden Räumen im Untergeschoss) sowie im 1. Obergeschoss die Einrichtung von Schulungs-/Seminarräumen samt dazugehörenden Nebenräumen und einer Büroeinheit.

Im gegenständlichen Gebäudekomplex waren im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss sowie teils im Kellergeschoss zusammenhängende Räumlichkeiten für eine Postdienststelle samt Zustellbasis baubehördlich genehmigt.

Nach den vorliegenden Plänen werden bzw. wurden bereits diese Bereiche teilweise umgebaut und einer geänderten Nutzung zugeführt. Dazu wurde eine zwischen den Achsen E-F bzw. 3-4 ursprünglich gegebene Stiege zwischen dem Erdgeschoss- und dem 1. Obergeschoss aufgelassen, die diesbezügliche Deckenöffnung wird in der Feuerwiderstandsklasse von zumindest EI 90 geschlossen.

Lediglich im Erdgeschoss wird künftig noch ein Teilbereich (ostseitig - lt. Plan TOP 0.2) als Postfiliale verwendet, wofür diverse Grundrissänderungen durchgeführt werden bzw. teilweise bereits wurden. Gegenüber angrenzenden betriebsfremden Einheiten werden hier die Wandkonstruktionen in der Feuerwiderstandsklasse von zumindest EI 90 ausgeführt. Es ergibt sich für die Postfiliale ein neuer Shopbereich mit Bürokojen im rückversetzten Bereich, welche jedoch nicht dem länger dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Der Zugang zum Shopbereich erfolgt vom Freien über eine

automatische Schiebetüre mit redundantem Antrieb in einen Vorraum, von dort führt ebenfalls eine automatische Schiebetüre mit redundantem Antrieb in den eigentlichen Shopbereich.
Nordseitig an den Shopbereich sind für die Postfiliale ein Lager-/Massenaufgaberaum, Sanitärräume, ein Aufenthaltsraum, ein Technikraum und im nördlichsten Bereich eine Verladungsraum vorgesehen bzw. gegeben. Vom Verladeraum wird eine neue nach außen aufschlagende Notausgangstüre in einen Freibereich erstellt.
Entgegen den vorliegenden Planunterlagen wird in der Postfiliale zwischen dem Raum „Lager-/Massenaufgabe" und dem anschließenden „Gang 9,31 m²", also auf Höhe der Achse F, keine Türe eingebaut. Die Türe zwischen dem Raum „Gang 9,31 m² und dem Raum „Verladung" (Achse E) wird entgegen den vorliegenden Plänen nicht als Feuerschutztüre EI 30 hergestellt, hier wird eine in Richtung „Verladung" aufschlagende einflügelige Türe mit einer lichten Mindestdurchgangsbreite von zumindest 1,00 m ausgeführt (Klimatüre). Die Zugangstüre zum WC-Vorraum wird mit einem Türschliesser ausgestattet.
Im Postfilialenbereich werden bzw. wurden bereits für Schließfachanlage bzw. Bankomatanlagen die Fassadenbereiche adaptiert.

Die südseitig an die Postfiliale anschließende Restfläche (lt. Plan TOP 0.3) wird für Bürozwecke oder für Geschäftszwecke (Verkaufsgeschäft - kein Gastlokal odgl.) verwendet, dazu wird hier auch ein Sanitärraum eingerichtet.
Der Zugang zu dieser Einheit erfolgt über eine doppelflügelige, nach außen aufschlagende Türe.

Im Nordwestbereich verbleibt im Erdgeschoss eine eigenständige Einheit (laut Plan TOP 0.1) zu der über eine bestehende Stiegenanlage zugängliche Räumlichkeiten (Lager-/Abstellräume sowie Sanitärräume) im Untergeschoss gehören. Erdgeschossig erfolgt bei dieser Einheit – entgegen den vorliegenden Planunterlagen – keine Büro- oder Garagennutzung, die hier gegebenen Räume werden ausschließlich für Lagerzwecke verwendet.
Der Raum „105,14 m²" dient somit nicht für das länger andauernde Einstellen von motorbetriebenen Fahrzeugen, sondern es finden hier lediglich Anlieferungen/Abtransporte statt. Der Raum „36,80 m²" wird auch für den kurzfristig dauernden Aufenthalt von Personen (jedenfalls weniger als 2 Stunden pro Tag) verwendet.
Eine ursprünglich in den Planungen vorgesehene Fluchttüre vom Büroraum in Richtung Südwesten wird nicht errichtet. Es wird jedoch die neue erdgeschossige Zugangstüre zur gegenständlichen Einheit (nordseitig) als Fluchttüre ausgebildet.
Im Untergeschoss dieser Einheit führt ein Fluchtweg über eine – entgegen den vorliegenden Plänen - Feuerschutztüre EI 30-C in die angrenzende Tiefgarage, von dort in Richtung Norden über eine von der vorgenannten Feuerschutztüre EI 30-C in einem Abstand von rund 4,00 m entfernten bestehenden Türe in einen Fahrradabstellraum und von dort in Richtung Stiegenhausbestand nordseitig.
Festgehalten wird, dass innerhalb dieser Einheit TOP 0.1 ein Aufzugsschacht samt Lastenlift vorhanden ist, der vom Untergeschoss bis in das 1. Obergeschoss führt. Im 1. Obergeschoss wird der Zugang zu diesem Schacht brandschutztechnisch geschlossen. Das heißt, der Bereich der ehemaligen Türe wird in der Feuerwiderstandsklasse von zumindest EI 90 verschlossen.

Im 1. Obergeschoss gelangen insgesamt zwei Einheiten zur Ausführung und zwar nordseitig eine Einheit für Schulungs-/Seminarzwecke (lt. Plan – TOP 1.1) sowie südseitig eine Büroeinheit (lt. Plan TOP 1.2). Festgehalten wird, die Einheit TOP 1.2 wie vorbeschrieben nur für Bürozwecke dient und nicht wie in der Baubeschreibung angeführt auch für Schulungs- und Seminarzwecke verwendet wird.

In der nordseitigen Einheit TOP 1.1 dieser Geschossebene wurden bereits verschiedene Grundrissänderungen vorgenommen. Es wurden hier diverse Schulungs- und Seminarräume ausgebildet, weiters gelangen bzw. gelangten im Wesentlichen zwei allgemeine Aufenthaltsräume (Bistro), ein Raucherraum, ein Serverraum zur Ausführung, unverändert verbleibende Räume werden für Lagerzwe-

cke bzw. als Sanitärräume verwendet. Festgehalten wird, dass sich in keinem der Räume in der gegenständlichen Einheit gleichzeitig mehr als 15 Personen aufhalten.
Der Zugang zu dieser Einheit erfolgt erdgeschossig aus Richtung Süden über eine doppelflügelige, nach außen aufschlagende Türe mit Panikverschluss und von dort über eine Treppe zuerst in einen Gangbereich im 1. Obergeschoss. Von diesem Gangbereich (Stiegenhausbereich) führt eine Türe (Feuerschutztüre EI 30-C) in diese nordseitige Einheit. Diese Türe wird nach außen aufschlagend mit einer lichten Durchgangsbreite von zumindest 1,20 m eingerichtet. Wandkonstruktionen der gegenständlichen Einheit gegenüber der weiteren im 1. Obergeschoss geplanten Einheit bzw. gegenüber angrenzende Stiegenhausbereiche werden zumindest in der Feuerwiderstandsklasse EI 90 hergestellt.
In Richtung des nordseitigen Liftvorraumes („Flur 18,79 m²) werden bzw. sind die beiden Türen als Feuerschutztüren EI 30-C ausgebildet. Diese beiden Türen dienen lediglich als Notausgangstüren in Richtung des nordseitigen Stiegenhauses Bahnhofstraße 33 („Stiegenhaus 1"). Eine neue vom gegenständlichen Liftvorraum ins nordseitige Stiegenhaus führende Türe wird ebenfalls als eine in Fluchtrichtung aufschlagende Feuerschutztüre EI 30-C hergestellt. Diese Türe wird mit einem Panikverschluss entsprechend der ÖNORM EN 179 ausgestattet. Stiegenhausseitig wird bei dieser Türe lediglich ein Halteknauf angebracht, sodass hier ein Zugang aus Richtung Stiegenhaus nicht möglich ist.
Festgehalten wird, dass beim vorgenannten neuen Türbereich ansonsten die gesamte ehemalige Öffnung in Richtung Stiegenhaus in der Feuerwiderstandsklasse von zumindest EI 90 verschlossen wird (auch Bereich oberhalb der vorgenannten Feuerschutztüre).
Auf Höhe der Achse K ist vom TOP 1.1 ein Zugang zu einer Aufzugsanlage vorhanden. Hier wird entgegen der vorliegenden Planunterlagen entweder die Zugangstüre zu dieser Aufzugsanlage in der Feuerwiderstandsklasse von zumindest EI 90 verschlossen oder es wird der angrenzende Vorraum, in den Planunterlagen als „Vorraum 2" bezeichnet, mit Umfassungsbauteilen in der Feuerwiderstandsklasse von zumindest EI 90 ausgebildet und die Zugangstüre vom anschließenden „Gang 4" in diesen „Vorraum 2" als Feuerschutztüre EI 30-C hergestellt.
Festgehalten wird, dass in der Einheit TOP 1.1 im Damen-WC Bereich und im Herren-WC Bereich jeweils die Zugangstüre zu einer der WC-Zellen so eingerichtet wird, dass diese nur mit einem Schlüssel geöffnet werden kann. Diese WC-Zellen sind ausschließlich für das Personal bestimmt und zugänglich. An den diesbezüglichen Zugangstüren wird eine entsprechende Beschilderung angebracht.

Wie bereits erwähnt, wird die weitere Einheit (TOP 1.2) in diesem 1. Obergeschoss (südseitig) als Büroeinheit verwendet. Dazu werden bestehende Räumlichkeiten entsprechend verwendet bzw. neue Räumlichkeiten ausgebildet. Der Raum „Empfang-Warten 37,71 m²" wird hier nicht für einen länger dauernden Aufenthalt von Personen verwendet bzw. es werden hier keine Arbeitsplätze eingerichtet.
Der Zugang zu dieser Einheit erfolgt über eine nach außen aufschlagende Türe vom südseitigen Stiegenhausbereich. In sämtlichen Räumen dieser Büroeinheit halten sich gleichzeitig nicht mehr als 15 Personen auf.

Erdgeschossig sind im südseitigen Zugangsbereich zwei Müllräume (ehemals Telefonzellen) geplant. Die Zugangstüren zu diesen Räumen, welche natürlich ins Freie lüftbar eingerichtet werden, werden als Feuerschutztüren EI 30-C ausgeführt.

Festgehalten wird, dass im gegenständlichen Umbaubereich keine Lüftungs- oder Kälteanlagen mit außenliegenden Geräten ausgeführt werden.

Eine Beheizung erfolgt durch eine Adaptierung der bestehenden Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung.

Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauvorhaben ergibt sich kein erhöhter Bedarf an PKW-Abstellplätzen.

Die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer werden über die diesbezüglich bestehenden Anlagen in die Ortskanalisation eingeleitet.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch ist das Gesamtgrundstück als Baufläche-Kerngebiet ausgewiesen.

Im Übrigen ergibt sich der Sachverhalt aus den Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 05.04.2012 und 22.06.2010 idF vom 04.04.2012, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden.

Spruch

I.

Gemäß § 28 Abs. 2 und § 29 des Baugesetzes (BauG), LGBl. Nr. 52/2001 idgF, wird das oben beschriebene Bauvorhaben mit nachstehenden Auflagen bewilligt:

1. Das Bauvorhaben ist durch hierzu befugte Personen den statischen Erfordernissen entsprechend plan- und beschreibungsgemäß unter Einhaltung der Vorschriften

   - des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001 idgF,
   - der Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 83/2007 idgF,
   - der Verordnung über die Trennung von bei Bautätigkeiten anfallenden Materialien, BGBl. Nr. 259/1991,

   sowie der geltenden Normen und Unfallverhütungsvorschriften auszuführen.

2. Vor Beginn der Bauausführung ist der Baubewilligungsbescheid einschließlich der bewilligten Projektsunterlagen dem Bauausführenden zur Einsicht vorzulegen.

3. Lärmerzeugende Bauarbeiten dürfen von Montag bis Freitag nur von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr sowie an Samstagen von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig. Es dürfen nur Baumaschinen eingesetzt werden, die im Sinne der allgemeinen Lärmklassifizierung als schallgedämpft einzustufen sind.

4. Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.

5. Die Baustelle ist abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde keine Baumaschinen aufgestellt und kein Baumaterial abgelagert oder aufbereitet werden. Um diese Bewilligung ist beim Straßenerhalter rechtzeitig anzusuchen.

3 Beilage

3.1 Betriebskosten Top 60,70,104,105

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG
A-6900 Bregenz, Römerstraße 2 Tel:05574/43737-0
im Auftrag der WEG: Bahnhofstraße 29,31,33

[redacted]

Objekt: 014
Bahnhofstraße 29,31,33
6800 Feldkirch

Lfd.N°: 160 Top Nr.: 60
Ant: 248,00/ 14878,00= 1,667 %

Bregenz, 2025-02-13
Rg.Nr: 001401602413 UID: [redacted]

Betrifft : J A H R E S A B R E C H N U N G 2024
JÄNNER - DEZEMBER 2024

Hiermit übermitteln wir Ihnen die Abrechnung für den
oben angeführten Zeitraum

Schlüssel:

ant: BK-allgemein	1,66689/	100,00000 =	1,66689 %
hfl: Heizkosten	101,53000/	4799,66000 =	2,11536 %
hfl: Warmwasser	101,53000/	4799,66000 =	2,11536 %
lkw: Lift Wohnung	1,66000/	71,47000 =	2,32265 %
bkw: BK-Wohnungen	1,66000/	98,31000 =	1,68854 %
fs : Antenne	0,00000/	50,00000 =	0,00000 %
bkg: Aufwand Garagen	0,00000/	189,00000 =	0,00000 %
rüw: Reparturfonds Garagen	0,00000/	313,18000 =	0,00000 %
rüg: Reparaturfonds Gebäude	103,47000/	6586,10000 =	1,57104 %
hon: HV-Entgelt	103,47000/	6907,80000 =	1,49787 %
anl: Lift Geschäft	496,00000/	4216,00000 =	11,76471 %

Konto	Bezeichnung	Tabelle	MWSt.%	Betrag	Schlüssel		Anteil
71500	Abfallentsorgung	1	20	720,00	ant	1,667%	12,00
71501	Müllbereitstellung	1	20	845,00	ant	1,667%	14,09
74000	Reinigung			26.813,28	ant	1,667%	446,95
74100	Schneeräumung	1	20	760,35	ant	1,666%	12,67
76200	Grundsteuer	1	20	8.304,34	ant	1,667%	138,42
77000	Bündelversicherung	1	20	21.424,44	ant	1,667%	357,12
77100	SB-Versicherung	1	20	513,80	ant	1,666%	8,56
80000	Bankspesen und Zinsen	1	20	566,96	ant	1,667%	9,45
70000	Heizung Energiekosten	2	20	48.802,14	hfl	101,530	1.032,34
70100	Heizung Grundkosten	2	20	1.069,70	hfl	101,530	22,63
70200	Warmwasser	3	20	21.373,63	hfl	101,530	452,13
75000	Liftkosten	4	20	13.669,61	lkw	1,660	317,50
71000	Wasser-/Kanal-/Müll	5	20	22.603,97	bkw	1,660	381,68
71600	Rohrreinigung	5	20	2.892,50	bkw	1,660	48,84
72000	Strom allg.	5	20	4.035,12	bkw	1,660	68,13
73000	Kleinreparaturen Gebäude	5	20	2.002,92	bkw	1,660	33,82
82000	Dot. Rücklage unverst. / Gebäu	9	0	83.775,19	rüg	103,470	1.316,14
78000	Hausverwaltungsentgelt	10	20	20.273,69	hon	103,470	303,67
75100	Liftkosten Büro/Praxis	11	20	5.382,11	anl	496,000	633,19

S u m m e netto	285.828,75	5.609,33

Diese errechneten Kosten werden nach folgenden Steuersätzen verustet:

Nettobetrag	Steuersatz	MwSt.-Betr.	Bruttobetrag
1.316,14	0	0,00	1.316,14
4.293,19	20	858,64	5.151,83
5.609,33		858,64	6.467,97

GESAMTKOSTEN brutto 6.467,97

abzüglich Akonto-Vorschreibungen netto:

BK-allgemein 14.878 Anteile	-1.190,16
Heizkosten 4799,66 m2 Heizfläche	-1.015,32
Warmwasser 4799,66 m2 Heizfläche	-380,76
Lift Wohnung 10.710 Anteile	-334,44
BK-Wohnungen 14.689 Anteile	-557,16
Reparaturfonds Gebäude 6.586,10 m2 Nutzfläche	-1.303,68
HV-Entgelt 6907,80 Nutzfläche Gesamt	-292,08
Lift Geschäft 4.216 Anteile	-480,00
Vorschreibungen netto	-5.553,60

Diese Vorschreibungsbeträge werden nach folgenden Steuersätzen verustet:

Nettobetrag	Steuersatz	MwSt.-Betr.	Bruttobetrag
-1.303,68	0	0,00	-1.303,68
-4.249,92	20	-849,98	-5.099,90
-5.553,60		-849,98	-6.403,58

GESAMTVORSCHREIBUNGEN brutto -6.403,58

SUMME (nach Gesamtverrechnung)			55,56
L a s t s c h r i f t	netto		55,56
MwSt 20 % von	43,14		8,63
N a c h z a h l u n g	brutto	EUR	64,19

Ihr pers.Verrechnungskonto weist zum Ende der Abrechnungsperiode einen Rückstand von EUR 543,99 auf. (gem.beigelegtem Kontoblatt)
Die o.a. Nachzahlung ist dabei noch nicht berücksichtigt.

Daraus ergibt sich
eine NACHZAHLUNG von: ..... >>>>>>> 608,18 EUR

Mit freundlichen Grüßen
Invest-Baubetreuung

KONTOBLATT

Buchung am		soll	haben
02.01.24.	- AK.24/1	533,63	0,00
05.01.24.	- ZA BK 01/24	0,00	533,63
01.02.24.	- AK.24/2	533,63	0,00
05.02.24.	- ZA BK 02/24	0,00	533,63
01.03.24.	- AK.24/3	533,63	0,00
05.03.24.	- ZA BK 03/24	0,00	533,63
01.04.24.	- AK.24/4	533,63	0,00
05.04.24.	- ZA BK 04/24	0,00	533,63
01.05.24.	- JaAb: Vermietungs KG	602,52	0,00
01.05.24.	- AK.24/5	533,63	0,00
06.05.24.	- ZA BK 05/24	0,00	533,63
01.06.24.	- AK.24/6	533,63	0,00
03.06.24.	- ZA Abr.23	0,00	602,52
05.06.24.	- ZA BK 06/24	0,00	533,63
01.07.24.	- AK.24/7	533,63	0,00
05.07.24.	- ZA BK 07/24	0,00	533,63
01.08.24.	- AK.24/8	533,63	0,00
05.08.24.	- ZA BK 08/24	0,00	533,63
01.09.24.	- AK.24/9	533,63	0,00
05.09.24.	- ZA BK 09/24	0,00	533,63
01.10.24.	- AK.24/10	533,63	0,00
07.10.24.	- ZA BK 10/24	0,00	533,63
01.11.24.	- AK.24/11	533,63	0,00
05.11.24.	- ZA BK 11/24	0,00	533,63
01.12.24.	- AK.24/12	533,63	0,00
05.12.24.	- ZA BK 12/24	0,00	533,63
06.12.24.	- Rückrechnung BK 12/202	543,99	0,00
160 [redacted]		7.550,07	7.006,08
	**** S A L D O : soll 543,99 ****		

ÜBERSICHTSBLATT DER ABRECHNUNG:

Gesamte Vorschreibung brutto	-533,63
Gesamte Aufwendungen brutto	597,82
Nachzahlung/Gutschrift	64,19
Differenz Verrechnungskonto	543,99
Gesamtsaldo	608,18

Abrechnungsübersicht variable Kosten

KOSTENÜBERSICHT Pauschalbeträge Objekt: 014

Komponente	Vorschr.betrag	tats.Kosten	Differenzbetrag
BK-allgemein :	71.400,00	59.948,17	-11.451,83
Heizkosten :	48.000,00	49.871,84	1.871,84
Warmwasser :	18.000,00	21.373,63	3.373,63
Lift Wohnungen :	14.400,00	13.669,61	-730,39
BK-Wohnungen :	33.000,00	31.534,51	-1.465,49
Antenne :	5.280,00	5.631,98	351,98
BK-Garagen :	4.800,00	4.495,56	-304,44
Rückl. Garage :	3.945,96	1.991,82	-1.954,14
Rückl. Gebäude :	82.984,80	83.775,19	790,39
HV-Entgelt :	19.500,00	20.273,69	773,69
Lift Geschäft :	4.080,00	5.382,11	1.302,11
SUMMEN:	305.390,76	297.948,11	-7.442,65

ANGEFALLENE KOSTEN Objekt: 014

Komponente	tats.Kosten	Mw	Nutzerschlüssel	Ein.	Nutzerkosten
BK-allgemein :	59.948,17	10	1,666	ant	999,26
Heizkosten :	49.871,84	20	101,530	hfl	1.054,97
Warmwasser :	21.373,63	10	101,530	hfl	452,13
Lift Wohnungen :	13.669,61	10	1,660	lkw	317,50
BK-Wohnungen :	31.534,51	10	1,660	bkw	532,47
Antenne :	5.631,98	10	0,000	fs	0,00
BK-Garagen :	4.495,56	20	0,000	bkg	0,00
Rückl. Garage :	1.991,82	0	0,000	rüw	0,00
Rückl. Gebäude :	83.775,19	0	103,470	rüg	1.316,14
HV-Entgelt :	20.273,69	10	103,470	hon	303,67
HM-Abfertigung :	0,00	0	1,666	ant	0,00
Lift Geschäft :	5.382,11	20	496,000	anl	633,19
SUMMEN:	297.948,11				5.609,33

KONTENDIFFERENZEN Objekt: 014

Komponente	Gesamtbetrag	M%	Ges.schlüssel	Nutzerschlüssel	Einh.	Guthaben/Nachz.
BK-allgemein :	-11.451,83	10	14.878 Anteil	1,666	an%	-190,89
Heizkosten :	1.871,84	20	4799,66 m2 He	101,530	hfl	39,60
Warmwasser :	3.373,63	10	4799,66 m2 He	101,530	hfl	71,36
Lift Wohnungen :	-730,39	10	10.710 Anteil	1,660	lkw	-16,96
BK-Wohnungen :	-1.465,49	10	14.689 Anteil	1,660	bkw	-24,75
Antenne :	351,98	10	50 Anschlüsse	0,000	fs	0,00
BK-Garagen :	-304,44	20	189 Anteile	0,000	bkg	0,00
Rückl. Garage :	-1.954,14	0	313,18 Nutzfl	0,000	rüw	0,00
Rückl. Gebäude :	790,39	0	6.586,10 m2 N	103,470	rüg	12,42
HV-Entgelt :	773,69	10	6907,80 Nutzf	103,470	hon	11,59
Lift Geschäft :	1.302,11	20		496,000	anl	153,19
SUMMEN:	-7.442,65					55,56

Anita Rhomberg

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
A- 6900 Bregenz, Römerstraße 2, Tel: 05574/4 37 37-0 Email: office@investbau.at
Im Auftrag der WEG: 6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/

[redacted]

Kurzzeichen: 014
Kunden-Nr.: 160
RgNr: 001401602501
Rg-Datum: 1.1.2025
UID: [redacted]

Vorschreibung für Jänner 2025 - Dezember 2025

6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/ Top 60,

Sehr geehrter [redacted]

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

			Betrag
BK-allgemein		20 % USt	97,51
Heizkosten		20 % USt	88,85
Warmwasser		20 % USt	31,73
Lift Wohnungen		20 % USt	27,87
BK-Wohnungen		20 % USt	46,43
Rückl. Gebäude		0 % USt	109,68
HV-Entgelt		20 % USt	24,34
Lift Geschäft		20 % USt	40,00
Summe netto			466,41
	10% UST von	0,00	0,00
	20% UST von	356,73	71,35
Monatliche Vorschreibung		EUR	537,76

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses. Über den bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto AT892060403103116889, BLZ SPFKAT2BXXX bei SK STADT FELDKIRCH abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG

Anita Rhomberg

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG
A-6900 Bregenz, Römerstraße 2 Tel:05574/43737-0
im Auftrag der WEG: Bahnhofstraße 29,31,33

[redacted]

Objekt: 014
Bahnhofstraße 29,31,33
6800 Feldkirch

Lfd.N°: 170 Top Nr.: 70
Ant: 248,00/ 14878,00= 1,667 %

Bregenz, 2025-02-13
Rg.Nr: 001401702413 UID: [redacted]

Betrifft : J A H R E S A B R E C H N U N G 2024
JÄNNER - DEZEMBER 2024

Hiermit übermitteln wir Ihnen die Abrechnung für den oben angeführten Zeitraum

Schlüssel:

ant: BK-allgemein	1,66689/	100,00000 =	1,66689 %
hfl: Heizkosten	103,29000/	4799,66000 =	2,15203 %
hfl: Warmwasser	103,29000/	4799,66000 =	2,15203 %
lkw: Lift Wohnung	1,66000/	71,47000 =	2,32265 %
bkw: BK-Wohnungen	1,66000/	98,31000 =	1,68854 %
fs : Antenne	0,00000/	50,00000 =	0,00000 %
bkg: Aufwand Garagen	0,00000/	189,00000 =	0,00000 %
rüw: Reparturfonds Garagen	0,00000/	313,18000 =	0,00000 %
rüg: Reparaturfonds Gebäude	103,29000/	6586,10000 =	1,56830 %
hon: HV-Entgelt	103,29000/	6907,80000 =	1,49527 %
anl: Lift Geschäft	496,00000/	4216,00000 =	11,76471 %

Konto	Bezeichnung	Tabelle	MWSt.%	Betrag	Schlüssel		Anteil
71500	Abfallentsorgung	1	20	720,00	ant	1,667%	12,00
71501	Müllbereitstellung	1	20	845,00	ant	1,667%	14,09
74000	Reinigung	1	20	26.813,28	ant	1,667%	446,95
74100	Schneeräumung	1	20	760,35	ant	1,666%	12,67
76200	Grundsteuer	1	20	8.304,34	ant	1,667%	138,42
77000	Bündelversicherung	1	20	21.424,44	ant	1,667%	357,12
77100	SB-Versicherung	1	20	513,80	ant	1,666%	8,56
80000	Bankspesen und Zinsen	1	20	566,96	ant	1,667%	9,45
70000	Heizung Energiekosten	2	20	48.802,14	hfl	103,290	1.050,24
70100	Heizung Grundkosten	2	20	1.069,70	hfl	103,290	23,02
70200	Warmwasser	3	20	21.373,63	hfl	103,290	459,97
75000	Liftkosten	4	20	13.669,61	lkw	1,660	317,50
71000	Wasser-/Kanal-/Müll	5	20	22.603,97	bkw	1,660	381,68
71600	Rohrreinigung	5	20	2.892,50	bkw	1,660	48,84
72000	Strom allg.	5	20	4.035,12	bkw	1,660	68,13
73000	Kleinreparaturen Gebäude	5	20	2.002,92	bkw	1,660	33,82
82000	Dot. Rücklage unverst. / Gebäu	9	0	83.775,19	rüg	103,290	1.313,85
78000	Hausverwaltungsentgelt	10	20	20.273,69	hon	103,290	303,15
75100	Liftkosten Büro/Praxis	11	20	5.382,11	anl	496,000	633,19

S u m m e netto	285.828,75	5.632,65

Diese errechneten Kosten werden nach folgenden Steuersätzen verustet:

Nettobetrag	Steuersatz	MwSt.-Betr.	Bruttobetrag
1.313,85	0	0,00	1.313,85
4.318,80	20	863,76	5.182,56
5.632,65		863,76	6.496,41

GESAMTKOSTEN brutto	6.496,41

abzüglich Akonto-Vorschreibungen netto:

BK-allgemein 14.878 Anteile	-1.190,16
Heizkosten 4799,66 m2 Heizfläche	-1.032,96
Warmwasser 4799,66 m2 Heizfläche	-387,36
Lift Wohnung 10.710 Anteile	-334,44
BK-Wohnungen 14.689 Anteile	-557,16
Reparaturfonds Gebäude 6.586,10 m2 Nutzfläche	-1.301,40
HV-Entgelt 6907,80 Nutzfläche Gesamt	-291,60
Lift Geschäft 4.216 Anteile	-480,00
Vorschreibungen netto	-5.575,08

Diese Vorschreibungsbeträge werden nach folgenden Steuersätzen verustet:

Nettobetrag	Steuersatz	MwSt.-Betr.	Bruttobetrag
-1.301,40	0	0,00	-1.301,40
-4.273,68	20	-854,74	-5.128,42
-5.575,08		-854,74	-6.429,82

GESAMTVORSCHREIBUNGEN brutto	-6.429,82

SUMME (nach Gesamtverrechnung)			57,44
L a s t s c h r i f t	netto		57,44
MwSt 20 % von	45,04		9,01
N a c h z a h l u n g	brutto	EUR	66,45

Ihr pers.Verrechnungskonto weist zum Ende der Abrechnungsperiode einen Rückstand von EUR 546,18 auf. (gem.beigelegtem Kontoblatt)
Die o.a. Nachzahlung ist dabei noch nicht berücksichtigt.

Daraus ergibt sich
eine NACHZAHLUNG von: ..... >>>>>>> 612,63 EUR

Mit freundlichen Grüßen
Invest-Baubetreuung

K O N T O B L A T T

Buchung am		soll	haben
02.01.24.	- AK.24/1	535,82	0,00
05.01.24.	- ZA BK 01/24	0,00	535,82
01.02.24.	- AK.24/2	535,82	0,00
05.02.24.	- ZA BK 02/24	0,00	535,82
01.03.24.	- AK.24/3	535,82	0,00
05.03.24.	- ZA BK 03/24	0,00	535,82
01.04.24.	- AK.24/4	535,82	0,00
05.04.24.	- ZA BK 04/24	0,00	535,82
01.05.24.	- JaAb: Kaldaras Vermiet	599,80	0,00
01.05.24.	- AK.24/5	535,82	0,00
06.05.24.	- ZA BK 05/24	0,00	535,82
01.06.24.	- AK.24/6	535,82	0,00
03.06.24.	- ZA Abr.23	0,00	599,80
05.06.24.	- ZA BK 06/24	0,00	535,82
01.07.24.	- AK.24/7	535,82	0,00
05.07.24.	- ZA BK 07/24	0,00	535,82
01.08.24.	- AK.24/8	535,82	0,00
05.08.24.	- ZA BK 08/24	0,00	535,82
01.09.24.	- AK.24/9	535,82	0,00
05.09.24.	- ZA BK 09/24	0,00	535,82
01.10.24.	- AK.24/10	535,82	0,00
07.10.24.	- ZA BK 10/24	0,00	535,82
01.11.24.	- AK.24/11	535,82	0,00
05.11.24.	- ZA BK 11/24	0,00	535,82
01.12.24.	- AK.24/12	535,82	0,00
05.12.24.	- ZA BK 12/24	0,00	535,82
06.12.24.	- Rückrechnung BK 12/202	546,18	0,00
170	[redacted]	7.575,82	7.029,64
	**** S A L D O : soll 546,18 ****		

ÜBERSICHTSBLATT DER ABRECHNUNG:

Gesamte Vorschreibung brutto	-535,82
Gesamte Aufwendungen brutto	602,27
Nachzahlung/Gutschrift	66,45
Differenz Verrechnungskonto	546,18
Gesamtsaldo	612,63

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG
A-6900 Bregenz, Römerstraße 2 Tel:05574/43737-0
im Auftrag der WEG: Bahnhofstraße 29,31,33

Abrechnungsübersicht variable Kosten

KOSTENÜBERSICHT Pauschalbeträge Objekt: 014

Komponente	Vorschr.betrag	tats.Kosten	Differenzbetrag
BK-allgemein :	71.400,00	59.948,17	-11.451,83
Heizkosten :	48.000,00	49.871,84	1.871,84
Warmwasser :	18.000,00	21.373,63	3.373,63
Lift Wohnungen :	14.400,00	13.669,61	-730,39
BK-Wohnungen :	33.000,00	31.534,51	-1.465,49
Antenne :	5.280,00	5.631,98	351,98
BK-Garagen :	4.800,00	4.495,56	-304,44
Rückl. Garage :	3.945,96	1.991,82	-1.954,14
Rückl. Gebäude :	82.984,80	83.775,19	790,39
HV-Entgelt :	19.500,00	20.273,69	773,69
Lift Geschäft :	4.080,00	5.382,11	1.302,11
SUMMEN:	305.390,76	297.948,11	-7.442,65

ANGEFALLENE KOSTEN Objekt: 014

Komponente	tats.Kosten	Mw	Nutzerschlüssel	Ein.	Nutzerkosten
BK-allgemein :	59.948,17	10	1,666	ant	999,26
Heizkosten :	49.871,84	20	103,290	hfl	1.073,26
Warmwasser :	21.373,63	10	103,290	hfl	459,97
Lift Wohnungen :	13.669,61	10	1,660	lkw	317,50
BK-Wohnungen :	31.534,51	10	1,660	bkw	532,47
Antenne :	5.631,98	10	0,000	fs	0,00
BK-Garagen :	4.495,56	20	0,000	bkg	0,00
Rückl. Garage :	1.991,82	0	0,000	rüw	0,00
Rückl. Gebäude :	83.775,19	0	103,290	rüg	1.313,85
HV-Entgelt :	20.273,69	10	103,290	hon	303,15
HM-Abfertigung :	0,00	0	1,666	ant	0,00
Lift Geschäft :	5.382,11	20	496,000	anl	633,19
SUMMEN:	297.948,11				5.632,65

KONTENDIFFERENZEN Objekt: 014

Komponente	Gesamtbetrag	M%	Ges.schlüssel	Nutzerschlüssel	Einh.	Guthaben/Nachz.
BK-allgemein :	-11.451,83	10	14.878 Anteil	1,666	an%	-190,89
Heizkosten :	1.871,84	20	4799,66 m2 He	103,290	hfl	40,28
Warmwasser :	3.373,63	10	4799,66 m2 He	103,290	hfl	72,60
Lift Wohnungen :	-730,39	10	10.710 Anteil	1,660	lkw	-16,96
BK-Wohnungen :	-1.465,49	10	14.689 Anteil	1,660	bkw	-24,75
Antenne :	351,98	10	50 Anschlüsse	0,000	fs	0,00
BK-Garagen :	-304,44	20	189 Anteile	0,000	bkg	0,00
Rückl. Garage :	-1.954,14	0	313,18 Nutzfl	0,000	rüw	0,00
Rückl. Gebäude :	790,39	0	6.586,10 m2 N	103,290	rüg	12,40
HV-Entgelt :	773,69	10	6907,80 Nutzf	103,290	hon	11,57
Lift Geschäft :	1.302,11	20		496,000	anl	153,19
SUMMEN:	-7.442,65					57,44

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
A- 6900 Bregenz, Römerstraße 2, Tel: 05574/4 37 37-0 Email: office@investbau.at
Im Auftrag der WEG: 6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/

[redacted]

Kurzzeichen: 014
Kunden-Nr.: 170
RgNr: 001401702501
Rg-Datum: 1.1.2025
UID: [redacted]

Vorschreibung für Jänner 2025 - Dezember 2025

6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/ Top 70,

Sehr geehrter [redacted]

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

			Betrag
BK-allgemein		20 % USt	97,51
Heizkosten		20 % USt	90,39
Warmwasser		20 % USt	32,28
Lift Wohnungen		20 % USt	27,87
BK-Wohnungen		20 % USt	46,43
Rückl. Gebäude		0 % USt	109,49
HV-Entgelt		20 % USt	24,30
Lift Geschäft		20 % USt	40,00
Summe netto			468,27
	10% UST von	0,00	0,00
	20% UST von	358,78	71,76
Monatliche Vorschreibung		EUR	540,03

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses. Über den bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto AT892060403103116889, BLZ SPFKAT2BXXX bei SK STADT FELDKIRCH abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG

GESAMTKOSTEN brutto	12,34

abzüglich Akonto-Vorschreibungen netto:

BK-allgemein 14.878 Anteile	-4,80
HV-Entgelt 6907,80 Nutzfläche Gesamt	-6,00
Vorschreibungen netto	-10,80

Diese Vorschreibungsbeträge werden nach folgenden Steuersätzen verustet:

Nettobetrag	Steuersatz	MwSt.-Betr.	Bruttobetrag
-10,80	20	-2,16	-12,96
-10,80		-2,16	-12,96

GESAMTVORSCHREIBUNGEN brutto			-12,96
SUMME (nach Gesamtverrechnung)			-0,53
G u t s c h r i f t	netto		-0,53
MwSt 20 % von	-0,53		-0,11
G u t s c h r i f t	brutto	EUR	-0,64

Das in der Abrechnung ausgewiesene Guthaben wird in der Buchhaltung Ihrem Konto gutgeschrieben.

Ihr pers.Verrechnungskonto weist zum Ende der Abrechnungsperiode einen Rückstand von EUR 24,86 auf. (gem.beigelegtem Kontoblatt) Die o.a. Gutschrift ist dabei noch nicht berücksichtigt.

Daraus ergibt sich
eine NACHZAHLUNG von: ..... >>>>>>> 24,22 EUR

Mit freundlichen Grüßen
Invest-Baubetreuung

K O N T O B L A T T

Buchung am		soll	haben
01.01.24.	- EB-Buchung	11,59	0,00
02.01.24.	- AK.24/1	1,08	0,00
01.02.24.	- AK.24/2	1,08	0,00
01.03.24.	- AK.24/3	1,08	0,00
01.04.24.	- AK.24/4	1,08	0,00
01.05.24.	- JaAb: Kaldaras Vermiet	0,31	0,00
01.05.24.	- AK.24/5	1,08	0,00
01.06.24.	- AK.24/6	1,08	0,00
01.07.24.	- AK.24/7	1,08	0,00
01.08.24.	- AK.24/8	1,08	0,00
01.09.24.	- AK.24/9	1,08	0,00
01.10.24.	- AK.24/10	1,08	0,00
01.11.24.	- AK.24/11	1,08	0,00
01.12.24.	- AK.24/12	1,08	0,00
404 [redacted]		24,86	0,00

**** S A L D O : soll 24,86 ****

ÜBERSICHTSBLATT DER ABRECHNUNG:

Gesamte Vorschreibung brutto	-1,08
Gesamte Aufwendungen brutto	0,44
Nachzahlung/Gutschrift	-0,64
Differenz Verrechnungskonto	24,86
Gesamtsaldo	24,22

Anita Rhomberg

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
A- 6900 Bregenz, Römerstraße 2, Tel: 05574/4 37 37-0 Email: office@investbau.at
Im Auftrag der WEG: 6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/

[redacted]

Kurzzeichen: 014
Kunden-Nr.: 404
RgNr: 001404042501
Rg-Datum: 1.1.2025
UID: [redacted]

Vorschreibung für Jänner 2025 - Dezember 2025

6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/ Top 104,

Sehr geehrter [redacted]

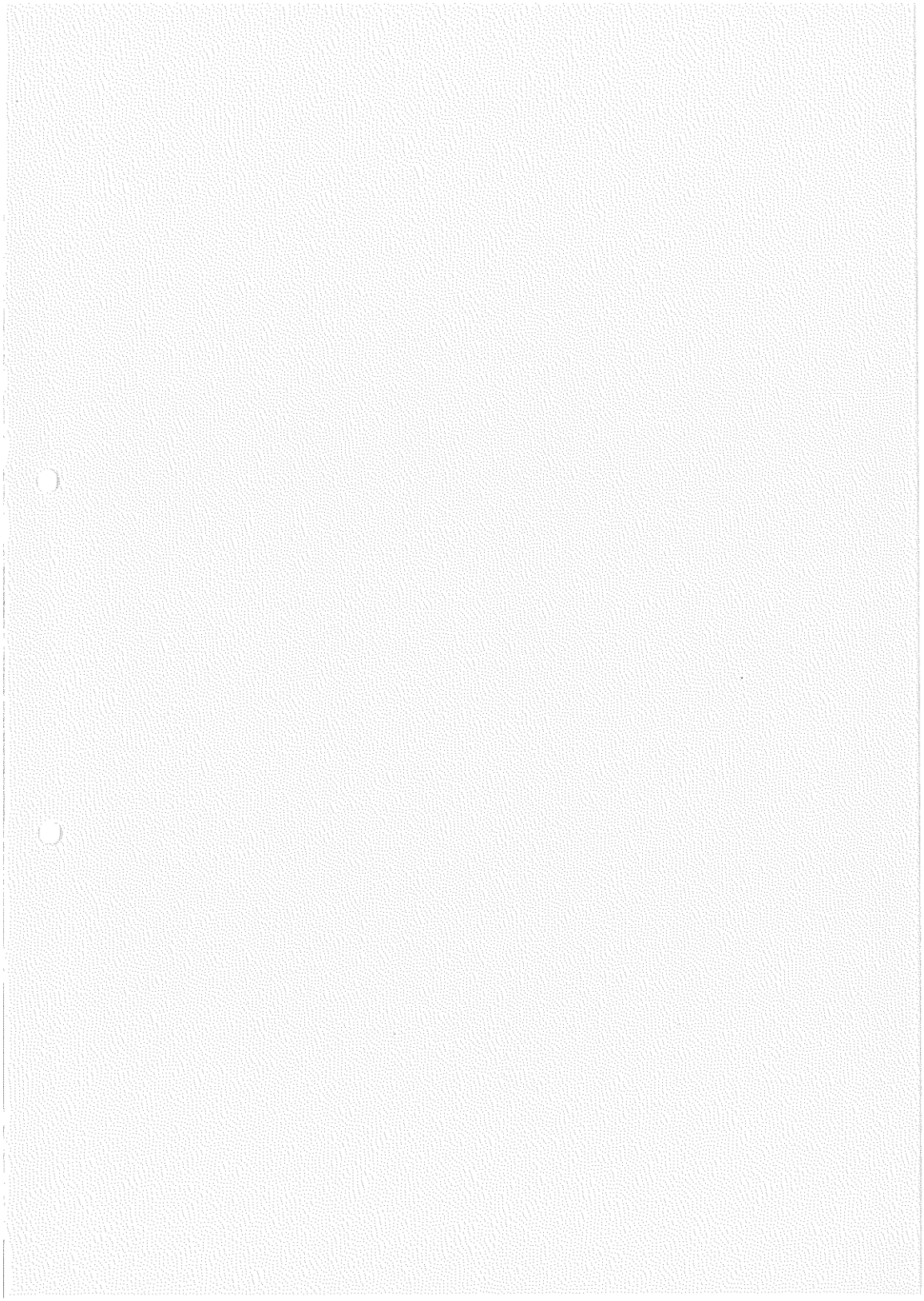
Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

			Betrag
BK-allgemein		20 % USt	0,39
HV-Entgelt		20 % USt	0,50
Summe netto			0,89
	10% UST von	0,00	0,00
	20% UST von	0,89	0,18
Monatliche Vorschreibung		EUR	1,07

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Wir bitten Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 5. des Monats auf das Konto AT464571000121008142, VBOEATWWVBG bei VORARLBERGER VOLKSB. zur Einzahlung zu bringen.
Wir weisen darauf hin, dass Änderungen auf den Zahlscheinen uns nicht erreichen, da sie elektronisch verarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG



Anita Rhomberg

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG
A-6900 Bregenz, Römerstraße 2 Tel:05574/43737-0
im Auftrag der WEG: Bahnhofstraße 29,31,33

[redacted]

Objekt: 014
Bahnhofstraße 29,31,33
6800 Feldkirch

Lfd.N°: 405 Top Nr.: 105
Ant: 1,00/ 14878,00= 0,007 %

Bregenz, 2025-02-13
Rg.Nr: 001404052413 UID: [redacted]

Betrifft : J A H R E S A B R E C H N U N G 2024
JÄNNER - DEZEMBER 2024

Hiermit übermitteln wir Ihnen die Abrechnung für den oben angeführten Zeitraum

Schlüssel:

ant:	BK-allgemein	0,00672/	100,00000 =	0,00672 %
hfl:	Heizkosten	0,00000/	4799,66000 =	0,00000 %
hfl:	Warmwasser	0,00000/	4799,66000 =	0,00000 %
lkw:	Lift Wohnung	0,00000/	71,47000 =	0,00000 %
bkw:	BK-Wohnungen	0,00000/	98,31000 =	0,00000 %
fs :	Antenne	0,00000/	50,00000 =	0,00000 %
bkg:	Aufwand Garagen	0,00000/	189,00000 =	0,00000 %
rüw:	Reparturfonds Garagen	0,00000/	313,18000 =	0,00000 %
rüg:	Reparaturfonds Gebäude	0,00000/	6586,10000 =	0,00000 %
hon:	HV-Entgelt	1,89000/	6907,80000 =	0,02736 %
anl:	Lift Geschäft	0,00000/	4216,00000 =	0,00000 %

Konto	Bezeichnung	Tabelle	MWSt.%	Betrag	Schlüssel		Anteil
71500	Abfallentsorgung	1	20	720,00	ant	0,007%	0,05
71501	Müllbereitstellung	1	20	845,00	ant	0,007%	0,06
74000	Reinigung	1	20	26.813,28	ant	0,007%	1,80
74100	Schneeräumung	1	20	760,35	ant	0,007%	0,05
76200	Grundsteuer	1	20	8.304,34	ant	0,007%	0,56
77000	Bündelversicherung	1	20	21.424,44	ant	0,007%	1,44
77100	SB-Versicherung	1	20	513,80	ant	0,006%	0,03
80000	Bankspesen und Zinsen	1	20	566,96	ant	0,007%	0,04
78000	Hausverwaltungsentgelt	10	20	20.273,69	hon	1,890	5,50
75100	Liftkosten Büro/Praxis	11	20	5.382,11	anl	0,000	0,00
S u m m e	netto			85.603,97			9,53

Diese errechneten Kosten werden nach folgenden Steuersätzen verustet:

Nettobetrag	Steuersatz	MwSt.-Betr.	Bruttobetrag
9,53	20	1,91	11,44
9,53		1,91	11,44

Abrechnungsübersicht variable Kosten

KOSTENÜBERSICHT Pauschalbeträge Objekt: 014

Komponente	Vorschr.betrag	tats.Kosten	Differenzbetrag
BK-allgemein :	71.400,00	59.948,17	-11.451,83
Heizkosten :	48.000,00	49.871,84	1.871,84
Warmwasser :	18.000,00	21.373,63	3.373,63
Lift Wohnungen :	14.400,00	13.669,61	-730,39
BK-Wohnungen :	33.000,00	31.534,51	-1.465,49
Antenne :	5.280,00	5.631,98	351,98
BK-Garagen :	4.800,00	4.495,56	-304,44
Rückl. Garage :	3.945,96	1.991,82	-1.954,14
Rückl. Gebäude :	82.984,80	83.775,19	790,39
HV-Entgelt :	19.500,00	20.273,69	773,69
Lift Geschäft :	4.080,00	5.382,11	1.302,11
SUMMEN:	305.390,76	297.948,11	-7.442,65

ANGEFALLENE KOSTEN Objekt: 014

Komponente	tats.Kosten	Mw	Nutzerschlüssel	Ein.	Nutzerkosten
BK-allgemein :	59.948,17	10	0,006	ant	4,03
Heizkosten :	49.871,84	20	0,000	hfl	0,00
Warmwasser :	21.373,63	10	0,000	hfl	0,00
Lift Wohnungen :	13.669,61	10	0,000	lkw	0,00
BK-Wohnungen :	31.534,51	10	0,000	bkw	0,00
Antenne :	5.631,98	10	0,000	fs	0,00
BK-Garagen :	4.495,56	20	0,000	bkg	0,00
Rückl. Garage :	1.991,82	0	0,000	rüw	0,00
Rückl. Gebäude :	83.775,19	0	0,000	rüg	0,00
HV-Entgelt :	20.273,69	10	1,890	hon	5,50
HM-Abfertigung :	0,00	0	0,006	ant	0,00
Lift Geschäft :	5.382,11	20	0,000	anl	0,00
SUMMEN:	297.948,11				9,53

KONTENDIFFERENZEN Objekt: 014

Komponente	Gesamtbetrag	M%	Ges.schlüssel	Nutzerschlüssel	Einh.	Guthaben/Nachz.
BK-allgemein :	-11.451,83	10	14.878 Anteil	0,006	an%	-0,77
Heizkosten :	1.871,84	20	4799,66 m2 He	0,000	hfl	0,00
Warmwasser :	3.373,63	10	4799,66 m2 He	0,000	hfl	0,00
Lift Wohnungen :	-730,39	10	10.710 Anteil	0,000	lkw	0,00
BK-Wohnungen :	-1.465,49	10	14.689 Anteil	0,000	bkw	0,00
Antenne :	351,98	10	50 Anschlüsse	0,000	fs	0,00
BK-Garagen :	-304,44	20	189 Anteile	0,000	bkg	0,00
Rückl. Garage :	-1.954,14	0	313,18 Nutzfl	0,000	rüw	0,00
Rückl. Gebäude :	790,39	0	6.586,10 m2 N	0,000	rüg	0,00
HV-Entgelt :	773,69	10	6907,80 Nutzf	1,890	hon	0,21
Lift Geschäft :	1.302,11	20		0,000	anl	0,00
SUMMEN:	-7.442,65					-0,56

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
A- 6900 Bregenz, Römerstraße 2, Tel: 05574/4 37 37-0 Email: office@investbau.at
Im Auftrag der WEG: 6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/

[redacted]

Kurzzeichen: 014
Kunden-Nr.: 405
RgNr: 001404052501
Rg-Datum: 1.1.2025
UID: [redacted]

Vorschreibung für Jänner 2025 - Dezember 2025

6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29,31,33/ Top 105,

Sehr geehrter [redacted]

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

			Betrag
BK-allgemein		20 % USt	0,39
HV-Entgelt		20 % USt	0,44
Summe netto			0,83
	10% UST von	0,00	0,00
	20% UST von	0,83	0,17
Monatliche Vorschreibung		EUR	1,00

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Wir bitten Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 5. des Monats auf das Konto AT464571000121008142, VBOEATWWVBG bei VORARLBERGER VOLKSB. zur Einzahlung zu bringen.
Wir weisen darauf hin, dass Änderungen auf den Zahlscheinen uns nicht erreichen, da sie elektronisch verarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Invest-Baubetreuungs GmbH&Co KG

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG, Römerstraße 2, 6900 Bregenz					EG 014
Reparaturfondsaufstellung EG 014 Bahnhofplatz Feldkirch Bewegungen 2024					
Stand per 01.01.2024				**€**	**446.690,03**
Dotierung	Garagen	313,18 m²	€ 1.991,82		
	Gebäude	6.586,10 m²	€ 83.775,19	€	85.767,02
Zinsen				€	3.946,65
Miete Mobilkom				€	872,04
Summe Einnahmen				**€**	**90.585,71**
- Ausgaben allgemein:					
DI Fussenegger	Honorarnote für Aufmaß u. Kalkulation		-€ 898,03		
Elektro Reisegger	Installation einer zusätzliche Kamera		-€ 1.360,96		
Hackbarth	Feuerlöscher		-€ 1.658,50		
Invest	Honorar		-€ 1.726,38		
ISM	Türlautsprecher		-€ 20.813,65		
Maler Vogel	Malerarbeiten Zugänge EG/Eingangsbereich		-€ 13.203,84		
Schindler	Zonenrelais erneuert		-€ 1.056,47		
Stolz	Warmwasserausfall		-€ 1.295,80	-€	42.013,63
Summe Ausgaben netto					
10% Mwst.Wohnungen 52,90%			-€ 22.225,21	**-€**	**2.222,52**
20% Mwst.Geschäfte/Garagen 47,10%			-€ 19.788,42	**-€**	**3.957,68**
Summe Ausgaben gesamt				**-€**	**48.193,83**
Stand per 31.12.2024				**€**	**489.081,91**

V:\Daten\014 Bahnhofstr. 29-33\4 Abrechnung\2 Rücklagen\Reparatufondsbewegungen.XLS

3.2 Protokolle Eigntümerversammlung 2026,2025

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG | Römerstraße 2, 6900 Bregenz | EG 014
Tel.: 05574 / 4 37 37 – 0 | Fax: 05574 / 4 37 37 - 37 | Email: office@investbau.at

Protokoll zur Eigentümerversammlung 2026
014 Bahnhofstraße 29-33, Feldkirch

Bregenz, 24. Februar 2026 / tkrp

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer!

Datum: **Montag, 23. Februar 2026**
Ort: **Hotel Bären, Bahnhofstraße 1, 6800 Feldkirch**
Beginn: **16:00 Uhr**
Ende: **17:20 Uhr**

Anwesende und vertretene Eigentümer lt. Anwesenheitsliste: 7.741 / 14.878 Anteile = 52,02%

Von der Hausverwaltung anwesend: Dipl.-Ing. Thomas Kinz,
Mag. Richard Pschorr

1. Berichte:

Dipl. Ing. Thomas Kinz eröffnet die Eigentümerversammlung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit für Mehrheitsbeschlüsse fest.
Mag. Richard Pschorr wird als neuer Mitarbeiter der Firma Invest-Baubetreuungs GmbH und Co KG vorgestellt.

2. Belange des Hauses:

2.1. Brandschutz:

Der Brandschutz ist in einem so hohen Gebäude wie es die Bahnhofstraße 29 bis 33 ist, besonders wichtig. Die regelmäßige Prüfung der Feuerlöscher sowie der Steigleitungen führt die Firma Hackbarth durch. Die Wartung und Instandsetzung der Brandmelder wird von der Firma Elektro Reisegger vorgenommen. Leider sind die Stiegenhäuser auf feuerpolizeilich verbotene Art vollgeräumt. Alle Gegenstände sind umgehend zu entfernen.

2.2. Spielplatz-Zugang:

Auf dem Dachgarten (Spielplatz) sind laufend Fremdpersonen, die die Ruhe stören und Schmutz verursachen. Die Firma Elektro-Reisegger wird die elektronischen Öffnungszeiten so einstellen, dass der Spielplatz permanent elektronisch geschlossen ist und nur mehr mit Schlüssel zu öffnen ist.

2.3. Holzverkleidungen (Abdeckung Stromanschluss, Schachtverkleidung, Schlupftüre Waschraum):

Alle schwer einsehbaren Nischen werden als Mülllager und sogar als Schlafstellen genutzt. Es werden einige Abdeckung für den Gebäudestromanschluss sowie der Schachtverkleidung instandgesetzt. Mit der Errichtung einer Türe als Absperrung im Stichgang zur Raumentlüftung im Trockenraum wird die Firma Wintersteiger beauftragt.

2.4. Moped ohne Kennzeichen in der Tiefgarage:

Auf dem allgemeinen Zweirad-KFZ-Abstellplatz steht ein Fahrzeug ohne Kennzeichen. Das Fahrzeug hat noch die Prüfplakette nach §57a. Mit dem dort erkennbaren Kennzeichen wird eine Lenkererhebung erfolgen, um den Besitzer ausfindig zu machen und diesen aufzufordern, das Fahrzeug zu entfernen.

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG	Römerstraße 2, 6900 Bregenz	EG 014
Tel.: 05574 / 4 37 37 – 0	Fax: 05574 / 4 37 37 - 37	Email: office@investbau.at

2.5. Aushänge und Beschilderungen:

Die derzeit aushängenden Informationen und Beschilderungen (diese wurden teilweise von Miteigentümern ausgehängt) sind zweckmäßig, aber optisch nicht schön und einheitlich. Es wird von der Hausverwaltung veranlasst die Aushänge bei allen Hauszugänge zu aktualisieren sowie die Hinweise Rauchverbot, Videoüberwachung und so weiter in gedruckter sauberer Form anzubringen. Der Außenbereich vor der Post wird als „rauchfeie Zone" mit Rauchverbot gekennzeichnet werden.

2.6. Hauszugangstüre – Haus-Nr. 29:

Es wird angeregt, mit den Ärzten in Kontakt zu treten, um zu klären, ob die Eingangstüre unter Tags für die Patienten offenbleiben muss, oder, ob diese permanent geschlossen sein könnte und von den Arztpraxen über die Gegengesprächsanlage geöffnet werden kann. Dies wird die Hausverwaltung abfragen.

2.7. Solaranlage – Reinigung Solarpaneele:

Zur Verbesserung des Wirkungsgrades erhält die Firma TGS den Auftrag zur Reinigung der Solarpaneele.

2.8. TV-Empfangs-Signal-Verstärkung:

Bei der Firma Lampert wird angefragt, ob es eine Möglichkeit bzw. ein Angebot gibt, das bestehende TV-Empfangssignal zu verstärken. Sie sollen ein diesbezügliches Angebot erstellen.

2.9. Briefkasten- und Klingelanlagenbeschriftung – Vereinheitlichung:

Die Verwaltung wird allen Miteigentümern die Abfrage zur Bekanntgabe der aktuellen Namensdaten, auch die deren Mietern, übermitteln. Bei vollständigem Vorliegen aller Rückmeldungen wird die Beschriftung vereinheitlicht werden.

2.10. Diverse Kleinreparaturen - Hausbetreuung:

Im Haus-Nr. 33 sind bei den Fluchttüren fehlende Stopper anzubringen. Im 4. und 12. OG sind die Obertürschließer neu einzustellen. Den Auftrag hierzu wird das Hausbetreuungsunternehmen Sussitz erhalten, versehen mit der Bitte, auch alle übrigen Türen dahingehend zu überprüfen und einzustellen. Gleichzeitig ergeht die Aufforderung an die Firma Sussitz, die Spinnweben insbesondere im Passagendeckenbereich zu entfernen. Die Reinigung der Außenstiegenhausflächen erfolgt einmal jährlich im Frühjahr/Sommer.

2.11. Elektroarbeiten – Lichtschalter Keller – Haus-Nr. 29:

Die Firma Elektro Reisegger wird mit der Reparatur des defekten Lichtschalters im Bereich des hintersten Kellers, Bereich Kellerabteil-Nr. 3, beauftragt.

2.12. Malerarbeiten - Tiefgaragenabfahrt:

Die Malerarbeiten an der Decke oberhalb der TG-Abfahrt sind bei der Firma Maler Liepert beauftragt.

2.13. Malerarbeiten – Hauszugang – Haus-Nr. 33:

Bei der Firma Maler Liepert wird ein Angebot zum Neumalen des Hauszugangsbereichs eingeholt. Es wird gewünscht, eine abwaschbare Farbe zu verwenden.

2.14. Waschmaschinen- & Trocknerplan:

Zur Reservierung von Wasch- & Trocknerzeiten wird der Hausbetreuung ein Plan zum Aushang zur Verfügung gestellt.

2.15. i+R Gruppe GmbH – Antrag auf Zustimmung Neugestaltung Eingangsbereich und Top 1:

Herr Bmstr. DI Bereuter erneuert das Anliegen der i+R Gruppe GmbH lt. Pkt. 2.1. der Eigentümerversammlung vom 17.06.2025 und ersucht jene Miteigentümer um Bewilligung, die ihre Zustimmung noch nicht erteilt haben.

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG | Römerstraße 2, 6900 Bregenz | EG 014
Tel.: 05574 / 4 37 37 – 0 | Fax: 05574 / 4 37 37 - 37 | Email: office@investbau.at

Vermietende Eigentümer werden gebeten, besonders folgende Informationen an ihre Mieter weiterzuleiten:

2.17. Lagerungen Allgemeinflächen & Stiegenhaus:

Allgemein- & Stiegenhausflächen sind aus Gründen der Sicherheit und des Brandschutzes von Lagerungen ausnahmslos freizuhalten. Bei Missachtung trägt im Schadensfall die WE-Gemeinschaft Verantwortung und Haftung und kann diese dann beim Eigentümer der betroffenen Einheit regressieren.

2.18. Hausordnung – Pt.2 Hausruhe und Pt. 3 Nachtruhe:

Leider wird die Mittagsruhe (12:00 Uhr – 14:00 Uhr) und die Nachtruhe (22:00 Uhr bis 07:00 Uhr) nicht von allen Mitbewohnern eingehalten. Im Interesse eines guten nachbarschaftlichen Umgangs wird darauf hingewiesen, die Hausordnung, hier besonders die Ruhezeiten gemäß Hausordnung, strikt einzuhalten ist.

2.19. Mülltrennung - Müllbereitstellung:

Die Mülltrennung hat ordnungsgemäß nach den Vorgaben der Stadt Feldkirch zu erfolgen. Die Müllarten sind zu trennen und getrennt in die jeweiligen, gekennzeichneten Container zu geben und Müllsäcke sind jeweils einen Tag vor der Abholung bereitzustellen. Sperrmüll ist direkt beim Bauhof zu entsorgen.

Protokollierung
In diesem Protokoll sind nur die wesentlichen Besprechungspunkte erfasst; die Verwaltung hat zu einer Vielzahl von Punkten allgemeine Auskünfte nach dem Wohnungseigentumsgesetz erläutert.

Beschlussfassung
Ob ein Beschluss zustande gekommen ist, entscheidet grundsätzlich die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer, welche sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile laut Grundbuchsstand im Zeitpunkt der Beschlussfassung errechnet.

Neu ist mit der WEG-Novelle 2022, dass die Mehrheitsfindung ab 01.07.2022 erleichtert wurde: Demnach kommt ein Mehrheitsbeschluss ab diesem Zeitpunkt nicht nur – wie bisher – mit der Mehrheit aller Miteigentumsanteile zustande, sondern auch dann, wenn ein Beschluss mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen (berechnet nach den Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit mindestens 1/3 aller Miteigentumsanteile repräsentiert.

Beachten Sie aber bitte, dass es in Ausnahmefällen abweichende Abstimmungseinheiten geben kann, etwa dann, wenn alle Wohnungseigentümer dies gemeinsam vereinbart haben oder vom Gericht festgesetzt wurde.

Gegen Beschlüsse, welche bei der Eigentümerversammlung gefasst wurden, kann innerhalb folgender Fristen (gemäß Wohnungseigentumsgesetz) schriftlich beim Bezirksgericht Einspruch erhoben werden:

- nach § 28 WEG ordentliche Verwaltung (z. B. Erhaltungsmaßnahmen) 1 Monat,
nach § 29 WEG außerordentliche Verwaltung (z. B. Verbesserungsmaßnahmen) 3 Monate,
vor Ablauf dieser Fristen dürfen Beschlüsse von der Verwaltung nicht ausgeführt werden.

Invest-Baubetreuungs
GmbH & Co KG

Mag. Richard Pschorr

"V:\Daten\014 Bahnhofstr. 29-33\3 Verwaltung\3 MEV und Rückbriefe\2026\014-MEV-2026_Protokoll.doc"

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG | Römerstraße 2, 6900 Bregenz | EG 014
Tel.: 05574 / 4 37 37 – 0 | Fax: 05574 / 4 37 37 -37 | Email: office@investbau.at

EG 014 Bahnhofstraße 29 / 33, 6800 Feldkirch
Protokoll zur Eigentümerversammlung 2025

Bregenz, 17. Juni 2025 / tulb

Sehr geehrte Eigentümerin!
Sehr geehrter Eigentümer!

Datum: **Montag, 2. Juni 2025**
Ort: **Hotel Bären, Bahnhofstraße 1, 6800 Feldkirch - Seminarraum**
Beginn: **17:00 Uhr**
Ende: **18:20 Uhr**

Anwesend und/oder vertreten lt. Anwesenheitsliste: 5.543 / 14.878 Anteile = 37,26 %
Von der Hausverwaltung anwesend: Thomas Urban
Anwesend für i+R Gruppe GmbH: Bmstr. DI Johannes Bereuter, MBA

1. Berichte:

1.1. Bericht Hausverwaltung

1.2. Anfragen von Eigentümer: innen:

- *Mehrere Eigentümer: innen wohnhaft im Haus Bahnhofstraße 29:* Änderung der Eingangssituation beim– Schreiben & Rückbrief vom 15. Oktober 2024. Kosten ca. € 22.000,00:
  Der erwähnte Antrag hat leider nicht die entsprechenden Zustimmungen erreicht.
  Es ist den Miteigentümern, welche im Haus 29 wohnen, ein großes Anliegen dieses Vorhaben umzusetzen.
  Die i+R Gruppe GmbH würde im Zuge der Sanierungsarbeiten bei der Top 1, die Organisation, Ausschreibung und Bauleitung für den Umbau des Hauseinganges Haus 29 übernehmen. Dies hätte den Vorteil, dass die Arbeiten im Zuge eines größeren Auftrages ausgeschrieben werden und somit die Kosten günstiger werden würden. Für die Ausschreibung und Bauleitung würden keine Kosten anfallen. Dies ergäbe eine Ersparnis von ca. 15%. Die Baukosten werden über den Reparaturfond bezahlt werden. In der Reparaturrücklage befinden sich derzeit rund € 500.000,00.
  Die anwesenden Eigentümer stellen erneut den Antrag auf Ausführung des Umbaues.

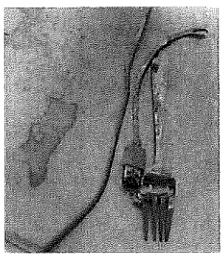
- *i+R Gruppe GmbH:* Änderung der Widmung von Teilbereichen der Top 1 inklusive Neugestaltung des Eingangsbereiches und der Zugangssituation zur Fläche im 1. OG (ehemals Comino). Siehe Anhang: Abstimmungsplan Eigentümerversammlung; Plannummer 0001 vom 05.05.2025:
  Bmstr. DI Bereuter erklärt den Anwesenden die geplanten Umbauarbeiten innerhalb der Top 1.
  Alle Arbeiten betreffen ausschließlich den Bereich innerhalb der Top 1.
  Da es in den letzten Jahren vermehrt zu Wasserschäden durch Rohrbrüche im Obergeschoss der Top 1 gekommen ist, besteht die Möglichkeit die allgemeinen waagerecht an der Decke verlaufenden Leitungen, welche die Abwässer der Wohnungen darüber sammeln und ableiten zu erneuern. Dies wäre im Zuge der Umbauarbeiten in Top 1 sinnvoll, die Koordination dieser Arbeiten würde von der i+R Gruppe GmbH übernommen werden. Die Kosten für diese Instandsetzungsarbeiten würden über die Reparaturrücklage (Stand ca. € 500.000,00) bezahlt werden.

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG | Römerstraße 2, 6900 Bregenz | EG 014
Tel.: 05574 / 4 37 37 – 0 | Fax: 05574 / 4 37 37 -37 | Email: office@investbau.at

Auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft wird das Eingangstürportal zum Obergeschoss der Top 1 an die Außenkante der Fassade gesetzt. Damit wird zukünftig verhindert, dass sich im überdachten Bereich, welcher ebenfalls zu Top 1 gehört, keine unerwünschten Personen mehr aufhalten können.

Die benötigten Zustimmungen betreffen den Wunsch der Eigentümergemeinschaft. Zum einen wird das Eingangstürportal zum Obergeschoss der Top 1 an die Außenkante der Fassade gesetzt und zum anderen die Widmungsänderung.
Die Widmungsänderung soll derart geändert werden, dass eine Nutzung der Fläche als ärztliches Versorgungszentrum genutzt werden kann. Diese Änderung stellt aus Sicht des Antragstellers eine Verbesserung dar. Derzeit kann die Fläche aufgrund der Größe und Widmung nur schlecht vermietet werden. Die bisherigen Mieter waren Wiedereingliederungs- und Ausbildungsinstitute für Arbeitssuchende.
Die Umwidmung ist sehr wichtig, um zukünftig Mieter zu finden, die sowohl für die Bewohner als auch den Vermieter attraktiv sind.
Herr Bereuter bestätigt, dass für die Arbeiten in und an der Top 1 **keine Gelder aus der Reparaturrücklage entnommen** werden und bittet erneut um die Zustimmung zum Projekt.

- *Lautes Zuschlagen der Eingangstüre im Haus 33:*
  Die äußere Windfangtüre schlägt sehr hart an die Türzarge. Der Obertürschließer muss nachjustiert oder, falls dies nicht genügt, erneuert werden.
- *Ausfälle und defekte bei der Allgemeinen Waschmaschine:*
  Die Waschmaschine wird nicht mit der notwendigen Sorgfalt benutzt. Immer wieder kommt es zu Ausfällen und Problemen. Es wurden bereits Gabeln, Kabel, Ladegeräte und andere Gegenstände aus der Maschine entfernt. Eine Kontrolle des Trommelgummis oder eine Neuanschaffung einer Waschmaschine wird angeregt.



2. Anträge:

2.1. Antrag i+R Gruppe GmbH auf Zustimmung zur Neugestaltung, des Eingangsbereiches und Teilflächen im ersten Obergeschoß innerhalb der Top 1 - „Post Feldkirch" – Bahnhofstraße 29, 6800 Feldkirch.
Änderungen gemäß Abstimmungsplan „Eigentümerversammlung; Plannummer 0001 vom 05.05.2025" sowie Umwidmung der beschriebenen Flächen für eine Nutzung im Rahmen von medizinischen Behandlungen.
Die Zustimmungen der Wohnungseigentümer umfassen insbesondere jene nach dem Baugesetz und nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz).
Alle Arbeiten und die Installation der notwendigen technischen Geräte, finden innerhalb jener Flächen statt, welche gemäß Nutzwertgutachten der ausschließlichen Nutzung des Eigentümers zugeordnet sind.
Es werden keine allgemeinen Teile der Liegenschaft verändert oder bearbeitet.
Durch die voran beschriebenen Maßnahmen werden keine schutzwürdigen Interessen der Miteigentümer beeinträchtigt.
Sämtliche Kosten, welche mit den Änderungen verbunden sind, werden vom Antragsteller getragen
Es erfolgt **keine** Entnahme aus dem Reparaturfond.

Beschluss dafür: 8.698 / 14.878 Anteile = 58,46 %

Der **Antrag 2.1.** hat die **notwendige Mehrheit nicht erreicht.**

Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG | Römerstraße 2, 6900 Bregenz | EG 014
Tel.: 05574 / 4 37 37 – 0 | Fax: 05574 / 4 37 37 -37 | Email: office@investbau.at

2.2. Antrag auf Zustimmung zur Baueingabe und Ausführung der Arbeiten zur Neugestaltung des Einganges Bahnhofstraße 29, 6800 Feldkirch, gemäß beigelegtem Plan „Grundriss Ansicht Aluportal, Maßstab 1/50 vom 09.09.2024" von Architekt DI Gerd Fussenegger. Die i+R Gruppe GmbH würde im Zuge der Sanierungsarbeiten bei der Top 1, die Organisation, Ausschreibung und Bauleitung für den Umbau des Hauseinganges Haus 29 kostenlos übernehmen. Die Kosten werden dadurch geringer sein als die bisher genannten € 22.000,00.

Der Abgabetermin für den Rückbrief ist Freitag, der **04. Juli 2025.**

----------Protokoll Ende----------

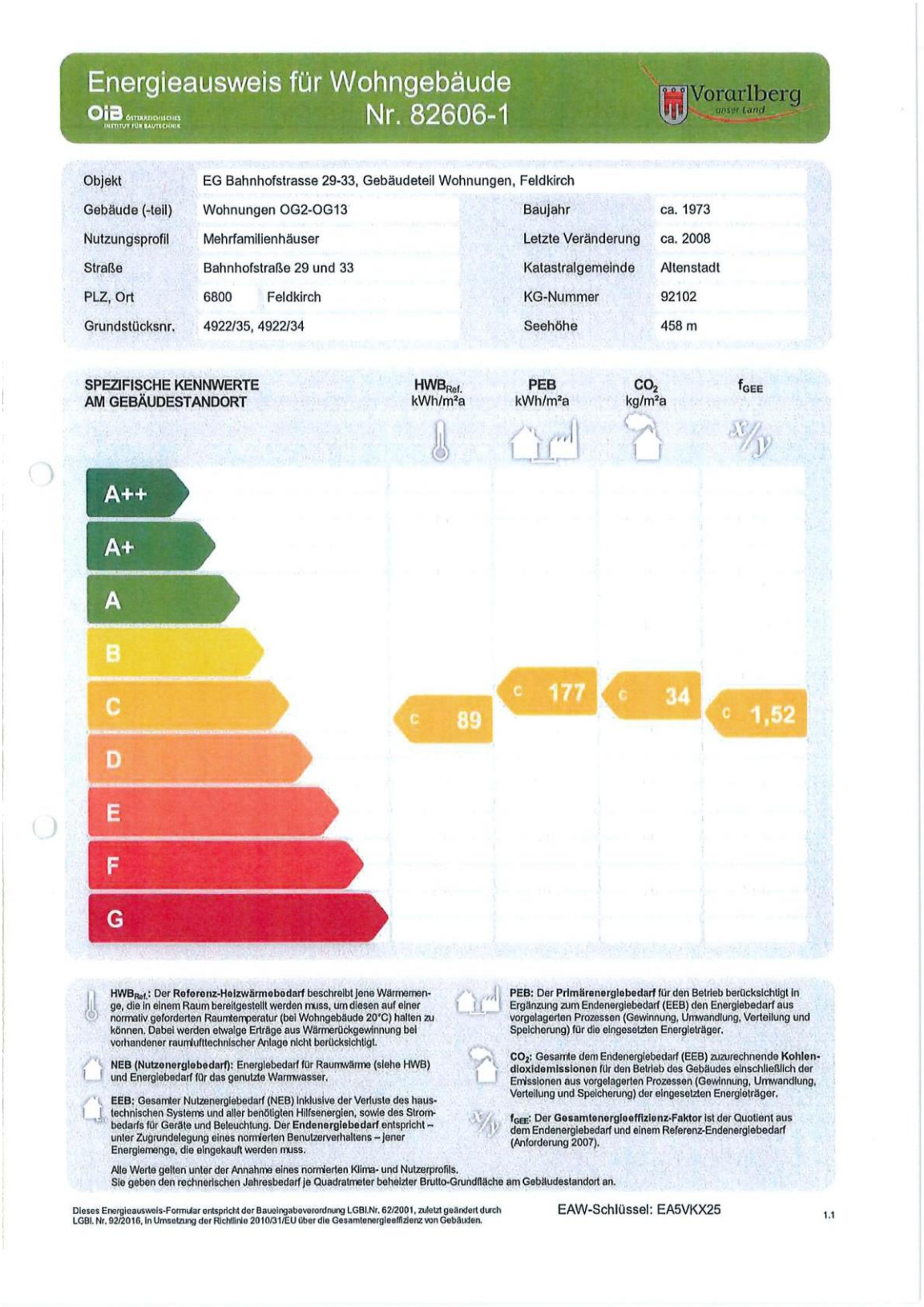
Invest-Baubetreuungs
GmbH & Co KG

Thomas Urban

Beilagen:
Rückbrief i+R Gruppen GmbH & Erneuerung Eingangsportal

4 Beilage

4.1 Energieausweis vom 14.11.2019



Energieausweis für Wohngebäude
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
Nr. 82606-1
Vorarlberg unser Land

Objekt	EG Bahnhofstrasse 29-33, Gebäudeteil Wohnungen, Feldkirch		
Gebäude (-teil)	Wohnungen OG2-OG13	Baujahr	ca. 1973
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2008
Straße	Bahnhofstraße 29 und 33	Katastralgemeinde	Altenstadt
PLZ, Ort	6800 Feldkirch	KG-Nummer	92102
Grundstücksnr.	4922/35, 4922/34	Seehöhe	458 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT	$HWB_{Ref.}$ kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO_2 kg/m²a	f_{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C	C 89	C 177	C 34	C 1,52
D				
E				
F				
G				

$HWB_{Ref.}$: Der **Referenz-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. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

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 Benutzerverhaltens – 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_2: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

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

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

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Bauordnungsverordnung LGBl.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: EA5VKX25

1.1

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

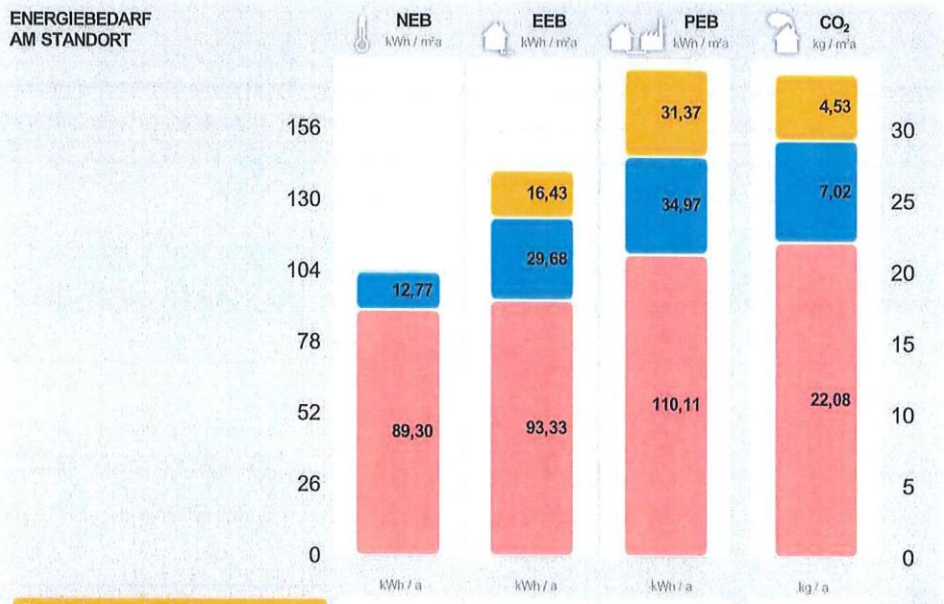
Nr. 82606-1

Vorarlberg unser Land

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	5.536,8 m²	charakteristische Länge	3,15 m	mittlerer U-Wert	1,19 W/m²K
Bezugsfläche	4.429,5 m²	Heiztage	274 d	LEK_T-Wert	69,07
Brutto-Volumen	15.940,2 m³	Heizgradtage 12/20	3.517 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	5.056,87 m²	Klimaregion	West[1]	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,32 m⁻¹	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ENERGIEBEDARF AM STANDORT



	NEB kWh/a	EEB kWh/a	PEB kWh/a	CO_2 kg/a
Haushaltsstrombedarf[2] Netzstrom		90.944	173.703	25.101
Warmwasser[2] Gasheizung, thermisch Solar	70.731	164.336	193.611	38.856
Raumwärme[2] Gasheizung	494.450	516.756	609.657	122.228
Gesamt	**565.181**	**772.036**	**976.971**	**186.184**

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.

ERSTELLT

EAW-Nr.	82606-1
GWR-Zahl	keine Angabe
Ausstellungsdatum	14. 11. 2019
Gültig bis	14. 11. 2029

ErstellerIn: Ingenieurbüro DI(FH) Stefan Ammann
Eichholzstrasse 14
6900 Bregenz

Stempel und Unterschrift

[1] maritim beeinflusster Westen

[2] Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m²a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_2 beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Es werden nur Bereitstellungssysteme angezeigt, welche einen nennenswerten Beitrag beisteuern. Können aus Platzgründen nicht alle Bereitstellungssysteme dargestellt werden, so wird dies durch "u.A." (und Andere) kenntlich gemacht. Weitere Details sind dem technischen Anhang zu entnehmen.

1.2

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 82606-1

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

Vorarlberg unser Land

Bahnhofstraße 29
6800 Feldkirch
Mehrfamilienhaus, 0 m² Bruttogrundfläche

Wärmedämmung	Amortisation
Dämmen von AW02 - Außenwand-Brüstung zu Balkon, Leichtbau mit 18 cm	★★★
Dämmen von AW03 - Außenwand zu Treppenhaus bzw AW von TH1+2 u. Lifthaus mit 20 cm	★★★★
Dämmen von AW05 - Außenwand mit 20 cm	★★★★
Fenstertausch (derzeit U-Glas 3,20, U-Rahmen 1,55 W/m²K)	★★★
Fenstertausch (derzeit U-Glas 3,20, U-Rahmen 6,00 W/m²K)	★★★★
Fenstertausch (derzeit U-Wert 2,38 W/m²K)	★★★

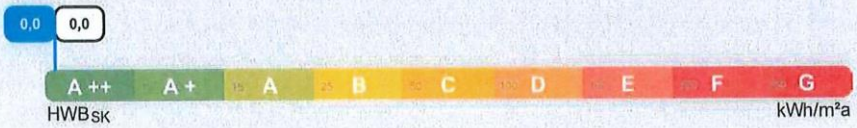
Amortisation < 10 Jahre: 5 Sterne | < 20 Jahre: 4 Sterne | < 30 Jahre: 3 Sterne | < 40 Jahre: 2 Sterne | ab 40 Jahre: 1 Stern

Haustechnik

Einregulierung / hydraulischer Abgleich

4. EMPFEHLUNGEN ZUR VERBESSERUNG (VerbesserungsvorschlgeEGBahnhofstrasse2933Gebu.pdf)

Wärmedämmung



Empfohlene Dämmstoffdicke, Amortisation

AW02 - Außenwand-Brüstung zu Balkon, Leichtbau (Invest. 94,- €/m², 0,031 W/mK)	18 cm,	22 Jahre
AW03 - Außenwand zu Treppenhaus bzw AW von TH1+2 u (Invest. 98,- €/m², 0,031 W/mK)	20 cm,	13 Jahre
AW05 - Außenwand (Invest. 98,- €/m², 0,031 W/mK)	20 cm,	13 Jahre

Wärmedämmung der FD01 - Flachdach 5.,OG mit Gehbelag, FD02 - Flachdach 5.OG mit Humus u. Bepflanzung, FD03 - Flachdach 13.OG, FD05 - Flachdach 12.OG, Sanierung 2008 mit EPS nicht wirtschaftlich.

Empfohlene Fensterkonstruktion, Amortisation

Fenstertausch von U-Glas 3,20, U-Rahmen 1,55 auf U-Wert 0,80 W/m²K (Invest. 550,- €/m²)	23 Jahre
Fenstertausch von U-Glas 3,20, U-Rahmen 6,00 auf U-Wert 0,80 W/m²K (Invest. 550,- €/m²)	11 Jahre
Fenstertausch von U-Wert 2,38 auf 0,80 W/m²K (Invest. 550,- €/m²)	24 Jahre

Der Fenstertausch von U-Wert 3,74 W/m²K ist nicht wirtschaftlich.

Dämmstoffpreise: Flachdach 370,- €/m³ (0,038 W/mK); Wand 190,- €/m³ (0,031 W/mK);
Fensterpreise: Fenster Uw 0,8 W/m²K 550,- €/m²;

Haustechnik

Einregulierung / hydraulischer Abgleich

Betrachtungszeitraum: Wärmedämmung 30 Jahre
Preise inkl. aller Steuern. Die angeführten Preise stellen kein Angebot dar.
Kostensteigerung Energiepreis 3 % p.a., kalkulatorische Zinsen 2 % p.a.
Berechnung gemäß ÖNORM B 8110-4

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	EG Bahnhofstrasse 29-33, Gebäudeteil Wohnungen, Feldkirch		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1973
Straße	Bahnhofstraße 29	Katastralgemeinde	Feldkirch
PLZ/Ort	6800 Feldkirch	KG-Nr.	92105
Grundstücksnr.	4922/35, 4922/34	Seehöhe	458 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB_{SK} 89 **f_{GEE} 1,52**

Energieausweis Ausstellungsdatum 14.11.2019 Gültigkeitsdatum 13.11.2029

Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB_{SK}	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr (Standortklima)
f_{GEE}	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

www.eavg.at

GEQ von Zehentmayer Software GmbH - office@geq.at - www.geq.at

5 Beilage

5.1 Kostenschätzung Kessler vom 12.03.2026

Kessler bewegt's

Rhomberg Anita
Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
Kreuzgasse 6a
6850 Dornbirn

Datum	:	12.03.2026
Seite	:	1 von 3
Bearbeiter	:	Falk Steffen
Projekt-Nr	:	2610167

Kostenschätzung: Entk. Top 70/60, Bahnhofstr. 29, FK

Pos.Nr.	Artikel	Menge Eh	Preis EUR	Betrag
0201	Abbrucharbeiten Gültigkeitsdauer des Angebotes: 2 Monate ab Ausstellungsdatum			
020101	Entk. Wohnung Top 70	1,00 pau	26.500,00	26.500,00

In der Position enthaltene Leistungen:
-Baustelleneinrichtung (inkl. Bauzaun während der Entkernungsarbeiten)
-Entkernung der Wohnung Top 70 wie am 06.03.2026 vor Ort besichtigt wie folgt:
(Die verwertbare Materialien wie zb. Kupfer,Alu,Schrott, usw. dürfen nicht vorab von der Baustelle entfernt werden. Diese wurden bereits bei der Angebotserstellung in Abzug gebracht.)
-inkl ausräumen/entsorgen des restlichen losen Mobiliars/Inventars/Einrichtung
-inkl. Abbruch der Innentüren+Türrahmen
-inkl. Abbruch der nichttragenden Innenwände
-inkl. Abbruch des Laminat Fußboden+Trittschalldämmung
-inkl. Abbruch des Fliesenbelags (Boden) bis auf OK. Estrich
-inkl. Abbruch der Wandfliesen
-inkl. Abbruch der abgehängten Gipskartondecke
-inkl. Abbruch der Sanitäranlagen
-Abtransport und Entsorgung der Abbruchmaterialien

Im Leistungsumfang nicht enthaltene Leistungen, ggf. seitens AG beizustellen:
-abschleifen von Kleberrückständen des Fliesenbelags
-trennen/verschließen der Versorgungsleitungen (Strom,Wasser,Gas,TV,Telefon,..)
-Abbruch von Mauerwerk/Beton
-Ansuchen von Abstellflächen für Container/Mulden
-Betonschneidearbeiten

Kessler bewegt´s GmbH
Galinastraße 2
A-6710 Nenzing
T: +43 (0)5525 – 64347
office@kesslerbewegts.com
www.kesslerbewegts.com

Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal
IBAN: AT 89 3745 8000 0102 8588
BIC: RVVGAT2B458
Volksbank Vorarlberg
IBAN: AT30 4571 0019 4338 9916
BIC: VBOEATWWVBG

UID: ATU80609389
GLN: 9110035748011
Firmenbuch: FN 625053x
Dienstgebernr.: 902375717

Pos.Nr.	Artikel	Menge Eh	Preis EUR	Betrag
020101	Entk. Wohnung Top 70	1,00 pau	26.500,00	26.500,00
	-entsorgen von kontaminiertem Material -ansuchen von Straßensperren -Beweissicherung von Nachbarobjekten/Gebäuden/Straßen -erstellen der Stör-,Schadstofferkundung Bemerkung: für entstehende Schäden am Estrich durch Maschinelles Entfernen der Fliesenbelags wird nicht gehaftet.			
020102	Entk. Wohnung Top 60	1,00 pau	21.500,00	21.500,00
	In der Position enthaltene Leistungen: -Baustelleneinrichtung (inkl. Bauzaun während der Entkernungsarbeiten) -Entkernung der Wohnung Top 60 wie am 06.03.2026 vor Ort besichtigt wie folgt: (Die verwertbare Materialien wie zb. Kupfer,Alu,Schrott, usw. dürfen nicht vorab von der Baustelle entfernt werden. Diese wurden bereits bei der Angebotserstellung in Abzug gebracht.) -inkl ausräumen/entsorgen des restlichen Mobiliars/Inventars/Einrichtung -inkl. Abbruch der Innentüren+Türrahmen -inkl. Abbruch der nichttragenden Innenwände -inkl. Abbruch des Laminat Fußboden+Trittschalldämmung -inkl. Abbruch des Fliesenbelags (Boden) bis auf OK. Estrich -inkl. Abbruch der Wandfliesen -inkl. Abbruch der abgehängten Gipskartondecke -inkl. Abbruch der Sanitäranlagen -Abtransport und Entsorgung der Abbruchmaterialien Im Leistungsumfang nicht enthaltene Leistungen, ggf. seitens AG beizustellen: -abschleifen von Kleberrückständen des Fliesenbelags -trennen/verschließen der Versorgungsleitungen (Strom,Wasser,Gas,TV,Telefon,..) -Abbruch von Mauerwerk/Beton -Ansuchen von Abstellflächen für Container/Mulden -Betonschneidearbeiten -entsorgen von kontaminiertem Material -ansuchen von Straßensperren -Beweissicherung von Nachbarobjekten/Gebäuden/Straßen -erstellen der Stör-,Schadstofferkundung Bemerkung: für entstehende Schäden am Estrich durch Maschinelles Entfernen des Fliesenbelags wird nicht gehaftet			

Titelzusammenstellung

Kessler bewegt's

Titelzusammenstellung

Betrag netto:	**48.000,00**
20% MwSt:	9.600,00
Gesamtbetrag (in EUR):	**57.600,00**

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie unter www.kesslerbewegts.com!

Kessler bewegt's
Kessler bewegt's GmbH
Galinastraße 2, A-6710 Nenzing
Mobil 0664-2145674
office@kesslerbewegts.com

i.A.

Nenzing, 12.03.2026

Unterschrift

Kessler bewegt´s GmbH
Galinastraße 2
A-6710 Nenzing
T: +43 (0)5525 – 64347
office@kesslerbewegts.com
www.kesslerbewegts.com

Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal
IBAN: AT 89 3745 8000 0102 8588
BIC: RVVGAT2B458
Volksbank Vorarlberg
IBAN: AT30 4571 0019 4338 9916
BIC: VBOEATWWVBG

UID: ATU80609389
GLN: 9110035748011
Firmenbuch: FN 625053x
Dienstgebernr.: 902375717

5.2 Prüfbericht vom 29.08.2023



ortungstechnik nachbaur

Prüfbericht

Einsatzort: Bahnhofstrasse 29-33, 6800 Feldkirch

Projekt Nr.: 205121

Einsatzdatum: 29.08.2023
Ext.-Schadens-Nr.

Befund: Tropfbildung in der [redacted] darüberliegend zwei Wohnungen (Eigentümer [redacted].

Leistungsbeschreibung: Schadensanalyse – Auswertung – Dokumentation

Ergebnis/Erkenntnis: Im Zuge der messtechnischen Schadensanalyse konnten mehrere Undichtheiten in den zwei Wohnungen von [redacted] lokalisiert werden:

Schaden 1: Stiegenhaus B → Undichtheit Duschrinne
Schaden 2: Stiegenhaus B → Undichtheit Silikon-Hartverfugung Dusche
Schaden 3: Stiegenhaus A → Undichtheit Ablauf Dusche Badezimmer 1
Schaden 4: Stiegenhaus A → Undichtheit/ defekt Ablauf Dusche Badezimmer 2
Schaden 5: Stiegenhaus A → Undichtheit Silikonverfugung Dusche Badezimmer 2
Schaden 6: Stiegenhaus A → Undichtheit Ablaufleitung im Bodenbereich (Steckverbindungen)
Schaden 7: Stiegenhaus A → Wasseraustritt bei Ablaufleitung durch offenstehende Anschlüsse
Schaden 8: Stiegenhaus A → Mechanische Beschädigungen der Ablaufleitung - Leitungsschacht
Schaden 9: Stiegenhaus A → Fehlende Eckventile am Küchenanschluss

Wir empfehlen die Verdachtsstellen durch einen Installateur sanieren zu lassen.

Weiters können weitere Schäden noch nicht restlos ausgeschlossen werden, daher empfehlen wir die Freiräumung der Wohnung für die weiterführende Überprüfung.

Weitere Angaben: **Technische Bauteil/Dämmschichttrocknung:**
Im Zuge der Schadensanalyse wurde die Durchfeuchtung von Bauteilen festgestellt. Zur Schadenminimierung wird eine technische Bauteil/Dämmschichttrocknung empfohlen. (Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter office@ortungstechnik.at an unser Büro). Die Dämmschichttrocknung erfolgt nach Möglichkeit über Deckenbohrungen über niederrangige Räumlichkeiten von unten (schadensminimierend)

Weitere empfohlene Maßnahmen: Behebung der bekannten Schadstellen durch Installateur.
Ggf. Freiräumung der Wohnung und weiterführende Überprüfungen.

Zu erwartende Sanierungsmaßnahmen: Keine Angaben möglich!

Anmerkung: Keine weiteren Anmerkungen.

SECTOR Cert

Nachbaur Bernd, zertifiziert nach EN ISO 9712, Level I+ II (IR-Thermografie Bau/Leckortung)
Mitglied der österreichischen Gesellschaft für Thermografie

Nachbaur Bernd, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger.
Mitglied im Landesverband der Sachverständigen für Tirol und Vorarlberg

Messtechniker vor Ort: Müller Andreas

Ort, Datum: Sulz, am 29.08.2023

Bilddokumentation



Abb. 1: Arztpraxis



Abb. 2: Arztpraxis



Abb. 3: Schaden 1

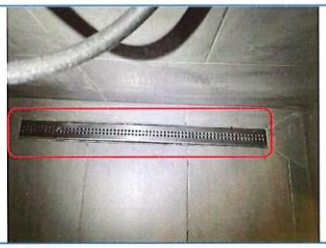


Abb. 4: Schaden 2



Abb. 5: Schaden 3



Abb. 6: Schaden 3

Der Prüfbericht basiert auf den Messdaten und Informationen, die uns zum Zeitpunkt der Ausstellung vorliegen und ersetzt kein vollumfassendes Gutachten. Der Prüfbericht stellt eine kurze Zusammenfassung der durchgeführten Prüfungen vor Ort und deren Ergebnis/Erkenntnis dar und wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. **Das Messergebnis gilt solange als Verdachtsstelle, bis der Schaden freigelegt wurde, und die Ursache festgestellt wird. Die Entscheidung ob eine Verdachtsstelle geöffnet wird, obliegt dem Eigentümer bzw. Auftraggeber.** Weder Umfang der Folgeschäden noch der zu erwartenden Sanierungsarbeiten, haben im vorliegenden Bericht Anspruch auf Vollständigkeit. Der Bericht wird durch den Messtechniker der vor Ort war erstellt und durch den Geschäftsführer der Ortungstechnik Nachbaur GmbH (Bernd Nachbaur) inhaltlich geprüft. Die eingesetzten Messtechniken und Messgeräte entsprechen den neuesten wissenschaftlichen und technischen Erkenntnissen. Gleichwohl sind alle Messtechniken physikalischen und chemischen grenzen unterworfen, die nicht zu beeinflussen sind. Ein Untersuchungserfolg in dem Sinne, dass alle Fehler– und Schadstellen erkannt werden, kann daher nicht garantiert werden. **Besteht nach der lokalisierten Schadensbehebung der Verdacht weiterer Leckagen (Schadensbild vergrößert sich), bitten wir um sofortige Rückmeldung.** Die Honorierung der Leistung ist nicht erfolgsabhängig. Die unter Ergebnis/Erkenntnis verwendete Formulierung „vermutete" bzw. „mögliche Schadensursache", sind keine messtechnisch nachgewiesenen Ergebnisse, sie sind eine Hilfestellung zur weiteren Schadensverfolgung. Alle Angaben über Art und Umfang der technischen Trocknung bzw. der Sanierungsmaßnahmen sind unverbindliche Informationen zur Schadensbewertung und sind ausschließlich für die Versicherung bestimmt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Firma Ortungstechnik Nachbaur GmbH.

Bilddokumentation



Abb. 7: Schaden 4



Abb. 8: Schaden 6



Abb. 9: Schaden 7



Abb. 10: Schaden 8

Der Prüfbericht basiert auf den Messdaten und Informationen, die uns zum Zeitpunkt der Ausstellung vorliegen und ersetzt kein vollumfassendes Gutachten. Der Prüfbericht stellt eine kurze Zusammenfassung der durchgeführten Prüfungen vor Ort und deren Ergebnis/Erkenntnis dar und wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. **Das Messergebnis gilt solange als Verdachtsstelle, bis der Schaden freigelegt wurde, und die Ursache festgestellt wird. Die Entscheidung ob eine Verdachtsstelle geöffnet wird, obliegt dem Eigentümer bzw. Auftraggeber.** Weder Umfang der Folgeschäden noch der zu erwartenden Sanierungsarbeiten, haben im vorliegenden Bericht Anspruch auf Vollständigkeit. Der Bericht wird durch den Messtechniker der vor Ort war erstellt und durch den Geschäftsführer der Ortungstechnik Nachbaur GmbH (Bernd Nachbaur) inhaltlich geprüft. Die eingesetzten Messtechniken und Messgeräte entsprechen den neuesten wissenschaftlichen und technischen Erkenntnissen. Gleichwohl sind alle Messtechniken physikalischen und chemischen grenzen unterworfen, die nicht zu beeinflussen sind. Ein Untersuchungserfolg in dem Sinne, dass alle Fehler– und Schadstellen erkannt werden, kann daher nicht garantiert werden. **Besteht nach der lokalisierten Schadensbehebung der Verdacht weiterer Leckagen (Schadensbild vergrößert sich), bitten wir um sofortige Rückmeldung.** Die Honorierung der Leistung ist nicht erfolgsabhängig. Die unter Ergebnis/Erkenntnis verwendete Formulierung „vermutete" bzw. „mögliche Schadensursache", sind keine messtechnisch nachgewiesenen Ergebnisse, sie sind eine Hilfestellung zur weiteren Schadensverfolgung. Alle Angaben über Art und Umfang der technischen Trocknung bzw. der Sanierungsmaßnahmen sind unverbindliche Informationen zur Schadensbewertung und sind ausschließlich für die Versicherung bestimmt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Firma Ortungstechnik Nachbaur GmbH.

5.3 Mail Hausverwaltung vom 04.03.2026

anita.rhomberg@aon.at

Von: Backoffice Invest <backoffice@investbau.at>
Gesendet: Mittwoch, 4. März 2026 13:06
An: anita.rhomberg@aon.at
Betreff: 014_Bahnhofstraße 29-33 Feldkirch - Versicherungsstand Top [redacted]

Sehr geehrte Frau Dr. Rhomberg,

betreffend des Versicherungsfalles – verursacht durch Top 60/Top 70[redacted]- wurden sämtliche Folgeschäden die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffend behoben und abgeschlossen.

Nicht ausschließen können wir, dass vor der Verjährung (3 Jahre) noch Schäden anderer Miteigentümer nachgemeldet werden. Derzeit gibt es keinerlei Hinweise darauf.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Eva-Maria Vonach
Sachbearbeitung

Invest-Baubetreuungs
GmbH & Co KG
Römerstraße 2, 6900 Bregenz
Telefon: +43/5574/43737-18
Telefax: +43/5574/43737 - 37
www.investbau.at

1

6 Beilage

6.1 Lagepläne Leitungen

Stadtwerke Feldkirch
Pläne/Vermessung
Leusbündtweg 49, 6800 Feldkirch, Tel +43 5522 9000, Fax 79374
planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at

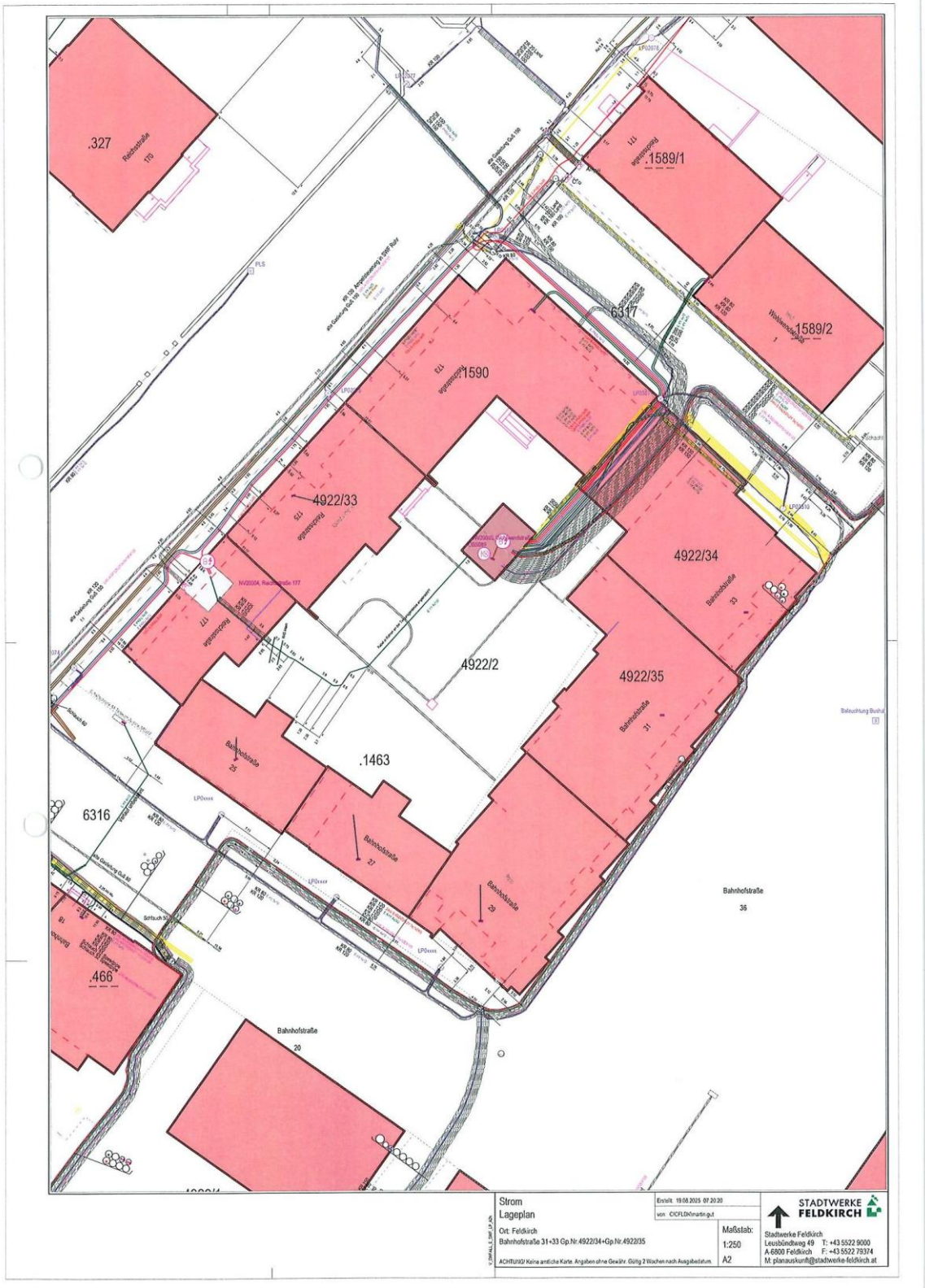
STADTWERKE FELDKIRCH

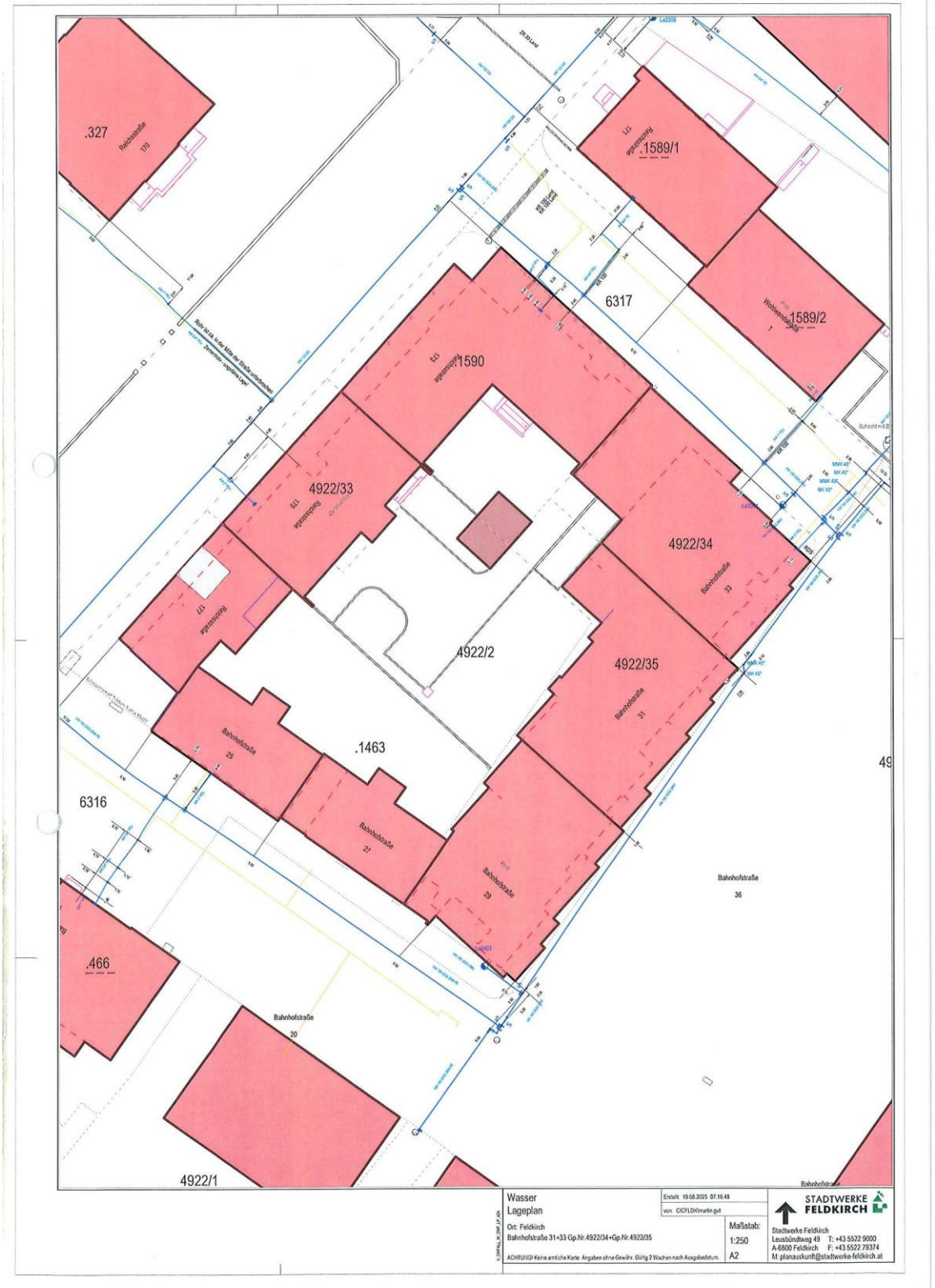


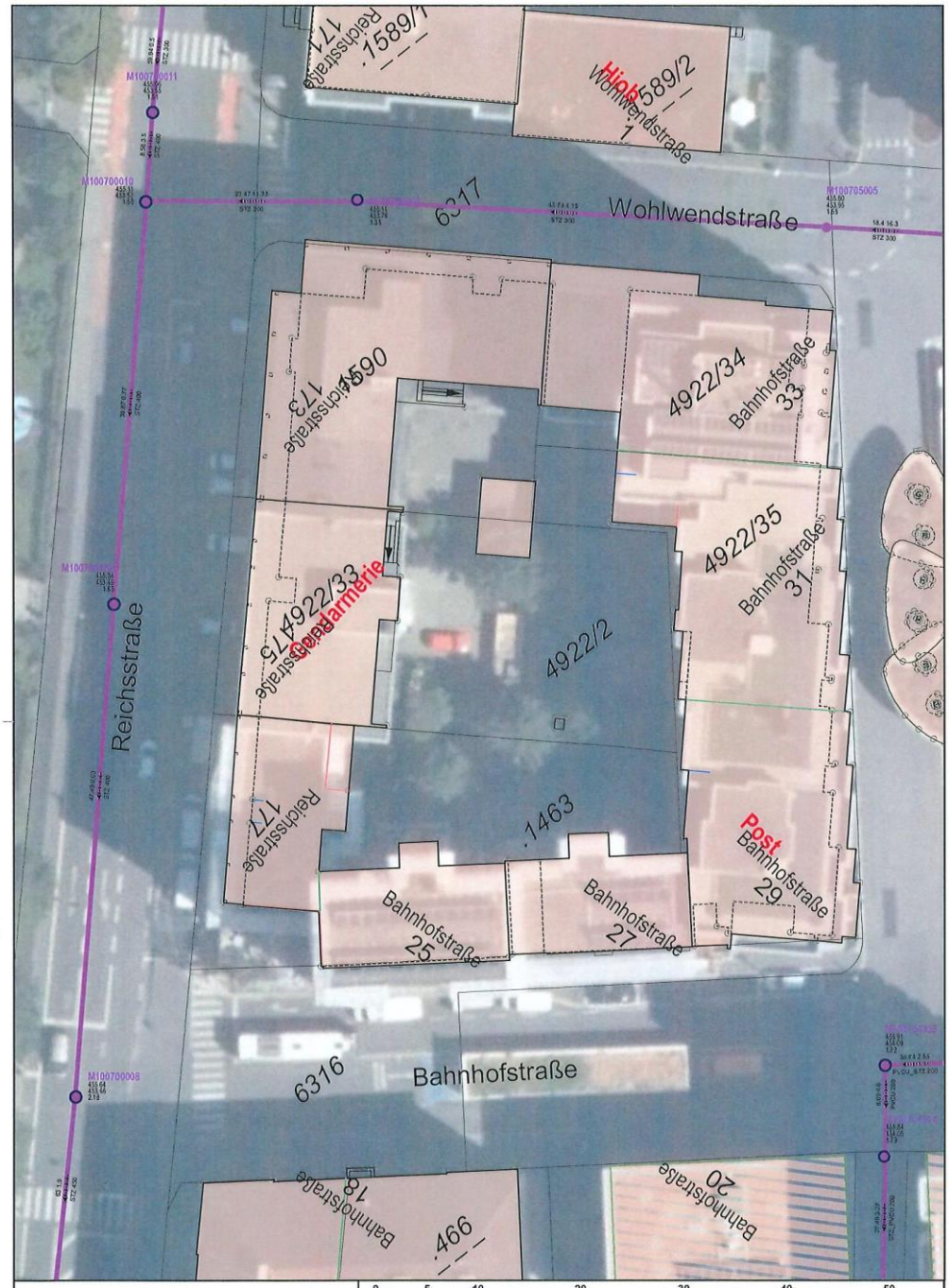
- S I K I Wasser-Schieber
- Wasser-Klappe
- Wasser-Hausanschlussschieber
- Wasser-Hausanschluss
- Wasser-Zier/Trinkbrunnen
- Wasser-Bauwasser
- Wasser-Hydrant
- Wasser-Zählerschacht
- Wasser-Leitungsabschnitt
- Schacht
- Schutzrohr
- Strom-Hausanschluss
- Strom-Beleuchtungsanlage
- Strom-Leitungsabschnitt-Mittelspannung
- Strom-Leitungsabschnitt-Niederspannung
- Strom-Leitungsabschnitt-Straßenbeleuchtung
- Strom-Verbinder-Mittelspannung
- Strom-Verbinder-Niederspannung
- Strom-Verbinder-Straßenbeleuchtung
- Telekommunikation-Leitungsabschnitt
- Telekommunikation-Verbinder
- Nahwärmenetz-Schieber
- Nahwärmenetz-Leitungsabschnitt Vorlauf
- Nahwärmenetz-Leitungsabschnitt Rücklauf
- Alle Objekte Ausser Betrieb = Gelb

PLÄNE DER STADTWERKE FELDKIRCH DÜRFEN NICHT VERÖFFENTLICHT WERDEN!
DIE WEITERGABE AN DRITTE IST NUR NACH RÜCKSPRACHE MIT UNS ERLAUBT!

STROM WASSER STADTBUS ELEKTROTECHNIK TELEKOMMUNIKATION


.327
Radetzstraße 170
1589/1
1589/2
6317
1590
Radetzstraße 172
4922/33
Radetzstraße 175
4922/34
Bahnhofstraße 33
4922/2
4922/35
Bahnhofstraße 31
.1463
Bahnhofstraße 25
Bahnhofstraße 27
Bahnhofstraße 29
6316
Bahnhofstraße 36
.466
Bahnhofstraße 20
Strom
Lageplan
Ort: Feldkirch
Bahnhofstraße 31+33 Gp.Nr.4922/34+Gp.Nr.4922/35
ACHTUNG! Keine amtliche Karte. Angaben ohne Gewähr. Gültig 2 Wochen nach Ausgabedatum.
Erstellt: 19.08.2025 07:20:20
von: CIC\FLDK\martin.gut
Maßstab:
1:250
A2
STADTWERKE FELDKIRCH
Stadtwerke Feldkirch
Leusbündtweg 49 T: +43 5522 9000
A-6800 Feldkirch F: +43 5522 79374
M: planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at


.327
Reichsstraße 170
.1589/1
Bahnhofstraße 17
6317
1589/2
Wohnanlage 2
1590
Bahnhofstraße 17
4922/33
Bahnhofstraße 17
4922/34
Bahnhofstraße 33
4922/2
4922/35
Bahnhofstraße 31
Bahnhofstraße 17
.1463
Bahnhofstraße 25
Bahnhofstraße 27
Bahnhofstraße 29
6316
Bahnhofstraße 36
.466
Bahnhofstraße 20
4922/1
Wasser
Lageplan
Ort: Feldkirch
Bahnhofstraße 31+33 Gp.Nr.4922/34+Gp.Nr.4922/35
Erstellt: 19.08.2025 07:16:48
von: CICFLDK\martin.gut
Maßstab:
1:250
A2
ACHTUNG! Keine amtliche Karte. Angaben ohne Gewähr. Gültig 2 Wochen nach Ausgabedatum.
STADTWERKE FELDKIRCH
Stadtwerke Feldkirch
Leusbündtweg 49 T: +43 5522 9000
A-6800 Feldkirch F: +43 5522 79374
M: planauskunft@stadtwerke-feldkirch.at



Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

0 5 10 20 30 40 50 m

Lageplan Kanal

Ersteller Ripoche Anais

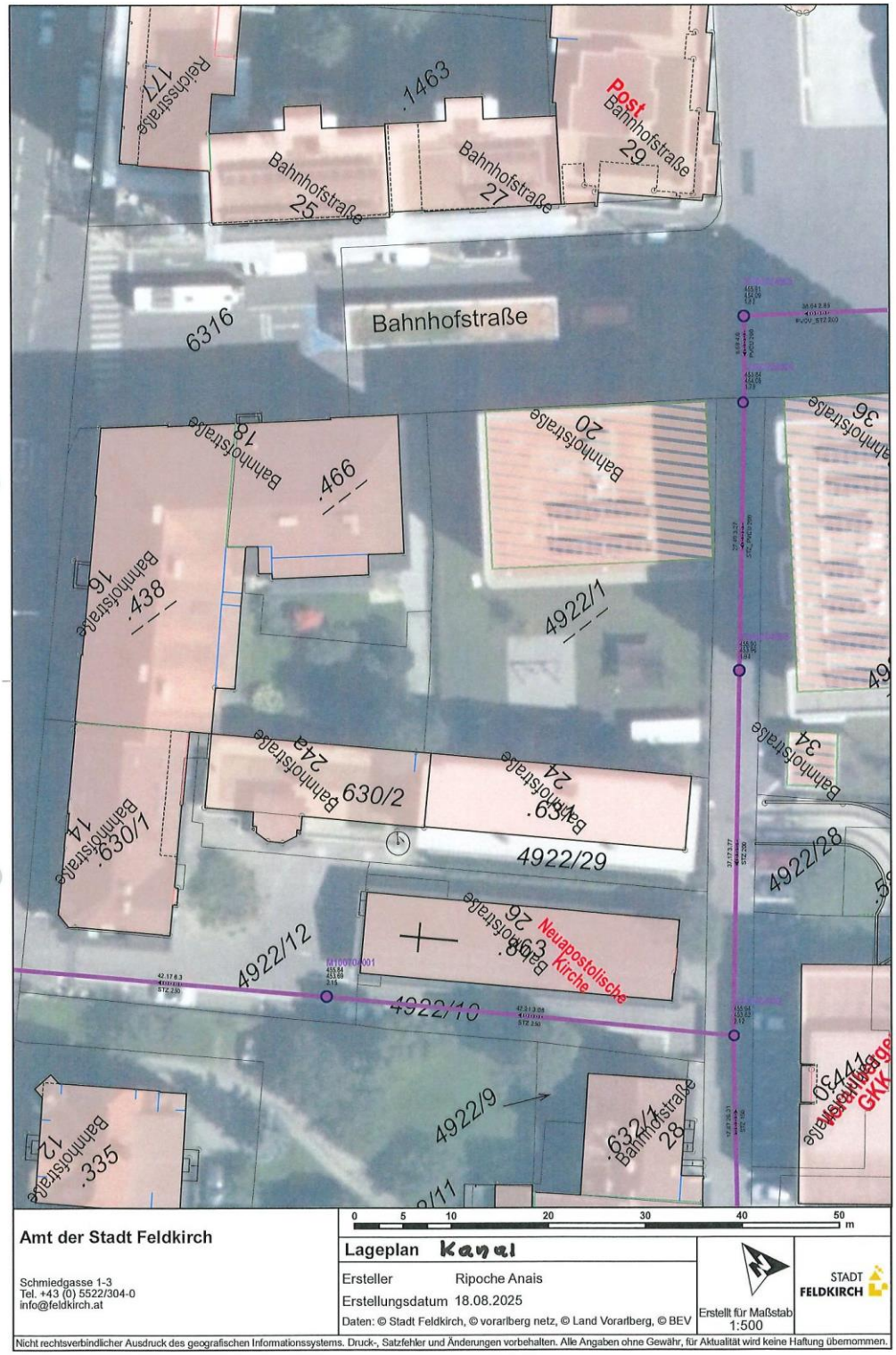
Erstellungsdatum 18.08.2025

Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Erstellt für Maßstab 1:500

STADT FELDKIRCH

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


Reichsstraße 17
.1463
Bahnhofstraße 25
Bahnhofstraße 27
Post
Bahnhofstraße 29
6316
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße 18
.466
Bahnhofstraße 20
Bahnhofstraße 36
Bahnhofstraße 16
.438
4922/1
Bahnhofstraße 34
Bahnhofstraße 24
.631
630/2
Bahnhofstraße 14
.630/1
4922/29
4922/28
Bahnhofstraße 26
.632/2
Neuapostolische Kirche
4922/12
4922/10
4922/9
Bahnhofstraße 28
.632/1
Bahnhofstraße 12
.335
0 5 10 20 30 40 50 m
Amt der Stadt Feldkirch
Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at
Lageplan Kanal
Ersteller Ripoche Anais
Erstellungsdatum 18.08.2025
Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV
Erstellt für Maßstab 1:500
STADT FELDKIRCH
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

7 Beilage

7.1 Katastralmappe

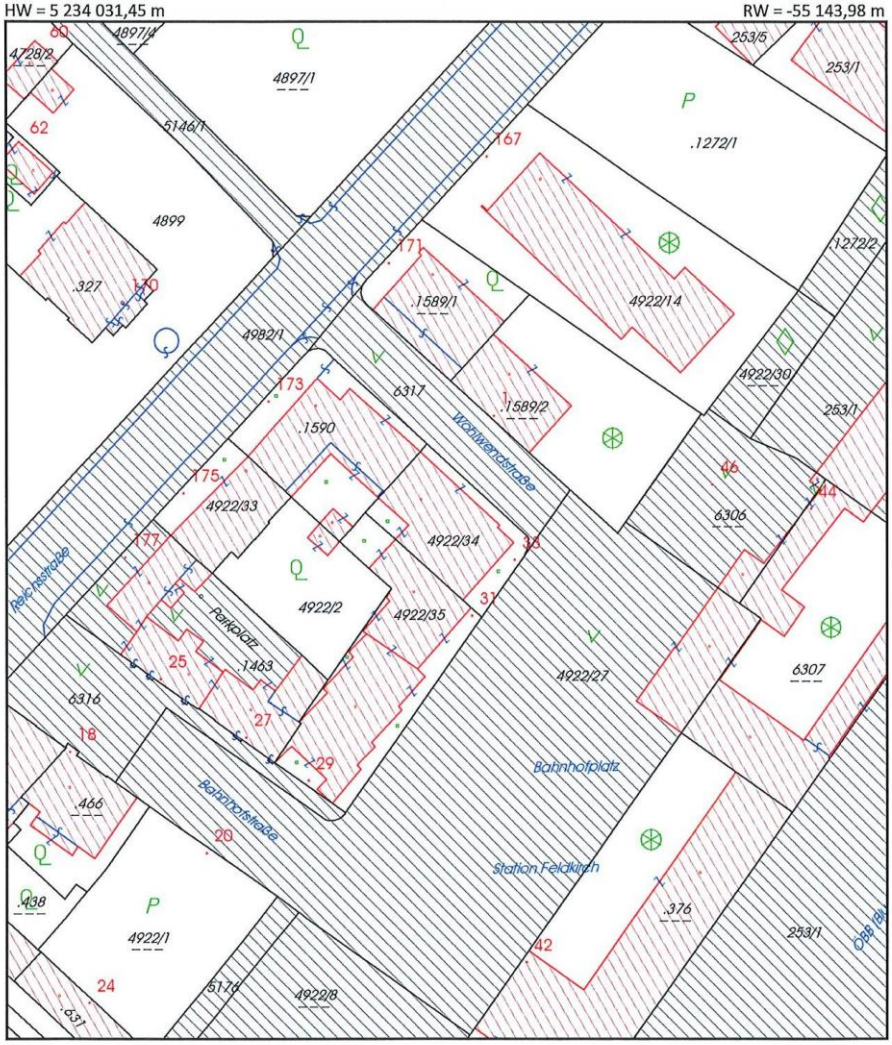
Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

Vermessungsamt:	Vermessungsamt Bludenz
Katastralgemeinde:	Altenstadt (92102)
Mappenblatt-Nr.:	1024-44/4, 1024-52/2
Koordinatenrahmen:	MGI Gauss-Krüger M28

HW = 5 234 031,45 m RW = -55 143,98 m

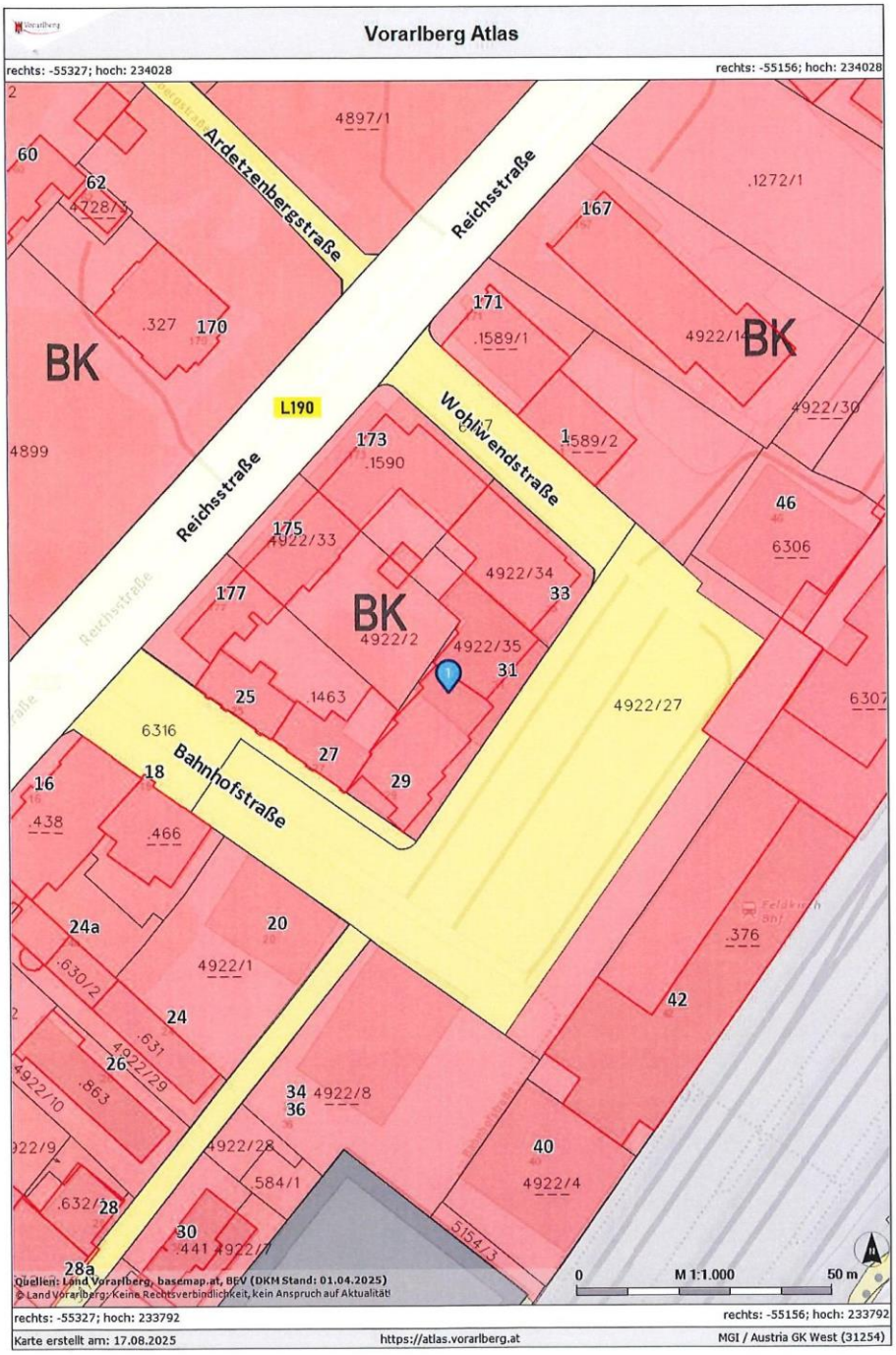


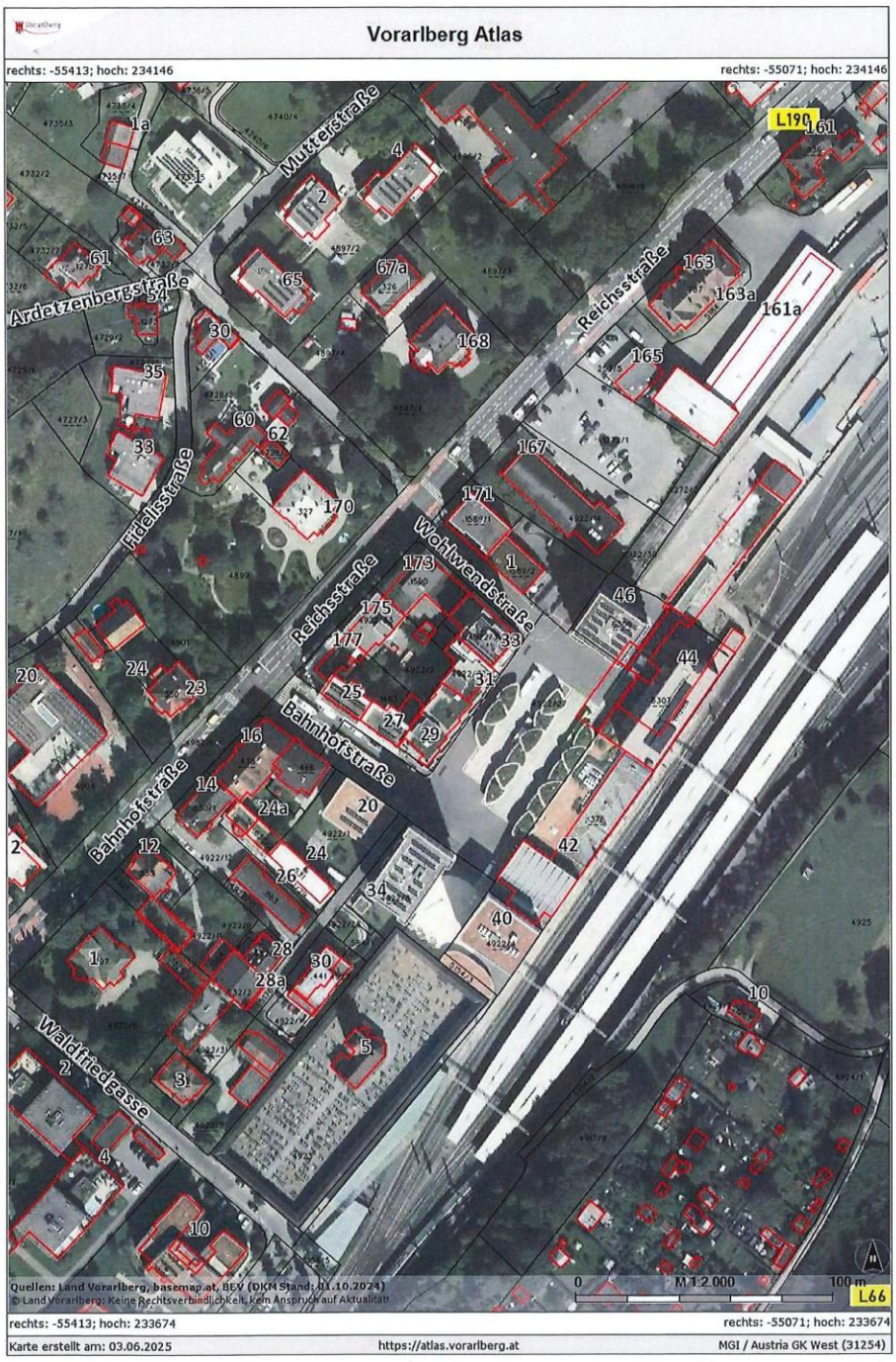
RW = -55 312,88 m 0 5 10 20 30 40 50 Meter HW = 5 233 838,45 m

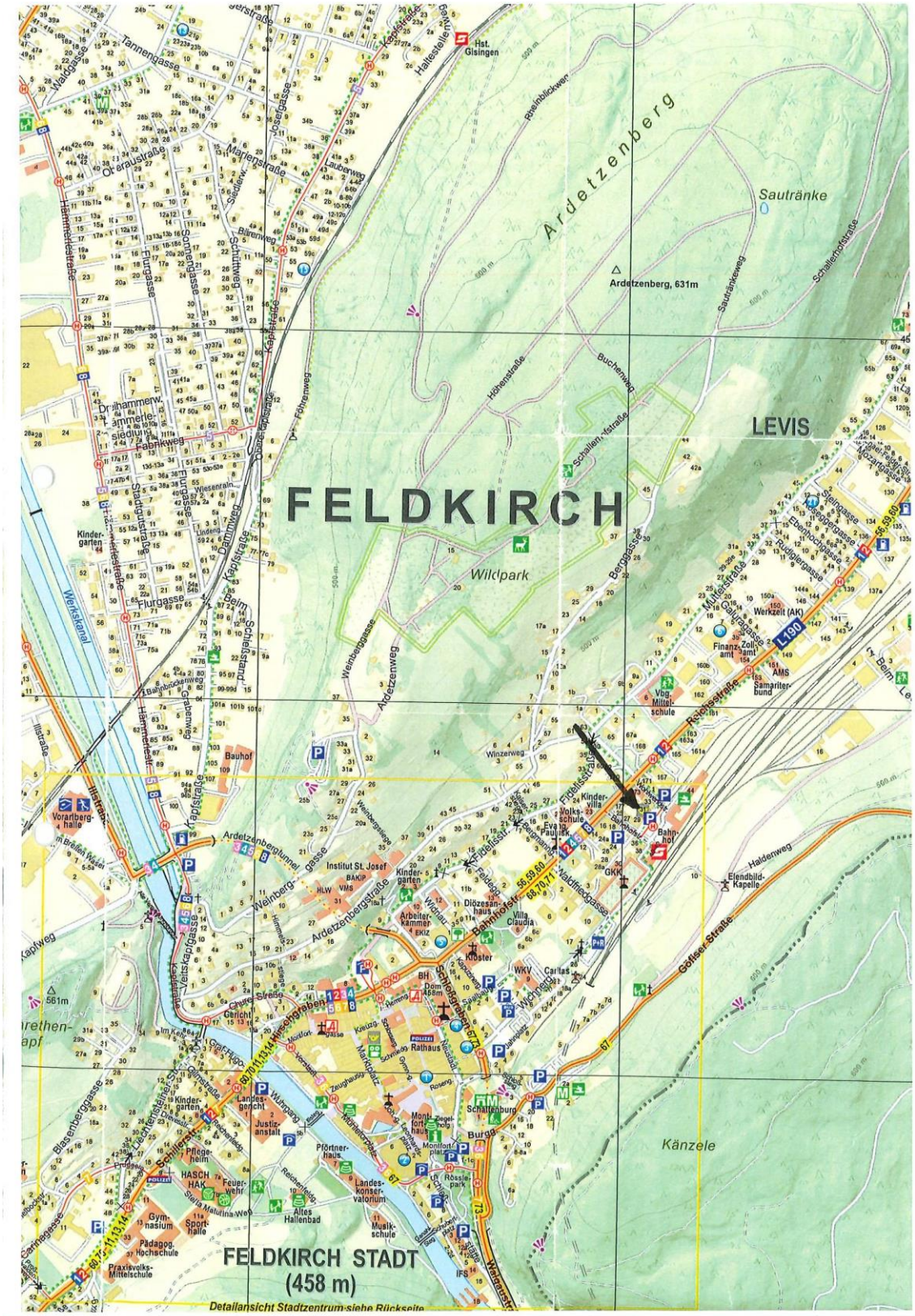
© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1 Abgabedatum: 03.07.2025, Bestellnr: 0104232744

7.2 Flächenwidmung Luftbild Stadtplan




Vorarlberg Atlas
rechts: -55413; hoch: 234146
rechts: -55071; hoch: 234146
Mutterstraße
Ardetzenbergstraße
Hidelisstraße
Reichsstraße
Wohlwendstraße
Bahnhofstraße
Waldfriedgasse
L190
L66
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
0
M 1:2.000
100 m
rechts: -55413; hoch: 233674
rechts: -55071; hoch: 233674
Karte erstellt am: 03.06.2025
https://atlas.vorarlberg.at
MGI / Austria GK West (31254)


FELDKIRCH
LEVIS
Ardetzenberg
Ardetzenberg, 631m
Sautränke
Wildpark
Känzele
FELDKIRCH STADT
(458 m)
Detailansicht Stadtzentrum siehe Rückseite
Bahnhof
Dom
Rathaus
Schattenburg
Bauhof
Institut St. Josef
Landesgericht
Justizanstalt
Pfarrhof
Landeskonservatorium
Altes Hallenbad
Sporthalle
Gymnasium
Pädagog. Hochschule
Praxisvolksschule
Mittelschule
Volksschule
Kindervilla
Kindergarten
Diözesanhaus
Villa Claudia
Arbeiterkammer
Kloster
Caritas
Finanzamt
Zollamt
AMS
Samariterbund
Werkzeit (AK)
Elendbild-Kapelle
Haldenweg
Göfiser Straße
Ardetzenbergtunnel
Ardetzenbergstraße
Bahnhofstr.
Schloßgraben
Schillerstr.
Reichenfeldstr.
Kapfstraße
Kapfweg
Ill
Illstraße
Vorarlberghalle
Werkskanal
Drahthammerw.
Ammerlesiedlung
Fabrikweg
Flurgasse
Hammerlestraße
Tannengasse
Waldgasse
Oberaustraße
Marlenstraße
Josefgasse
Laubenweg
Sauerwiesenweg
Bürenweg
Schulthweg
Sonnengasse
Gisingen
Hst. Gisingen
Haltestelle
Rheinblickweg
Sautränkeweg
Schallenstraße
Buchenweg
Höhenstraße
Föhrenweg
Dammweg
Beim Schießstand
Grabenweg
Weinbergstraße
Ardetzenweg
Winzerweg
Berggasse
Mittelstraße
Gartenstraße
Ebenhochgasse
Stadtgutstraße
Kinder-garten
Vorarlberg-halle
Institut St. Josef
HLW
VMS
BAKIP
Arbeiter-kammer
EKIZ
Villa Claudia
Kloster
WKV
Caritas
Rathaus
Dom
Gericht
Churer Strecke
Hirschgraben
Schloßgraben
Marktplatz
Zeughausgasse
Schillerstr.
Reichenfeldstr.
Pfarrhof
Pflegeheim
HASCH HAK
Feuerwehr
Stella Matutina-Weg
Rösslepark
Monfortplatz
Ziegelhaus
Pförtnerhaus
Musikschule
Volksschule
Kindergarten
Finanzamt
Zollamt
AMS
Samariterbund
Werkzeit (AK)
Elendbild-Kapelle
Haldenweg
Göfiser Straße
Bahnhofstr.
Valkfriedgasse
Fidelisstr.
Reichsstraße
Gartenstraße
Mittelstraße
Ebenhochgasse
Seilergasse
Bergasse
Schallenstraße
Höhenstraße
Buchenweg
Sautränkeweg
Schallenstraße
Ardetzenberg
Sautränke
Rheinblickweg
Hst. Gisingen
Haltestelle
Josefgasse
Marlenstraße
Laubenweg
Sauerwiesenweg
Bürenweg
Schulthweg
Sonnengasse
Oberaustraße
Tannengasse
Waldgasse
Hammerlestraße
Flurgasse
Fabrikweg
Ammerlesiedlung
Drahthammerw.
Föhrenweg
Dammweg
Beim Schießstand
Grabenweg
Weinbergstraße
Ardetzenweg
Winzerweg
Bergasse
Wildpark
Werkskanal
Illstraße
Vorarlberghalle
Kapfstraße
Kapfweg
Ardetzenbergtunnel
Ardetzenbergstraße
Bahnhofstr.
Schloßgraben
Schillerstr.
Reichenfeldstr.
Blasenbergasse
Carinagasse
Gymnasium
Sporthalle
Pädagog. Hochschule
Praxisvolksschule
Mittelschule
Altes Hallenbad
Musikschule
Landeskonservatorium
Pförtnerhaus
Landesgericht
Justizanstalt
Pflegeheim
HASCH HAK
Feuerwehr
Stella Matutina-Weg
Rösslepark
Monfortplatz
Ziegelhaus
Schattenburg
Burgg.
Rathaus
Dom
Gericht
Churer Strecke
Hirschgraben
Schloßgraben
Marktplatz
Zeughausgasse
Institut St. Josef
HLW
VMS
BAKIP
Arbeiterkammer
EKIZ
Villa Claudia
Diözesanhaus
Kloster
WKV
Caritas
Kindervilla
Volksschule
Eva Paulitsch
Bahnhof
OKK
Finanzamt
Zollamt
AMS
Samariterbund
Werkzeit (AK)
Elendbild-Kapelle
Haldenweg
Göfiser Straße
Valkfriedgasse
Fidelisstr.
Reichsstraße
Gartenstraße
Mittelstraße
Ebenhochgasse
Seilergasse
Bergasse
Schallenstraße
Höhenstraße
Buchenweg
Sautränkeweg
Schallenstraße
Ardetzenberg
Sautränke
Rheinblickweg
Hst. Gisingen
Haltestelle
Josefgasse
Marlenstraße
Laubenweg
Sauerwiesenweg
Bürenweg
Schulthweg
Sonnengasse
Oberaustraße
Tannengasse
Waldgasse
Hammerlestraße
Flurgasse
Fabrikweg
Ammerlesiedlung
Drahthammerw.
Föhrenweg
Dammweg
Beim Schießstand
Grabenweg
Weinbergstraße
Ardetzenweg
Winzerweg
Bergasse
Wildpark
Werkskanal
Illstraße
Vorarlberghalle
Kapfstraße
Kapfweg
Ardetzenbergtunnel
Ardetzenbergstraße
Bahnhofstr.
Schloßgraben
Schillerstr.
Reichenfeldstr.
Blasenbergasse
Carinagasse
Gymnasium
Sporthalle
Pädagog. Hochschule
Praxisvolksschule
Mittelschule
Altes Hallenbad
Musikschule
Landeskonservatorium
Pförtnerhaus
Landesgericht
Justizanstalt
Pflegeheim
HASCH HAK
Feuerwehr
Stella Matutina-Weg
Rösslepark
Monfortplatz
Ziegelhaus
Schattenburg
Burgg.
Rathaus
Dom
Gericht
Churer Strecke
Hirschgraben
Schloßgraben
Marktplatz
Zeughausgasse
Institut St. Josef
HLW
VMS
BAKIP
Arbeiterkammer
EKIZ
Villa Claudia
Diözesanhaus
Kloster
WKV
Caritas
Kindervilla
Volksschule
Eva Paulitsch
Bahnhof
OKK
561m
L190
67
73

8 Beilage

8.1 Fotodokumentation



Südost
Top 60 + Top 70
3. OG



Eingang
Bahnhofstr. 29

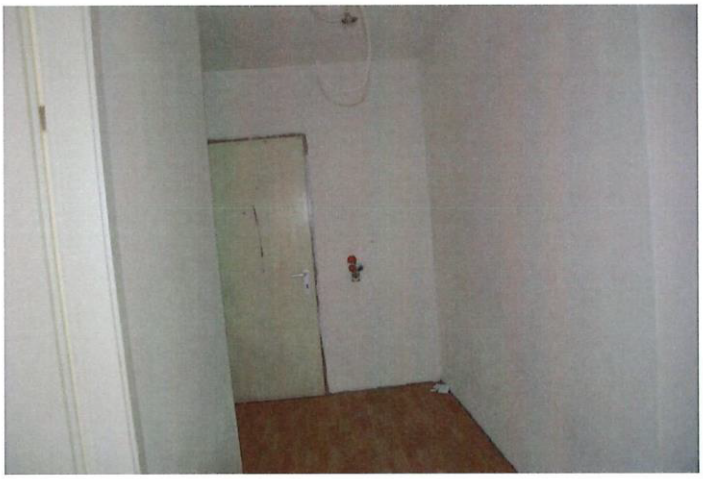


Blick in den
Innenhof

1

Top 60



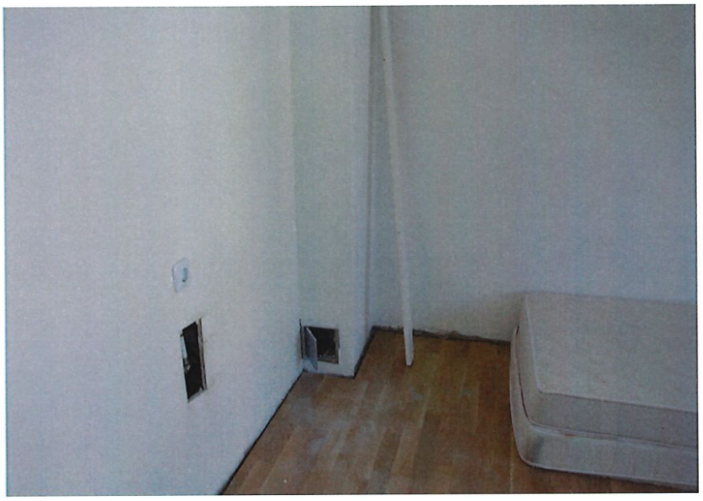




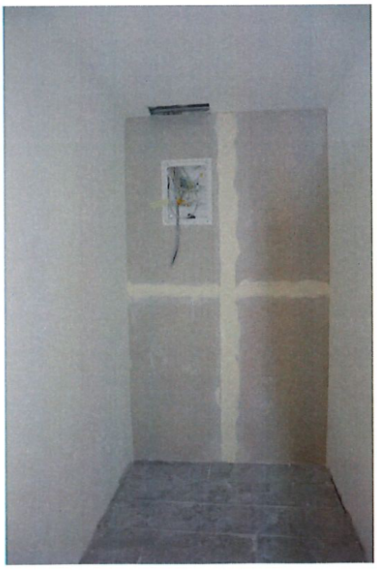
2



Top 60

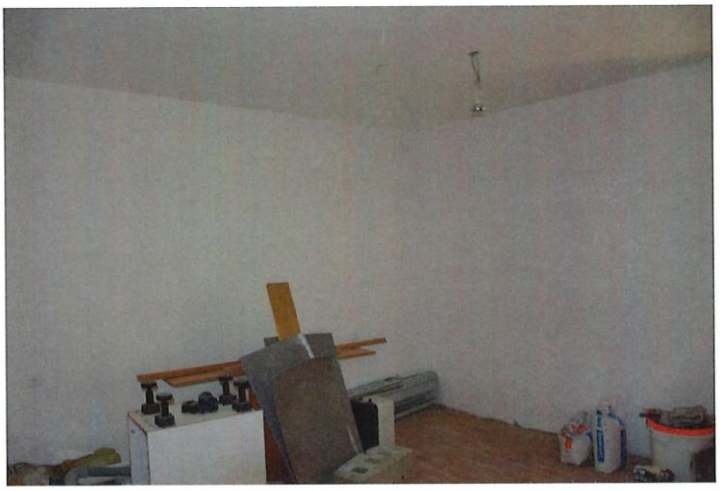


Raum 2

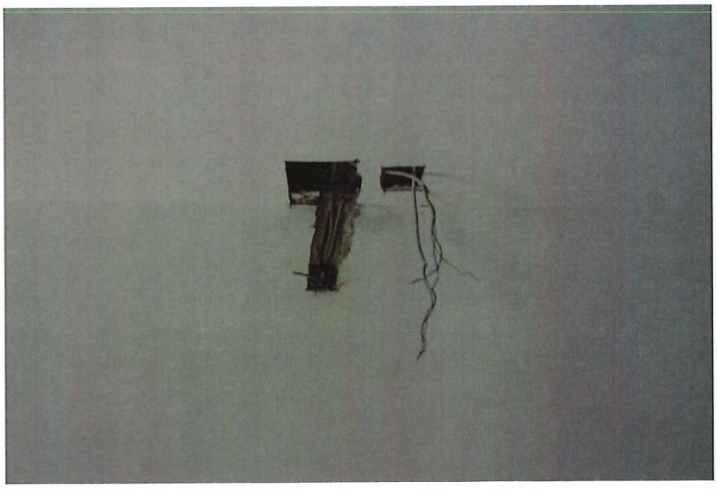


Gang

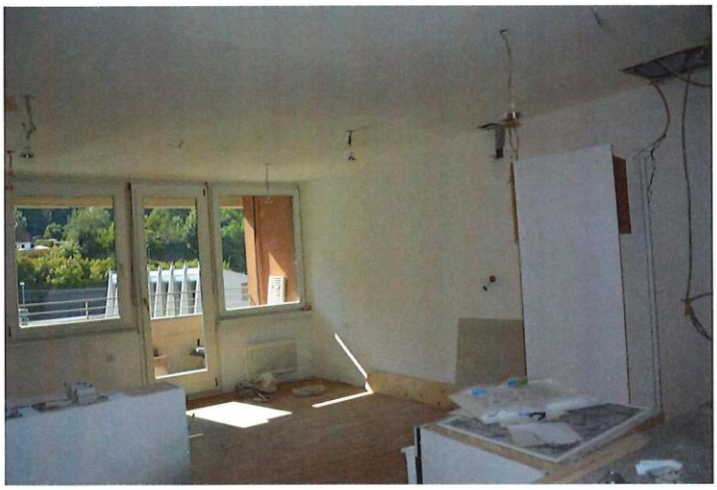
Top 60



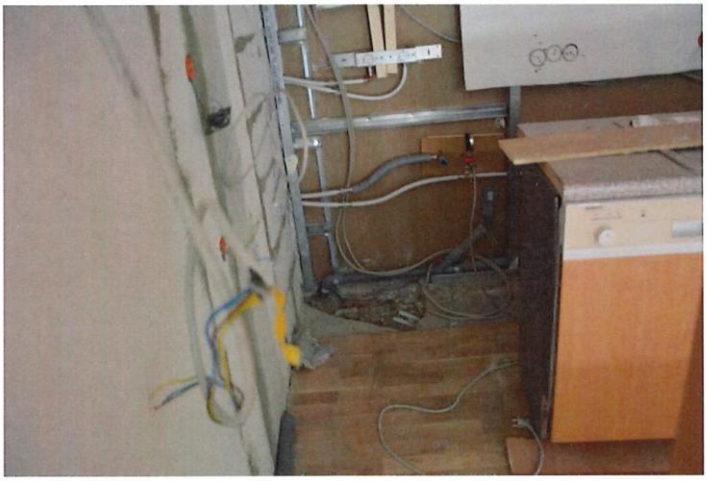


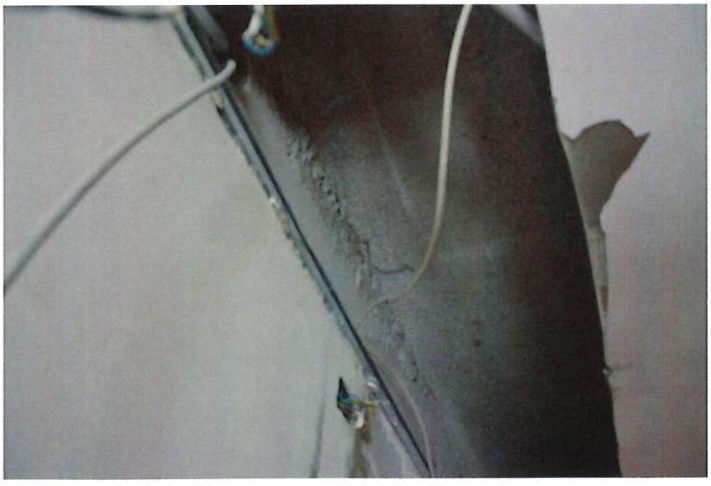


4



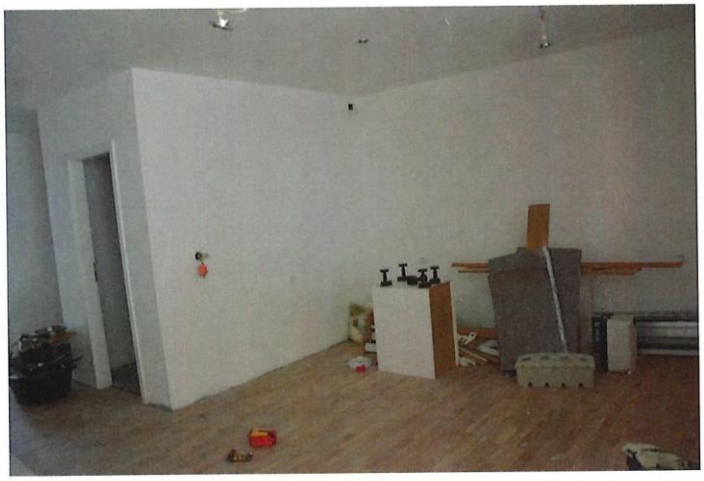
Top 60



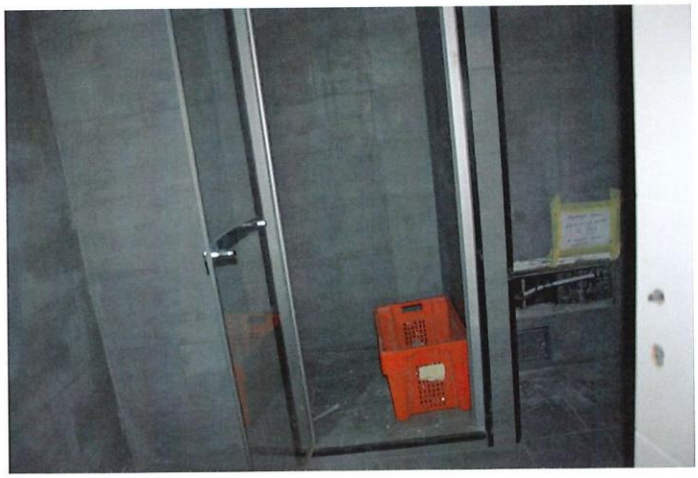


5

Top 60





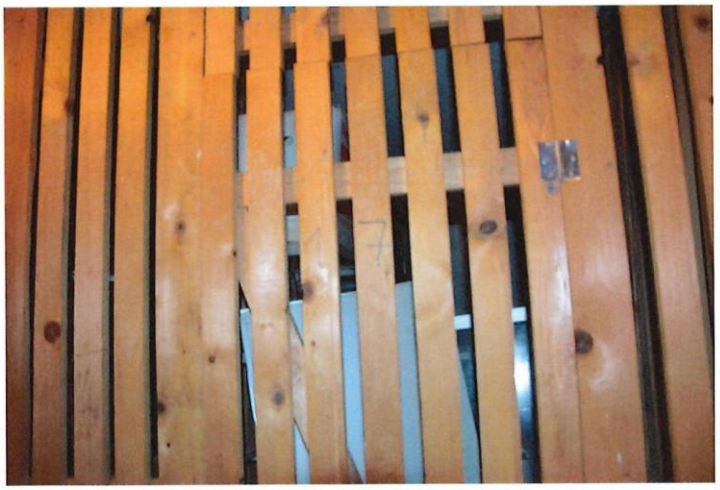


6



Top 60

Balkon zu
Top 60



Keller zu
Top 60

Top 70





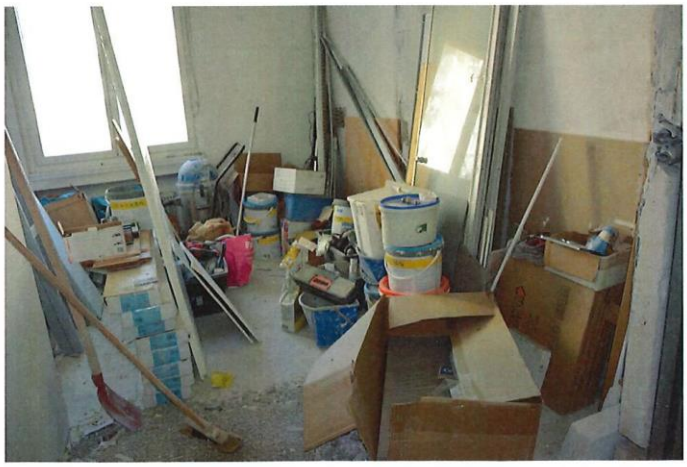


8

Top 70

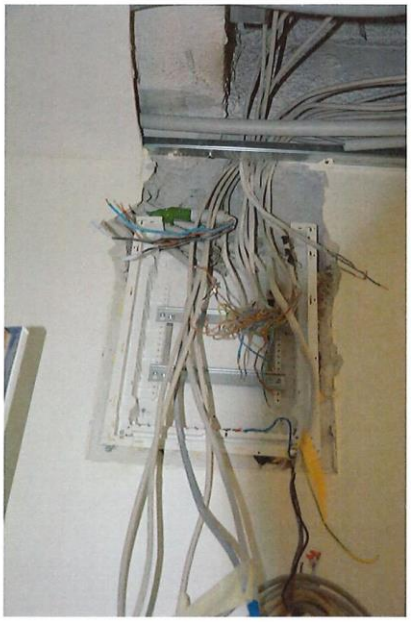




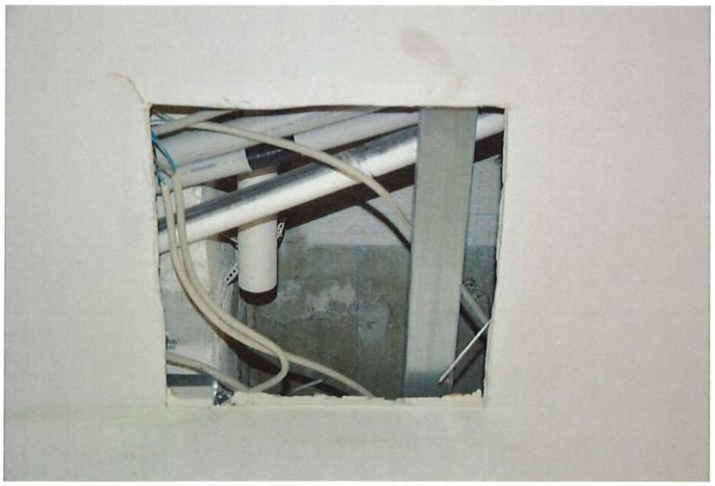


9

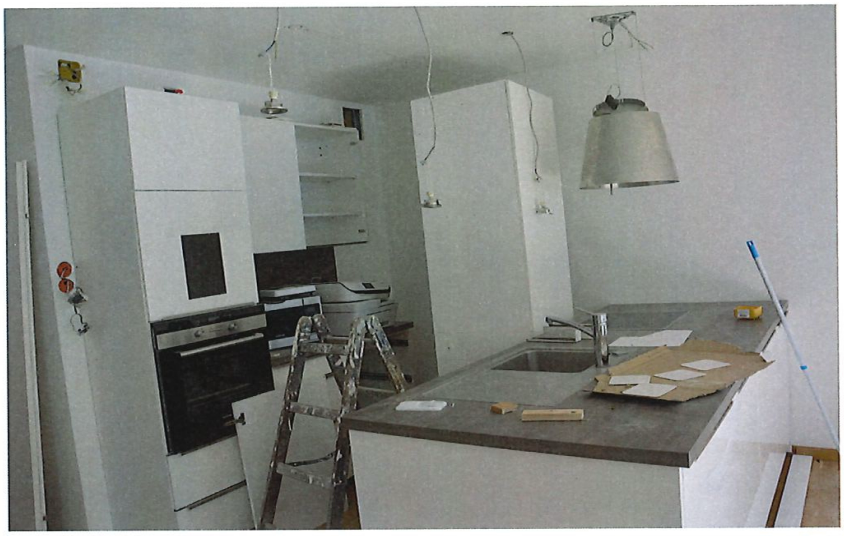
Top 70







10



Top 70

Küche



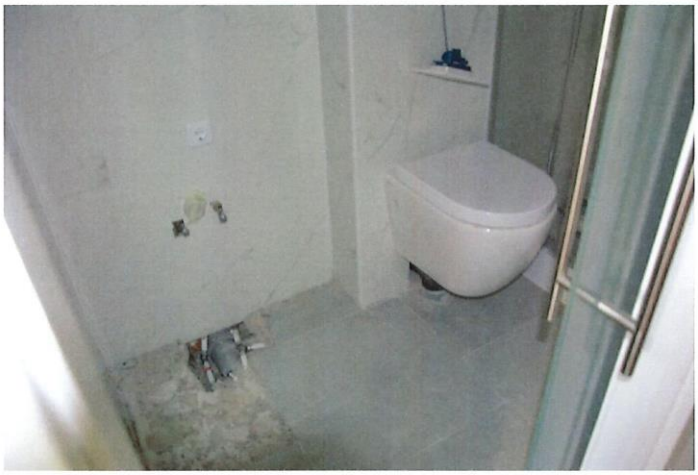


Kabelschacht
Decke

11



Top 70

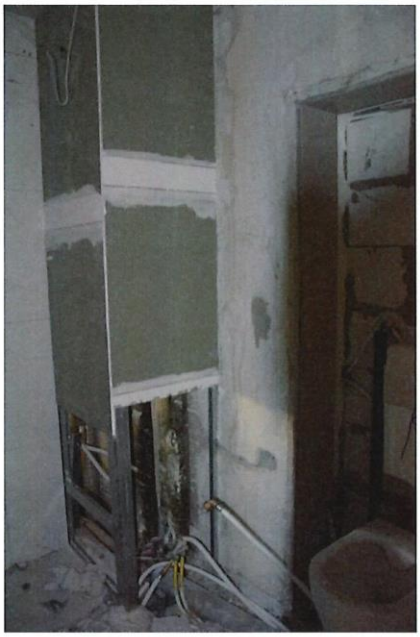




12

Top 70







13



Lagerräume
Keller





14